

Anlage 1 zum Beschluss Nr. 750/2023

STADT ZITTAU

BEBAUUNGSPLAN Nr. XXVII

„Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“

A b w ä g u n g

der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligungszeitraum **21.03.2023 bis 27.04.2023**) am Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“ in der Fassung vom 22.03.2011 mit redaktionellen Änderungen vom 27.09.2011, 12.03.2012 und 02.10.2012 und **Änderungen vom 27.01.2023**, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A)
- Textliche Festsetzungen (Teil B)
- Begründung

Kurzzeichen der Abwägung

K	=	Keine Abwägung erforderlich, da eine nicht abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt (z. B. Sachverhaltsdarstellung oder nicht Gegenstand des Planverfahrens)
BB	=	Vorschlag wurde bereits berücksichtigt , ist in Planung enthalten
ÄB	=	Änderung / Ergänzung der Begründung/ Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
TB	=	teilweise Berücksichtigung der Anregungen, Bedenken, Argumentation
N	=	Nichtberücksichtigung / Ablehnung des Vorschlags / Zurückweisung der Argumentation

Abwägungstabelle

Lfd.Nr./ Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
01	Landesdirektion Sachsen, Ref. Raumordnung Stauffenbergallee 2, 01099 Dresden Stellungnahme vom 11.04.2023		
	nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab: Der vorliegenden Planung stehen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.	Kenntnisnahme	K
	Begründung Sachverhalt Die Stadt Zittau strebt vor dem Hintergrund einer gerichtlichen Auseinandersetzung eine Änderung des seit 2012 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB an. Dabei sollen im Interesse der Normenklarheit eine textliche Festsetzung zur Abgrenzung des Geltungsbereiches gestrichen sowie die Verkaufsflächenobergrenze für ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf 100 m² festgesetzt werden.	Wiedergabe B-Plan-Begründung, nicht abwägungsrelevant	K
	Rechtliche Grundlagen -Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (Sächs-GVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013; -Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 4. Februar 2010 Ergänzend wurde die zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 26. Januar 2023 berücksichtigt.	Zustimmung, Kenntnisnahme	K
	Raumordnerische Bewertung Den angestrebten Änderungen im Bebauungsplan Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“ der Stadt Zittau stehen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen. Die Planungsziele - Erhalt und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbraucher-nahen Versorgung durch die bauplanungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen - stehen in Übereinstimmung mit den Vorgaben des	Zustimmung, Kenntnisnahme	K

Lfd.Nr./ Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 und werden aus Sicht der Raumordnung nachdrücklich unterstützt.		
	Hinweise Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPlIG zu informieren.	Kenntnisnahme	K
02	Sächsisches Oberbergamt Postfach 1364 09583 Freiberg Stellungnahme vom 28.03.2023		
02.1	mit Ihrem Schreiben vom 21. März 2023 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben. Das Oberbergamt hat zum Bebauungsplan Nr. XXVII keine Hinweise, Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge, weist aber, soweit im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Baumaßnahmen geplant sind, vorsorglich auf Folgendes hin: Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen. Für geplante Baumaßnahmen in diesen Geltungsbereichen wird deshalb empfohlen, vor Beginn entsprechend § 7 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung — SächsHohlVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) konkrete objektbezogene bergbehördliche Auskünfte beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen. Auf der Internetseite des Sächsischen Oberbergamtes unter www.oba.sachsen.de finden Sie die o.g. Bereiche in der Hohlraumkarte.	Kenntnisnahme Hinweise sind hinreichend bekannt	K
02.2	Das Plangebiet liegt zudem teilweise im Einwirkungsbereich einer Grundwasserbeeinflussung, die abhängig von der Lage im Stadtgebiet zu Senkungen und Hebungen mit differierenden Beträgen führen kann. Diese Bodenbewegungen sollten bei der Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen berücksichtigt werden.	Kenntnisnahme Hinweise sind hinreichend bekannt	K

Lfd.Nr./ Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
02.3	Hinweis: Diese Stellungnahme wurde nach aktueller Prüfung der Sachlage und den uns gegenwärtig vorliegenden Informationen erarbeitet. Sie gibt den derzeitigen Kenntnisstand des Sächsischen Oberbergamtes wieder und gilt für das angezeigte Vorhaben. Die eingereichten Unterlagen wurden zu den Akten genommen.	Kenntnisnahme	K
03	Landesamt für Straßenbau und Verkehr Niederlassung Bautzen PF 1119, 02601 Bautzen Stellungnahme vom 11.04.2023		
03.1	Die Belange des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Bautzen (LASuV, NL Bautzen) werden von den o.g. Bauleitplanverfahren nicht berührt. Das LASuV, NL Bautzen ist im weiteren Verfahren anhand aussagekräftiger Planunterlagen zu beteiligen. Um Überlassung je eines Planteiles A mit Begründung aus dem rechtskräftigen B-Plan wird gebeten, ebenso um Information, wenn der B-Plan zur Satzung erhoben wird.	Zustimmung, Kenntnisnahme	K
04	Landesamt für Archäologie Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden Stellungnahme vom 04.04.2023		
04.1	das Landesamt für Archäologie erhebt gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände. Das Lfa weist dennoch auf die Genehmigungspflicht hin: Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.	Zustimmung, Kenntnisnahme	K

Lfd.Nr./ Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
05	Landkreis Görlitz Postfach 30 01 52, 02806 Görlitz Stellungnahme vom 26.04.2023		
05.1	Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, zu den uns am 20.03.2023 übergebenen Unterlagen • BPLAN_XXVII_Heilung_Begründung_Entwurf.pdf - in der Fassung vom 15.11.2011 mit redaktionellen Änderungen vom 12.03.2012, 02.10.2012 und 10.02.2015 sowie Änderungen vom 27.01.2023 • BPLAN_XXVII_Heilung_Teil_A_Entwurf.pdf - in der Planfassung vom 22.03.2011 mit redaktionellen Änderungen vom 27.09.2011 und 02.10.2012 sowie Änderungen vom 27.01.2023 • BPLAN_XXVII_Heilung_Teil_B_Entwurf.pdf - in der Fassung vom 22.03.2011 mit redaktionellen Änderungen vom 27.09.2011 und 02.10.2012 sowie Änderungen vom 27.01.2023 gibt es keine Bedenken. Die Beteiligten der betroffenen Träger öffentlicher Belange im LRA haben die Änderung zur Kenntnis genommen. <u>Schlussbemerkung</u> Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht des Landratsamtes Görlitz. Eine Aussage zur Genehmigungsfähigkeit der Satzung ist damit nicht verbunden. Die Stellungnahme bezieht sich auf die vorgelegten Unterlagen zur Vorprüfung des Einzelfalls und verliert ihre Gültigkeit, wenn wesentliche Änderungen vorgenommen werden. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird hiermit nicht vorgegriffen.	Zustimmung, Kenntnisnahme	K
06	Regionaler Planungsverband Oberlausitz - Niederschlesien Löbauer Straße 63, 02625 Bautzen Stellungnahme vom 22.03.2023		
06.1	Zum Entwurf des Bebauungsplanes (hier: geänderte oder ergänzte Teile vom 27.01.2023) bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Änderungen dienen ausschließlich der Klarstellung des planerisch Gewollten. Das	Zustimmung, Kenntnisnahme	K

Lfd.Nr./ Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	Festhalten des mit dem Bebauungsplan verfolgten Zieles, bauplanerische Regelungen zur Stärkung des Einkaufsstandortes Innenstadt anzuwenden, wird ausdrücklich begrüßt. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung regionalplanerischer Festlegungen (siehe unten).		
06.2	Redaktioneller Hinweis Die Aussagen im Kapitel 5.1.1 Landes- und Regionalplanung sollten auf Grundlage des fortgeschrittenen Verfahrensstandes der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes aktualisiert werden. In Bezug auf den Handel enthält die Zweite Gesamtfortschreibung folgende Festlegungen: 2 3.3.1 Die Innenstädte und Stadtteilzentren des OZSV Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda und der Mittelzentren sind entsprechend ihres zentralörtlichen Verflechtungsbereiches mit den Instrumenten der Bauleitplanung und Stadtentwicklung als Standorte des Einzelhandels und der Dienstleistungen auszubauen. Dabei ist auf die Sicherung und Belebung des innenstadtnahen kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken. G 3.3.2 Durch die Zentralen Orte sollen zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzepte erarbeitet werden. In der Begründung zum Grundsatz 3.3.2 ist u. a. formuliert: Solange Gesamtkonzepte für die Entwicklung des Einzelhandels für einen zentralen Ort und ggf. für den zugeordneten Nahbereich nicht vorliegen, können Ansiedlungswünsche auch nicht damit in Übereinstimmung gebracht werden, sondern werden ausschließlich als Einzelprojekte bewertet. Langfristige Auswirkungen dieser Entwicklung können bei den projektbezogenen Einzelfallentscheidungen jedoch nicht in dem Maße berücksichtigt werden, wie es unter konzeptionellen Aspekten der Fall wäre. Um diesem Effekt vorzubeugen, sollte ein Hauptaugenmerk aller zentralen Orte nicht nur auf die Erstellung, sondern ebenso auf die Umsetzung von Einzelhandelskonzepten gelegt werden. Dies erfolgt vor allem im Rahmen der Erstellung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten und der Umsetzung mit den Instrumenten der kommunalen Bauleitplanung (Bebauungspläne zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß 5 9 Abs. 20 BauGB). Dies trägt darüber hinaus dazu bei, dass einer nicht auf die Instrumente der kommunalen Bauleitplanung angewiesenen Errichtung, Erweiterung oder	Der redaktionelle Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.	ÄB

Lfd.Nr./ Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	wesentlichen Änderung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich ungeeigneten Standorten entgegengewirkt wird. Die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes wurde am 26. Januar 2023 durch die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes als Satzung beschlossen. Der Plan wurde am 2. März 2023 beim Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung zur Genehmigung eingereicht; sofern die Genehmigung erteilt wird, wird diese im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Plan in Kraft. Wir rechnen mit dem In-Kraft-Treten ca. Ende des 1. Halbjahres 2023. Es ist somit ein Planungsstand erreicht, „der die Prognose nahelegt, dass die ins Auge gefasste planerische Festlegung Eingang in die endgültige Fassung des Raumordnungsplanes finden wird (vgl. BVerwG, Urt. Vom 27.1.2005 - 4 C 5/04 - BVerwGE 122, 364 = J 260 mit weiteren Fundstellen).“ (Bielenberg/Runkel/Spannowski: Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder. Band 2 Kommentar. M 5 3 Randnummer 191, RL, Lfg. 2/19. V/2019). Rechtsgrundlage für die Abgabe dieser Stellungnahme bildet der Beschluss 620 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien vom 16. Dezember 2010 i. V. m. 5 1 Abs. 2 der Verbandsatzung.		
06.3	Die Stellungnahme bezieht sich auf die vorgelegten geprüften Unterlagen. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Bezugsgrundlage ihre Gültigkeit. Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.	Kenntnisnahme	K
7.	Gemeinde Mittelherwigsdorf Am Gemeindeamt 7, 02763 Mittelherwigsdorf Stellungnahme vom 27.03.2023		
7.1	die Belange der Gemeinde Mittelherwigsdorf werden durch den o.g. Vorentwurf nicht berührt. Von Seiten der Gemeinde bestehen keine Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind.	Zustimmung, Kenntnisnahme	K
8.	Stadt Ostritz Markt 1, 02899 Ostritz		

Lfd.Nr./ Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	Stellungnahme vom 12.04.2023		
8.1	die Stadt Ostritz nimmt im Rahmen der Beteiligung der Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Durch die Planungen werden Belange der Stadt Ostritz nicht berührt. Daher werden von unserer Seite keine Belange genannt, die in der Planung Berücksichtigung finden müssten. Zum Vorhaben wurde in der öffentlichen Stadt-ratssitzung am 23.03.2023 informiert.	Zustimmung, Kenntnisnahme	K
	Bürgerbeteiligung		
9	Bürger 1		
9.1	Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des einfachen B-Planes Nr. XXVII Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau möchte ich mich als Bürger der Stadt Zittau äußern. Ich bin der Meinung, dass die Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels am Ziel vorbeigehen und das Stadtentwicklungskonzept / Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Mit Verkaufs-flächen von max. 100 m2 schafft man außerhalb der "privilegierten Zonen" keine stabilen Versorger, die auch Bestand haben.	<u>Zu 1. „Regelungen gehen am Ziel vorbei“</u> Sowohl im Einzelhandelskonzept als auch in der Begründung zum Bebauungsplan befinden sich zu den Zielen der Planung umfangreiche Ausführungen. Der Einwender befasst sich weder mit den erläuterten Zielen, noch erläutert er, wieso die Regelungen an diesen vorbei gehen sollen. Eine Abwägung ist damit nicht möglich. <u>Zu 2: „Stadtentwicklungskonzept/Einzelhandelskonzept entsprechen mit Obergrenze 100 m² Verkaufs-fläche nicht mehr den heutigen Anforderungen“:</u> Der Einwand unterliegt dem Irrtum, der Bebauungs-plan erlaube zur Sicherung der Nahversorgung außerhalb der Innenstadt nur Verkaufsflächen bis 100m². Tatsächlich erlaubt der Bebauungsplan jedoch die Erweiterung bestehender Nahversorger bis 800m² Verkaufsfläche.	N
9.2	Auch bestehende Nahversorger müssen gegen die großen, genehmigten Versorger am Stadtrand konkurrenzfähig bleiben. Ihnen ist eine Modernisierung zu	Der Einwand betrifft nicht die Planänderungen, die Gegenstand des Heilungsverfahrens sind. Er ist	K

Lfd.Nr./ Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	gewähren, die ggf. mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche einhergehen kann. Am Beispiel Edeka ist zu erkennen, dass eine Verweigerung der Modernisierung den Weggang in umliegende Gemeinden verursacht, was dem Nahversorgungskonzept vollends widerspricht. Für die Anwohner entstehen weitere Wege, die großen Stadtrandversorger werden gestärkt, weil vor allem die alten Menschen, den Weg zum nächsten Versorger fußläufig nicht bewältigen können. Eine Ersatzversorgung in der Innenstadt ist nicht entstanden. Für die angrenzenden Wohngebiete bedeutet der Verlust des Nahversorgers eine erhebliche Standortabwertung, was zu mehr Leerstand führt. Die regide Festlegung des Zentrums als nahezu einziges Versorgungsgebiet sollte überdacht werden, zumal sich in einer Stadt wie Zittau kein moderner Supermarkt in der Innenstadt ansiedeln wird. Man muss der Realität ins Auge sehen. Unsere preisbewusste Bevölkerung strebt nun mal zu den günstigen Märkten. Jedem Versorger, der sich am Altstandort modernisieren bzw. erweitern will, sollte die Möglichkeit hierfür gewährt werden, ebenso, wenn sich der Standort eines Marktes dem Zentrum annähert. Im Interesse der Zittauer Bürger, bitte ich die Festsetzungen entsprechend zu korrigieren. Jeder durch das Konzept und folglich durch die Stadt verursachte Ladenverlust senkt die Attraktivität der Stadt und fördert die Bevölkerungsabwanderung.	damit an dieser Stelle sachfremd und bedarf keiner Abwägung, sondern gehört thematisch zur eingeleiteten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts. Dennoch bedarf es hier einiger Richtigstellungen: Der Firma Edeka wurde am Bestandsstandort Dresdner Straße 1a nicht die Modernisierung verweigert. Edeka hätte den Markt aus rechtlicher Perspektive modernisieren und bis 800 m² Verkaufsfläche erweitern können, was aber an den begrenzten räumlichen Möglichkeiten des Standortes scheiterte. Edeka hätte einen Markt >800m² Verkaufsfläche in der Innenstadt errichten können, wodurch nicht nur der zentrale Versorgungsbereich insgesamt aufgewertet worden wäre, sondern insbesondere auch die Nahversorgungssituation des Einzugsbereichs des bisherigen Edeka-Marktes. Die Tatsache, dass Edeka den Markt geschlossen hat und die Anwohner nun weitere Wege haben (etwa 450 m bis zum Aldi-Markt), ist nicht Folge der Einzelhandelssteuerung, denn auch der von Edeka angestrebte Neubaustandort lag etwa 350 m vom bisherigen Standort entfernt, hätte also die Wege für die Kunden ebenfalls erheblich verlängert. Die Entfernung vom versagten Edeka-Vorhaben zum bestehenden Aldi-Markt beträgt dagegen lediglich ca. 100 m und verursacht keine unzumutbare Verlängerung von Laufwegen. Die Für und Wider der Einzelhandelssteuerung sind im Rahmen der bereits eingeleiteten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zu diskutieren.	