

**Protokoll
der 21. Sitzung des Gemeinderates (Sondersitzung)**

am : 27.07.2021
im: Sitzungssaal im Rathaus, Rathausplatz 2, 01689 Weinböhla
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:30 Uhr

Mitglieder des Gemeinderates: 19

Anwesend: 16

Vorsitzender

Herr Siegfried Zenker

Gemeinderäte

Herr Peter Arndt
Frau Cornelia Fiedler
Frau Marion Fröbel
Frau Bettina Grumbach
Herr Clemens Hänig
Herr Eckhard Häßler
Herr Lutz Herklotz
Herr Daniel Kriesch
Herr Fritz Liebschner
Frau Brigitte Lipeck
Frau Angelika Meyer-Overheu
Herr Andreas Overheu
Herr Joachim Rietz
Herr Andreas Weidmann
Frau Anett Wießner

Von der Gemeindeverwaltung

Herr Christoph Krzikalla
Frau Claudia Funk

Gäste

Herr Wolfram Müller-Wiesenhaken
Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Verwaltungsrecht

Abwesend:

Gemeinderäte

Frau Uta Kunze
entschuldigt-privat verhindert
Herr Michael Schatka
entschuldigt-privat verhindert
Herr Hans-Jürgen Stendal
entschuldigt-privat verhindert

Besucher: keine

Nach Eröffnung der Gemeinderatssitzung durch den Bürgermeister wird übereinstimmend festgestellt, dass die Einladungen und Unterlagen den Gemeinderäten ordnungsgemäß zugestellt

wurden. Mit 16 anwesenden Gemeinderäten ist das Gremium beschlussfähig. Es gibt keine Änderungswünsche zur Tagesordnung.

Für die Bestellung des Protokolls werden Gemeinderätin Fröbel und Gemeinderat Häßler bestellt.

Bürgermeister Herr Zenker begrüßt Rechtsanwalt Herrn Müller-Wiesenhaken.

1. **Bebauungsplan Nr. 16/2021 "Einzelhandel"**

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB

Vorlage: 0356/2021

Die Gemeinde Weinböhla hat in ihrer Gemeinderatssitzung am 17.03.2021 das „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhla 2021“ beschlossen. Dieses Einzelhandelskonzept stellt nunmehr ein intern die Gemeinde bindendes „städtebauliches Entwicklungskonzept“ i.S.d. § 1 VI Nr. 11 BauGB dar. Dies bedeutet, dass sich die Planungen der Kommune an diesem Entwicklungskonzept ausrichten haben. Zu diesem Einzelhandelskonzept (unter 1.), dem Plananlass (nachstehend 2.) und den vorgesehenen Festsetzungen des zu beschließenden Bebauungsplanes nach § 9 IIa BauGB (unter 3.) soviel:

1. Einzelhandels- und Standortkonzept der Gemeinde vom 17. März 2021

Gegenstand des Konzeptes ist die Erfassung, Strukturierung und Steuerung des Einzelhandels in dem Gemeindegebiet. Unter Punkt III „Einzelhandelskonzept Weinböhla“ hat die Gemeinde bestimmte Ziele zur Einzelhandelssteuerung und Entwicklung beschlossen. Neben dem **Schutz und der Stärkung des zentralen Gemeindemittelpunktes** (zentraler Versorgungsbereich) - zwischen dem Bereich des Zentralgasthofes im Westen und der Alten Apotheke an der Bahnstrecke im Osten (siehe Einzelhandelskonzept, Seite 49, Abbildung 17) – ist insbesondere **die Herstellung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums „Moritzburger Straße/Forststraße“ ein wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes**. Zudem ist das Sortimentskonzept der Gemeinde beschlossen worden. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde Weinböhla sind in der Tabelle 7 des Einzelhandelskonzeptes (Seite 45) festgelegt worden.

Im Standortkonzept (unter Punkt III. 3. des Einzelhandelskonzeptes) ist dazu konkret Folgendes ausgeführt:

„Aufgrund der aktuellen Konstellation des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes im Unterdorf Weinböhla stellt die Sicherung bzw. Weiterentwicklung eines qualifizierten Einzelhandelsangebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich für das Oberdorf ein städtebauliches Entwicklungsziel dar. Entsprechend ist die Ausweitung und Entwicklung der Nahversorgungslage (NVL) Moritzburger Straße i.S. eines zentralen Versorgungsbereiches geplant. Dieser dient der (wohnortnahen) Grundversorgung mit überwiegend Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfes.¹

Es ist also geplant, im Oberdorf von Weinböhla einen entsprechenden zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln, da es im Oberdorf bisher lediglich einen Discounter (Netto-Markt an der Moritzburger Straße 49) gibt, welcher feststehend zum 31.12.2022 geschlossen wird. Die bestehende Einzelhandelsanhäufung an der Dresdner Straße mit dem Lidl-Markt, dem EDEKA-Markt sowie dem Penny-Markt und dem Nettomarkt stellen dahingehend ein deutliches Übergewicht im Unterdorf dar.

¹ Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhla 2021, unter III. 3.1, S. 46.

Im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhl 2021 ist deshalb zum „Ergänzungsstandort Dresdner Straße“ unter III. 3.3. Folgendes ausgeführt:

„Der Bereich befindet sich ca. 200 m südlich des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Weinböhl, wobei kein signifikanter funktionaler und städtebaulicher Zusammenhang besteht. Entsprechend ist der Ergänzungsstandort Dresdner Straße nicht Teil des Ortskerns Weinböhl. Er ergänzt diesen aber im Hinblick auf die Nahversorgungskomponente, wobei keine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich erfolgt.

Unter Berücksichtigung des schon heute aktuell umfangreichen Angebotes im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) sowie der städtebaulichen Ziele des Einzelhandelskonzeptes ist eine wesentliche Angebotsausweitung bzw. Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht zu empfehlen und sollte daher ausgeschlossen werden. Allenfalls moderate Weiterentwicklungen der bestehenden Einzelhandelsobjekte bzw. – lagen zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse sollen hier möglich sein.“²

Bei den *Steuerungsempfehlungen* unter III. 4.2 steht Folgendes:

„Um diese Einzelhandelskonstellation im Unterdorf Weinböhl nicht weiter zu festigen oder auszubauen ist hier eine restriktive Standortpolitik zu verfolgen, so dass die Neuansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich auszuschließen ist. Allenfalls moderate Weiterentwicklungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe bzw. -lagen zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse sollen hier im Einzelfall möglich sein. Zwingende Voraussetzung ist der Nachweis, dass keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen an die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung in Weinböhl oder im Umland ausgehen.“³

Zum Nahversorgungszentrum Moritzburger Straße ist unter III. 3.4 im Einzelhandelskonzept noch Folgendes ausgeführt:

„Insgesamt soll die geplante Nahversorgungslage (NVL) primär der Grund- und Nahversorgung für das Weinböhlauer Oberdorf und partiell auch der gesamtörtlichen Versorgung dienen, wobei die Magnetbetriebe des Lebensmittel- und Drogeriewarenbereiches durch kleinteilige Gewerbenutzungen (z.B. Lebensmittelhandwerk) und Dienstleister ergänzt werden sollen. Entsprechend der Konzeption und dem Versorgungsauftrag soll die Nahversorgungslage Moritzburger Straße i.S. eines zentralen Versorgungsbereiches den Ortskern Weinböhl ergänzen.“⁴

Bei den *Steuerungsempfehlungen* unter III. 4.3 steht zum Standort Moritzburger Straße/Forststraße Folgendes:

„Am Standort Moritzburger Straße/Forststraße in Weinböhl „Oberdorf“ ist die Entwicklung der gleichnamigen Nahversorgungslage vorgesehen, die vorrangig der Grund- und Nahversorgung des Weinböhlauer Oberdorfes dienen

² Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhl 2021, unter III. 3.3, S. 53.

³ Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhl 2021, unter III. 4.2, S. 54.

⁴ Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhl 2021, unter III. 3.4, S. 53.

soll. Entsprechend der Konstellation und dem Versorgungsauftrag soll die Nahversorgungslage Moritzburger Straße i.S. eines zentralen Versorgungsbereiches den Ortskern Weinböhl ergänzen. Hier ist die schwerpunktmäßige Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht. Die entsprechend Agglomeration soll daher keine Einzelbetriebe oberhalb der Großflächigkeit aufweisen.“⁵

Im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Moritzburger Straße“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Nr. 06/2018) wird gegenwärtig nördlich der Moritzburger Straße und östlich der Forststraße ein „Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) kleinflächiger Einzelhandel“ geplant. Die frühzeitige Beteiligung hat vom 08.07.2019 bis einschließlich 09.08.2019 und die förmliche Beteiligung hat vom 03.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021 stattgefunden. In diesem Planbereich sind neben einem Lebensmittelmarkt (Umzug des Netto-Marktes von der Moritzburger Straße 49) auch ein Drogeriefachmarkt, eine Bäckerei, eine Fleischerei sowie ergänzende Betriebe mit Zeitungen / Zeitschriften / Tabakwaren / Postdienstleistungen sowie Bekleidung oder Fahrräder vorgesehen bzw. zulässig. Diese Einzelhandelsagglomeration wird nach Umsetzung die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 9 IIa Satz 1 BauGB, § 1 VI Nr. 4 BauGB bzw. § 11 III S. 2 BauNVO erfüllen. Ein zentraler Versorgungsbereich ist - nach der Rechtsprechung - ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem aufgrund von Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote eine Versorgungsfunktion über die unmittelbaren Nahbereiche hinaus zukommt.⁶ Es muss sich um einen Standort mit einem Einzugsbereich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus handeln, der von gewissem städtebaulichem Gewicht ist.⁷ Der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Innenstadtzentren (bei Städten mit größerem Einzugsbereich), Nebenzentren (in Stadtteilen) sowie Grund- und Nahversorgungszentren (in Stadt- und Ortsteilen und in nichtstädtischen Gemeinden).⁸ Der Begriff ist nicht geografisch i. S. einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, **sondern funktional zu verstehen**.⁹

Der entstehende Einzelhandelsstandort an der Moritzburger Straße wird diesen Anforderungen gerecht. Es handelt sich um eine Standortverdichtung von städtebaulichem Gewicht (es sollen ein Lebensmittelmarkt- und ein Drogeriefachmarkt entstehen, die ergänzt werden um Lebensmittelhandwerk mit Imbiss sowie weiter kleine Fachmärkte), die ausreichende verkehrliche Erschließung ist gegeben und der Einzugsbereich reicht über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Zudem wird durch die Schaffung des zentralen Versorgungsbereiches an der Moritzburger Straße weiteren wichtigen städtebaulichen Belangen entsprochen, wie etwa § 1 VI Nr.8 a) BauGB („der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur **im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung**“) und § 1 VI Nr.9 BauGB („der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, **unter besonderer Berücksichtigung einer Vermeidung und Verringerung von auf Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung**“). Zudem ist es gerade das Ziel der Schaffung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 9 IIa BauGB gewesen, wirkungsvoll, schnell, effektiv und rechtsverbindlich ein städtebauliches Einzelhandelskonzept

⁵ Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhl 2021, unter III. 4.3, S. 55.

⁶ Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Komm. Zum BauGB, lose Blattausg., Stand: Februar 2021, § 9, Rdnr. 242b.

⁷ BVerwG, Urt. v. 11.10.2007, - 4 C 7.07 -, Rdnr. 11 (juris); Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 9, Rdnr. 242b.

⁸ OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05; Rdnr. 129; dazu auch Begründung zur BauGB-Novelle 2007, BT-Drs. 16/1496, Seite 11.

⁹ BVerwG, Urt. v. 17.12.2009, - 4 C 2.08 -, Rdnr. 7 (juris); OVG NRW, Urt. v. 22.11.2010, - 7 C 1/09 -.Ne.

umzusetzen. Dies war zuvor über § 34 III BauGB gerade nicht möglich, da es dort nur auf die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche ankommt.¹⁰ In der Begründung zum Regierungsentwurf vom 4. September 2016 wird Folgendes ausgeführt:

„Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sollte aber auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Entwicklung der Gemeinden erfolgen“.¹¹

Die Ausschlussfestsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 IIa BauGB können auch und insbesondere **der Entwicklung** von zu schaffenden zentralen Versorgungsbereichen dienen.¹²

Durch Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches im Oberdorf wird das gesamte Oberdorf von Weinböhla versorgt. Die hier ansässige Bevölkerung muss zu ihrem täglichen Einkauf nicht bis in die Hauptstraße oder die Dresdner Straße gehen bzw. fahren.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/2018 wird die Gemeinde auch der Voraussetzungen des § 9 IIa 3 BauGB gerecht. Danach sollen in den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

Schließlich ist im Einzelhandelskonzept unter III. 5 folgende abschließende Empfehlung enthalten:

„Es sollte geprüft werden, an welchen Standorten die Ziele und Regeln zur Einzelhandelsentwicklung möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umzusetzen sind. Festsetzungsmöglichkeiten bestehen zum einen durch die Aufstellung einzelner Bebauungspläne für konkrete Handelsprojekte. Standorte und Sortimentsbestimmungen müssen dem Einzelhandelskonzept entsprechen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, für den unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan nach § 9 IIa BauGB zur Steuerung des Einzelhandels aufzustellen. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts entgegensteht. Für die Begründung ist das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte und vom Gemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzept heranzuziehen.“¹³

2. Konkreter Anlass der Planung

Mit Bauvorbescheidsantrag vom 16. April 2021 – der Gemeinde Weinböhla am 17.06.2021 zugegangen – wurde am Standort Dresdner Straße 18 in Weinböhla (Gemarkung Weinböhla, Flurstück Nrn. 127/1, 127/3, 127/5, 128/5 und 128/6) die **Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m²** zur Genehmigung eingereicht. Der Standort dieses

¹⁰ Begründung des Regierungsentwurfes, BTDrucks. 16/1496, Seite 10; Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 9, Rdnr. 242b.

¹¹ Begründung zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung vom 04.09.2006, BT-Drs.16/2496, S. 11.

¹² Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Komm. zum BauGB, lose Blattausg., Stand: Februar 2021, § 9, Rdnr. 242b; Gaentzsch, in: Berliner Komm. z. BauGB, lose Blattausg., Stand: Nov. 2013, § 9, Rdnr. 73r.

¹³ Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhla 2021, S. 56 u. 57.

Vorhabens ist parallel zur Bahnstrecke auf dem bisherigen Parkplatz des EDEKA-Marktes mit einer Erschließung über die Straße „An der Nassau“ vorgesehen.

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 700 m² Verkaufsfläche diesem Bereich widerspricht den dargelegten Zielvorstellungen der Gemeinde Weinböhla aus dem Einzelhandelskonzept. Zum einen soll – wie ausgeführt – keine wesentliche Angebotserweiterung bzw. Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der Dresdner Straße erfolgen. Allenfalls moderate Weiterentwicklungen der bestehenden Einzelhandelsobjekte sollen an diesem Standort möglich sein. Zum anderen ist es so, dass die Gemeinde Weinböhla einen zentralen Versorgungsbereich an der Moritzburger Straße/Forststraße plant, welcher das Oberdorf versorgen und insofern den zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns Weinböhla ergänzen soll. **Die geplante Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches wäre gefährdet, wenn sich ein bisher nicht vorhandener Drogeriemarkt in dieser Größenordnung an der Dresdner Straße – zusätzlich zu den bestehenden Lebensmittelmärkten – ansiedeln würde.**

3. Bebauungsplan nach § 9 IIa BauGB

Die Gemeinde Weinböhla kommt den Empfehlungen der Gutachter des Einzelhandelskonzeptes nach und plant nun die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 IIa BauGB. Es sollen **nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Gemeinde Weinböhla ausgeschlossen werden.** Nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben hingegen weiterhin zulässig.

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept 2021:

Tabelle 7: Sortimentsliste der Gemeinde Weinböhla (zusammenfassende Darstellung)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel	- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
- Bücher	- Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
- Spielwaren	- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern
- Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf	- Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf
- Bastelartikel, Bürobedarf	- Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen, Gardinen und -zubehör
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche	- Möbel, Antiquitäten (inkl. Kücheneinrichtungen, Gartenmöbel, Büromöbel, Badmöbel)
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe	- Matratzen, Bettwaren (z. B. Bettdecken)
- Schuhe, Lederwaren	- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
- Sportartikel inkl. Sportbekleidung, -schuhe, ohne Großgeräte	- Elektrogroßgeräte
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren	- Büromaschinen
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel	- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Zierkissen, Badtextilien	- Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)
- Uhren, Schmuck	- Sportgroßgeräte
- Optik, Akustik	- Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung)
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)	- Angelbedarf, Jagdbedarf
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)	- Erotikartikel
- Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügel-eisen) (außer Elektrogroßgeräte)	- Auto- / Motorradzubehör
nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	- Kinderwagen, Autokindersitze
- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak, Reformwaren	- Musikalien, Musikinstrumente
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)	- Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel)
- Arzneimittel und apothekenübliche Waren	
- Zeitschriften, Zeitungen	
- Schnittblumen	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.
GMA-Empfehlungen 2021

Des Weiteren sollen die vorhandenen Betriebe (insbesondere der Lidl-Markt mit der Adresse Dresdner Straße 16, der EDEKA-Markt mit der Adresse Dresdner Straße 18, der Penny-Markt mit der Adresse Dresdner Straße 21, der Nettomarkt mit der Adresse Dresdner Straße 94) selbstverständlich bestehen bleiben. Im Zuge dieses Bebauungsplanes wird ermöglicht, dass eine moderate Weiterentwicklung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe – im Rahmen der von ihnen angebotenen Sortimente – insbesondere zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse erfolgen kann, ohne dass dadurch das Planungsziel *Schutz und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche* gefährdet wird.¹⁴ Es ist heutzutage üblich, dass auch unter Beibehaltung des Sortimentsumfangs die Verkaufsflächen erweitert werden, um breitere Gänge zu schaffen und niedrigere Regale einzurichten. Dadurch soll das Einkaufen gerade für ältere und behinderte Menschen erleichtert werden. Insbesondere diese Verkaufsflächenerweiterungen werden mit dieser Planung ermöglicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Bereiche nach § 34 BauGB (Innenbereiche). In den späteren Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der „sachliche Geltungsbereich“ konkret auf die Innenbereiche gemäß § 34 BauGB festgelegt; die bis dahin rechtskräftig überplanten Gebiete werden ausgenommen. Der Geltungsbereich ist bewusst so gewählt, da in diesem Bereich, insbesondere aufgrund der guten Erschließungssituation und Erreichbarkeit der Standorte, mit weiteren Neuansiedlungen zu rechnen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. § 9 IIa BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht.

Rechtsanwalt Müller-Wiesenhaken erläutert den anwesenden Gemeinderäten die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und die damit verbundene Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16/2021 „Einzelhandelssteuerung Dresdner Straße“. Anschließend beantwortete er die Fragen der Gemeinderäte.

Beschlussfassung:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16/2021 „Einzelhandelssteuerung Dresdner Straße“ innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches entsprechend der Anlage.
2. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder des Gremiums:	19
Anwesende des Gremiums:	16
Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	keine
Enthaltung:	keine

Beschlusnummer: 112/21/2021

¹⁴ Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhla 2021, S. 53.

2. Satzung über eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 16/2021 "Einzelhandelssteuerung Dresdner Straße"

Vorlage: 0357/2021

Am 27. Juli 2021 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 16/2021 „Einzelhandelssteuerung Dresdner Straße“ gefasst. Der auf § 9 Abs. 2a BauGB gestützte einfache Bebauungsplan soll den Schutz bestehender bzw. zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereiche ermöglichen und eine ausgewogene Versorgung im Gemeindegebiet der Gemeinde Weinböhla gewährleisten. Mit der Aufstellung werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Erhalt und Entwicklung des zentralen Gemeindemittelpunktes (zentralen Versorgungsbereiches) an der Hauptstraße
- Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Moritzburger Straße/Forststraße i.S. eines weiteren zentralen Versorgungsbereiches
- Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Regelung des Bestandsschutzes und der Möglichkeit einer moderaten Weiterentwicklung bestehender Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Um diese Planungsziele zu sichern, soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16/2021 „Einzelhandelssteuerung Dresdner Straße“ eine Veränderungssperre gemäß der §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen werden.

Herr Rechtsanwalt Müller-Wiesenhaken erläutert den anwesenden Gemeinderäten die Satzung über die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 16/2021 „Einzelhandelssteuerung Dresdner Straße“ sowie deren Auswirkung und beantwortet die Fragen der Gemeinderäte.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla beschließt gem. § 16 Abs. 1 BauGB folgende Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16/2021 „Einzelhandelssteuerung Dresdner Straße“:

Satzung über eine Veränderungssperre

Auf der Grundlage der §§ 14 i.V.m. 16 bis 18 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla in seiner Sitzung am 27. Juli 2021 folgende Veränderungssperre beschlossen:

§ 1 – Zu sichernde Planung

Auf der Grundlage des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16/2021 „Einzelhandelssteuerung“ wird zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre nach den §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB erlassen.

§ 2 – Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst insbesondere Flächen beidseits der Dresdner Straße in einer Tiefe von ca. 50 – 100 m bzw. bis zu den Bahnflächen sowie das Gewerbegebiet Ehrlichtweg, wobei der Lageplan maßgebend ist.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist.
- (3) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Gebiet, für das die Gemeinde Weinböhla am 27. Juli 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16/2021 „Einzelhandelssteuerung Dresdner Straße“ beschlossen hat.

§ 3 – Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen :
 - (a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
 - (b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 – Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan Nr. 16/2021 „Einzelhandelssteuerung Dresdner Straße“ in Kraft getreten ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren, § 17 Abs. 1 S. 1 BauGB. Die Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB, § 17 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt.

Rechtsbehelfsbelehrung/Hinweise

Nach § 215 Abs. 1 BauGB ist eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Weinböhla unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gelten. Dies gilt

nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 1 S. 1 SächsGemO genannten Frist
 - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
 - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde
unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 S. 2 Nr. 3 oder 4 der SächsGemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Der Beschluss ist gem § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
Die Veränderungssperre tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder des Gremiums:	19
Anwesende des Gremiums:	16
Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	keine
Enthaltung:	keine

Beschlusnummer: 113/21/2021

3. Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Drogeriemarktes mit 700 m²

Verkaufsfläche

Standort: Dresdner Straße 18, Fl.-St. 127/1

Vorlage: 0355/2021

Das antraggegenständliche Flurstück ist bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen, dessen bauliche Nutzbarkeit sich nach § 34 BauGB richtet. Des Weiteren befindet sich das antragsgegenständliche Flurstück im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 16/2021 „Einzelhandelssteuerung Dresdner Straße“. Das Flurstück ist bereits mit einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1580 m² bebaut. Der Antragsteller beabsichtigt neben dem bestehenden Lebensmittelmarkt einen Drogeriemarkt mit 700 m² Verkaufsfläche zu errichten und beantragt dafür einen Bauvorbescheid.

Bei der Erläuterung des Antrages bestätigt Rechtsanwalt Herr Müller-Wiesenhaken die rechtlich korrekte Vorgehensweise mit der Fassung dieses Beschlusses.

Beschlussfassung:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorbescheid für die Errichtung eines Drogeriemarktes mit 700 m² Verkaufsfläche wird unter Bezugnahme auf § 34 Abs. 1 BauGB i.

V. m. § 14 BauGB verweigert, unter der Voraussetzung, dass die Satzung über die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 16/2021 in Kraft tritt.

Begründung:

Nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 16/2021 „Einzelhandelssteuerung Dresdner Straße“ wurde von der Gemeinde eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen, um die Planung für den künftigen Planbereich zu sichern. Da sich das Bauvorhaben im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 16/2021 „Einzelhandelssteuerung Dresdner Straße“ befindet, unterliegt es dieser Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 u. 3 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder des Gremiums:	19
Anwesende des Gremiums:	16
Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	keine
Enthaltung:	keine
Beschlusnummer:	114/21/2021

Zenker
Bürgermeister

Gemeinderat

Funk
Protokollabfassung

Gemeinderat