

STADT OSTRITZ

Beschlussvorlage		Nummer	2023 – 041
Amt: Bauamt	SachbearbeiterIn: Frau Mitter	Az.:	
Betreff: Beschluss über die Satzung einer Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB i. V. m. § 4 SächsGemO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße/Edmund-Kretschmer-Straße_N1"			Anlagen: 1
Beratungsfolge	Termin	Status	
Stadtrat	06.07.2023	nichtöffentlich vorberatend	
Stadtrat	20.07.2023		
Stadtrat	31.07.2023	öffentlich beschließend	
Planmäßige Aufwand/Auszahlung ohne Kostenüberschreitung:			<input type="checkbox"/>
Deckungsvorschlag:			
Mehrerträge/ Mehreinzahlungen bei KST:		Weniger-Aufwand/ Weniger-Auszahlung bei KST:	

Beschlussantrag:

Der Stadtrat beschließt:

- Die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Bahnhofstraße/Edmund-Kretschmer-Straße_N1“ (Anlage) wird gemäß §§ 14, 16 I BauGB beschlossen.
- Die Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Anzahl Abstimmungsberechtigter:	12 + 1	Anwesend:	6+1		
Abstimmung Ja: (inkl. Bürgermeister)	Nein:	Enthaltung:	Befangen:	Einstimmig:	
Stadtrat 5	0	0	2	<input checked="" type="checkbox"/>	

Gemäß § 20 SächsGemO waren auf Grund von Befangenheit ausgeschlossen: F. Siegel, T. Götsberger

Beschluss vom: 31.07.2023




Bürgermeisterin

Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Ostritz beschloss am 31.07.2023, Beschluss-Nr.: 2023-033, die Aufstellung des Bebauungsplan "Bahnhofstraße/Edmund-Kretschmer-Straße_N1".

Zur Sicherung der Planung entsprechend des Aufstellungsbeschluss Nr. 2023-033 wird eine Veränderungssperre aufgestellt (§ 14 BauGB).

In Anbetracht der beim Landkreis Görlitz geführten Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich Vorhaben im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist nicht auszuschließen, dass die dort ansässigen Unternehmen bzw. Grundstückseigentümer oder andere Berechtigte im Bereich entlang der Bahnhofstraße bis zur östlichen Grenze des Plangebiets begehren, weitere bauliche Veränderungen umzusetzen. Neuerliche Bauvorhaben oder die wesentliche Umnutzung bereits bestehender Baulichkeiten würden jedoch den Planungszielen zur langfristigen Sicherung der städtebaulichen Ordnung zum Zeitpunkt entgegenstehen. Damit wäre insbesondere eine konkrete und geordnete Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen gefährdet. Außerdem wäre dem planerischen Zweck, dem Leerstand im Kerngebiet der Stadt Ostritz entgegenzuwirken, nicht Rechnung getragen. Nicht zuletzt könnte die Schaffung von Retentionsflächen und die hinreichende Berücksichtigung des Artenschutzes behindert werden.

Deshalb soll für den in der Satzung (Anlage) näher bezeichneten räumlichen Geltungsbe-
reich eine Veränderungssperre nach den §§ 14, 16 BauGB beschlossen werden.

Von der Veränderungssperre nicht umfasst sind die im Außenbereich befindlichen Flächen südlich der Bahnhofstraße des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplangebiets. Der als Anlage zur Satzung beigefügte Lageplan beschränkt daher das Gebiet der Veränderungssperre auf den Teil des Plangebiets, in dem bauliche Vorhaben - jedenfalls abstrakt - realisiert werden können. Die Grenze verläuft überwiegend flurstücksscharf, um hinter den innenbereichsprägenden Wohngebäuden auf einzelnen Flurstücken Raum für wohnakzessorische Nebenanlagen zu gewährleisten. Lediglich auf den Flurstücken 366, 368, 369, 370/2, 371 und 372 wurde ein anderer Grenzverlauf gewählt. Grund hierfür ist die Variierung der Bautiefe der Grundstücke östlich der Edmund-Kretschmer-Straße. Im nördlichen Bereich finden sich bauliche Anlagen in erster und zweiter Reihe. Auf den Flurstücken südlich der Fabrikstraße (Flurstücke im Absatz benannt) wäre Raum für eine noch weitere Bebauung. Aus Gründen der Gleichbehandlung wurde die Grenze der oben benannten Flurstücke daher eingeschränkt. Damit werden nicht die gesamten Grundstücksflächen einer Bebauung zugänglich gemacht, sondern lediglich Teilbereiche. Die senkrechte Grenze auf den Flurstücken orientiert sich an der Kante des Gebäudes auf dem Flurstück 366 und der weiter nördlich zu findenden baulichen Anlagen.

Mit dem Aufstellungsverfahren entsprechend Beschluss 2023-033 wird das Bebauungsplanverfahren in den einzelnen Verfahrensschritten neu geführt. Dabei sind die durch das Oberverwaltungsgericht Bautzen im benannten Verfahren gerügten Aspekte zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich auch der Sachverhalt von gegebenenfalls neu zu erstellenden Gutachten. Für diese, insbesondere im Bereich Artenschutz, ist ein Zeitkontingent vorzusehen, dass eine gründliche und auskömmliche Ermittlung zulässt. Hierfür ist etwa ein halbes Jahr, zzgl. der redaktionellen Bearbeitung des Gutachtens anzusetzen. Danach kann dieser Teil in die Vorentwurfsbearbeitung einfließen.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens sollen die privaten Belange der Planbetroffenen einer ordnungsgemäßen Abwägung unterzogen werden. Hierbei sind umfangreiche Ermittlungs- und Bewertungsmaßnahmen insbesondere hinsichtlich folgender Aspekte durchzuführen:

Im östlichen Teil des Plangebiets ergibt sich eine Bebauungssituation, die eine Abgrenzung zwischen dem bauplanungsrechtlichen Innen- bzw. Außenbereich erforderlich macht. Außerdem befinden sich teilweise abgebrochene oder nur teilgenutzte Gewerbeflächen einzelner (unterschiedlicher) Grundstückseigentümer in diesem Bereich. Es ist notwendig, die genauen Umstände zur derzeitigen und eventuell geplanten Nutzung der einzelnen Privatgrundstücke zu eruieren. Hierzu liegen der Stadtverwaltung divergierende (teilweise gegenteilige) Informationen aus dem bau-/gewerberechtlichen Wissenstand vor. Mithin ist neben der Beteiligung der Planbetroffenen eine eigenständige umfassende Recherche zu der über 100jährigen baurechtlichen Historie von rund 30 Flurstücken und eine jeweils

einzelfallbezogene Überprüfung der Relevanz für das aktuelle Planverfahren durchzuführen. Dabei sind die Genehmigungsverhältnisse zu sämtlichen Gebäuden und Formationen aufzuklären und zu bewerten.

Vor allem die Ermittlungsvorgänge haben grundlegenden Einfluss auf die nachfolgende Abwägung und damit auf den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan. Daher müssen sie mit der gebotenen Sorgfalt ausgeführt werden. Der hierfür benötigte Zeitraum lässt sich wegen der Vielzahl an Flurstücken und den dort vorzufindenden unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstrukturen schwer definieren. Die Stadt orientiert sich jedoch an den Vorgaben des § 17 Abs. 1 S. 1 BauGB. Mit Blick auf die zeitliche Prognose zur Durchführung des Planaufstellungsverfahrens stellt sich die Veränderungssperre im Verhältnis zur Zurückstellung von Baugesuchen daher als das wirksamere Sicherungsmittel dar. In Anbetracht möglicher Ausnahmeentscheidungen nach § 3 Abs. 2 der Satzung ist die Veränderungssperre im Vergleich zur Zurückstellung von Baugesuchen nicht unverhältnismäßig.

Nach dem Inhalt der Veränderungssperre gilt das Verbot, bauliche Anlagen zu errichten, zu ändern oder eine Nutzungsänderung vorzunehmen. Dazu zählen auch Aufschüttungen und Aufgrabung größeren Umfangs. Außerdem dürfen keine erheblichen oder wesentlichen Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen vorgenommen werden, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs-, oder anzeigepflichtig sind. Von den Verboten können Ausnahmen zugelassen werden.

Der genaue Wortlaut der Satzung über die Veränderungssperre ergibt sich aus der Anlage.

Anlage: Satzung der Stadt Ostritz vom 31.07.2023 über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des im Planaufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans „Bahnhofstraße/Edmund-Kretschmer-Straße_N1“.

Ergänzende Bemerkung zum Verfahren:

Am 20.07.2023 konnte der Beschluss aufgrund mangelnder Beschlussfähigkeit nicht gefasst werden. Daraufhin erfolgte entsprechend § 39 (3) SächsGemO eine Neuterminierung der Stadtratssitzung durch Bekanntmachung und Einladung am 21.07.2023 für den 31.07.2023. Die entsprechenden Passagen der Satzung wurden auf den neuen Beschlussfassungstermin angepasst.