

# STADT OSTRITZ

**Beschlussvorlage** Nummer **2026 - 019**

Amt: Bauamt	SachbearbeiterIn: Herr Hübler	Az.:
Betreff: Satzung zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen nach § 171d Abs. 1 Satz 1 BauGB: Aufstellungsbeschluss gemäß § 171d Abs. 2 BauGB		Anlagen: 2
Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	07.05.2026	nichtöffentlich vorberatend
Stadtrat	28.05.2026	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:

1. Der Stadtrat der Stadt Ostritz beschließt die Einleitung eines Verfahrens über die Aufstellung einer Satzung zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen nach § 171d Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich gemäß Anlage 1 (Lageplan) und Anlage 2 (Übersicht Flurstücke) (Aufstellungsbeschluss im Sinne von § 171d Abs. 2 BauGB).

2. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Anzahl Abstimmungsberechtigter:	12 + 1	Anwesend:	11+1		
Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:	Befangen:	Einstimmig:
(inkl. Bürgermeister)					
Stadtrat	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<input type="checkbox"/>

Gemäß § 20 SächsGemO waren auf Grund von Befangenheit ausgeschlossen: A. Kupka, M. Prange, T. Götsberger

Beschluss vom: 28.05.2026



*S. Röe*  
Bürgermeisterin

## Begründung:

Gemäß § 171d Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Stadt Ostritz durch Satzung ein Gebiet bezeichnen, das ein festgelegtes Stadtumgebungsbereich oder Teile davon umfasst und in dem zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung nach § 171d Abs. 1 Satz 1 BauGB liegen grundsätzlich vor: Der Stadtrat der Stadt Ostritz hat das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKO) „Stadtkern mit Energie“ als städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Ferner hat er das vom SEKO erfasste Untersuchungsgebiet gemäß § 171b Abs. 1 BauGB durch Beschluss als Stadtumbaugebiet festgelegt.

Das SEKO ist Grundlage des Beschlusses über die Festlegung des Stadtumbaugebietes (§ 171b Abs. 2 BauGB). Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaugebietes sind im SEKO schriftlich dargestellt (§ 171a Abs. 3 BauGB).

Die Ermächtigung zum Erlass einer Satzung nach § 171d Abs. 1 BauGB ist insbesondere für den Fall gedacht, dass einvernehmliche Regelungen mit den Beteiligten im Wege von Stadtumbauverträgen (§ 171c BauGB) nicht in ausreichendem Umfang getroffen werden können und nach Einschätzung der Stadt die Gefahr besteht, dass Vorhaben und sonstigen Maßnahmen die Verwirklichung des SEKO in Frage stellt. Der Genehmigungsvorbehalt, der durch die Satzung begründet wird, soll die Stadtumbaumaßnahmen und ihre sozialverträgliche Durchführung sichern (Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar, 16. Aufl. 2025, § 171d Rn. 1).

§ 15 Abs. 1 BauGB ist auf die Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen gemäß § 171d Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden, wenn der Stadtrat einen Beschluss über die Aufstellung einer Satzung nach § 171d Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat (Aufstellungsbeschluss).

Mit § 171d Abs. 2 BauGB wird das Ziel der Sicherung einer von der Stadt beabsichtigten, jedoch noch nicht in Kraft getretenen Stadtumbausatzung verfolgt. § 171d Abs. 2 BauGB bezieht sich – wie die spätere Satzung – auf Vorhaben und sonstige Maßnahmen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauGB und richtet sich an die Baugenehmigungsbehörde. Diese hat in entsprechender Anwendung von § 15 Abs. 1 BauGB die Entscheidung über die Zulässigkeit von genehmigungsbedürftigen Vorhaben sowie für die Beseitigung einer baulichen Anlage für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die einheitliche und zügige Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen durch das beantragte Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde.

Die Zurückstellung eines genehmigungsbedürftigen Vorhabens erfolgt auf Antrag der Stadt. Ähnliches gilt, wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. In dem Fall hat die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag der Stadt an Stelle der Aussetzung der Entscheidung eine vorläufige Untersagung auszusprechen (Mitschang, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB Kommentar, 69. Ed. Februar 2026, § 171d Rn. 10 ff.; Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar, 16. Aufl. 2025, § 171d Rn. 4; Krautzberger/Richter, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, 161. EL November 2025, § 171d Rn. 6; ferner Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a. a. O., § 172 Rn. 89 - zur Erhaltungssatzung).

Die Stadt Ostritz beabsichtigt den Erlass einer Satzung nach § 171d Abs. 1 BauGB für den im Lageplan abgrenzten, östlich des Turbinengrabens liegenden Teil des Stadtumbaugebiets und macht von der Möglichkeit eines Aufstellungsbeschlusses i. S. v. § 171d Abs. 2 BauGB Gebrauch.

Bei dem östlich des Turbinengrabens liegenden Bereich handelt es sich um einen räumlichen Schwerpunktbereich für die im SEKO dargestellten Stadtumbaumaßnahmen (Abschnitt 5.1 SEKO). Dieser befindet sich in einer vom eigentlichen Stadtkern abgegrenzten Lage und wird u. a. durch brachliegende Industriekomplexe und großflächige Bodenversiegelungen geprägt.

Die in diesem Schwerpunktbereich durchzuführenden Maßnahmen sind durch das Überangebot an baulichen Anlagen im gesamten Stadtgebiet, den Minderbedarf an Gewerbeflächen, den Zustand der Gebäude östlich des Turbinengrabens, der Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets, die Belastung der Grundstücke mit umweltgefährdenden Stoffen sowie die Nähe zu den Natura 2000-Schutzgebieten begründet.

Ein zentrales Anliegen ist die Verbesserung des Hochwasserschutzes: Am Turbinengraben wurde ein Damm zum Schutz der westlich liegenden Bebauung entlang der Edmund-Kretschmer-Straße und in der Altstadt errichtet, was die Gefahrenlage für diesen Bereich deutlich reduziert hat. Östlich des Dammes ist im Hochwasserfall demgegenüber mit Wasserständen bis zu 2 m zu rechnen.

Das Ziel der Verbesserung des Hochwasserschutzes soll durch Schaffung von Retentionsraum und durch objektbezogene Maßnahmen umgesetzt werden. Zur Schaffung von Retentionsraum sollen weitere Rückbauten und Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden. Neben der Verbesserung der Hochwassersituation dienen diese Maßnahmen auch dem Natur- und Artenschutz und dem Ziel einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Der Bereich, insbesondere der Parkplatz und die Bahnhofstraße, sollen zudem städtebaulich aufgewertet und für Besucher (u. a. Radfahrer, Zugreisende) attraktiver gestaltet werden.

Auf bereits genehmigte Nutzungen soll Rücksicht genommen werden.

Die im SEKO dargestellten Stadtumbaumaßnahmen sollen zur Stärkung innerstädtischer Bereiche sowie zu einer nachhaltigen Erhaltung innerstädtischer Altbaubestände beitragen (§ 171a Abs. 3 Satz 2 Nummern 3 und 7 BauGB). Neue Vorhaben und die Änderung von Vorhaben im künftigen Satzungsgebiet sollen daher nur durchgeführt werden, wenn sie die Ziele des SEKO nicht unmöglich machen oder wesentlich erschweren.

Es wird auf die Ausführungen im SEKO und im Abwägungsbeschluss verwiesen.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Übersicht Flurstücke

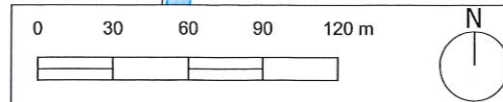
# Abgrenzung

- festgelegtes Stadtbaugebiet nach § 171b Abs. 1 BauGB  
Fläche ca. 27,3 ha
- Satzungsgebiet nach § 171d Abs. 1 BauGB  
Fläche ca. 5,4 ha



## Stadt Ostritz

Städtebauliches Entwicklungskonzept  
"Stadtkern mit Energie"



11771	30.04.2026 Elles/Vogt
1. Änd.	
2. Änd.	
3. Änd.	

<b>Anlage 2 - Flurstücksliste zum Beschluss 2026-019 Satzung zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen nach § 171d</b>				
<b>Abs. 1 Satz 1 BauGB: Aufstellungsbeschluss gemäß § 171d Abs. 2 BauGB</b>				
<b>Gemeinde</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe in m²</b>
14626420	Ostritz	4	335/1	131,82
14626420	Ostritz	4	335/2	192,06
14626420	Ostritz	4	335/3	202,14
14626420	Ostritz	4	335/4	0,62
14626420	Ostritz	4	335/5	3.045,30
14626420	Ostritz	4	336	202,63
14626420	Ostritz	4	337	144,14
14626420	Ostritz	4	338	233,76
14626420	Ostritz	4	339	134,22
14626420	Ostritz	4	340	81,78
14626420	Ostritz	4	341	94,49
14626420	Ostritz	4	342	144,50
14626420	Ostritz	4	343	307,08
14626420	Ostritz	4	344	283,31
14626420	Ostritz	4	345	367,19
14626420	Ostritz	4	346	165,41
14626420	Ostritz	4	347	145,12
14626420	Ostritz	4	348/1	1.371,13
14626420	Ostritz	4	348/3	4.142,73
14626420	Ostritz	4	348/4	973,35
14626420	Ostritz	4	348/5	1.159,51
14626420	Ostritz	4	348/6	1.146,58
14626420	Ostritz	4	348/7	834,49
14626420	Ostritz	4	348/8	1.491,72
14626420	Ostritz	4	348/9	1.724,03
14626420	Ostritz	4	348/10	2.273,32
14626420	Ostritz	4	348/11	4.142,72
14626420	Ostritz	4	348/12	174,77
14626420	Ostritz	4	348/13	1.538,26
14626420	Ostritz	4	348/14	379,56
14626420	Ostritz	4	348/15	477,68
14626420	Ostritz	4	348/16	1.889,73
14626420	Ostritz	4	348/17	643,50
14626420	Ostritz	4	348/18	1.011,88
14626420	Ostritz	4	348/19	5.619,04
14626420	Ostritz	4	350	3.802,47
14626420	Ostritz	4	379/2	318,46
14626420	Ostritz	4	379/4	2.881,41
14626420	Ostritz	4	379/10	176,86
14626420	Ostritz	4	379/11	5.113,91
14626420	Ostritz	4	379/14	876,86
14626420	Ostritz	4	379/15	4.221,16