



## B E S C H L U S S V O R L A G E

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

### **Beschluss über die Billigung und Auslegung des Entwurfes des einfachen Bebauungsplanes Nr. XXVII "Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau"**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Ortschaftsrat Pethau	06.02.2023	Anhörung				
Technischer und Vergabeausschuss	16.02.2023	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	23.02.2023	Entscheidung				

<b>Gesetzliche Grundlage:</b>	BauGB
<b>Bereits gefasste Beschlüsse</b>	94/07/08 Aufstellungsbeschluss 057/09 Beschluss Veränderungssperre 056/10 Billigungs- u. Auslegungsbeschluss Entwurf 070/2011 Billigungs- u. Auslegungsbeschluss geänd. Entwurf 170/2011/1 Abwägungs- und Satzungsbeschluss 170/2011/2 erneuter Abwägungs- und Satzungsbeschluss 188/2012 Abwägungs- und Satzungsbeschluss 001/2013 Aufhebung Abwägungs- und Satzungsbeschluss 002/2013 erneuter Abwägungs- und Satzungsbeschluss 218/2014/1 Abwägungs- und Satzungsbeschluss
<b>Aufzuhebende Beschlüsse</b>	keine

#### **Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:**

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	-
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	-

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Aufwendungen	keine		
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge	keine		

gezeichnet  
 Zenker

Oberbürgermeister

## **Begründung:**

Der seit 2012 rechtskräftige Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit OT Pethau wurde im Rahmen einer Klage gegen die Versagung eines Edeka-Supermarktes an der Dresdner Straße inzident geprüft. Das Verwaltungsgericht Dresden kam zu der Auffassung, dass der Bebauungsplan aufgrund mangelnder Bestimmtheit der räumlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs unwirksam ist und damit dem Edeka-Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann. Um diesen Fehler zu beheben, hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 650/2022 im Dezember 2022 die Einleitung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan beschlossen. Um während des Änderungsverfahrens keine Vorhaben zulassen zu müssen, die den Zielen des Einzelhandelskonzepts entgegen stehen, beschloss der Stadtrat in der selben Sitzung eine Veränderungssperre (Beschluss Nr. 651/2022). Das Verwaltungsgericht (VG) hat jedoch nun geurteilt, dass die Veränderungssperre zumindest dem Edeka-Vorhaben nicht entgegengehalten werden könne, da mit der rechtswidrigen Ablehnung des Vorbescheids im Jahr 2019 eine sogenannte faktische Zurückstellung eingetreten sei. Da die Zeit einer förmlichen Zurückstellung gemäß § 15 BauGB auf die maximale Geltungsdauer einer Veränderungssperre (3 Jahre) anzurechnen ist, rechnet das Gericht in analoger Rechtsanwendung die Zeit seit der faktischen Zurückstellung auf die Veränderungssperre an. Da die faktische Zurückstellung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre bereits über drei Jahre zurücklag, würde die Veränderungssperre damit gegenüber diesem Vorhaben keine Wirkung entfalten.

Zur Heilung rechtlicher Mängel muss man das Aufstellungsverfahren an der Stelle fortsetzen, an der der Fehler entstanden ist. Da es sich hier um einen materiellen Fehler handelt, ist das Aufstellungsverfahren mit der Billigung des berichtigten Entwurfs fortzusetzen.

Der Entwurf des Bebauungsplans enthält gegenüber der bisher rechtskräftigen Fassung zwei Berichtigungen:

1. Verzicht auf die bisherige Textfestsetzung Nr. 1, wonach innerhalb der zeichnerischen Grenzen des Plans nur die Flächen im Geltungsbereich liegen sollten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens im Innenbereich lagen.
2. Präzisierung der Definition des Anlagentyps „Zittauer Laden“, der entgegen dem grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich ausnahmsweise zulassungsfähig ist.

Beide Änderungen sind Reaktionen auf den o.g. Rechtsstreit. Die unbestimmte Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde vom VG Dresden explizit als Grund für die Unwirksamkeit des Bebauungsplans genannt und ist damit zweifellos zu berichtigen (Nr. 1).

Die Klägerin hatte aber noch weitere Mängel geltend gemacht, zu denen sich das Gericht nicht geäußert hat, u.a. die ebenfalls zu unbestimmte Definition des Anlagentyps „Zittauer Laden“. Die Frage, ob ein solcher Ladentyp im Bebauungsplan als Anlagentyp im baurechtlichen Sinn korrekt definiert und festgesetzt wurde, beantworteten Gerichte bisher unterschiedlich. Das Fachamt hält es deshalb für geboten, den Anlagentyp des „Zittauer Ladens“ in Anlehnung an obergerichtlich bestätigte Bebauungspläne zu präzisieren. Die bisher nicht konkret bezifferte, sondern lediglich als „ortsüblich“ bezeichnete maximale Verkaufsfläche, die von deutlich unter 100 m<sup>2</sup> (z.B. Bäcker, Fleischer) bis zu maximal 200 m<sup>2</sup> bei großformatigen Artikeln betragen konnte, wurde im Interesse der Bestimmtheit sowie in Anlehnung an die Rechtsprechung auf max. 100 m<sup>2</sup> für alle Sortimente vereinheitlicht und präzisiert. Das entspricht eher als die bisherige Regelung dem traditionell als Funktionsunterlagerung im Erdgeschoss von Wohn- und Geschäftshäusern anzutreffenden „Zittauer Laden“ und hält deshalb einer etwaigen erneuten gerichtlichen Überprüfung mit größerer Wahrscheinlichkeit stand.

Die weiteren von der Klägerin geltend gemachten Mängel des Bebauungsplans wurden vom Fachamt überprüft mit der Einschätzung, dass diese Festsetzungen im Verfahren standhalten werden. Weitere Berichtigungen sind deshalb im Rahmen des Heilungsverfahrens nicht erforderlich. Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Planstand von 2011, die auf geänderte städtebauliche Ziele zurückzuführen sind, wie z.B. die Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts 2017 bzw. einer zukünftigen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, gehören nicht in dieses Heilungsverfahren, sondern in das mit Beschluss Nr. 650/2022 eingeleitete Änderungsverfahren.

### **Beschlussvorschlag:**

Beschluss über die Billigung und Auslegung des Entwurfes des einfachen Bebauungsplanes Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“

1.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“ bestehend aus:

- Teil A - Planzeichnung in der Fassung vom 22.03.2011 mit redaktionellen Änderungen vom 27.09.2011 und 02.10.2012 und Änderungen vom 27.01.2023 (Anlage 1)
- Teil B - Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.03.2011 mit redaktionellen Änderungen vom 12.03.2012 und vom 02.10.2012 und Änderungen vom 27. Januar 2023 (Anlage 2) und
- Begründung in der Fassung vom 15.11.2011 mit redaktionellen Änderungen vom 12.03.2012, 02.10.2012 und 10.02.2015 und Änderungen vom 27.01.2023 (Anlage 3)

2.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.