

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Zittau über die Veränderungssperre für Teile des Geltungsbereichs des einfachen B-Planes Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“

14. November 2022

Die Stadt Zittau hat 2008 erstmals ein Einzelhandelskonzept beschlossen mit dem Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung zu erhalten und zu entwickeln. Zur Erreichung dieser Ziele wurde der einfache Bebauungsplan Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“ gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, der am 10.01.2012 erstmals in Kraft trat. Dieser schließt Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich aus, wobei bestimmte Vorhaben, die keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben und/oder der Nahversorgung dienen, ausnahmsweise zulässig sind.

2017 beschloss der Stadtrat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung durch den Ausschluss von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten wurden beibehalten. Änderungen gab es bei der Liste der zentrenrelevanten Sortimente sowie bei der Struktur der zentralen Versorgungsbereiche. Auf die vormals definierten Nahversorgungszentren wurde nun zugunsten der im Bestand überwiegend durch Solitärbetriebe abgesicherten Nahversorgung verzichtet. Kleinere Änderungen gab es zudem an der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.

Da seit 2017 noch kein Vorhaben beantragt wurde, für dessen planungsrechtliche Zulässigkeit diese Änderungen relevant gewesen wären, wurde der Bebauungsplan bisher nicht an die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2017 angepasst.

Aktueller Anlass für den Einstieg in das Änderungsverfahren des Bebauungsplans und die Satzung über die Veränderungssperre ist der Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines EDEKA-Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2000 m² an der Äußeren Weberstraße 28 von 2019. Die Bauaufsichtsbehörde lehnte dieses Vorhaben, das sowohl dem rechtskräftigen Bebauungsplan, als auch dem aktuellen Einzelhandelskonzept widerspricht, auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplans ab. Der Antragsteller hat gegen die Ablehnung geklagt und dies mit der Ungültigkeit des Bebauungsplans begründet, die er unter anderem aus der mangelnden Bestimmtheit der Abgrenzung des Geltungsbereichs ableitet. Das Verwaltungsgericht Dresden hat signalisiert, dass es sich in diesem Punkt mit Verweis auf ein Urteil des Sächsischen Obergerichtes von 2014 voraussichtlich der Sichtweise des Klägers anschließen wird. Der Bebauungsplan würde zwar durch ein entsprechendes Urteil nicht ungültig, da er in diesem Verfahren nur inzident geprüft wird. Auf das klägerische Vorhaben wäre er aber dann nicht mehr anwendbar. Das Fachamt ist zwar der Auffassung, dass das Vorhaben auch ohne den Bebauungsplan auf der Grundlage des § 34 Abs. 3 BauGB abzulehnen wäre. Diesbezüglich ist die Auffassung des Gerichts jedoch nicht bekannt. Eine Ablehnung des Vorhabens auf Basis des § 34 Abs. 3 BauGB ist damit momentan unsicher. Zur Absicherung der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist damit die Satzung über die Veränderungssperre erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst alle Grundstücke, die vom Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans umfasst sind und unter Berücksichtigung der vom Kläger geforderten Bestimmtheit der Abgrenzung voraussichtlich auch im geänderten Geltungsbereich liegen werden. Es hätte die Möglichkeit bestanden, die Veränderungssperre nur für das klägerische Grundstück zu verhängen. Dann bestünde aber die reale Gefahr, dass andere Einzelhandelsbetriebe ebenfalls Vorhaben (erneut) beantragen könnten, die in der Vergangenheit mit Verweis auf den Bebauungsplan abgelehnt wurden. Das betrifft zahlreiche Vorhaben, sowohl Erweiterungsvorhaben am Standort von Lebensmittelmärkten, als auch Verlagerungsvorhaben an anderen Standorten. In diesen Fällen müssten dann jeweils einzeln weitere Veränderungssperren beschlossen werden. Im Interesse der Rechtsklarheit und eines angemessenen Verwaltungsaufwands ist es zielführender, die Veränderungssperre für den gesamten oben erläuterten Geltungsbereich zu beschließen. Vorhaben, die nicht dem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten dienen und damit den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen, sind gemäß § 3 Abs. 2 ohne Weiteres zulassungsfähig.