



An die/den
Mitglieder des Stadtrates
Beigeordneten und Amtsleiter

Der Oberbürgermeister

Sie erreichen mich:
Telefon: (03435) 970-271
E-Mail: obm@oschatz.org
Oschatz, 27.05.2020

Einladung zur Sitzung des Stadtrates

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

zur Sitzung des Stadtrates lade ich Sie herzlich für

Donnerstag, 4. Juni 2020, 18:30 Uhr

Zu einer öffentlichen Sitzung in das **Thomas-Müntzer-Haus** ein.

Öffentlicher Teil

- I. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit, Bestätigung der Tagesordnung
- II. Informationen des Oberbürgermeisters
- III. Beschlüsse zur den Beschlussvorlagen
 1. Vorstellung Hochwasserschutz Stranggraben
 2. DS 2020-042 Vergabebeschluss Essenversorgung Kita Zschöllauer Zwergenberg und Kita Spatzennest
 3. DS 2020-043 Vergabebeschluss Essenversorgung Kita Kunterbunt und Kita Kinderwelt
 4. DS 2020-044 Vergabebeschluss Essenversorgung Robert-Härtwig-Schule
 5. DS 2020-045 Vergabebeschluss Essenversorgung Magister-Hering-Schule
 6. DS 2020-048 Vergabebeschluss Trinkwasserleitungen Fliegerhorst
 7. DS 2020-049 Vergabebeschluss Beleuchtung Fliegerhorst
 8. DS 2020-050 Vergabebeschluss Fußweg Härtwigstraße
 9. DS 2020-051 Abwägung Bebauungsplan Merkwitzer Straße
 10. DS 2020-052 3. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet B
 11. DS 2020-053 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord 2
 12. DS 2020-037 Beteiligung an der Oschatz Netz GmbH & Co KG

IV. Informationen und Anfragen

Aufgrund des aktuellen Infektionsgeschehens um SARS-CoV-2 bitte ich Sie, die geltenden strengen Hygienevorschriften zu berücksichtigen. Achten Sie auf die Einhaltung des Sicherheitsabstandes, tragen Sie bei Bedarf einen Mundschutz und verwenden Sie Ihren eigenen Kugelschreiber. Desinfektionsmittel steht am Eingang zum Sitzungssaal bereit.

Ich weise darauf hin, dass im Thomas-Müntzer-Haus kein ausreichendes Internet vorhanden ist, laden Sie sich bitte die Unterlagen unbedingt zu Hause herunter.

Freundliche Grüße

Andreas Kretschmar
Oberbürgermeister

Anlagen



Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	DS 2020-042	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Frau Lösch	Aktenzeichen:		Abstimmung:	
Vorberaten:	JSR 28.05.2020				

Beschlussvorlage

Gegenstand

Essenversorgung Kindertagesstätten der Stadt Oschatz (Kita Zschöllauer Zwergenberg, Kita Spatzennest)

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt, den Vertrag zur Herstellung, Lieferung und Ausgabe der Speisen für die Mittags- und Nachmittagsversorgung einschließlich aller Serviceleistungen für die Kindertagesstätten Zschöllauer Zwergenberg und Spatzennest entsprechend der Vorschläge der Elternräte mit der Firma Sodexo SCS GmbH Dresden abzuschließen.

Begründung

Auf Wunsch der Elternräte in den Kindertagesstätten Zschöllauer Zwergenberg und Spatzennest wurde die Essenversorgung zum 1.8.2020 neu ausgeschrieben. Die Elternräte unterbreiteten Vorschläge, welche Anbieter bei einer Neuausschreibung berücksichtigt werden sollen.

Die Verwaltung hat die entsprechende Ausschreibung durchgeführt. Es wurden 4 Anbieter zur Abgabe eines Angebotes für die Essenversorgung in den Kindertagesstätten aufgefordert. Alle Firmen haben ein Angebot fristgemäß eingereicht.

Die Verwaltung prüfte an Hand der eingereichten Unterlagen die fachliche Eignung und Zuverlässigkeit. Es ergaben sich daraus keine Bedenken. Die Auswertung wurde zur Entscheidung der Leitung und dem Elternrat in den Einrichtungen übergeben.

Die Vorauswahl der Elternräte der Kita Zschöllauer Zwergenberg und Kita Spatzennest ist zugunsten der Firma Sodexo SCS GmbH mit folgenden Angebotspreisen ausgefallen:

Preis/ Portion in Euro

Krippe	Mittag	3,45
Kiga	Mittag	3,45
Krippe/ Kiga	Vesper	0,95

Der Vertrag wird für die Laufzeit von einem Jahr abgeschlossen, mit der Option auf Verlängerung.



Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	DS 2020-043	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Frau Lösch	Aktenzeichen:		Abstimmung:	
Vorberaten:	JSR 28.05.2020				

Beschlussvorlage

Gegenstand

Essenversorgung Kindertagesstätten der Stadt Oschatz (Kita Kunterbunt und Kita Kinderwelt)

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt den Vertrag zur Herstellung, Lieferung und Ausgabe der Speisen für die Mittags- und Nachmittagsversorgung einschließlich aller Serviceleistungen für die Kindertagesstätte Kunterbunt und Kinderwelt mit der Firma Sozialküche Lommatzsch abzuschließen.

Begründung

Auf Wunsch des Elternrates in den Kindertagesstätten Kunterbunt und Kinderwelt wurde die Essenversorgung zum 1.8.2020 neu ausgeschrieben. Der Elternrat der jeweiligen Kindereinrichtung unterbreitete Vorschläge, welche Anbieter bei einer Neuausschreibung berücksichtigt werden sollen. Die Verwaltung hat die entsprechende Ausschreibung durchgeführt. Es wurden 4 Anbieter zur Abgabe eines Angebotes für die Essenversorgung in den Kindertagesstätten aufgefordert. Alle Firmen haben ein Angebot fristgemäß eingereicht.

Die Verwaltung prüfte an Hand der eingereichten Unterlagen die fachliche Eignung und Zuverlässigkeit. Es ergaben sich daraus keine Bedenken. Die Auswertung wurde zur Entscheidung der Leitung und dem Elternrat in den Einrichtungen übergeben.

Die Vorauswahl der Elternräte entfiel in diesen Einrichtungen zugunsten der Firma Sozialküche Lommatzsch zu folgenden Angebotspreisen:

Preis/ Portion in Euro		
Krippe	Mittag	2,60
Kiga	Mittag	2,80
Krippe/ Kiga	Vesper	0,80

Der Vertrag wird für die Laufzeit von einem Jahr abgeschlossen, mit der Option auf Verlängerung.



Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	DS 2020-044	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Frau Lösch	Aktenzeichen:		Abstimmung:	
Vorberaten:	JSR 28.05.2020				

Beschlussvorlage

Gegenstand

Essenversorgung Robert-Härtwig-Schule Oschatz

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt, den Vertrag zur Herstellung, Lieferung und Ausgabe der Speisen für die Mittagsversorgung, einschließlich aller Serviceleistungen für die Robert-Härtwig-Schule Oschatz, entsprechend des Vorschlages des Elternrates mit der Firma Vfd Verpflegungsfrischdienst Wurzen GmbH Bennewitz abzuschließen.

Begründung

Auf Wunsch des Elternrates der Schule wurde die Essenversorgung zum 1.8.2020 neu ausgeschrieben. Der Elternrat unterbreitete Vorschläge, welche Anbieter bei einer Neuausschreibung berücksichtigt werden sollen. Die Verwaltung hat die entsprechende Ausschreibung durchgeführt. Es wurden 4 Anbieter zur Abgabe eines Angebotes für die Essenversorgung aufgefordert. Drei Firmen haben ein Angebot fristgemäß eingereicht.

Die Verwaltung prüfte mittels der eingereichten Unterlagen die fachliche Eignung und Zuverlässigkeit. Es ergaben sich daraus keine Bedenken. Die Auswertung wurde zur Vorauswahl dem Elternrat übergeben.

Der Elternrat sprach sich für die Vergabe der Leistung an die Firma Vfd Verpflegungsfrischdienst Wurzen GmbH mit einem Preis für das Mittagessen in Höhe von 3,05 Euro pro Portion aus.

Der Vertrag wird für die Laufzeit von einem Jahr abgeschlossen, mit der Option auf Verlängerung.



Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	DS 2020-045	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Frau Lösch	Aktenzeichen:		Abstimmung:	
Vorberaten:	JSR 28.05.2020				

Beschlussvorlage

Gegenstand

Essenversorgung Magister-Hering-Grundschule

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt, den Vertrag zur Herstellung, Lieferung und Ausgabe der Speisen für die Mittagsversorgung einschließlich aller Serviceleistungen für die Magister Hering Grundschule Oschatz entsprechend des Vorschlages des Elternrates mit der Firma Gastroservice Selle GmbH aus Riesa abzuschließen.

Begründung

Auf Wunsch des Elternrates der Schule und des Hortes wurde die Essenversorgung zum 1.8.2020 neu ausgeschrieben. Die Elternräte unterbreiteten Vorschläge, welche Anbieter bei einer Neuausschreibung berücksichtigt werden sollen. Die Verwaltung hat die entsprechende Ausschreibung durchgeführt. Es wurden 4 Anbieter zur Abgabe eines Angebotes für die Essenversorgung aufgefordert. Drei Firmen haben ein Angebot fristgemäß eingereicht.

Die Verwaltung prüfte an Hand der eingereichten Unterlagen die fachliche Eignung und Zuverlässigkeit. Es ergaben sich daraus keine Bedenken.

Die Auswertung wurde zur Vorauswahl den Elternräten übergeben. Die Elternräte sprachen sich für die Vergabe der Leistung an die Firma Gastroservice Selle aus Riesa mit einem Preis in Höhe von 3,40 Euro pro Mittagessen aus.

Der Vertrag wird für die Laufzeit von einem Jahr abgeschlossen, mit der Option auf Verlängerung.



Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	DS 2020-048	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Herr Gärtner	Aktenzeichen:	6	Abstimmung:	
Vorberaten:					

Beschlussvorlage

Gegenstand

Bau- u. Vergabebeschluss Erschließung Eigenheimstandort Fliegerhorst 2.BA– Los Trinkwasserleitung

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz erteilt den Bau- und Vergabebeschluss zum Vorhaben Erschließung Eigenheimstandort Fliegerhorst 2.BA – Los Trinkwasserleitung auf das Einheitspreisangebot der Firma Kopf Umwelt- und Energietechnik GmbH aus Riesa in Höhe von 127.542,06 € brutto.

Begründung

Die Stadtverwaltung Oschatz hat im Mai 2020 planmäßig mit den Erschließungsarbeiten (Straßen- und Kanalbau) am Eigenheimstandort Fliegerhorst 2.BA begonnen. Neben den Kanal- und Straßenbauleistungen hat die Stadt als Erschließungsträger gemäß Satzung des Wasserverbandes Döbeln-Oschatz, auch die Leistungen der Trinkwassererschließung zu planen, mit der Wasserwirtschaft abzustimmen, auszuschreiben, zu beauftragen, zu überwachen, später abzunehmen, der Döbeln-Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH (DOWW) baulich zu übergeben und die Leistungen zu 100 % zu finanzieren.

Innerhalb dieses Aufgabenpaketes wurde in Abstimmung mit der DOWW und aufgrund der geplanten Kostenschätzung eine öffentliche Ausschreibung der Trinkwasserinstallation organisiert. Am 07.05.2020 um 14.00 Uhr fand die Submission dazu statt. Von den 5 Firmen, die Unterlagen abgefordert hatten, gaben letztlich alle ein Angebot ab

Die 5 abgegebenen Angebote wurden nach dem Wertungsablauf des Sächsischen Vergabegesetzes in 4 Wertungsstufen vom beauftragtem Planungsbüro Müller & Partner aus Riesa (Frau Kissig Tel. 03525 50280) in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Oschatz geprüft und ein Vergabevorschlag unterbreitet. Nach Prüfung lagen keine Gründe für eine Nichtbewertung der 5 abgegebenen Angebote vor. Nebenangebote waren zugelassen. Es wurden von 3 Bietern 4 Nebenangebote abgegeben, die teilweise gewertet werden konnten, jedoch keinen Einfluss auf das Ausschreibungsergebnis haben.

Die Angebotsprüfung in den 4 Stufen ergibt folgende Übersicht:

Bieter Nr.	Bieter/Firma	Angebots-Summe Euro	rechn. geprüfte Angebotssumme - Euro -	Nach- lass -%-	Neben- angebote	Geprüfte Summe incl. Nachlass und Nebenangebot	Wertung - % -
1		178.217,24	178.217,24	-	2 NA davon 2 gewertet	173.236,14	135,8
2		145.282,94	145.282,94	-	-	145.282,94	113,9
3		179.482,33	179.482,33	-	1 NA nicht gewertet	179.482,33	140,7
4	Kopf Umwelt- u. Energietechnik GmbH, Riesa	127.542,06	127.542,06	-	-	127.542,06	100,0
5		147.050,93	147.050,93	-	1 NA nicht gewertet	147.050,93	115,3

Weitere beteiligte Firmen in alphabetischer Reihenfolge:

Aqua- Service Rohrleitungsbau GmbH, Gewerbestraße 6, 04758 Gaunitz

EGR Energiegesellschaft Riesa GmbH, Alter Pfarrweg 1, 01587 Riesa

Schulz Bau GmbH, Schildauer Straße 8, 04860 Torgau

Umwelttechnik u. Wasserbau GmbH, Gerhardt-Ellrodt-Straße 24, 04249 Leipzig

Die Prüfung ergab keine Bedenken bezüglich der Eignung der Bieter. Aufgrund der Abweichung des erstplatzierten Bieters zum zweitplatzierten Bieter über 10% wurde die Auskömlichkeit der angebotenen Preise bei Bieter (4) angefragt und mit einem Schreiben vom 18.05.20 bestätigt.

Die Firma Kopf GmbH ist ein bekanntes und renommiertes Unternehmen in der Region Riesa und Umgebung. Das Unternehmen hat in den vergangenen Jahren stets eine termingerechte und qualitative Leistung erbracht. Eine einwandfreie und fristgerechte Ausführung der ausgeschriebenen Leistungen kann erwartet werden. Das Stadtbauamt schlägt daher vor, den Zuschlag auf das wirtschaftlichste zu wertende Angebot an die

Kopf GmbH
Merzdorfer Straße 7
01591 Riesa

zur geprüften Auftragssumme von 127.542,06 € zu erteilen.

Der Auftragssumme steht eine vergleichbare Kostenschätzung von 151.000,00 € gegenüber.

Sollte in einem möglichen Widerspruchsverfahren die zuständige Nachprüfbehörde eine andere Vergabeentscheidung treffen, wird der Stadtrat entsprechend informiert.



Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	DS 2020-049	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Herr Gärtner	Aktenzeichen:	6	Abstimmung:	
Vorberaten:					

Beschlussvorlage

Gegenstand

Bau- u. Vergabebeschluss Erschließung Eigenheimstandort Fliegerhorst 2.BA– Los Straßenbeleuchtung

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz erteilt den Bau- und Vergabebeschluss zum Vorhaben Erschließung Eigenheimstandort Fliegerhorst 2.BA – Los Straßenbeleuchtung auf das Einheitspreisangebot der Firma Elektro Roßwein GmbH in Höhe von 66.443,26 € brutto.

Begründung

Die Stadtverwaltung Oschatz hat im Mai 2020 planmäßig mit den Erschließungsarbeiten (Straßen- und Kanalbau) am Eigenheimstandort Fliegerhorst 2.BA begonnen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird die Stadt auch ihr Straßenbeleuchtungsnetz im neuen Eigenheimstandort erweitern. Für die Planung, Bauüberwachung und Erstellung des Leistungsverzeichnisses wurde die ALBA Sachsen GmbH (Herr Gassmann Tel.: 034261 48018) beauftragt.

Die Ausschreibung erfolgte wie bereits im 1. Bauabschnitt beschränkt, um den Kreis der Firmen, die sich mit dem Straßenbeleuchtungsnetz der Stadt Oschatz beschäftigen, möglichst gering zu halten. Am 20.05.2020 um 14 Uhr fand die Submission dazu statt. Von den 3 Firmen die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert wurden gaben alle ein Angebot ab.

Die 3 abgegebenen Angebote wurden nach dem Wertungsablauf des Sächsischen Vergabegesetzes in 4 Wertungsstufen vom beauftragtem Planungsbüro ALBA Sachsen GmbH (Herr Gassmann Tel.: 034261 48018) in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Oschatz geprüft und ein Vergabevorschlag unterbreitet. Nach Prüfung lagen keine Gründe für eine Nichtbewertung der 3 abgegebenen Angebote vor. Nebenangebote waren in Verbindung mit einem Hauptangebot zugelassen. Es wurden allerdings von allen 3 Bietern keine Nebenangebote abgegeben.

Die Angebotsprüfung in den 4 Stufen ergibt folgende Übersicht:

Bieter Nr.	Bieter/Firma	Angebots- Summe Euro	rechn. geprüfte Angebotssumme - Euro -	Nach- lass -%-	Neben- angebote	Geprüfte Summe incl. Nachlass und Nebenangebot	Wertung - % -
1	Elektro Roßwein GmbH, Roßwein	66.443,26	66.443,26	-	-	66.443,26	100,0
2		72.110,69	72.110,69	-	-	72.110,69	108,5
3		62.807,64	78.192,09	-	-	78.192,09	117,7

Weitere beteiligte Firmen in alphabetischer Reihenfolge:

Elektro GmbH Mutzschen, Mutzschener Bahnhofstraße 3, 04668 Grimma OT Mutzschen

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Friedrich-Ebert-Straße 26, 04416 Markkleeberg

Die Prüfung ergab keine Bedenken bezüglich der Eignung der Bieter und der Angemessenheit der Preise. Bieter Nr. 3 hatte in seinem Angebotsschreiben anstelle der Bruttosumme die Nettosumme ausgewiesen. Weiterhin wurde beim Bieter Nr. 3 in der Position 01.01.080. ein Rechenfehler von 2.900,00 € netto festgestellt.

Die Firma Elektro Roßwein GmbH ist ein traditionsreiches Unternehmen mit Arbeitskräften und Baukapazitäten verankert in der Region. In Oschatz hat das Unternehmen bereits einige Aufträge mit einer stets hohen Qualität und fairen Umgang mit dem Auftraggeber ausgeführt. Im 1. Bauabschnitt Fliegerhorst wurde die Straßenbeleuchtung bereits durch die Firma Elektro Roßwein GmbH durchgeführt. Das Unternehmen kennt daher die Gegebenheiten für den 2. Bauabschnitt hinlänglich. Das Stadtbauamt schlägt daher vor, den Zuschlag auf das wirtschaftlichste zu wertende Angebot an die

Elektro Roßwein GmbH
Mühlstraße 26
04741 Roßwein

zur geprüften Auftragssumme von 66.443,26 € zu erteilen.

Sollte in einem möglichen Widerspruchsverfahren die zuständige Nachprüfbehörde eine andere Vergabeentscheidung treffen, wird der Stadtrat entsprechend informiert.



Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	DS 2020-050	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Herr Gärtner	Aktenzeichen:	6	Abstimmung:	
Vorberaten:					

Beschlussvorlage

Gegenstand

Bau- u. Vergabebeschluss Erneuerung Gehweg Härtwigstraße (5.BA) in Oschatz

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz erteilt den Vergabebeschluss zum Vorhaben Erneuerung Gehweg Härtwigstraße (5.BA) in Oschatz auf das Einheitspreisangebot der Firma P + S Pflaster- und Straßenbau GmbH aus Wülknitz in Höhe von 55.870,02 € brutto

Begründung

In den vergangenen Jahren wurden bereits die Bauabschnitte 1 bis 4 des Gehweges in der Härtwigstraße erneuert. Diese Unterteilung in mehrere Bauabschnitte war notwendig, um die Maßnahmen über die Förderpauschale der RL- KStB Teil B umsetzen zu können. Der zum Beschluss vorliegende 5. Bauabschnitt bildet nun den Abschluss der gesamten Erneuerung des Gehweges in der Härtwigstraße in Oschatz.

Im Frühjahr 2020 wurde die öffentliche Ausschreibung zum 5. Bauabschnitt gestartet. Am 14.05.2020 um 14. Uhr fand die Submission hierzu statt. Von den 7 Firmen, die Unterlagen abgefordert hatten, gaben letztlich 4 ein Angebot ab.

Die 4 abgegebenen Angebote wurden nach dem Wertungsablauf des Sächsischen Vergabegesetzes in 4 Wertungsstufen vom beauftragtem Planungsbüro Zscheile & Krause aus Riesa (Herr Fiebiger Tel. 03525 5290159) in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Oschatz geprüft und ein Vergabevorschlag unterbreitet. Nach Prüfung lagen keine Gründe für eine Nichtbewertung der 5 abgegebenen Angebote vor. Nebenangebote waren nur in Verbindung mit einem Hauptangebot zugelassen. Es wurde von 1 Bieter 1 Nebenangebot abgegeben, welches nicht gewertet werden konnte.

Die Angebotsprüfung in den 4 Stufen ergibt folgende Übersicht:

Bieter Nr.	Bieter/Firma	Angebots- Summe Euro	rechn. geprüfte Angebotssumme - Euro -	Nach- lass -%-	Neben- angebote	Geprüfte Summe incl. Nachlass und Nebenangebot	Wertung - % -
1		63.095,55	63.095,55	-	-	63.095,55	112,9
2	P + S Pflaster- und Straßenbau GmbH, Wülknitz	55.870,02	55.870,02	-	-	55.870,02	100,0
3		62.363,27	62.363,27	-	1 NA nicht gewertet	62.363,27	111,6
4		58.928,57	58.928,57	-	-	58.928,57	105,5

Weitere beteiligte Firmen in alphabetischer Reihenfolge:

HOFF Straßen- und Tiefbaugesellschaft mbH, Merschützer Straße 19, Ostrau-Merschütz

Höptner Straßen- und Tiefbau GmbH, Zschöllauer Straße 4, Liebschützberg

Steinle Bau GmbH, Nossener Straße 3, Oschatz

Die Prüfung ergab keine Bedenken bezüglich der Eignung der Bieter und der Angemessenheit der Preise. Die Firma P + S Pflaster- und Straßenbau GmbH ist ein in der Region bekanntes Bauunternehmen mit Schwerpunkt Straßen- und Pflasterbauarbeiten und für eine leistungsstarke, fachlich kompetente Abwicklung der Aufträge bekannt.

Das Stadtbauamt schlägt daher vor, den Zuschlag auf das wirtschaftlichste zu wertende Angebot an die

P + S Pflaster- und Straßenbau GmbH

Neudorfer Straße 1

01609 Wülknitz

zur geprüften Auftragssumme von 55.870,02 € brutto zu erteilen.

Der Auftragssumme steht eine vergleichbare Kostenschätzung von 58.000,00 € gegenüber.

Sollte in einem möglichen Widerspruchsverfahren die zuständige Nachprüfbehörde eine andere Vergabeentscheidung treffen, wird der Stadtrat entsprechend informiert.



Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	DS 2020-051	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Herr Stein	Aktenzeichen:	621-41-46	Abstimmung:	
Vorberaten:					

Beschlussvorlage

Gegenstand

Abwägung B-Planentwurf „Merkwitzer Straße“

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf „Merkwitzer Straße“. Das Abwägungsprotokoll ist Bestandteil des Beschlusses.

Entsprechend dem Abwägungsergebnis wird die Verwaltung mit der Einleitung der weiteren erforderlichen Schritte für die Erreichung der Planreife beauftragt.

Begründung

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz hat den Bebauungsplanentwurf „Merkwitzer Straße“ in seiner Sitzung am 18.12.2019 gebilligt und die Stadtverwaltung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB mit der Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Durchführung der öffentlichen Auslage beauftragt.

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 in der Stadtverwaltung während der Dienststunden öffentlich aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Die während der öffentlichen Auslage und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in die Abwägungen einzustellen.

(Anlage: Abwägungsprotokoll)

**Abwägungsprotokoll zur Auslage des Bebauungsplanentwurfes
„Merkwitzer Straße“
in Oschatz**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslage.

Die öffentliche Auslage erfolgte vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert bis zum 28.02. 2020 ihre Stellungnahmen abzugeben. Das Abwägungsmaterial wurde durch Herrn Stein, Mitarbeiter im Stadtbauamt der Stadtverwaltung Oschatz erstellt und zur Stadtratssitzung am 04.06.2020 behandelt.

1. Mitnetz Gas	2
2. Mitnetz Strom	2
3. Regionaler Planungsverband Westsachsen	5
4. Wasserverband Döbeln-Oschatz	5
5. Deutsche Telekom	6
6. Landesdirektion Sachsen - Raumordnung	6
7. Landratsamt Nordsachsen	7
8. Bürgerbeteiligung	17

1. Mitnetz Gas

28.01.2020

Oschatz, "Merkwitzer Straße", Bebauungsplan Vorgang-Nr.: TG-V76681

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 23.01.2020 zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes können wir auf unsere Stellungnahme vom 17.06.2019 mit der Registriernummer TG-1812/2019 verweisen, die in allen Punkten weiterhin gültig ist.

Zum Entwurf gibt es aus unserer Sicht keine weiteren Ergänzungen.

Der weitere Schriftverkehr erfolgt unter der aktuellen Vorgangsnummer TG-V76681.

Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.

Mitnetz Gas Markkleeberg, 17.06.2019

Ihre Anfrage ist bei uns eingegangen und wurde unter folgender Nummer registriert.

Registrier-Nr.: TG-01812/2019

Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich Anlagen unseres Unternehmens im angegebenen Bereich befinden. Für diese Anlagen erteilen wir folgende Auskunft, welche nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:

Gasniederdruckleitungen

Dazu übergeben wir den Bestandsplan Blattnr. 1. Weiterhin erhalten Sie unsere "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" zur verpflichtenden Beachtung. Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, stimmen Sie sich unbedingt mit uns zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen ab.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.

Die ggf. transparente Darstellung der Sparte Strom/Beleuchtung/Telekommunikation hat nur informativen Charakter. Leitungsauskünfte erhalten Sie bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH.

Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2. Mitnetz Strom

10.02.2020

im Auftrag der Stadt Oschatz erhalten Sie die Stellungnahme zu Ihrem geplanten Vorhaben von der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (nachfolgend MITNETZ STROM).

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

• **Stellungnahme Nieder- und Mittelspannungsanlagen**

Im Bebauungsgebiet betreiben wir Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Besonders weisen wir auf die im Bebauungsplan vorhandene Kunden-Trafostation „Windmühlenweg“ hin.

Für Planungszwecke erhalten Sie eine Bestandsplankopie. Die Übergabe des Bestandsplanes ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren.

Werden durch Ihre Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an uns zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Die Kosten der Umverlegung gehen zu Lasten des Veranlassers, soweit keine anderen Regelungen zutreffend sind.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Beachten Sie bitte, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Hierzu wenden Sie sich bitte an den

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Netzregion West-Sachsen Netzvertrieb
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg
Tel. (0341) 120-7575
E-Mail Steffen.Muentzenberg@ mitnetz-strom.de

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

• **Stellungnahme Straßenbeleuchtungsanlagen Stadt Oschatz**

Im Auftrag der Stadt Oschatz erhalten Sie von uns die Auskunft zu den Beleuchtungsanlagen in Ihrem angegebenen Bereich. Die Anlagen sind ebenfalls im beigefügten Bestandsplan (hellblau dargestellt) ersichtlich.

Generell bitten wir Sie, Ihre Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit uns zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

• **Stellungnahme Hochspannungsanlagen, Fernmeldeanlagen und Anlagen der envia THERM**

Im angegebenen Bereich befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG, keine Anlagen der envia TEL GmbH und keine Anlagen der envia THERM in Bestand und Planung.

Nach Einarbeitung aller Forderungen und Hinweise bitten wir um Vorlage eines bestätigten Bebauungsplanes sowie der Regelquerschnitte öffentlicher Straßen.

• **Hinweis auf Gasanlagen der MITGAS GmbH**

Beachten Sie bitte, dass sich in Ihrem Bereich Anlagen der MITGAS GmbH befinden. Der Leitungsbestand ist gesondert bei
MITNETZ-Gas GmbH
F.-Ebert-Straße 26 04416 Markkleeberg
E-Mail: Auskunft@Mitnetz-Gas.de einzuholen.

• **Haben Sie auch Interesse an einem Gasanschluss?**

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH ist Ihr kompetenter Ansprechpartner bei allen Fragen und Details rund um den Anschluss ans Erdgasnetz. Lesen sie mehr in den beiliegenden Informationsblättern und setzen Sie sich bitte mit den Kollegen in Verbindung.

per Post Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
Friedrich-Ebert-Str. 26 04416 Markkleeberg
per E-Mail Netzanschlussvertrieb@Mitnetz-Gas.de

Weitere Informationen zum Netzanschluss finden Sie unter <https://www.mitnetz-gas.de/Gasnetz/Netzanschluss/AnmeldungzumNetzanschluss>.
Zur Information erhalten Sie Flyer der MITNETZ-Gas GmbH.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

3. Regionaler Planungsverband Westsachsen

12.02.2020

Mit o. g. Schreiben übergaben Sie dem Regionalen Planungsverband Leipzig-Westsachsen Planungsunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme.

Grundlagen dieser Stellungnahme sind:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS), verbindlich seit 25.07.2008
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (RPI L-WS), Entwurf zur Gesamtfortschreibung für das Verfahren nach § 6 Abs. 2 SächsLPIG in der Fassung vom 14.12.2017

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Planung keine Bedenken.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

4. Wasserverband Döbeln-Oschatz

14.02.2020

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich unserer Kenntnis nach außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Trotzdem sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.

Die Grundstücke sind an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Sollte mit den zulässigen Bauvorhaben eine Änderung/Erweiterung der Trinkwasserhausinstallation bzw. des Trinkwasserbedarfes verbunden sein, ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die Grundstückseigentümer der Antrag zum Trinkwasseranschluss einzureichen.

Die Erstellung der Trinkwasserhausinstallation darf nur von einer DVGW zugelassenen bzw. im Installateurverzeichnis eines Wasserversorgungsunternehmens eingetragenen Firma vorgenommen werden.

Die Löschwasserversorgung gehört nicht zu den Aufgaben der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Das Wasserversorgungsunternehmen ist nicht verpflichtet, die erforderliche Löschwasservorhaltung ganz oder teilweise über das öffentliche Netz sicher zu stellen. Der Wasserverband Döbeln-Oschatz liefert deshalb entsprechend seinen Vertragsbedingungen (Ill. Ergänzende Bedingungen, 9. Technische Anschlussbedingungen) Löschwasser über öffentliche Hydranten nur nach Können und Vermögen. Der für die Versorgungssicherheit notwendige Restdruck im Netz von 1,5 bar muss ständig gewährleistet bleiben. Eine mengenmäßige Garantie kann zu keinem Zeitpunkt abgegeben werden.

Die Bestandsunterlagen Trinkwasser liegen Ihnen bereits vor. Die Leitungen sind zu erhalten und zu schützen. Jegliche Beschädigungen sind auszuschließen. Die Mindestabstände nach DIN EN 805 sind einzuhalten.

Die Zugänglichkeit zu den Anlagen der Trinkwasserversorgung muss während der Bauausführung ständig und ohne Einschränkungen gewährleistet sein. Baustelleneinrichtungen sowie Lagerplätze für Baumaterialien dürfen nicht über Trinkwasseranlagen errichtet werden.

Bei vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind die „Technischen Mitteilungen Hinweis — Merkblatt GW 125 (M)“ des DVGW-Regelwerkes zu beachten und die darin enthaltenen Festlegungen umzusetzen. Der Pflanzabstand zu vorhandenen Versorgungsleitungen einschließlich Zubehör muss mindestens 2,5 m betragen.

Insgesamt hat die Planung und Realisierung zulässiger Bauvorhaben unter Beachtung des Standes der Technik und Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu erfolgen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

5. Deutsche Telekom

17.02.2020

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Unsere Stellungnahme vom 27.5.2019 gilt weiterhin unverändert.

Deutsche Telekom 27.5.2019

*Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.
Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügten Plänen ersichtlich sind.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

6. Landesdirektion Sachsen - Raumordnung

20.02.2020

Nach Prüfung vorgenommenen Änderungen wird festgestellt, dass unserem Schreiben vom 31. Mai 2019 nichts hinzuzufügen ist. Die getroffenen Aussagen gelten weiterhin.

Stellungnahme vom 31.05.2019 (Scoping)

Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Begründung

1 Sachverhalt

Der aufzustellende Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im vorliegenden Fall soll konkret die vorhandene städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell erhalten werden.

Die Baustruktur des Straßenzuges, der um 1936 erbauten Volkswohnungen (Doppelhäuser mit Erdgeschoss und ausgebauten Dach) soll im Interesse des straßenzug-/ stadtbildprägenden Ensembles erhalten werden.

Die vorhandene Bauflucht soll erhalten werden. Es ist geplant den Eigentümern die Möglichkeit zu geben, am Gebäude auf der straßenabgewandten Seite, moderate Erweiterungen vornehmen zu können.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf der Grundlage folgender Gesetze geprüft:

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013), Regionalplan Westsachsen vom 23. Mai 2008, verbindlich seit 25. Juli 2008 (RPIWS 2008) und Regionalplan Leipzig-Westsachsen im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Westsachsen 2008 — Beteiligungsentwurf in der Fassung vom 14. Dezember 2017.

3. Raumordnerische Bewertung

Mit der Planung wird den raumordnerischen Zielstellungen zur Stadt- und Dorfentwicklung (LEP 2013, Plankapitel 2.2.2 und RPIWS 2008, Plankapitel 5.2) entsprochen.

4. Raumordnungskataster

Der Planungsstand wird nachrichtlich ins Digitale Raumordnungskataster übernommen.

Abschließend wird auf § 18 Abs. 1 SächsLPlIG hingewiesen. Danach ist die Landesdirektion Sachsen als nach § 19 Abs. 3 SächsLPlIG zuständige Raumordnungsbehörde über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes, seinen Inhalt und seinen räumlichen Geltungsbereich, zu informieren.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

7. Landratsamt Nordsachsen

09.03.2020

zu den oben bezeichneten Untertagen gibt das Landratsamt Nordsachsen eine zusammengefasste Stellungnahme ab.

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

Bauordnungs- und Planungsamt

SG Planungsrecht/Koordinierung

SG Denkmalschutz

Umweltamt
SG Abfall/Bodenschutz
SG Immissionsschutz
SG Naturschutz
SG Wasserrecht
— Ordnungsamt
SG Brandschutz

Von den folgenden Sachgebieten wurden Hinweise zur Planung gegeben.
Diese sollten bei der weiteren Bearbeitung der Planung bzw. in der Abwägung beachtet werden.

Bauordnungs- und Planungsamt
SG Planungsrecht/Koordinierung

Im Bebauungsplan wurde eine zwingende zweigeschossige Bebauung festgesetzt. In der Begründung sind hierzu keine weiteren Erläuterungen gemacht worden. Nach Bildlage ist nicht erkennbar, ob das ausgebaute Dachgeschoss bauordnungsrechtlich einem zweiten Geschoss entspricht. Da städtebaulich sicherlich der einheitliche Charakter der Gebäude erhalten werden soll, müssen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich Dachlandschaft (Größe und Lage der Dachgauben, genaue Dachneigung) und Fassaden konkretisiert werden. Es sollte auch in der Begründung mehr auf den städtebaulichen Charakter und die Gründe für den Erhalt dieser „Volkswohnungen“ eingegangen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Aktenlage des städtischen Bauarchivs ist das Dachgeschoß als Vollgeschoß zu betrachten. Daher ist die Festsetzung der zweigeschossigen Bebauung gerechtfertigt.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Dachlandschaft (Größe und Lage der Gauben) wird konkretisiert und die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, den Hinweisen des Landratsamtes bezüglich den Festsetzungen zur Dachlandschaft und der Begründung zum städtebaulichen Erhalt des Erscheinungsbildes der „Volkswohnungen“ zu ergänzen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Die Ausführungen im Punkt 6.1.7 (Straßenbauliche Erschließung) der Begründung zu der Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB sind unzureichend. Hier sollte der Grund für diese Festsetzung deutlicher herausgearbeitet werden.

„§ 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB erfasst alle Fälle, in denen aus sonstigen städtebaulichen Gründen die Bebauung einer Fläche verhindert werden soll.

Da es sich hier um eine besonders einschneidende Nutzungsbeschränkung handelt, müssen entsprechend gewichtige Gründe die durch die Festsetzung getroffene Inhalts- und Schrankenbestimmung des Grundeigentums nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG rechtfertigen (BVerwG Beschl. v. 17. 12. 1998 - 4 NB 4/97, NVwZ 1999, 984; dass. Beschl. v. 5. 10. 2015 - 4 BN 31.15, ZfBR 2016, 157; OVG Koblenz Urt. v 20. 1. 2016 - 8 C 10885.15, ZfBR 2016, 484 (487); VGH München Urt. v. 10. 8. 2006 - 1 N 04/1371 u. a., ZfBR 2007, 348 (351)).

Eine solche Festsetzung kann etwa der Sicherung einer kleinklimatisch notwendigen Kaltluftschneise (vgl. BVerwG Beschl. v. 27. 1. 1999 - 4 B 129/98, NVwZ 1999, 878; hierzu auch Rn. 128), dem Schutz eines besonderen Ortsbildes, eines Kulturdenkmals oder bestimmter städtebaulich typischer Blickbeziehungen etwa zwischen einem Bauwerk und einem Platz oder einer Landschaftsstelle (vgl. VGH München Urte. v. 16. 6. 2006 - 1 N 03/2347, ZfBR 2006, 691 (693)), der Freihaltung eines Sichtdreiecks im Straßenbereich, der Sicherung der Flächen für Versorgungsleitungen (BVerwG Beschl. v. 8. 12. 2010 - 4 BN 24/10, ZfBR 2011, 275 (276)), nicht aber der Sicherung künftiger Fachplanungen oder sonstiger räumlicher Planungen (z.B. für eine Straßentrasse), wenn diese nicht bereits ein hinreichendes Maß an Konkretisierung in zeitlicher und inhaltlicher Hinsicht haben (OVG Lüneburg Urte. v. 20. 11. 2008 - 1 KN 160/07, BRS 73 Nr. 15; VGH München Urte. v. 6. 7. 2005 - 2 N 02.1114, juris). Ergänzend kann die Nutzung dieser Fläche positiv – etwa landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung - oder negativ - Ausschluss von z.B. Lagerplätzen - festgesetzt werden." (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 14. Aufl. 2019, BauGB § 9.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzungen der einschneidenden Nutzungsbeschränkung bezüglich der Freihaltung von jeglicher Bebauung und der vorgeschriebenen Hecken- und / oder Zaunhöhen dient der Freihaltung des „Sichtdreiecks“ um an der Grundstücksgrenze vorbeifahrende Fahrradfahrer und auch vorbeilaufenden Fußgänger rechtzeitig erkennen zu können und damit Unfälle zu vermeiden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, den Hinweisen des Landratsamtes bezüglich den Festsetzungen zur Freihaltung der „Vorgartenflächen“ zu folgen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Im Bebauungsplan wurden Leitungen unter Punkt 6 „Ver- und Entsorgungsleitungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB festgesetzt. Diese im Plan dargestellten Leitungen befinden sich aber außerhalb des Plangebietes. Zudem würden auch die Planzeichen nicht der Planzeichenverordnung entsprechen.

Wir bitten daher, die Ver- und Entsorgungsleitungen unter sonstige Darstellungen aufzuführen. Das in der Legende aufgeführte Planzeichen „Abwasserschacht“ ist in der Planzeichnung nicht erkennbar.

In der Legende ist nicht erklärt, welche Bedeutung die Rechtecke mit der Farbe für allgemeine Wohngebiete im Geltungsbereich haben.

Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes fehlt in den Planunterlagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Darstellung der im Plan eingezeichneten Leitungen entsprechend der Planzeichenverordnung § 2 Absatz 2 ist möglich. Die Legende wird dahingehend geändert, dass die Leitungen unter sonstige Darstellungen aufgeführt werden. Das Planzeichen Abwasserschacht wird aus der Legende entfernt. Die in der Planzeichnung enthaltenen Rechtecke mit der Farbe für allgemeine Wohngebiete ist ein technisches Problem im Pdf-Druck.

Die Rechtecke sind in der Legende als Nebengebäude dargestellt, werden aber im Druck von der Farbe des allgemeinen Wohngebietes überdeckt. Dieser Mangel wird korrigiert. Der Höhenbezug ist in den textlichen Festsetzungen eindeutig festgesetzt

„Die Traufhöhe beträgt maximal 3,5 m über OK der Straßenachse der Merkwitzer Straße.“

Und in der Begründung zum Bebauungsplan ist diese Festsetzung noch mal erläutert.

„Der Bezugspunkt für die Traufhöhe liegt in der Mitte der Gebäudewand die traufseitig zur Merkwitzer Straße liegt.“

Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, den Hinweisen des Landratsamtes bezüglich den Festsetzungen in der Legende zu folgen. Die Legende / Planzeichnung ist entsprechend anzupassen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Im Bebauungsplan wurde eine vordere Baulinie festgesetzt. Ist im Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt, muss nach § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO auf dieser Linie gebaut werden.

Dachüberstände (hier 0,50 m) sind Gebäudeteile i. S. d. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (vgl. Brügelmann, BauNVO, § 23 Rn 33; Fickert/Fieseler, § 23 BauNVO Rn 13).

Bei einer nur geringfügigen Überschreitung der Baulinie durch den Dachüberstand für das im Bebauungsplangebiet zu verwirklichende Vorhaben bleibt es bei dem Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 62 SächsBO.

Parallel dazu muss durch die Bauaufsichtsbehörde eine isolierte Abweichungsentscheidung nach § 67 Abs. 2 SächsBO i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO im Hinblick auf den Dachüberstand getroffen werden. Eine Entscheidung nach § 67 Abs. 2 SächsBO lässt sich nach geltendem Recht nur dort vermeiden, wo die planaufstellende Kommune eine (hinreichend konkrete) Ausnahme nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO im B-Plan selbst zulässt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieser Hinweis ist sehr nützlich und wird in die Festsetzungen entsprechend eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, diesem Hinweis des Landratsamtes zu folgen. Die Festsetzung ist entsprechend anzupassen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Die Rechtsgrundlagen sind hinsichtlich ihrer Aktualität zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung aktualisiert die Rechtsgrundlagen bei jeder Überarbeitung der jeweiligen Bebauungspläne. Wenn dann das Landratsamt feststellt, dass die Aktualität nicht gegeben ist, wäre es sehr hilfreich die aktuellen Rechtsgrundlagen zu benennen.

**Die Rechtsgrundlagen werden von der Verwaltung überprüft.
Eine Abwägung ist nicht erforderlich.**

SG Denkmalschutz

Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden indirekt berührt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in das Erdreich archäologische Befunde und Funde als Sachzeugen früherer Besiedlungen und damit Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG aufgefunden und zerstört werden können, an deren fachgerechter Erhaltung, Sicherung, Bergung und Dokumentation ein geschichtliches, wissenschaftlich öffentliches Interesse besteht. Allein das Landesamt für Archäologie Sachsen ist nach § 20 Abs. 4 SächsDSchG berechtigt, aufgetretene Bodenfunde (Kulturdenkmale) zu dokumentieren und zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen, weshalb die bauausführenden Firmen ausdrücklich auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen sind.

Der § 20 SächsDSchG ist in den Planungsunterlagen und Ausführungsdokumenten zu übernehmen:

§ 20 SächsDSchG

(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Das Landesamt für Archäologie Sachsen wurde durch die untere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 28.01.2020 über das Vorhaben informiert.

Ein Verweis auf den § 20 SächsDSchG ist in den Hinweisen bereits in Kurzform enthalten.

Beschlussvorschlag:

**Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, diesem Hinweis des Landratsamtes zu folgen.
Der Text wird in den Hinweisen entsprechend angepasst.**

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Aus Sicht der UABB bestehen keinerlei Bedenken gegenüber der Aufstellung des genannten Bebauungsplanes. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass das SächsABG, welches unter Punkt 6.1.8.2 der Begründung zitiert wird, im Februar 2019 durch das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) abgelöst wurde.

Im Folgenden wird ein möglicher Textbaustein gegeben.

Ergeben sich am Standort im Zuge von Bauvorhaben oder anderweitigen Maßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m.

§ 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Eine entsprechende Änderung wird vorgenommen.

SG Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen derzeit weiterhin Bedenken gegen das Vorhaben. Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm wurde nicht ausreichend betrachtet.

1. Vorbemerkung

Durch die Stadt Oschatz ist die Aufstellung des Bebauungsplanes "Merkwitzer Straße" mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) beabsichtigt. Der Bebauungsplan dient der Bestandswahrung der bereits im Geltungsbereich vorhandenen Wohngebäude und den dazugehörigen Gärten. Die Baugrenze verläuft dabei entlang der vorhandenen Wohngebäude.

Das Vorhaben lag der unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen eines Scopingverfahrens zur Beurteilung vor. Dabei wurden Bedenken hinsichtlich der Lärmeinwirkungen durch das nördlich vom Plangebiet liegende Gewerbe-/Industriegebiet sowie den Verkehrswegen der Merkwitzer Straße und der Bahnlinie Leipzig Hbf. - Dresden-Neustadt geäußert. Hierzu sollten im weiteren Verfahren nähere Betrachtungen erfolgen.

Durch die Stadt Oschatz wird unter Punkt 2.6 zur Darlegung der Belange des Umweltschutzes ausgeführt, dass aufgrund der Planungsabsicht der Bestandswahrung der Wohnbebauungen und Gärten diese nicht an umgebende Emissionsquellen heranrücken.

Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in die nähere Umgebung einfügt sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Näheres dazu siehe folgende Punkte der Abwägung.

2. Auswirkungen durch die Planung

Die Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde zur Vermeidung von Geruchs- und Rauchgasbelästigungen durch Feuerungsanlagen gemäß 1. BImSchV, Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen und Lärmbelästigungen durch Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte) wurden durch die Stadt Oschatz nicht übernommen. Aufgrund dessen wird noch einmal darum gebeten, diese als Hinweise zur Vorbeugung von Nachbarschaftskonflikten im Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise sind im Grunde gesetzlich geregelt. So wird durch die Genehmigung und Abnahme durch den jeweils zuständigen Bezirksschornsteinfergermeister eine Rauchgasbelastung durch Feuerungsanlagen verhindert.

Der Nachweis zur Vermeidung von Lärmbelastigungen muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherren/ Planer erbracht werden.

Die Aufnahme dieser Hinweise in die Planunterlagen ist nicht zwingend erforderlich.

Die Verwaltung sieht aber auch keinen Grund die Hinweise nicht mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, diese Hinweis des Landratsamtes in die Hinweise zum Bebauungsplan mit aufzunehmen. Die Hinweise sind dementsprechend zu ergänzen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

3. Einwirkungen auf das Plangebiet

Wie oben bereits ausgeführt, sind nach Feststellung der Stadt Oschatz keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet zu befürchten, da es sich um eine Bestandswahrungsplanung handelt und der planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Bereich des ausgewiesenen Baugebietes ein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an die Emissionsquellen verhindert.

Dieser Äußerung kann nur bedingt gefolgt werden.

Durch die Festsetzung des Zulässigkeitsrahmens wird ein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen verhindert und damit eine mögliche Einschränkung, welche bereits zu beachten wäre, der nördlich gelegenen Gewerbe- und Industriebetriebe vermieden. Zudem befinden sich einige Wohngebäude außerhalb des Bebauungsplangebietes näher an diesen Unternehmen. Bei zukünftigen Umbauten der Wohngebäude sowie Nutzung der Außenbereiche sind die Einwirkungen des Verkehrslärms zu beachten. Hierfür sollten die Einwirkungen der Merkwitzer Straße und der Bahnlinie Leipzig Hbf. - Dresden-Neustadt auf das Plangebiet durch die Stadt Oschatz ermittelt werden. Zur Beurteilung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 zur Orientierung. Danach sollen im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) folgende schalltechnische Orientierungswerte - welche der Abwägung der Stadt Oschatz bedürfen - durch Verkehrslärm nicht überschritten werden:

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 55 dB(A)

nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A)

Ist im Ergebnis festzustellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, sollten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan dient der Bestandswahrung der bereits im Geltungsbereich vorhandenen Wohngebäude und den dazugehörigen Gärten. Die Bedenken hinsichtlich der Lärmeinwirkungen durch das nördlich vom Plangebiet liegende Gewerbe-/Industriegebiet sowie den Verkehrswegen der Merkwitzer Straße und der Bahnlinie Leipzig Hbf. - Dresden-Neustadt durch den Immissionsschutz sind nicht unberechtigt. Nach der DIN 18005-1 müssten die Wohngebäude bei ungehinderter Schallausbreitung ohne Schallschutz 40 m von der Gemeindestraße aus und von der Bahnlinie 750 m entfernt stehen. Jedoch in der vorzufindenden Situation ist das Vorhandensein der Wohngebäude und der jeweiligen Emissionsquellen als gegeben zu betrachten.

Hier kann nur insofern nachgesteuert werden, dass im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt wird, dass bei Sanierung und/oder der baulichen Erweiterung der Gebäude Fenster nach DIN 4109 eingebaut werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, diesem Hinweis des Landratsamtes zu folgen. In den textlichen Festsetzungen ist der Einbau von Fenstern nach DIN 4109 zu ergänzen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

SG Naturschutz

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet oder gesetzlich geschütztem Biotop nach Naturschutzrecht. Ca. 1,1 km östlich befindet sich das FFH-Gebiet „Döllnitz und Mutzschener Wasser“. Durch die große Entfernung und dazwischenliegende Bebauung ist jedoch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Da die hier vorliegende Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll, ist die Eingriffsregelung nicht anwendbar.

Somit waren nur die Artenschutzbelange zu betrachten. In unserer letzten Stellungnahme wurde daher ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) gefordert. Dieser liegt nunmehr vor. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten wurden untersucht, die Ergebnisse sind plausibel.

Die im AFB vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen:

- V 1 - erneute Prüfung bei Flächenumnutzung, Lebensraumveränderung oder erheblich verzögerter Baubeginn;
- V 2 - Bauzeitenbeschränkung
- V 3 - alternativ zu V 2 Bestandsaufnahme und weitere Prüfungen
- V 4 - Untersuchung von Gebäuden und
- V 5 - Schutz von gehölbewohnenden Tierarten / Schutz von Tierarten, die Nistkästen bewohnen

sind zwingend einzuhalten bzw. durchzuführen (Näheres auf S 37 ff. AFB). Nur so kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Bundesnaturschutz-gesetz vermieden werden. Diese Maßnahmen sind daher im Bebauungsplan festzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der Maßnahmen V 1 bis V 5 die mit der Aufstellung beabsichtigte Planung realisiert werden kann, ohne gegen die artenschutz-rechtlichen Verbotstatbestände zu verstoßen. Dem Vollzug und damit auch der Aufstellung des B-Planes stehen unter diesen Voraussetzungen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Grünordnerischen Festsetzungen ist ein Hinweis auf die Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) einzuarbeiten.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, die grünordnerischen Festsetzungen zu ergänzen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

SG Wasserrecht

Oberflächenwasser:

Gewässer i. S. d. SächsWG sind nicht betroffen. Das Vorhaben befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Grundwasser: Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Folgender Hinweis ist auf der Planzeichnung unter dem Punkt "Hinweise" aufzunehmen: Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können (z.B. Bohrungen, Schachtungen, Schürfe etc.), sind dem Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde, einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 WHG).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aufnahme dieser Hinweise in die Planunterlagen ist nicht zwingend erforderlich. Die Verwaltung sieht aber auch keinen Grund die Hinweise nicht mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, diese Hinweise des Landratsamtes in die Hinweise zum Bebauungsplan mit aufzunehmen. Die Hinweise sind dementsprechend zu ergänzen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Abwasser:

Entsprechend der Begründung des Bebauungsplans wird das anfallende Schmutzwasser und Niederschlagswasser ordnungsgemäß über den vorhandenen Mischwasserkanal entsorgt.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Ordnungsamt
SG Brandschutz

Nach Sichtung der uns vorgelegten bestehen Seitens unseres Sachgebietes bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes Bedenken, sofern die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO (Sächsische Bauordnung) und ff. ergeben, berücksichtigt in die Planung einbezogen und am Bau verwirklicht werden.

Zu obigem Vorhaben nehmen wir abschließend hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes nachfolgend Stellung:

1. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden.

Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs in m³/h enthalten die vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) als Regel der Technik herausgegebenen DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 331 ff. Sind diese Löschwasseranlagen (Grundschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h bereitgestellt über mindestens 2 Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein Protokoll zu erbringen.

Unter Punkt 6.1.2 Löschwasserversorgung steht „in der Nähe des Standortes sind einige Unter- und Oberflurhydranten mit unterschiedlichen Entnahmemengen vorhanden“. Sofern dieser Löschwassernachweis und auch die Standorte der Hydranten nicht vorgelegt wurden, gehen wir von einer nicht gesicherten Löschwasserversorgung aus.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über ca. 280 m. Nach Aussage Sachgebietes Brandschutz des Ordnungsamtes der Stadt Oschatz ist für den gesamten Bereich der Merkwitzer Straße der Grundschutz gewährleistet. So befinden sich im südlichen Bereich des Bebauungsplanes zwei Hydranten mit einer Entnahmemenge von 73 m³/h und 77 m³/h und im nördlichen Bereich mit 53 m³/h und mit 56 m³/h. Zusätzlich ist im Bestand der Feuerwehr Oschatz ein Fahrzeug (WLF 26) mit einem Wasservorrat von 10 m³. Die Verwaltung sieht hier zu der gemachten Aussage des LRA Nordsachsen keinen weiteren Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, den Hinweis zum Brandschutz nicht weiter zu beachten.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass mit dieser Stellungnahme keine Haftung für nicht erkennbare Mängel übernommen wird und die Stellungnahme nicht von der Beachtung weitergehender gesetzlicher Vorschriften befreit.

Ergeben sich aufgrund des Beteiligungsverfahrens am o.g. Bebauungsplan Planänderungen, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen.

Da die Satzung keiner Genehmigung nach Baugesetzbuch bedarf, ist diese nach der Bekanntmachung dem Landratsamt als Rechtsaufsichtsbehörde entsprechend § 4 Abs. 3 SächsGemO unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist ein Exemplar der vollständigen Verfahrensakte an das Bauordnungs- und Planungsamt zu übergeben.

8. Bürgerbeteiligung

USO Unser schönes Oschatz GmbH

mit Vollmacht anwaltlich vertreten durch Frau Rechtsanwältin Janette Köhler

Mazars Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Dresden

20.02.2020

Vorbringen von Einwendungen

Grundstücke: Merkwitzer Straße 82 – 124

Flurstücke. 1283-1288, 1342/66, 1343 – 1347, 1348/4

in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unsere Vertretungsanzeige vom 30.01.2020 und das am 04.02.2020 bei Ihnen im Rathaus geführte Gespräch. Wie bereits angekündigt, möchten wir namens und im Auftrag unserer Mandantschaft nachfolgend zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Merkwitzer Straße“ Stellung nehmen und die hiergegen bestehenden Einwendungen vorbringen. Dabei möchten wir gerne voranstellen, dass unserer Mandantschaft ausdrücklich daran gelegen ist, sich konstruktiv in den Planungsprozess im Sinne einer ausgewogenen Lösung einzubringen. Insofern stehen wir auch weiteren Gesprächen zur Entwicklung alternativer Planungskonzepte offen gegenüber.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist festzustellen, dass im Schreiben auf Flurstücke Bezug genommen wird, die sich nicht/nicht mehr im Eigentum der USO GmbH befinden. Daher sind einige nachfolgende Einwendungen der USO GmbH differenziert zu betrachten. So ist z.B. das Flurstück 1342/66 im Eigentum der Stadt Oschatz. Es kann wohl nicht sein, dass hier die USO GmbH die Interessen der Stadt Oschatz vertreten muss.

Ebenso sind nach unserem Kenntnisstand 7 von 11 Grundstücken bereits verkauft und damit nicht durch die USO GmbH eigentumsrechtlich zu vertreten.

Es handelt sich hierbei um die Grundstücke Merkwitzer Straße 82 - 84, 86 - 88, 102 - 104, 106 - 108, 110 - 112, 114 - 116 und 122 -124

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, den nachfolgenden Einwendungen unter diesem Aspekt differenzierter zu beachten.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

A. Wesentliche Festsetzungen und deren Begründung

Voranzustellen ist, dass ein Teil der vom Planentwurf betroffenen Flurstücke zwischenzeitlich geteilt und dementsprechend mit neuen Nr. versehen wurde. Mangels Ergebnisrelevanz würden wir zur Vereinfachung dennoch die bisherigen Flurstückbezeichnungen beibehalten, da dies der Bezeichnung im Planentwurf entspricht. Ungeachtet dessen dürfte dies aber bereits die Notwendigkeit der Anpassung des Planentwurfs unter formellen Gesichtspunkten nach sich ziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aussage, dass zwischenzeitlich Flurstücke auf Veranlassung der Eigentümer geteilt wurden ist korrekt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planentwurfs waren diese noch nicht geteilt. Bei der Plankorrektur wird hier entsprechend des Katasterbestandes eine Anpassung vorgenommen. Wichtig ist dies spätestens vor Satzungsbeschluss.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, den Hinweis zu beachten, die Verwaltung wird mit der Anpassung beauftragt.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Der Planentwurf setzt für die vorgenannten Flurstücke die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB mit allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Diese Festsetzung bezieht sich bei den Flurstücken Nr. 1346, 1347 und 1348/4 auf die gesamte Grundstücksfläche. Bei den übrigen Flurstücken (mit Ausnahme des als Verkehrsfläche festgesetzten Flurstücks Nr. 1288) erstreckt sich diese Festsetzung nur auf den vorderen Grundstücksteil, während der hintere Grundstücksteil jeweils als private Grünfläche nach § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und mit der Zweckbestimmung „Wohngärten“ versehen ist. Für die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen wurden zudem noch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB getroffen. So wurde die Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 bestimmt. Außerdem werden Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen (Erdgeschoss und Dachgeschoss) und einer maximalen Traufhöhe von 3,5 m für zulässig erklärt.

Die Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise orientieren sich im Wesentlichen an den bereits auf den Flurstücken befindlichen Gebäuden.

Danach ist auch die Baulinie nach § 23 Absatz 2 BauNVO an der infolge der Bestandsgebäude gebildeten Bauflucht ausgerichtet. Die Baugrenze nach § 23 Absatz 3 BauNVO befindet sich gemäß den Festsetzungen im Abstand von 17 m zur Baulinie.

Bei den Flurstücken Nr. 1283, 1287, 1343 und 1348/4 schließt die Baugrenze längsseitig an den Bestandsbauten ab. Bei sämtlichen Flurstücken liegt die Baugrenze deutlich unterhalb der Grenze, bis zu der jeweils das festgesetzte Wohngebiet reichen soll.

Die Baugrenzen wurden laut Planbegründung ausdrücklich so gewählt, dass lediglich noch auf der straßenabgewandten Seite „moderate Erweiterungen“ möglich sind.

Laut Planentwurf sollen die Doppelhäuser für jede Haushälfte eine einheitliche Dachgestaltung aufweisen (Dachmaterial- und farbe, Dachneigung zwischen 45° und 49°, Dachgaupen).

Weitere Festsetzungen betreffen die Stellplätze. Insbesondere bestimmt der Planentwurf, dass neben den „selbst benötigten Kfz-Stellplätzen mindestens zwei weitere Kfz-Stellplätze“ einzurichten sind.

Sowohl die als private Grünflächen festgesetzten Flächen als auch die nicht überbaubare Grundstücksflächen sind laut Planentwurf zu begrünen, wobei 20% der zu begrünenden Flächen mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

B. Einwendungen

I. Bestehende Verhältnisse

Das geplante Gebiet erstreckt sich über eine Länge von weniger als 300 m entlang der fast 2 km langen Merkwitzer Straße. Jedes der 11 Flurstücke ist mit einem Doppelhaus bebaut, wobei jede Doppelhaushälfte regulär über 2 Wohneinheiten verfügt. In vier Fällen wurden in der Vergangenheit bereits zwei Wohneinheiten zusammengefasst. Ansonsten sind die Wohneinheiten fast überwiegend noch im Originalzustand erhalten. Jede Wohneinheit weist eine Wohn- und Nutzfläche von 40 qm bis 45 qm auf. Lediglich 5 Wohneinheiten haben infolge von Anbauten eine Wohnfläche von 65 qm. Ohne Anbauten verfügen die Wohneinheiten über 2 Zimmer und Küche. Bäder waren im Originalzustand der Häuser nicht vorhanden und wurden behelfsmäßig nachträglich ein- oder angebaut. Insgesamt befinden sich die Doppelhäuser in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Zu erwarten ist, dass sich die derzeit noch überwiegend vorhandene Aufteilung in 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen ändern wird, um die Gebäude auch weiterhin für Wohnzwecke (und eben vorgeschaltet für darauf gerichtete Investitionen) attraktiv zu machen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Dem geplanten Gebiet gegenüber liegen zudem zwei Flurstücke (Nr. 1289/1 und 1290/1), die ebenfalls mit Doppelhäusern des hier maßgeblichen Bautyps bebaut sind. Diese Flurstücke sind ungeachtet der identischen baulichen Gestaltung der Gebäude nicht in den Bebauungsplan einbezogen. Nach unserem Kenntnisstand bestehen für diese Häuser auch sonst keine besonderen, bauplanungsrechtlichen Beschränkungen. Stadteinwärts finden sich an der Merkwitzer Straße weitere Doppelhäuser bzw. Einfamilienhäuser, die später, der jeweiligen Zeitepoche entsprechend, teilweise auch einheitlich errichtet wurden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stadt Oschatz war bewusst, dass diese beiden Häuser ebenfalls zu den um 1936 erbauten „Volkswohnungen“ gehören. Im Abwägungsprozess zur Festlegung des Geltungsbereiches hat sich die Stadt dazu entschieden, diese zwei Häuser in die Bebauungsplanung nicht mit einzubeziehen. Die etwa 50 m auf dieser Seite (2 Häuser) im Verhältnis der ca. 280 m Straßenfront im Geltungsbereich (11 Häuser) hat bei eine mögliche Abweichung zum bisherigen Baustil im Bezug auf das straßenzug-/ stadtbildprägende Ensemble eine untergeordnete Bedeutung. Hier wurden daher die privaten Belange über die öffentlichen Belange gestellt.

Ganz anders verhält sich das jedoch auf der im Geltungsbereich befindlichen Seite. Die Beibehaltung des bislang bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB hätte bedeutet, dass die Stadt Oschatz weder zur Bauflucht noch zur Gebäudehöhe, Dachform und dergleichen keine Regelungen treffen kann. Das könnte zur Folge haben, dass nach Abbruch der vorhandenen Gebäude, alle möglichen Haustypvarianten ohne jegliche Bauflucht errichtet werden könnten. Dann könnte z. B. eine Stadtvilla mit zwei Vollgeschossen und Zeltdach, neben einem eingeschossigen Bungalow mit Flach- oder Walmdach errichtet werden. Da hier zu befürchten ist, dass der Maßstab nach § 34 BauGB dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes entgegenstehen kann, soll ein Bebauungsplan Regelungen (§1 Abs. 6 BauGB) zum Erhalt schaffen.

Daher werden hier die privaten Belange, dem öffentlichen Belang des Erhalts des straßenzug- und stadtbildprägenden Ensembles untergeordnet.

Der Begriff des Ortsbildes bezieht sich auch auf Stadtteile oder Teilbereiche wie alte Ortskerne, zusammenhängende Ensembles oder Straßenbilder. Beeinträchtigungen des Ortsbildes können nicht nur die Gesamtansicht des "Ortes" (Außenansicht, Silhouette), sondern auch das Innere (Platz, Straßenzug, Block, Blickachse) betreffen. Maßstab für die Beurteilung sind ausschließlich städtebauliche Gesichtspunkte. Entsprechend sind nur solche Beeinträchtigungen verhinderbar, die auch Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes sind.

Die benannten stadteinwärts an der Merkwitzer Straße befindlichen weiteren Doppelhäuser bzw. Einfamilienhäuser, die später, der jeweiligen Zeitepoche entsprechend, teilweise auch einheitlich errichtet wurden, wurden nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen. Bei diesen sind gegenwärtig keine gravierenden Veränderungen zu erwarten, wie bei den Gebäuden und Grundstücken der um 1936 erbauten „Volkswohnungen“ die derzeit im Verkauf stehen und sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dieser Bemerkung keine weitere Bedeutung beizumessen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Zumindest die Flurstücke Nr. 1345, 1346, 1347 und 1348/4 sind zudem rückseitig umschlossen von dem Baugebiet an der Straße Zur Krone. Dort befinden sich doppelgeschossige Einfamilienhäuser, die offenkundig zu DDR-Zeiten errichtet wurden. Lediglich auf dem Flurstück Nr. 1342/68, das direkt an die hier beplanten Flurstücke Nr. 1345 und 1346 angrenzt, wurde in jüngerer Vergangenheit ein sowohl in Größe als auch Gestaltung abweichendes Einfamilienhaus errichtet (Bungalow). Dieses Gebäude befindet sich sowohl von der Straße zur Krone aus gesehen als auch von der Merkwitzer Straße aus in 2. Reihe.

Stadtauswärts finden sich an der Merkwitzer Straße noch einzelne Häuser jüngeren Ursprungs. Auffallend ist wegen der maßgeblichen Abweichung von der ansonsten in dem betrachteten Straßenabschnitt bestehenden Bauflucht das auf dem Grundstück Merkwitzer Straße 132 errichtete Gebäude, das wesentlich in das Grundstück hineinversetzt wurde und daher sowohl zur Straße hin als auch rückseitig die Bauflucht durchbricht.

Für den beplanten Bereich besteht bislang Baurecht nach Maßgabe des § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Grundstück 1342/68 wurde im Zuge eines Widerspruchsverfahrens durch das Regierungspräsidium Leipzig die Stadt Oschatz aufgefordert zu diesem Vorhaben gemäß § 70 Abs. 5 SächsBO das Benehmen im Einzelfall herzustellen.

Im Schreiben des Regierungspräsidiums Leipzig vom 27.07.2000 wurde auch wie folgt Bezug zu der Bebauung entlang der Merkwitzer Straße genommen.

.... „Die Merkwitzer Straße ist straßenbegleitend mit Doppelhäusern bebaut, aus deren Anordnung sich insbesondere eine faktische rückwärtige Baugrenze ergibt. Die mit Nebenanlagen bebauten Gärten sind eingezäunt. Diese Grundstücke gehören dem Innenbereich an, im rückwärtigen Bereich ist jedoch eine weitere Bebauung mit Wohnhäusern unzulässig. Die Bebauung mit einer weiteren Hauptnutzung würde sich nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll nicht im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB einfügen.“

Dieser Rechtsauffassung ist die Stadt Oschatz auch bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes gefolgt.

Dass das stadtauswärts benannte Grundstück Merkwitzer Straße 132 ausnahmsweise abweichend von der Bauflucht errichtet wurde hat folgenden Grund.

Die Baumfällung, der auf dem genannten Grundstück befindlichen Esche wurde 2011 auf Grund von Schutzbemühungen umliegender Anwohner verhindert. Deren Erhalt wurde durch die untere Naturschutzbehörde in einer Vorortberatung mit Vertretern der Stadtverwaltung festgelegt. Daher wurde dem damals potentiellen Bauherren in Bezug auf die Bauflucht ausnahmsweise gestattet sein Gebäude im hinteren oder seitlichen Teil des Flurstückes zu errichten, damit der Baum erhalten werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dieser Bemerkung, da es sich bei beiden Objekten um Ausnahmen handelt, keine weitere Bedeutung beizumessen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

II. Vorrangigkeit der privaten Belange im Rahmen der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB

Nach dem jetzigen Stand der Planung und ausweislich der zu dem Entwurf des Bebauungsplans gehörenden Begründung gehen wir davon aus, dass Änderungen an dem Planentwurf bereits deshalb angezeigt sind, um dem Abwägungsgebot nach § 1 Absatz 7 BauGB ausreichend Rechnung zu tragen.

1. Abwägungsgebot nach § 1 Absatz 7 BauGB

Nach § 1 Absatz 7 BauGB sind die von der Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies macht eine vollständige Ermittlung dieser Belange und deren Bewertung erforderlich (§ 2 Absatz 3 BauGB). Auch wenn die Begründung als solche nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist, so kommt ihr dennoch eine wichtige Funktion zu, da sich aus ihr die wesentlichen Elemente der Abwägung ergeben und sie Auskunft über die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sowie dessen Gewichtung und Bewertung gibt¹.

Wie das BVerfG klargestellt hat, sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Gemeinwohls mit den schutzwürdigen Interessen der Grundstückseigentümer in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen². Damit aber ein Bebauungsplan wirksam den Inhalt und die Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Absatz 1 Satz 2 GG bestimmen und sogleich das Berufen auf die Eigentumsgewährleistung nach Art. 14 Absatz 1 Satz 1 GG versagen kann, muss die Bauleitplanung im Einklang mit den verfassungsrechtlichen Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit und dem Gleichheitssatz gemäß Art. 3 Absatz 1 GG stehen³. Dabei wird die Wechselwirkung zwischen den öffentlich und privaten Belangen besonders deutlich, wenn man sich vor Augen führt, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht nur Grund, sondern zugleich auch die Grenze für die Festlegung eigentumsbeschränkender Belastungen bildet, weshalb der Kernbereich der Eigentumsgarantie, zu dem die Privatnützigkeit und auch die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand zählen, nicht ausgehöhlt werden darf und Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse nur soweit gerechtfertigt sind, als es der Schutzzweck der Regelung, die dem Wohl der Allgemeinheit dient, erforderlich macht⁴. Das Abwägungsgebot des § 1 Absatz 7 BauGB gibt dem Planungsgeber ebendieses Instrument an die Hand, um den erforderlichen Interessenausgleich durch Berücksichtigung aller im Einzelfall einzubeziehenden privaten und öffentlichen Belange nach Maßgabe des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit vornehmen zu können⁵.

Danach ist zwar nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen der Bauleitplanung die privaten Eigentümerinteressen zurücktreten müssen.

Je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplanes allerdings in die Privatnützigkeit von Grundstücken eingreifen oder diese gar ausschließen, desto gewichtiger müssen die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange, die Grundlage der Planung sind, sein⁶.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die in der Überschrift dieses Absatzes zitierte „Vorrangigkeit der privaten Belange“ wird seitens der Stadt Oschatz nicht gesehen, da wie im Absatz nachfolgend richtig dargestellt, sind nach § 1 Absatz 7 BauGB die von der Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

¹ Stürer in Stürer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 5. Auflage 2015, Teil A Rdnr. 502

² BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, Az. 1 BvR 1402/01

³ BVerfG aaO; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03.05.2010, Az. 2 A 18/08; BVerwG, Urteil vom 15.05.2013, Az. 4 BN 1.13; Urteil vom 01.11.1974, Az. 4 C 38.71; OVG Münster, Urteil vom 30.09.2014, Az. 2 D 87/13.NE

⁴ BVerfG aaO, BVerfG, Beschluss vom 16.02.2000, Az. 1 BvR 242/91; BVerfG, Beschluss vom 02.03.1999, Az. 1 BvL 7/91

⁵ BVerfG, Beschluss vom 30.11.1988, Az. 1 BvR 1301/84

⁶ BVerwG, Urteil vom 31.08.2000, Az. 4 CN 6/99; Urteil vom 16.04.1971, Az. 4 C 66.67; Urteil vom 12.12.1969, Az. 4 C 105.66; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03.05.2010, Az. 2 A 18/08

Das im Anwaltsschreiben zitierte, bislang bestehende Baurecht nach § 34 BauGB, betrachtet die Grundstücke so, wie diese zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhanden und bebaut waren. Dies lässt eine Bebauung in zweiter Reihe nicht zu. (siehe vorheriger Punkt der Abwägung) Im Innenbereich (§ 34 BauGB) richtet sich der Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche nach den tatsächlich vorhandenen Baufluchten und Bebauungstiefen der Umgebung.

Bietet die Ausrichtung der Gebäude in der Umgebung einen deutlichen Maßstab, müssen sich weitere Vorhaben dem anpassen. D.h. eine Bebauung in zweiter Reihe ist hier nicht gegeben.

Insofern wird durch die Festsetzung der hinteren Baulinie des Bebauungsplans eine bessere Bebaubarkeit erreicht als ohne Bebauungsplan.

Die überbaubare Fläche ist in diesem Baugebiet nur nach § 34 BauGB beurteilt, viel geringer. Zulässig wäre dann nur eine straßenparallele Bebauung.

Die hinteren Grundstücksteile, die durch die ungeordnete Ansammlung von Nebenanlagen die den Wohngebäuden zuzuordnen ist, sind nicht durch eine Bebauung geprägt.

Der § 34 ist eine tendenziell statische Vorschrift, die zulässt, was sich einfügt und untersagt, was sich nicht einfügt. Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse sind für die Beurteilung nicht entscheidend. Teilflächen eines Grundstücks können also im Innen- und andere im Außenbereich liegen. Die Grundstücksgröße ist daher nicht ausschlaggebend.

Eine Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils berührt die Planungshoheit der Gemeinde und ist daher nur mittels Bebauungsplan (§ 30 BauGB) oder Entwicklungs- bzw. Abrundungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB) zulässig.

Eine bauliche Weiterentwicklung ermöglicht daher also nur der künftige Bebauungsplan.

Die gesicherte Erschließung ist eine unabdingbare Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben im Innenbereich.

Hierzu zählt insbesondere die verkehrliche Erschließung sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung. Geprüft wird, ob die für die Erschließung eines Vorhabens erforderlichen Erschließungsunterlagen in der Lage sind, die vom Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Belastungen zu bewältigen. Dabei gilt der Grundsatz, dass sich Vorhaben grundsätzlich mit der Erschließungssituation abfinden müssen, die der jeweilige Innenbereich aufweist.

Ausgleichbar sind solche Defizite durch Erschließungsleistungen des Antragstellers. Sie sind dann als Nebenbestimmung im Zulassungsbescheid zu regeln.

Allerdings ist die Gemeinde nicht verpflichtet, eine angebotene Erschließung anzunehmen.

Für die durch die USO GmbH neu gebildeten Grundstücke in zweiter Reihe ist die Erschließung **nicht** gesichert. Es ist weder eine verkehrliche Erschließung, noch eine ausreichende und sichere Entsorgungsmöglichkeit des Niederschlagswassers vorhanden.

Das neu gebildete Flurstück 1348/7 (nicht im Eigentum der USO GmbH) kann auch nicht nach § 34 BauGB betrachtet werden, da das Flurstück nicht über die Straße Zur Krone erschlossen ist. An der Straße liegt das Flurstück 1342/66, welches sich nicht im Eigentum des Eigentümers des Flurstückes 1348/7 befindet.

Die Große Kreisstadt Oschatz beabsichtigt, im Bereich von der Merkwitzer Straße 82 bis zur Merkwitzer Straße 124 einen Bebauungsplan im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erarbeiten. Er hat das Ziel im konkreten Fall die Baustruktur des Straßenzuges, der um 1936 erbauten „Volkswohnungen“ (Doppelhäuser mit Erdgeschoß und ausgebauten Dach) im Interesse des straßenzug-/ stadtbildprägenden Ensembles zu erhalten. Damit in diesem Gebiet, welches eine Randlage der Stadt Oschatz darstellt, städtebaulich und verkehrstechnisch eine geordnete Entwicklung vorgenommen werden kann, macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 BauGB unbedingt erforderlich.

Es soll die vorhandene durchgrünte Wohnsiedlung - Doppelhäuser mit der vorhandenen Grünstruktur im Siedlungsbereich – im baulichen Bestand gesichert und erhalten werden. Die Festsetzung einer Baulinie dient der Erhaltung der vorhandenen Bauflucht des Straßenzuges.

Der Abstand zwischen der Baulinie und der in der Grundstückstiefe liegenden Baugrenze wird auf 17 m festgesetzt. Die Eigentümer haben damit die Möglichkeit, am Gebäude auf der straßenabgewandten Seite, moderate Erweiterungen vornehmen zu können.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, an der Aufstellung des Bebauungsplanes im Interesse der Erhaltung des straßenzug-/ stadtbildprägenden Ensembles festzuhalten und dieser Einwendung keine weitere Bedeutung beizumessen. Die privaten Eigentümerinteressen einer größeren Vermarktungs- / Verwertungschance müssen zurücktreten.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

2. Öffentliche Belange

Laut Begründung zum Planentwurf sollen die jetzt getroffenen Festsetzungen dazu dienen, „die vorhandene städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten. So soll die Baustruktur des um 1936 als „Volkswohnungen“ errichteten Straßenzuges „im Interesse des straßenzug-/ stadtbildprägenden Ensembles erhalten werden“.

Außerdem möchte der Plangeber die vorhandene durchgrünte Wohnsiedlung im baulichen Bestand einschließlich der Bauform und Bauflucht sichern und eine „verträgliche Möglichkeit der Erweiterung“ der bestehenden Bausubstanz schaffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die zitieren Öffentlichen Belange bedürfen keiner Abwägung

3. Private Belange

Im Ergebnis führen die Festsetzungen dazu, dass die beplanten Grundstücke nahezu gar nicht mehr zusätzlich bebaut werden können bzw. die Bebauung sich ausschließlich an den vorhandenen Bestandsbauten orientiert und nach dem Willen des Plangebers auch lediglich moderate Erweiterungen an der der Straße abgewandten Seite der Gebäude zulässig sein sollen. Eine Weiterentwicklung der Grundstücke und deren Neugestaltung sind damit weitreichend eingeschränkt. Dass eine entsprechende Fortentwicklung der beplanten Grundstücke aktuell beabsichtigt war, ist hingegen bekannt. So ist unsere Mandantschaft mit dem Anliegen, entsprechende Bauvoranfragen zu stellen, bei der Stadt Oschatz vorstellig geworden. Die Planung berührt damit ohne weiteres die von Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 GG unserer Mandantschaft eingeräumte Eigentumsgarantie.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Einwand ist völlig unbegründet, da nicht die USO GmbH eine Voranfrage gestellt hat, sondern eine Privatperson. Dass diese Privatperson zufällig bei der USO GmbH beschäftigt ist, spielt dabei keine Rolle. Nach der persönlichen Aussage des Geschäftsführers der USO, hat diese Privatperson eigenmächtig und im eigenen Interesse (Erwerber von Merkwitzer Straße 82, 84, 86 und 88) gehandelt.

Da der Antrag öffentlich – rechtlichen Vorschriften widersprach und daher unzulässig war, wurde dem Antragsteller nach § 28 Sächsischem Verwaltungsverfahrensgesetz (SächsVwVfG) Gelegenheit zur Anhörung vor Ablehnung gegeben.

Der Antragsteller hat den Antrag auf Vorbescheid mit Datum vom 09.04.2019 zurückgezogen. Insofern sind der USO GmbH keine Nachteile entstanden. Es liegt kein Tatbestand vor, der für die USO GmbH somit in Bezug auf Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 nachteilig wäre.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, da der Einwand unberechtigt ist, dem auch keine weitere Bedeutung beizumessen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

4. Gewichtung und Bewertung der öffentlichen und privaten Belange

Die Begründung zum Planentwurf lässt nicht erkennen, ob und inwieweit bereits die privaten Belange der Grundstückseigentümer — auch in Anbetracht ihrer Offensichtlichkeit — in den Abwägungsprozess einbezogen wurden. Sollte eine Einbeziehung stattgefunden haben, lässt sich der Begründung jedenfalls nicht entnehmen, warum den öffentlichen Belangen der Vorrang eingeräumt wurde und die privaten Belange mit Blick auf die derart umfassenden Festsetzungen soweit zurücktreten müssen.

Außer Frage steht, dass es ein legitimes Anliegen des Plangebers sein kann, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell im Bestand zu erhalten und stadtbildprägende Strukturen entsprechend zu sichern. Dass dies privaten Belangen der Grundstückseigentümer entgegenlaufen kann, ist ohne Zweifel. Um den Nachrang der Eigentumsgarantie aber zu rechtfertigen, müsste das öffentliche Interesse nicht nur an sich schutzwürdig, sondern eben auch überwiegend sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan wurde maßgeblich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz entwickelt. Darin ist ein großer Teil des Geltungsbereiches des zu entwickelnden Bebauungsplanes als Grünflächen Zweckbestimmung private Nutzung: Garten festgesetzt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist musste die Stadt Oschatz als Plangeber im Bebauungsplanentwurf eine parzellenscharfe Abgrenzung vorgeben. Ganz konkret war dies für das Flurstück 1345 zu entscheiden.



Wie bereits weiter oben ausgeführt, ist eine Bebauung in zweiter Reihe (siehe Zitat Schreiben Regierungspräsidium Leipzig) ohnehin nicht gegeben.

Die Stadt Oschatz hat sich dazu entschieden, eine im Bebauungsplan erforderliche parzellenscharfe Abgrenzung nicht mitten durch das Flurstück 1345 gezogen wird.

Im Interesse und zur Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes wird daher für alle Grundstücke eine einheitliche Bebauungstiefe festgesetzt.

Des Weiteren gelten auch hier die Ausführungen zu den unterschiedlichen Eigentümern.

Die USO GmbH ist nur bedingt für die in Ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke zuständig.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, da der Einwand nicht berechtigt ist, keine weitere Bedeutung beizumessen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

a. Gewichtung der öffentlichen Belange

Tatsächlich stellt sich hier bereits die Frage, ob ein Gebiet, das weniger als 15 % einer einzelnen Straße innerhalb einer Ortschaft ausmacht, einen derart weitreichenden Schutz beanspruchen kann. Nicht nur, dass die räumliche Begrenzung bereits dagegenspricht, hier von einem ortsbildprägenden Charakter auszugehen, wiegt noch schwerwiegender, dass der geplante Bereich

eben für sich genommen keine Wohnsiedlung mit besonderer Ausstrahlungswirkung darstellt. Es handelt sich hier nicht etwa um ein historisches Stadtviertel. Auch hat der Teil des Straßenzugs keinen Dorfcharakter, den es zu erhalten gilt. Ob er diesen jemals hatte, kann sogar dahingestellt bleiben, da die teilweise schon lange zurückliegenden Verdichtungen rund um das beplante Gebiet diesem ein eventuell mal vorhandenes, eigenständiges Siedlungsgefüge längst genommen haben. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, worin sich die Doppelhäuser von den sowohl stadteinwärts als auch stadtauswärts befindlichen Einfamilienhäuser jüngerer Alters (teilweise auch in einheitlicher Gestaltung) soweit unterscheidet, dass man hieraus gleich eine Prägung im positiven Sinne für das Ortsbild ableiten kann. Die Doppelhäuser stehen nicht unter Denkmalschutz und sind auch sonst nicht baukulturell bzw. bauhistorisch von herausgehobener Bedeutung. Insbesondere weisen sie keine baulichen bzw. gestalterischen oder auch regionaltypische Besonderheiten auf, die von heimatgeschichtlichem Interesse sind und als Zeugnisse einer bestimmten Epoche zu erhalten wären.

Die Einheitlichkeit der Doppelhäuser ergibt sich allein aus deren baulicher Gestaltung und Anordnung innerhalb des Straßenzugs, was aber auf später errichtete Gebäude genauso zutrifft. Eins ist allen Gebäuden aber jedenfalls deren Sanierungsbedürftigkeit und damit eher negativer Eindruck für das Gesamtbild des Straßenzugs. Darin unterscheidet sich dieser Teil des Straßenzugs auch deutlich von dem übrigen Teil der Merkwitzer Straße.

Offensichtlich geht der Planentwurf aber schon selbst nicht von einer derart weitreichenden Schutzwürdigkeit der Baustruktur und -gestaltung als solche aus, da andernfalls die auf der gegenüberliegenden Seite befindlichen Flurstücke Nr. 1289/1 und 1290/1 in den Planentwurf hätten einbezogen werden müssen, da sich dort Doppelhäuser gleichen Bautyps befinden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Begriff des Ortsbildes bezieht sich auch auf Stadtteile oder Teilbereiche wie alte Ortskerne, zusammenhängende Ensembles oder Straßenbilder. Beeinträchtigungen des Ortsbildes können nicht nur die Gesamtansicht des "Ortes" (Außenansicht, Silhouette), sondern auch das Innere (Platz, Straßenzug, Block, Blickachse) betreffen. Maßstab für die Beurteilung sind ausschließlich städtebauliche Gesichtspunkte. Entsprechend sind nur solche Beeinträchtigungen verhinderbar, die auch Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes sind.

Die Beibehaltung des bislang bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB hätte bedeutet, dass die Stadt Oschatz weder zu Bauflucht noch zu Gebäudehöhe, Dachform und dergleichen eine Regelungen treffen kann. Das könnte zur Folge haben, dass nach Abbruch der vorhandenen Gebäude, alle möglichen Haustypvarianten ohne einheitliche Bauflucht errichtet werden könnten. Dann könnte z. B. eine Stadtvilla mit zwei Vollgeschossen und Zeltdach, neben einem eingeschossigen Bungalow mit Flach- oder Walmdach errichtet werden. Da hier zu befürchten ist, dass der Maßstab nach § 34 BauGB dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes entgegenstehen kann, soll ein Bebauungsplan Regelungen (§1 Abs. 6 BauGB) zum Erhalt schaffen. Daher werden hier die privaten Belange, dem öffentlichen Belang des Erhalts des straßenzug- und stadtbildprägenden Ensembles untergeordnet.

Die benannten stadteinwärts an der Merkwitzer Straße befindlichen weiteren Doppelhäuser bzw. Einfamilienhäuser, die später, der jeweiligen Zeitepoche entsprechend, teilweise auch einheitlich errichtet wurden, wurden nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen. Bei diesen sind gegenwärtig keine gravierenden Veränderungen zu erwarten, wie bei den Gebäuden und Grundstücken der um 1936 erbauten „Volkswohnungen“ die derzeit im Verkauf stehen und sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden.

Da hier gegenüber dem übrigen Straßenzug gravierende Veränderungen zu erwarten sind, wurde gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 ein Aufstellungsbeschluss gefasst.
Auch wenn es sich „nur um weniger als 15 % einer einzelnen Straße“ handelt.

In der Abwägung weiter oben wurden bereits zu den beiden Häusern die auf der gegenüberliegenden Seite ebenfalls zu den um 1936 erbauten „Volkswohnungen“ gehören, Ausführungen gemacht.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dieser Bemerkung keine weitere Bedeutung beizumessen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Aber auch die Einbeziehung der vorhandenen Hausgärten führt nicht dazu, den beplanten Bereich als schützenswerte städtebauliche Gesamtkomposition von besonderer Bedeutung einzuordnen. Den Grundstücken ist lediglich gemein, dass sich im Bereich hinter den Doppelhäusern jeweils ein langgestreckter Hausgarten findet. Allerdings weisen auch die Gärten für sich genommen keine gestalterischen Besonderheiten oder Einheitlichkeit auf, um hieraus einen stadtbildprägenden Charakter abzuleiten. Es mag bereits der Vielzahl der Nutzer (vier Wohneinheiten pro Flurstück) geschuldet sein, dass die Gärten von schlichter Beliebigkeit geprägt sind. Verstärkt wird dieser Eindruck noch durch die Durchsetzung mit kleineren Lauben, Schuppen und auch größeren Aufbauten wie einer Garage, die nur teilweise unmittelbar der Gartennutzung dienen. Insofern geben auch die Gärten den Grundstücken insgesamt keine besondere Prägung, um hier von einem baukulturell wertvollen Gesamtensemble sprechen zu können. Sollte die Charakteristik sich allein darauf beschränken, dass die einzelnen Flurstücke jeweils länglich gestreckt sind, im vorderen Bereich mit einem Doppelhaus bebaut sind und sich dahinter eine Gartenfläche befindet, muss sie schon zwangsläufig die Frage stellen, ob es sich dabei nicht um eine Beliebigkeit handelt, die man so auch in einer Vielzahl weiterer Wohnsiedlungen findet. Dass die Gärten allein jedenfalls keinen stadtbildprägenden Charakter aufweisen, zeigt sich schon daran, dass in dem Planentwurf auch lediglich für acht der elf Flurstücke die teilweise Festsetzung als private Grünfläche vorgesehen wurde. Selbst unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten kommt den Gärten keine besondere Bedeutung zu. So sind diese nicht etwa Nahrungsstätte oder Rückzugsort für bestimmte Tiere. Auch ist nicht ersichtlich, dass es in dem beplanten Bereich ein Vorkommen besonderer Tier und Pflanzenarten gibt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist richtig, dass die vorhandenen Hausgärten keine gestalterischen Besonderheiten und auch keinen stadtbildprägenden Charakter besitzen. Sie besitzen auch keine besondere Prägung. Den Grundstücken ist lediglich gemein, dass sich im Bereich hinter den Doppelhäusern jeweils ein langgestreckter Hausgarten findet. Es kommt den Gartenflächen auch naturschutzrechtlich keine besondere Bedeutung zu und auch besonders geschützte Tiere kommen hier nicht vor. Allerdings lässt das auch nicht den Schluss zu, die Flächen mit einer Wohnbebauung weiter zu versiegeln. Auch bewirtschaftete Wohngärten kommt eine naturschützende Funktion zu. Nicht zuletzt finden hier „normale“ Vögel Nahrung und Brutmöglichkeiten. Die Gärten tragen zur Insektenvielfalt bei und auch zur Versickerung von Niederschlagswasser, welches nicht in ein Kanalsystem abgeleitet werden muss. Ihnen kommen also auch im gewissen Maße eine umweltschützende Rolle zu.

Insbesondere die Gehölzbestände und die vorhandenen Gebäude können (potentiell) Lebensraum für wertgebende Vogelarten sein. Im Ergebnis der Abschichtung und der überschlägigen Prüfung der häufigen Brutvogelarten verblieben von den 84 Arten acht Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung. Die 8 (potentiell) vorkommenden Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung sind: die Waldohreule, der Gelbspötter, der Gartenrotschwanz, der Grünspecht, die Mehl- und Rauchschnalbe, der Waldkauz und der Kuckuck. (siehe europäischen Vogelarten nach VSchRL)
Weiterhin soll der grüne Übergangsbereich zur freien Landschaft / zur Gartenanlage erhalten werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dieser Bemerkung im Interesse der Erhaltung von Wohngärten keine weitere Bedeutung beizumessen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

b. Gewichtung der privaten Belange

Die weitestgehende Reduzierung der zukünftigen Bebauung der beplanten Flächen auf die Bauform und -gestaltung der Bestandsbauten und zugleich Festsetzung der Unbebaubarkeit des überwiegenden Teils der Flurstücke hätte die nachhaltige Zurückweisung der zu berücksichtigenden privaten Belange der Grundstückseigentümer zur Folge. Dass diese durch die Festsetzungen des Planentwurfs in ihren Eigentumsrechten nach Art. 14 Abs. 1 GG betroffen sind, steht außer Frage. Nach Maßgabe der obigen Ausführungen rechtfertigen allerdings die im Planentwurf zugrunde gelegten, öffentlichen Belange einen derart weitreichenden Eingriff in die Eigentümerinteressen nicht. Vielmehr muss die Gewichtung der gegenläufigen Interessen ergeben, dass die privaten Belange die Zielstellungen des Plangebers überlagern und daher die jetzt vorgesehenen Festsetzungen nicht zulassen. Andernfalls würden die Festsetzungen dem Abwägungsgebot nach § 1 Absatz 7 BauGB zuwiderlaufen.

Stellungnahme der Verwaltung:

**Zu den aufgeführten Eigentumsrechten, siehe Ausführungen weiter oben.
Eine erneute Abwägung an dieser Stelle nicht erforderlich.**

aa.

Dass bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz für den beplanten Bereich teilweise entsprechende Grünflächen ausgewiesen sind, ändert an dieser Bewertung nichts und entbindet den Plangeber nicht, im Rahmen der Abwägungsentscheidung die tatsächliche Zulässigkeit einer solchen Festsetzung zu überprüfen. Insbesondere steht dem auch nicht das Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2 BauGB entgegen, denn die planerische Fortentwicklung und Konkretisierung des Flächennutzungsplans durch die nachfolgende Bebauungsplanung lässt ein Abweichen der Festsetzungen des Bebauungsplans vom Inhalt des Flächennutzungsplans ohne Weiteres zu⁷.

⁷ OVG Koblenz, Urteil vom 12.07.2012, Az. 1 C 11236/11

So lässt sich auf diesem Wege auch der zuletzt in 2009 geänderte Flächennutzungsplan als solcher fortschreiben und an veränderte Bedingungen anpassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist unstrittig, dass diese Möglichkeit besteht, Voraussetzung ist allerdings der Planungswille des Plangebers und nicht der Planungswille des Eigentümers der Grundstücke.

Im § 1 Absatz 3 BauGB ist geregelt, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, diesem Einwand keine weitere Bedeutung beizumessen. Es wird auf die Planungshoheit der Gemeinde verwiesen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

bb.

Überdies stellt sich auch schon die Frage, ob der Flächennutzungsplan, der ohnehin keine parzellenscharfen Festsetzungen enthält, eine Ausweisung der Grünfläche bis zum Flurstück Nr. 1345 zugelassen hätte oder ob nicht aufgrund der Grenzziehung im Flächennutzungsplan eben für dieses Flurstück noch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO hätte getroffen werden müssen. Dies mag an dieser Stelle dahingestellt bleiben, weil sich aufgrund der im unteren Drittel der jeweiligen Flurstücke angesiedelten Baugrenze nach § 23 Absatz 3 BauNVO auch ohne die Grünfläche eine erhebliche Beeinträchtigung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ergibt (dazu noch im Folgenden).

Stellungnahme der Verwaltung:

**Zu der Abgrenzung / Bebaubarkeit, siehe Ausführungen weiter oben.
Eine erneute Abwägung an dieser Stelle nicht erforderlich.**

cc.

Wenn der Plangeber den Flächennutzungsplan als maßgeblich angesehen hat, setzt er sich jedenfalls bezüglich der Flurstücke Nr. 1346, 1347 und 1348/4 zu dessen Festsetzungen in einen nicht auflösbaren Widerspruch. Denn für diese sieht der Flächennutzungsplan als Art der baulichen Nutzung insgesamt Wohnbaufläche vor. Wegen der weit heruntergezogenen Baugrenze ist aber auch auf den Flurstücken Nr. 1346, 1347 und 1348/4 trotz der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ eine Bebauung hinter der Baugrenze allenfalls noch mit Nebenanlagen denkbar (§§ 23, 14 BauNVO). Diese Flurstücke können in ihrer Bebaubarkeit damit nicht mehr vollständig ausgenutzt werden.

Verstärkt wird der Eindruck der massiven Beschränkung der Bebaubarkeit für die genannten Flurstücke noch durch die weiteren Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB,

wonach auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets liegen, grundsätzlich zu begrünen sind und 20 % der zu begrünenden Fläche mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Insofern enthält der Bebauungsplan mit Blick auf die Festsetzung der baulichen Nutzung für die Flurstücke Nr. 1346, 1347 und 1348/4 bereits eine Restriktion im Vergleich zum Flächennutzungsplan, für deren Notwendigkeit objektive Gründe weder angeführt noch erkennbar sind. Die Festsetzung laufen aber auch ohne dies dem hier ohne den Bebauungsplan nach § 34 BauGB grundsätzlich bestehenden Baurecht zuwider.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zusammenhang mit der Einwendung unter Punkt aa. dieses Schreibens stellt sich die Frage, ob die Gemeinde nicht auch für die Flurstücke 1346 und 1347 analog den übrigen Grundstücken nicht auch hier eine private Grünfläche hätte festsetzen sollen.

Im Interesse des Gleichheitsgrundsatzes sollte das dahingehend korrigiert werden, da die Stadt Oschatz der Rechtsauffassung des Regierungspräsidiums Leipzig bei der Erarbeitung des Planentwurfes gefolgt ist und eine Bebauung nach § 34 BauGB in zweiter Reihe nicht gegeben ist. Den Einwand der massiven Beschränkung der Bebaubarkeit durch eine vermeindliche Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sieht die Stadt Oschatz nicht als gegeben, da dies im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist. In der Begründung ist lediglich die Formulierung „...„Zum Ausgleich von möglichen Eingriffsfolgen sind wenigstens 20% der zu begründenden Flächen mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.“... Diese Formulierung hat keinen festsetzenden Charakter.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, diesem Einwand keine weitere Bedeutung beizumessen, da der § 34 BauGB im rückwärtigen Bereich nicht anzuwenden ist. (siehe Rechtsauffassung weiter oben).

Im Interesse des Gleichheitsgrundsatzes beschließt der Stadtrat für die Flurstücke 1346 und 1347 im hinteren Teil (analog den übrigen Grundstücken) die Ausweisung einer privaten Grünfläche.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

dd.

Mit der Festsetzung als private Grünfläche im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB verbindet der Plangeber den Willen, in dem Bereich lediglich noch die Anlage und Unterhaltung einer begrüneten Fläche zu gestatten, womit dann zwangsläufig der vollständige Ausschluss einer Bebauung verbunden ist⁸. Der Ausschluss jeglicher Bebauung stellt jedoch eine besonders einschneidende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums dar und ist nach Maßgabe des Abwägungsgebots gemäß § 1 Absatz 7 BauGB nur ausnahmsweise zulässig⁹. Der zulasten des Grundstückseigentümers gehenden, normativen Entziehung des nach § 34 BauGB bestehenden

⁸ OVG Münster, Urteil vom 30.09.2014, Az. 2 D 87/13.NE; VGH Kassel, Urteil vom 17.06.2010, Az. 4 C 713/09

⁹ BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, Az. 1 BvR 1402/01; BVerwG, Beschluss vom 17.12.1998, Az. 4 NB 4-97; OVG Koblenz, Urteil vom 12.07.2012, Az. 1 C 11236/11; VGH Kassel, Urteil vom 17.06.2010, Az. 4 C 713/09; OVG Saarlouis, Urteil vom 26.02.2013, AZ.2 C 424/11; Stürer, aaO, Teil A Rdnr. 1638

Baurechts ist stattdessen überragende Bedeutung beizumessen, weil das Entfallen der baulichen Nutzungsmöglichkeiten faktisch einer Teilenteignung gleichkommt¹⁰. Die Eigentumsgarantie des Art. 14 Absatz 1 Satz 1 GG macht es daher mit Blick auf das Gebot der größtmöglichen Schonung auch erforderlich, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Grundstückseigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums soweit wie möglich erhalten¹¹. An solchen Maßnahmen fehlt es hier jedoch.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits mehrfach erwähnt, vertritt die Stadt Oschatz die Rechtsauffassung, dass eine Bebauung mit einer weiteren Hauptnutzung sich nicht nach § 34 Abs. 1 einfügt.

In der privaten Grünfläche ist auf Grund der Festsetzung auch eine Bebauung mit Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie mit baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit 15 Prozent zulässig.

Damit wird der vorhandenen Bebauung, sowie einer künftigen „baulichen Nutzung“ innerhalb des Grüns Rechnung getragen. Durch diese Möglichkeit der baulichen Nutzung ist das angeführte Argument einer faktischen Teilenteignung nicht gegeben.

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO sind in den festgesetzten privaten Grünflächen pro Grundstück 15 Prozent der festgesetzten Grünfläche mit Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, maximal eingeschossig überbaubar.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, diesem Einwand keine weitere Bedeutung beizumessen, da auch in den privaten Grünflächen 15 Prozent der Fläche mit Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, maximal eingeschossig überbaubar sind. Eine faktische Teilenteignung wird hier nicht gesehen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

ee.

Tatsächlich wird im vorliegenden Fall der Entzug der Bebauungsmöglichkeiten auch nicht etwa dadurch ausgeglichen, dass jeweils im unteren Bereich der Flurstücke die Bebauung ausdrücklich zugelassen wird¹². Denn wie sich aus den entsprechenden Festsetzungen (weit heruntergezogene Baugrenze, Begrünungspflicht, Anzahl der notwendigen Stellplätze usw.) sowie aus der Begründung zum Planentwurf eindeutig ergibt, sind lediglich moderate Erweiterungen, orientierend an den Bestandsdaten, möglich und gewollt.

Insbesondere bei den Flurstücken, bei denen der größte bzw. sogar überwiegende Teil als private Grünfläche festgesetzt ist, scheidet zudem nahezu jeglicher Umgriff um die vorhandene oder zugelassene Bebauung für die auch außerhalb eines Bauraumes zulässigen Nutzungen und Anlagen aus. Denn bauliche Anlagen auf Grünflächen sind eben nur dann zulässig, wenn sie sich im Rahmen der Zweckbestimmung der Festsetzung (hier: Wohngärten) halten und wenn sie nur eine

¹⁰ BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, Az. 1 BvR 1402/01; BVerwG, Beschluss vom 17.12.1998, Az. 4 NB 4-97; Beschluss vom 15.05.2013, Az. 4 BN 1.13; VGH München, Urteil vom 25.02.2019, Az. 2 B 18.2506

¹¹ BVerfG, Beschluss vom 02.03.1999, Az. 1 BvL 7-91; VGH München, Urteil vom 25.02.2019, Az. 2 B 18.2506

¹² VGH Kassel, Urteil vom 17.06.2010, Az. 4 C 713/09, Stürer, aaO, Teil A Rdnr. 1828

untergeordnete Bedeutung haben¹³. Die Ausdehnung der Grünflächen macht hingegen das berechnete Interesse der Grundstückseigentümer, Anlagen zu errichten, die der Wohnungsnutzung dienlich sind (befestigte Verbindungswege, Terrassen, Kinderspielgeräte usw.), zunichte, da dies mit der Zweckbestimmung der privaten Grünflächen nicht in Einklang zu bringen ist¹⁴.

Erschwerend kommt hinzu, dass wegen der besonders tiefgezogenen Baugrenze nach § 23 Absatz 3 BauNVO und der ebenfalls festgesetzten Anzahl an erforderlichen Stellplätzen selbst eine Erweiterung der Bestandsbauten aus Platzgründen nur begrenzt möglich sein wird, obwohl der bauliche Zustand der Gebäude allein schon zur Herstellung angemessener Wohnverhältnisse nach heutigem Stand dies unbedingt erforderlich macht. Auf jeden Fall schließt die Festsetzung der Grünflächen die Errichtung von Carports, Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bereits dem Grunde nach aus¹⁵.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits im vorhergehenden Punkt des Abwägungsprotokolls erläutert, ist für die bereits vorhandenen Grünflächen (Wohngärten) kein Baurecht für eine weitere Wohnbebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB vorhanden. Nebenanlagen haben immer eine untergeordnete Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung, die in dem Bestand der vorhandenen Doppelhäuser zu sehen ist. Die zitierten Festsetzungen Begrünungspflicht und notwendige Stellplätze gibt es nicht.

Die zitierte moderierte Erweiterung sieht in der Praxis wie folgt aus. Die Originalen Gebäude haben im Ursprung eine Gebäudetiefe von 7,00 m. Durch Erweiterung – in der Regel ein Anbau von einem Bad – erhielten einige Gebäude eine Tiefe von ca. 11 m, d.h. die Gebäude können um weitere 6 bis 10 m auf zwei Etagen erweitert werden. Weiterhin greift die bereits weiter oben benannte Festsetzung einer möglichen Bebaubarkeit innerhalb der Grünfläche. Dies schließt auch Verbindungswege, Terrassen, Kinderspielgeräte usw. mit ein. Der Errichtung der genannten Nebenanlagen steht der künftige Bebauungsplan nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, diesem Einwand keine weitere Bedeutung beizumessen, da auch in den privaten Grünflächen 15 Prozent der Fläche mit Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, maximal eingeschossig überbaubar sind.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

¹³ VGH München, Urteil vom 21.12.2010, Az. 1 N 08.3385; VGH München, Urteil vom 04.04.2006

¹⁴ VGH München, Urteil vom 21.12.2010, Az. 1 N 08.3385

¹⁵ Blechschmidt in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, § 23 BauNVO Rdnr. 53, VGH Mannheim, Urteil vom 22.05.2003, Az. 2 S 446/02

ff.

Während es grundsätzlich nachvollziehbar erscheint, dass mit dem Planentwurf die Baulinie im vorderen Grundstücksbereich erhalten wird, lässt sich dies für die festgelegte Baugrenze allein schon mit Blick auf die Umgebungsbebauung nicht nachvollziehen. Selbst die vordere Baulinie ist bereits aufgrund des auf dem Grundstück Merkwitzer Straße 132 erst in jüngster Vergangenheit errichteten Gebäudes deutlich unterbrochen. Das Gebäude ist derart weit in das Grundstück hineinversetzt, dass die Einheitlichkeit der Baulinie hier gestört ist. Gleichzeitig liefert dieses Gebäude aber Anhaltspunkte für eine im hinteren Grundstücksbereich liegende Baulinie. Zieht man diese bis hinter zu den jetzt beplanten Flurstücken und berücksichtigt man zudem die Bebauung in zweiter Reihe im Bereich Zur Krone (Flurstück Nr. 1342/68), spricht dies umso mehr für die Zulässigkeit einer Bebauung im hinteren Teil der jetzt beplanten Flurstücke.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Abwägung an dieser Stelle nicht erneut erforderlich, beide Sachverhalte wurden bereits weiter oben behandelt.

gg.

Und schließlich räumt der Landesentwicklungsplan, auf den in der Begründung des Planentwurfs Bezug genommen wird, der Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges den Vorrang vor der Neuausweisung von Baugebieten ein (Ziffer 2.2.1.6 und 2.2.1.7). Gerade in dem beplanten Bereich tut sich konkret die Möglichkeit auf, eine solche Verdichtung vorzunehmen. Im Bereich Zur Krone hat man davon in der Vergangenheit Gebrauch gemacht. Soweit man sich durch die Festsetzungen im Planentwurf der Verdichtung verschließt, setzt sich der Plangeber jedenfalls in Widerspruch zum Anliegen des Landesentwicklungsplans.

Dabei ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Stadt Oschatz auch aufgrund der guten Verkehrsanbindung zum Einzugsgebiet der Stadt Leipzig gehört. Aufgrund der massiven Preissteigerungen für Bauland in den letzten Jahren hat sich die Nachfrage nach günstigen Baugrundstücken in den ländlichen Regionen, die aber dennoch gut an die Großstadt angebunden sind, wieder stark erhöht. Diese positive Entwicklung ermöglicht es der Stadt Oschatz dem ansonsten vorherrschenden Trend der rückläufigen Einwohnerzahl ein Stück weit entgegenzutreten. Auch in Übereinstimmung mit den Zielstellungen des Landesentwicklungsplans sollte die Bauleitplanung somit darauf abzielen, vorhandenes Bauland zu nutzen, statt an anderer Stelle neues anzuweisen und vor allem dessen Attraktivität mit geeigneten Festsetzungen im Bebauungsplan zu steigern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Abwägung an dieser Stelle nicht erneut erforderlich, der Sachverhalt einer Hinterlandbebauung wurde bereits weiter oben behandelt.

C. Ergebnis

Nach dem jetzigen Stand der Bauplanung würden die getroffenen Festsetzungen jedenfalls infolge des Entzugs des nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts einen weitreichenden Eingriff in die privaten Belange der Grundstückseigentümer nach sich ziehen, der sich wegen der überragenden Bedeutung der Eigentümerinteressen am Erhalt der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu Wohnbauzwecken als unverhältnismäßig darstellt.

Aus unserer Sicht besteht aber ohne weiteres die Möglichkeit von planerischen und gestalterischen Alternativen, die den Interessen der Stadt Oschatz am Erhalt des einheitlichen Erscheinungsbildes dieses Teils des Straßenzugs der Merkwitzer Straße gerecht werden und trotzdem das Gebot der größtmöglichen Schonung der Eigentümerinteressen wahren. Insbesondere ließe sich die nach dem Anliegen der Stadt erhaltenswürdige Sichtbeziehungen auch dann wahren, wenn im hinteren Bereich der beplanten Grundstücke die Bebaubarkeit zugelassen, aber mit entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise versehen wird.

Für ein Gespräch zum Zwecke der Erörterung entsprechender Planalternativen stehen wir und unsere Mandantschaft gerne — auch kurzfristig — zur Verfügung. Insofern sehen wir gerne Ihrer geschätzten Rückäußerung entgegen.

Bürger 1

07.02.2020

Dem vorgelegten Bebauungsplan (Entwurf) kann unter Erhaltung des vorhandenen Gestaltungsprinzips zugestimmt werden. Voraussetzung ist, dass für das Grundstück Flst. 1342/34 keine 3. Erschließungsseite geschaffen wird. Zu berücksichtigen ist, dass zum Flurstück keine Beparkung oder ein Spielplatz angelegt wird. (Pufferzone setzen)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken des Eigentümers sind unbegründet.

Seitens der Stadt Oschatz ist nicht vorgesehen, dass an der westlichen Grundstücksgrenze eine Straße gebaut wird, noch soll ein Parkplatz oder ein Kinderspielplatz errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, den Hinweis zu beachten.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Im Rahmen der öffentlichen Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslage) und der Beteiligung betroffener Träger öffentlicher Belange wurden keine weiteren Hinweise, Bedenken und Anregungen zum Plan abgegeben.



Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	DS 2020-052	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Herr Stein	Aktenzeichen:	6	Abstimmung:	
Vorberaten:					

Beschlussvorlage

Gegenstand

Änderungsbeschluss zur 3. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet B“

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt, die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet B“ gemäß § 13 Abs. 1 BauGB. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Begründung

Der Bebauungsplan ist als einer der ersten Bebauungspläne der Stadt Oschatz am 11.02.1992 in Kraft getreten. Die rechtsgültige Fassung der 2. vereinfachten Änderung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oschatz am 12.07.1998 in Kraft getreten.

Auf der Grundlage des durch den Stadtrat am 19.05.2020 beschlossenen aktualisierten Handelsnetzkonzeptes sollen die Festsetzungen hinsichtlich der Verkaufsflächen angepasst werden. Weiterhin sollen mit der Änderung die seit 1992 / 1998 veränderten baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Nicht zuletzt soll die in die Jahre gekommene schlecht leserliche Planzeichnung in einen „besseren“ Zustand gebracht werden.



Fildersfelder Straße

Strissauer Weg

Bombergers Straße

Fildersfelder Straße

Vormannsdorfer Straße

Dr.-Kütz-Straße

Fröbelweg

2494 27

2494 25

2494 24

2494 23

2494 22

2494 21

2494 30

2494 31

2495 9

2495 11

2494 33

2494 37

2494 34

2489 2

2489 6

2489 5

2487 6

2487 4

711 9

711 8

711 5

711 2

2494 32

2489 4

2487 5

2487 3

2486 12

2486 3

2491 5

2491 2

2490

2486 9

2486 15

2486 6

2486 14

2486 11

2486 13

2486 3

2486 9

2486 15

2485 21

2485 6

2485 16

2485 11

2485 13

2485 3

2485 3

2485 7

2485 21

2485 20

2485 9

2485 16

2485 11

2485 13

2485 3

2485 3

2485 7

2485 21

2485 20

2485 9

2485 16

2485 11

2485 13

2485 3

2485 3

2485 7

2485 21

2485 20

2485 9

2485 16

2485 11

2485 13

2485 3

2485 3

2482 21

2482 8

2481 24

2481 19

2481 20

2481 16

2481 27

2481 26

2481 13

2481 28

2481 27

2481 26

2481 13

2481 28

2481 27

2481 26

2481 13

2481 28

2481 27

2481 26

2481 13

2481 28

2482 14

2481 15

2481 12

2481 16

2481 27

2481 26

2481 13

2481 28

2481 27

2481 26

2481 13

2481 28

2481 27

2481 26

2481 13

2481 28

2481 27

2481 26

2481 13

2481 28

2481 27

2481 26

2482 20

2482 22

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2482 22

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2482 16

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2482 16

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2482 16

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2482 16

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2482 16

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2482 16

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4

2481 23

2481 22

2481 4



Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	DS 2020-053	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Herr Stein	Aktenzeichen:	6	Abstimmung:	
Vorberaten:					

Beschlussvorlage

Gegenstand

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord 2“

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für ein Gewerbegebiet im Bereich zwischen dem Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Nord 1“ und dem Wellerswalder Weg die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord 2“ (sh. Anlage Geltungsbereich) und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Planverfahrens.

Begründung

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dies ist für den zu beplanenden Bereich gegeben, da Teilbereiche des Plangebietes seit längerer Zeit brach liegen und vorhandene Baulichkeiten zurückgebaut werden bzw. bereits zurückgebaut wurden. Im Interesse einer städtebaulich geordneten Entwicklung ist eine Beplanung dieses Bereiches erforderlich.

Bei dem zu bearbeitenden Gebiet handelt es sich um einen Standort mit vorhandenen gewerblichen Nutzungen, städtebaulichen Missstände in Form von Wohnheimbrachen.

Das Gebiet war bisher von einer Nutzung mit Lehrlingswohnheim (leerstehend), einem polytechnischen Zentrum (bereits rückgebaut), einer stillgelegten Turnhalle und einer Kegelsporthalle geprägt.

Des Weiteren befindet sich am Standort eine Schießsportanlage des ortsansässigen Schützenvereins.

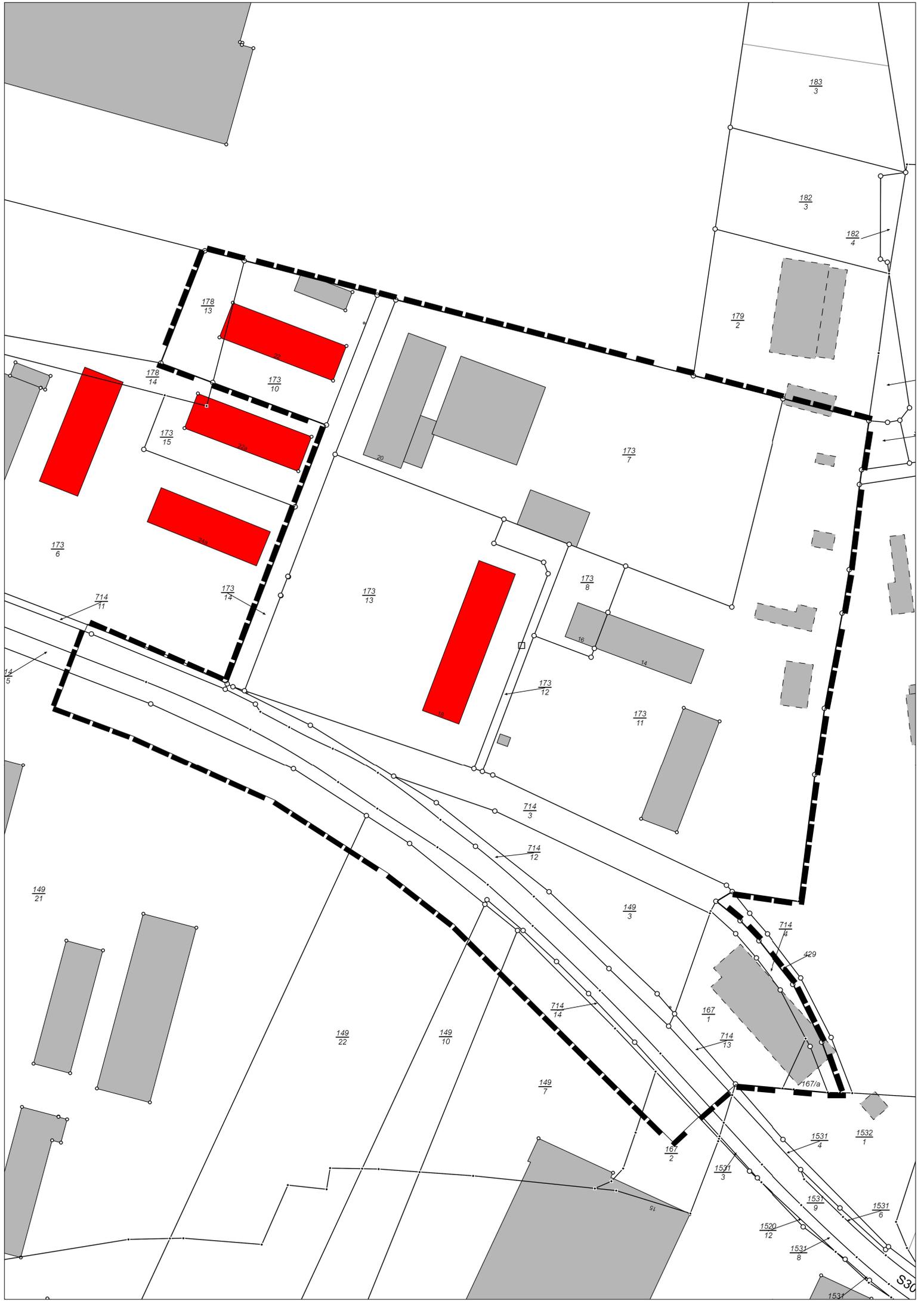
All das macht eine Neuordnung für eine städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Weiterhin soll mit dem Planverfahren die im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet Nord 1“ befindliche Gleisanschlussstrasse entfallen.

Diese Trasse ist nicht zu realisieren und soll deshalb künftig als Festsetzung entfallen.

Alternativstandorte stehen nicht zur Auswahl, da es um eine planerische Neuordnung und baurechtliche Sicherung der vorhandenen Flächen geht.

Aufgabe und Zielsetzung der Beplanung ist es, die zukünftige Entwicklung des Gewerbebestandes im Stadtgefüge rechtlich abzusichern, um die zukünftige Standortentwicklung nachhaltig wirksam zu gestalten.





Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	2020-037	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Beigeordneter	Aktenzeichen:	811	Abstimmung:	
Vorberaten:	SR 06.02.2020				

Beschlussvorlage

Gegenstand

Beschluss zur Beteiligung an der Oschatz Netz GmbH & Co.KG

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt die wirtschaftliche Vorbereitung einer Netzentflechtung fortzusetzen. Die städtischen Vertreter in Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung werden angewiesen, dafür bei Wirtschaftsplänen und Jahresabschlüssen für den Einbehalt von Jahresergebnissen in der Gesellschaft zu stimmen.

Begründung

Der Stadtrat ist nach §§ 28, 98 SächsGemO für die Entscheidung zuständig.

Der Stadtrat beschloss am 17.12.2015 die Aufstockung des Kommanditanteils an der Oschatz Netz GmbH & Co.KG auf 25,1% der Anteile (Anlagen 1 und 2). Dem Beschluss lag die Unternehmensbewertung eines Wirtschaftsprüfers zu Grunde (Anlage 3). Der Kaufpreis wurde über eine Kreditaufnahme finanziert. Die Refinanzierung erfolgt über die Ergebnisausschüttung unter Beachtung der Investitionstätigkeit der Gesellschaft über die Vertragslaufzeit.

Für die Dauer des Konzessionsvertrages/Pachtvertrages wird auf die Entflechtung des Oschatzer Stromnetzes aus dem Netz von MITNETZ Strom/enviaM verzichtet. Wenn das Vertragsverhältnis ausläuft und unmittelbar im Anschluss nicht wieder neu abgeschlossen wird, findet eine Netzentflechtung statt. Die Entflechtungskosten trägt Oschatz Netz GmbH & Co. KG.

Die Jahresergebnisse seit 2016 und die aktuelle Unternehmensplanung entsprechen den Prognosewerten der Unternehmensbewertung (Anlage 4, Ziff. I). Die ausschüttungsfähigen Jahresergebnisse reichen für die Kreditbedienung aus (Anlage 4, Ziff. II). Bei den Investitionen gibt es zum Ende des Vertragsverhältnisses eine Anpassung der Entflechtungskosten von 2,5 Mio. EUR auf nach aktuellen Preisen geschätzte 4,6 Mio. EUR. (Anlage 4, Ziff. III)

Ein Verzicht auf eine Entflechtung in der Zukunft ist nicht möglich, da nach § 46 Energiewirtschaftsgesetz die Vergabe eines Konzessionsvertrages in einem diskriminierungsfreien Verfahren erfolgen muss. Der abgebende Vertragspartner hat Anspruch auf eine Entflechtung.

Die Kosten der Entflechtung bei Beendigung des Vertragsverhältnisses sind notwendige Ausgaben des Netzbetreibers und werden daher von der Bundesnetzagentur im Rahmen der Regulierung der Netzentgelte anerkannt. Das bedeutet, dass die Entflechtungskosten im Verhältnis 40/60 durch Eigen-/Fremdkapital aufzubringen sind. Die 40% Eigenkapital entsprechen nach aktuellem Stand 1,8 Mio. EUR, die entweder die Gesellschafter einlegen oder durch Verzicht auf Ergebnisausschüttungen in der Gesellschaft angesammelt werden müssen.

Auf die Stadt entfallen entsprechend ihres Geschäftsanteils rund 460 TEUR, die für die Entflechtungskosten in die Gesellschaft eingelegt werden müssten. Nach derzeitigem Stand wäre hierfür 2031/2032 eine Kreditaufnahme erforderlich, über deren Genehmigungsfähigkeit keine Prognose gegeben werden kann.

Alternativ kann teilweise auf Ergebnisausschüttungen verzichtet werden und das Kapital in der Gesellschaft angesammelt werden. Dabei ist das gesamte Jahresergebnis zu versteuern, es wird aber nur ein Teil an die Gesellschafter ausgeschüttet. Damit wurde vorsorglich bereits begonnen. Nach der aktuellen Unternehmensplanung sind bis 2033 Einbehalte zwischen 60 und 80% notwendig, um das Eigenkapital für die Entflechtung in der Gesellschaft anzusammeln (Anlage 4, Ziff. IV).

Die nicht ausgeschütteten Jahresergebnisse reduzieren andererseits aber auch die geplanten Kredittilgungen für die Kaufpreisfinanzierung (Anlage 4, Ziff. V). Der durch den Einbehalt höhere Kreditbetrag ist kleiner als die Summe der einbehaltenen Ausschüttungen. Für den Fall, dass das Vertragsverhältnis fortgesetzt wird und weiterhin auf eine Entflechtung verzichtet wird, können die einbehaltenen Ausschüttungen zu diesem Zeitpunkt steuerfrei ausgeschüttet und zur Tilgung eingesetzt werden. Der ursprünglich geplante Kreditstand würde dann auch zum geplanten Zeitpunkt erreicht.

Gegenüber der ursprünglichen Kalkulation liegen die Kreditzinsen derzeit statt bei 2% bei 0,4% p.a.

Unter den Gesichtspunkten der Ergebnisoffenheit einer nachfolgenden Konzessionsvergabe und der wirtschaftlichen Vorsorge für die vereinbarte Endschaftsregelung ist auf den Einbehalt von Jahresergebnissen in der Oschatz Netz GmbH & Co.KG hinzuwirken. Bei veränderten Bedingungen ist eine Neubewertung vorzunehmen.

Anlage 1

Große Kreisstadt Oschatz
Stadtrat



Sitzung am 17.12.2015

Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	2015-124	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Beigeordneter	Aktenzeichen:	811	Abstimmung:	
Vorberaten:	Stadtrat 02.12.2015				

Beschlussvorlage

Gegenstand

Anteilswerb Oschatz Netz

Antrag

Der Stadtrat beschließt die Aufstockung des Kommanditanteils an der Oschatz Netz GmbH & Co.KG auf 6.275,00 EUR und den Gesellschaftsvertrag.

Begründung

Der Stadtrat ist nach §§ 28 Abs. 2, 94a, 95, 96, 96a SächsGemO für die Entscheidung über eine wesentliche Veränderung einer unmittelbaren Beteiligung zuständig.

Die Oschatz Netz GmbH & Co.KG ist Eigentümerin des örtlichen Stromnetzes zur Versorgung von Endverbrauchern und hat den Netzbetrieb verpachtet.

Nach den Beschlüssen des Stadtrates Nr. SR-2011-26-96 vom 17.11.2011 und Nr. SR-2012-34-210 vom 18.09.2012 ist die Große Kreisstadt Oschatz seit dem 01.01.2013 mit einem Kommanditanteil im Nennbetrag von 5,00 EUR am Festkapital der Oschatz Netz GmbH & Co.KG beteiligt. Den Beschlüssen lag eine Machbarkeitsstudie einschließlich Business-Planung zu Grunde.

Der Jahresabschluss 2013, das vorläufige Ergebnis 2014 und die Wirtschaftsplanung 2015-2017 der Oschatz Netz GmbH & Co.KG wurden einem Wirtschaftsprüfer vorgelegt und bestätigen auch aus dessen Sicht die Prognosen der Business-Planung.

Nach § 2 des Konsortialvertrages vom 21.09.2012 ist die Stadt berechtigt, bis zum 31.12.2017 ihren Kommanditanteil einmalig auf bis zu 12.750 EUR aufzustocken. Die Ausübung des Rechtes ist unwiderruflich sechs Monate vorher schriftlich mitzuteilen.

Die Aufstockung des Kommanditanteils auf 6.275 EUR reicht aus folgenden Gründen aus:

1. Nach § 12 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag der Oschatz Netz GmbH & Co.KG hat die Gesellschaft ab diesem Geschäftsanteil einen Aufsichtsrat. Die Einflussnahme der Stadt stiege.
2. Nach § 15 Gaskonzessionsvertrag besteht ab diesem Geschäftsanteil das Recht, den Gaskonzessionsvertrag ebenfalls in die Oschatz Netz GmbH & Co.KG einzubringen.
3. Mit diesem Geschäftsanteil bleiben die finanziellen Lasten aus der Kaufpreisfinanzierung und dem Ausbau zum Zielnetz (Netzentflechtung) begrenzt.

Der Kaufpreis von 693.838,20 EUR wurde von einem Wirtschaftsprüfer ermittelt. Der Kaufpreis soll über eine Kreditaufnahme finanziert werden. Die Refinanzierung erfolgt über die Ergebnisausschüttung. Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 24.09.2015 die Kreditaufnahme unter folgender Bedingung genehmigt:

„Die Kreditaufnahme darf nur für die Aufstockung des Kommanditanteils an der Oschatz Netz GmbH & Co.KG verwendet werden. Die Vorteilhaftigkeit der Finanzierung, die u.a. Grundlage des ausstehenden Stadtratsbeschlusses bilden soll, ist der Rechtsaufsichtsbehörde rechtzeitig vorab nachzuweisen.“

Die interne Verzinsung des Beteiligungsengagements liegt bei 5,08% bei einem Kreditzins von ca. 1,81%. Damit reichen die Ausschüttungen um die Annuitäten des Darlehens zu finanzieren.

Eine alternative Geldanlage erbrächte derzeit nur ca. 0,54% Zins (12 Monate), der aber eine Kassenkreditaufnahme zur Liquiditätssicherung von ca. 0,23% gegenüberstände. Ein Eigenmitteleinsatz zur Kaufpreisfinanzierung ist auch wegen der Unterhaltung der Beteiligung in einem Betrieb gewerblicher Art nicht wirtschaftlicher.

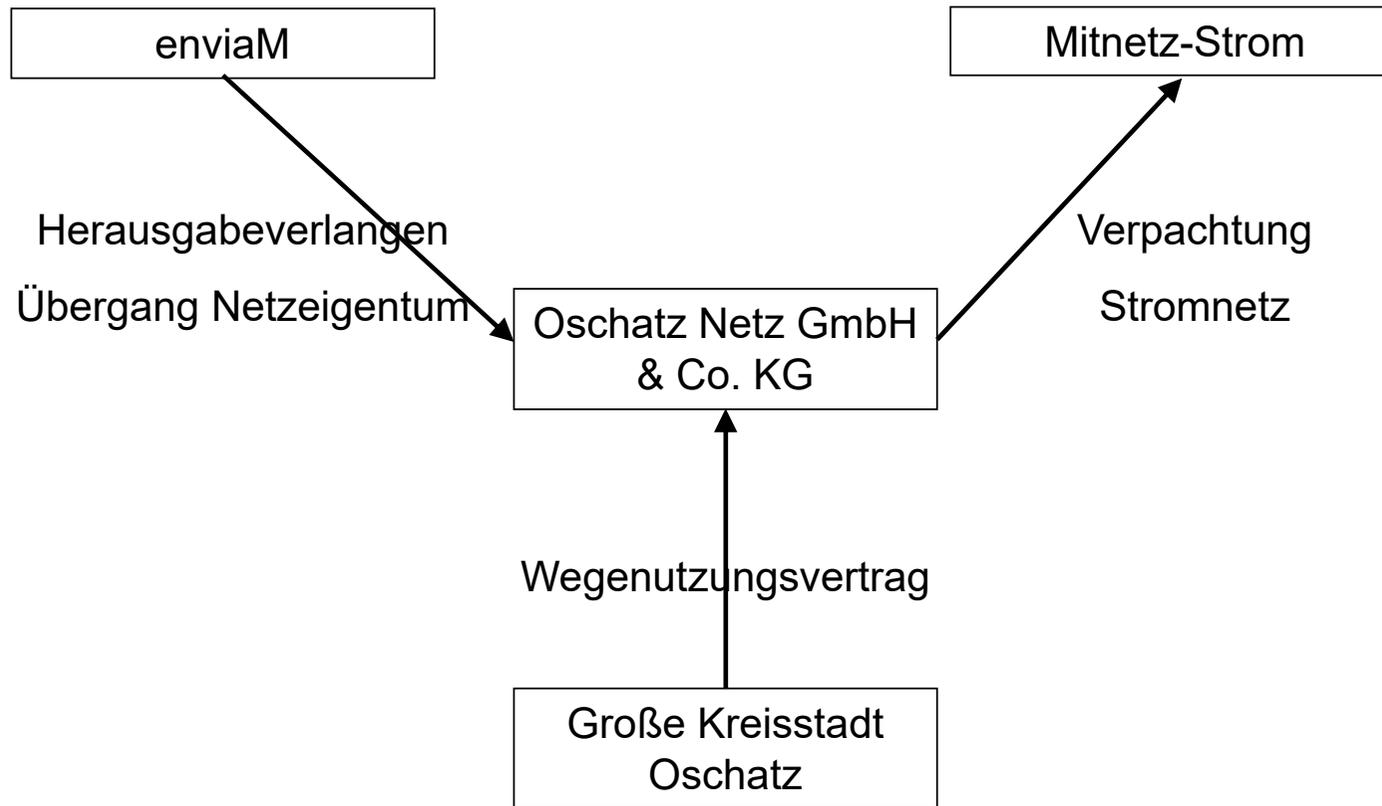
Fremdfinanzierung (2017)	TEUR	Eigenfinanzierung (2017)	TEUR
Ausschüttung	49,1	Ausschüttung	49,1
Kreditzins (Annuität)	-7,0		
Körperschaftsteuer	-6,6	Körperschaftsteuer	-7,7
<i>Zwischensumme</i>	<i>35,5</i>	<i>Zwischensumme</i>	<i>41,4</i>
		Kapitalertragsteuer (Entnahme aus Gewerbebetrieb)	-6,5
Kredittilgung (Annuität)	-27,8	Liquiditätsrückführung	-27,8
		Kassenkreditzins	-1,6
Saldo	7,7	Saldo	5,5

Der ausverhandelte Gesellschaftsvertrag entspricht nahezu vollständig den gesetzlichen Vorgaben für eine kommunale Mehrheitsbeteiligung, eine wortgleiche Umsetzung war bei der angestrebten Anteilshöhe nicht durchsetzbar. Mit der Anteilserhöhung wird vereinbarungsgemäß ein Aufsichtsrat installiert. Statt 12 wird der Aufsichtsrat nunmehr sieben Mitglieder haben, wovon drei auf Vertreter der Stadt fallen. Aus Gründen der Wesentlichkeit ist ab einer Überschreitung von 10 % des im Wirtschaftsplan genehmigten Investitionsvolumens eine Genehmigung durch die Gesellschafterversammlung herbeizuführen. Nur die weitergehenden Rechte der kommunalen Prüfungseinrichtungen werden erst ab einer kommunalen Mehrheitsbeteiligung eingeräumt.

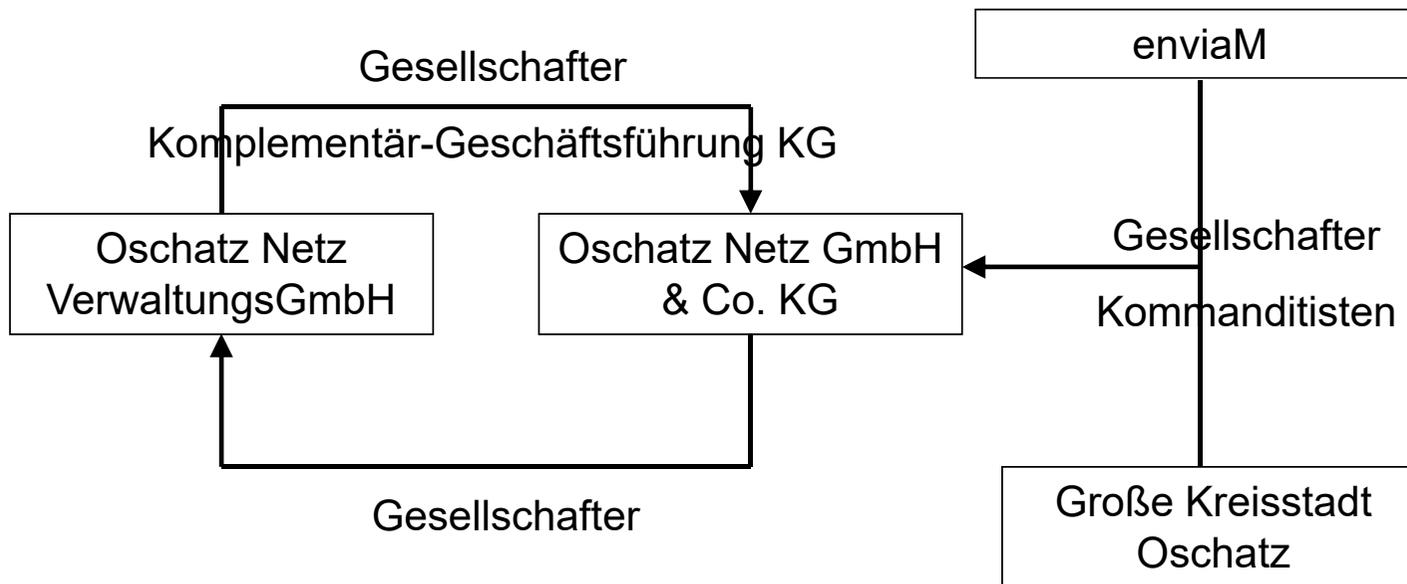
Der mit der Machbarkeitsstudie und dem Beteiligungsverfahren erbrachte Nachweis, dass die Beteiligung der Stadt an einem Stadtwerk den rechtlichen Anforderungen genügt und genehmigungsfähig ist, gilt unverändert. Gemäß § 94a Abs. 1 SächsGemO wurde die IHK zu Leipzig um Stellungnahme zur Anteilserhöhung gebeten. Mit Schreiben vom 05.05.2015 sind keine Einwände geltend gemacht.

Das Gutachten der Wirtschaftsprüfer kann in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Pachtmodell



Gesellschaftsstruktur



Handlungsoption

Aufstockung des städtischen Anteils von 0,02% auf 25,1%

Entscheidungsrahmen

1. § 2 Konsortialvertrag
2. § 12 Gesellschaftsvertrag Oschatz Netz GmbH & Co.KG
3. § 15 Gaskonzessionsvertrag
4. Netzentflechtung
5. Kaufpreis

Kaufpreisfinanzierung

Anteil 25,1%	Fremdfinanzierung (Betrieb gewerblicher Art)	Eigenfinanzierung (hoheitlicher Bereich)
Kaufpreis/Kreditbedarf	693,8 TEUR	693,8 TEUR
Beteiligungsergebnis	49,1 TEUR	49,1 TEUR
Zinsaufwand	-7,0 TEUR	-
Steuern	-6,6 TEUR	-7,7 TEUR
Ergebnis nach Steuern	35,5 TEUR	41,4 TEUR
Steuer auf Ausschüttung	-	-6,5 TEUR
Tilgung/Rückführung	-26 TEUR	-26 TEUR
Kassenkreditzins Zwischenfinanzierung	-	-1,6 TEUR
Liquidität	7,7 TEUR	5,5 TEUR



Bewertung der
Oschatz Netz GmbH & Co. KG

Präsentation der Ergebnisse
- am 2. Dezember 2015 -

Zweck der Bewertung

- Gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 2 des Konsortialvertrages hat die Stadt Oschatz das Recht, weitere Geschäftsanteile an der Oschatz Netz zu erwerben. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Stadt Oschatz zum 1. Juli 2016, ihre Beteiligung auf 25,1% aufzustocken.
- Da wesentliche Parameter in der aktuellen Mittelfristplanung geändert wurden, haben sich die *enviaM* und die Stadt Oschatz darauf verständigt, eine fachliche Stellungnahme zur Ermittlung eines objektivierten Unternehmenswertes der Oschatz Netz GmbH & Co KG unter Berücksichtigung der aktualisierten Mittelfristplanung in Auftrag zu geben.

Bewertungsvorgehen

- Es wurden die Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen nach dem Bewertungsstandard IDW S 1 beachtet.
- Die Bewertung erfolgte nach anerkannten Verfahren zur Unternehmensbewertung (Discounted Cashflow; Stichtag 1.7.2016).
- Die fachliche Stellungnahme haben wir als neutraler Gutachter erstellt und objektivierte Werte ermittelt.
- Grundlage bildete die von der Oschatz Netz GmbH & Co. KG erstellte Mittelfristplanung.
- Bei der Bewertung wurde die Vollausschüttung der geplanten Jahresergebnisse berücksichtigt.

Bewertung der Oschatz Netz GmbH & Co. KG

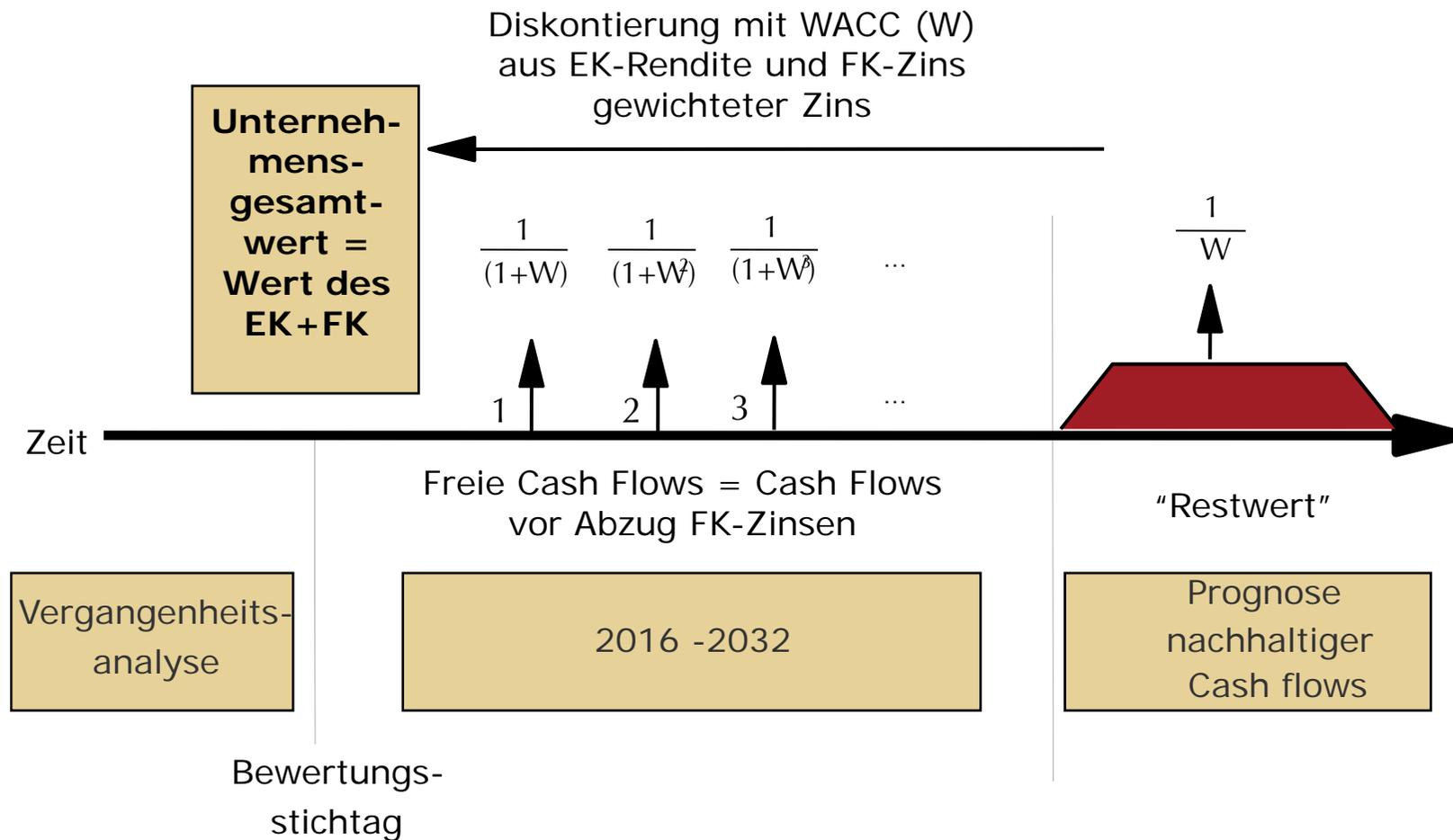
Unternehmensgesamtwert =
Wert des EK + FK

—

Marktwert des Fremdkapitals =
Barwert der FK-Zinszahlungen

Unternehmenswert = Wert des EK

Bewertung der Oschatz Netz GmbH & Co. KG



- Im Unterschied zur bisherigen Vorgehensweise, bei der eine fixe Pacht für die Verpachtung des Stromnetzes an die „MitNetz Strom“ vereinbart wurde, ist ab dem Geschäftsjahr 2016 eine Pachthöhe, wie sie sich unter Anwendung der gesetzlichen entgeltregulatorischen Vorgaben für die Kapitalverzinsung für einen Netzeigentümer gemäß StromNEV ergeben würde, angesetzt worden.
- Bis zum 31. Dezember 2015 wurde unterstellt:
 - ➔ Aufnahme eines langfristigen Darlehens in Höhe von T€ 1.500 (Laufzeit: 16 Jahre, Zinssatz: 2,5% p.a.)
 - ➔ Bezahlung der Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern und Reduzierung des Eigenkapitals um einen Betrag in Höhe von T€ 1.000

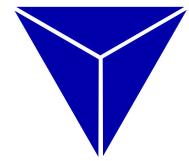
Bewertungsannahmen

	Oschatz Netz GmbH & Co. KG
Basiszinssatz	1,50%
Risikozinssatz (vor Steuer)	6,75%
Betafaktor bei 100% Eigenkapital	0,57
Gewerbesteuermeßzahl	3,5%
Gewerbsteuer-Hebesatz	375%
typisierter persönlicher Steuersatz	15,83%
Ausschüttungsquote	100%
Reinvestitionsrate in der ewigen Rente in T€	263
Gesamtinvestitionen von 2016 – 2032 in T€ (beinhaltet Netztrennung)	5.359
EBIT in der ewigen Rente in T€	302
Wachstumsabschlag in der ewigen Rente	0,0%

Ergebnisse

	Oschatz Netz GmbH & Co. KG
	T€
Gesamtunternehmenswert zum 1.1.2016	3.477
abzgl. Marktwert des Fremdkapitals zum 1.1.2016	779
Marktwert des Eigenkapitals zum 1.1.2016 (Unternehmenswert)	2.698
Marktwert des Eigenkapitals zum 1.7.2016 (Unternehmenswert)	2.767

Unter Berücksichtigung dieses Unternehmenswertes (T€ 2.767) ergibt sich für den Erwerb eines Anteils von 25,08% zum Stichtag 1. Juli 2016 ein Kaufpreis in Höhe von T€ 694



A.V.A.T.I.S.

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

Anlage 4

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	ab 2033
I Jahresergebnisse nach Bewertung	206,8	191,2	192,4	167,3	165,6	165,1	175,6	181,6	177,6	176,6	175,4	171,7	167,8	165,2	160,0	154,2	147,4	224,6
Jahresergebnisse Stand 12/2019	216,7	173,9	218,1	153,9	170,0	169,0	186,0	200,0	198,0	169,6	168,4	164,7	160,8	158,2	153,0	147,2	140,4	217,6
II rechn. Ausschüttung Stadt nach Bewertung	26,0	48,0	48,3	42,0	41,6	41,4	44,1	45,6	44,6	44,3	44,0	43,1	42,1	41,5	40,2	38,7	37,0	56,4
rechn. Ausschüttung Stadt Stand 12/2019	27,2	69,9	60,8	38,6	42,7	42,4	46,7	50,2	49,7	42,6	42,3	41,3	40,4	39,7	38,4	36,9	35,3	54,6
Summe Ausschüttung nach Bewertung	712,4																	
Summe Ausschüttung Stand 12/2020	745,0																	
Kreditkosten	722,4																	
III Investitionen nach Bewertung	-240,5	-210,5	-201,0	-203,9	-206,9	-207,7	-208,8	-211,3	-214,6	-217,9	-222,3	-226,4	-230,2	-234,4	-237,9	-240,7	-1.844,0	-263,2
Investitionen Stand 12/2019	-247,0	-354,0	-247,0	-299,0	-212,0	-203,0	-209,0	-217,0	-226,0	-217,9	-222,3	-226,4	-230,2	-234,4	-237,9	-2.951,0	-2.078,0	-263,2
IV Vollausschüttung Stadt	27,2	69,9	60,8	38,6	42,7	42,4	46,7	50,2	49,7	42,6	42,3	41,3	40,4	39,7	38,4	36,9	35,3	54,6
Ausschüttung Stadt nach Einbehalt	13,6	48,9	33,4	19,3	34,1	17,0	18,7	20,1	19,9	17,0	16,9	16,5	12,1	11,9	11,5	11,1	10,6	16,4
Summe Einbehalt Stadt	450,6																	
V Kreditentwicklung bei Vollausschüttung	700,0	690,2	675,3	645,4	545,2	512,4	479,7	443,3	403,7	364,4	331,0	297,7	265,0	233,0	201,5	170,9	141,5	113,3
Kreditentwicklung bei Einbehalt	700,0	690,2	675,3	645,4	595,6	571,6	564,5	556,5	547,5	538,6	531,4	524,3	517,3	514,6	512,0	509,5	507,3	505,3
Tilgungsdifferenz	-392,0																	