

# Beschluss

des Stadtrates der Großen Kreisstadt Eilenburg

81/2015 vom 05.10.2015

(öffentlich)

## **Abwägung und Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "An der Leipziger Höhe"**

1. Der Stadtrat hat die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft:
  - 1.1 Die Stellungnahmen aus T 1.1.1 Punkte 1 bis 3 und T 3 Punkt 2 werden durch redaktionelle Ergänzungen in der Planzeichnung und Begründung berücksichtigt.
2. Der Stadtrat schließt sich den Stellungnahmen der Verwaltung (Anlage 1) an.
3. Der Stadtrat beschließt, dass im Punkt 10 der textlichen Festsetzungen der Satz: „Flächenangaben für Spiel-, Wasser- und Parkflächen sind dem Freiflächengestaltungsplan zu entnehmen.“ gestrichen wird und dass im Satz: „Die Festsetzung zu den Begrünungen sind dem Punkt 18 ... zu entnehmen“, statt „Punkt 18“ „Punkt **16**“ einzufügen ist.
4. Der Stadtrat beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ in der Neuausfertigung der Planzeichnung vom 29.07.2015 mit den unter Punkt 3 genannten Änderungen als Satzung.
5. Die Begründung in der Neuausfertigung vom 29.07.2015 wird gebilligt.

Scheler  
Oberbürgermeister

### Abstimmungsergebnis:

13	Ja
5	Nein
2	Enthaltung
0	Befangen

#### **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“**

##### **ABWÄGUNG vom 05.10.2015**

**Auswertung der während der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der Offenlage des Entwurfs zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebrachten Anregungen und Hinweise:**

**Zum Planverfahren:**  
(Kurzfassung)

<b>04.05.2015</b>	Beschluss Nr. 30/2015 – Offenlagebeschluss
<b>06.06.2015</b>	Öffentliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses im Amtsblatt Nr. 11
<b>11.06.2015</b>	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Fristende 16.07.2015)
<b>16.06. – 16.07.2015</b>	Öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 4. Änderung des o.g. B-Plans

**Von Seiten der Öffentlichkeit wurden fristgerecht keine Stellungnahmen abgegeben.**

**Im Vorfeld und im Rahmen der Sitzung des Stadtrats am 07.09.2015 wurden noch Hinweise nachgereicht. Durch deren Auswertung wurde das Abwägungsprotokoll um B 1 ergänzt.**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA SR	
<p><b>T 1 Landratsamt Nordsachsen</b> vom  <b>T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt</b>  <b>T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung</b>  <u>Hinweise:</u>            1. Prüfung, ob für alle Punkthäuser keine Dachform festgesetzt werden soll oder wie lt. Planzeichnung nur für die zwei nördlich liegenden Baufelder. Abweichung zwischen Begründung (max. 4 Geschosse) und Planzeichnung (max. 3 Geschosse).</p>	<p>Da generell beabsichtigt war, für alle Punkthäuser (WA 11 und WA 11/1) keine Dachform mehr zu regeln, wird der zeichnerische Fehler redaktionell korrigiert.            Die Begründung wird unter Punkt 4 (Seite 6) redaktionell an die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Dreigeschossigkeit angepasst.</p>	<p>... dem Hinweis zu entsprechen und die redaktionellen Korrekturen in Planzeichnung und Begründung vorzunehmen.</p>	<p>Ja: 4            Nein: -            Enth.: -</p>	<p>Ja: 17            Nein: 1            Enth.: 2</p>
<p>2. Für die Kleingartenanlage (KGA) „Leipziger Höhe“ e.V. sind die Festsetzungen zu Anpflanzungen präziser zu fassen. Erhaltenswerte Bäume können nur auf öffentlichen Flächen des Vereins festgesetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme            Die vorhandenen Bäume werden nicht mehr festgesetzt, deren Schutz unterliegt prinzipiell der Baumschutzsatzung.</p>	<p>... die Planzeichnung redaktionell zu ändern.</p>	<p>Ja: 4            Nein: -            Enth.: -</p>	<p>Ja: 17            Nein: 0            Enth.: 3</p>
<p>3. Es ist nicht eindeutig, ob die Pflanzliste für private Grünflächen auch für die Kleingartenanlage (KGA) gilt.</p>	<p>Kenntnisnahme            Die Pflanzliste gilt nicht für die KGA, weil dort die Satzung des Kleingartenvereins die Nutzung reguliert.            Die Textfestsetzungen unter Punkt 12 betreffen nur entsprechend gekennzeichnete Bereiche, innerhalb der KGA gibt es keine entsprechenden Regelungen.            Allerdings haben nach heute geltendem Recht Pflanzlisten lediglich empfehlenden Charakter, so dass eine Festsetzung nicht mehr gerechtfertigt ist. Die Pflanzliste wird aus den Textlichen Festsetzungen entfernt und Anlage zur Begründung.</p>	<p>... die Pflanzliste als Anlage 6 in die Begründung aufzunehmen.</p>	<p>Ja: 4            Nein: -            Enth.: -</p>	<p>Ja: 17            Nein: 0            Enth.: 3</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA SR	
<p>4. Es ist zu prüfen, ob die notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten, Ver- und Entsorgung für die Gemeinschaftsflächen des Vereins) festgesetzt werden sollten. Die mittlerweile sicherlich gefundene Parkplatzlösung ist darzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Kleingartenanlage war bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans verkehrs- und medientechnisch erschlossen. Das derzeit noch als Bestand dargestellte, mittlerweile aber abgebrochene Vereinsheim wird aus der Planzeichnung entfernt. Es ist nicht beabsichtigt, die Parkplatzsituation mit der vorliegenden Planung zu ändern.</p>			
<p><b>T 2 Landesdirektion Sachsen</b> vom 14.07.2015 keine Einwände</p>	<p>Kenntnisnahme</p>			
<p><b>T 3 Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen</b> vom 13.07.2015 aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken</p> <p><u>Hinweis:</u> 1. Im Einzelhandelskonzept von 2005 wurden die im B-Plan festgesetzten Mischgebiete als Bestandteil des Nahversorgungszentrums Grenzstraße betrachtet. Darauf sollte in der Begründung eingegangen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme In der Begründung wird der Hinweis auf das Einzelhandelskonzept 2005 und auf das in naher Zukunft neu zu erarbeitende Einzelhandelskonzept ergänzt.</p>			
<p>2. Mit dem LEP 2013 gibt es keine Differenzierung der Mittelzentren mehr.</p>	<p>Kenntnisnahme redaktionelle Korrektur der Begründung</p>			
<p><b>T 4 Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie</b> vom 13.07.2015 keine Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>			
<p><b>T 5 AZV „Mittlere Mulde“</b> vom 10.07.2015 keine Einwände</p>	<p>Kenntnisnahme</p>			

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA SR	
<b>T 6 Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen</b> vom 17.06.2015 keine Einwände	Kenntnisnahme			
<b>T 7 Stadtwerke Eilenburg GmbH</b> vom 10.07.2015 Belange sind nicht berührt.	Kenntnisnahme			

**Der Stadtrat beschließt, die Stellungnahmen T 1.1.1 Punkt 4 bis T 7 zur Kenntnis zu nehmen:**

Ja: 4      Ja: 17  
Nein: -    Nein: 0  
Enth.: -    Enth.: 3

Nachfolgend genannte Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht, so dass davon auszugehen ist, dass deren Belange von der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ nicht berührt werden:

- Kleingartenverband der Gartenfreunde Eilenburg e.V.

<b>Nachbargemeinden Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ...</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	
			<b>BA</b>	<b>SR</b>
<b>G 1 Große Kreisstadt Delitzsch</b> vom 23.06.2015 keine Einwände und Bedenken	Kenntnisnahme			
<b>G 2 Große Kreisstadt Wurzen</b> vom 18.06.2015 Planungshoheit nicht berührt	Kenntnisnahme			
<b>G 3 Stadt Taucha</b> vom 08.07.2015 Belange nicht berührt	Kenntnisnahme			
<b>G 4 Gemeinde Doberschütz</b> vom 26.06.2015 Belange nicht berührt	Kenntnisnahme			
<b>G 5 Gemeinde Zschepplin</b> vom 01.07.2015 keine Einwände und Hinweise	Kenntnisnahme			
<b>G 6 Gemeinde Thallwitz</b> vom 01.07.2015 Belange nicht berührt	Kenntnisnahme			
<b>G 7 Gemeinde Krostitz</b> vom 30.06.2015 keine Anregungen und Hinweise	Kenntnisnahme			
<b>G 8 Gemeinde Schönwölkau</b> vom 17.06.2015 Belange nicht berührt	Kenntnisnahme			
		<b>... die Stellungnahmen G 1 bis G 8 zur Kenntnis zu nehmen.</b>	Ja: 4 Nein: - Enth: -	Ja: 17 Nein: 0 Enth: 3

Nachfolgend genannte Gemeinden äußerten sich im Rahmen der Offenlage nicht, so dass davon ausgegangen wird, dass deren Belange von der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ nicht berührt werden:

- Gemeinde Jesewitz

## Bürgerhinweise

**B 1 Anwohner** (Herr Petersohn, Herr Zschiesche, Herr Laue):

**Nach der Offenlage wurde dem Oberbürgermeister in einer Beratung am 06.08.15 die Beschwerde einiger Anwohner zur illegalen Nutzung des öffentlichen Spielplatzes in der Grünanlage übergeben. Hierbei wurde auf die Einhaltung der Festsetzung im Bebauungsplan „Altersbeschränkung für den öffentlichen Spielplatz bis 6 Jahre“ gedrängt.**

### Stellungnahme der Verwaltung:

**Im Bebauungsplan war bisher festgesetzt:**

- 5. Die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festgesetzt werden:

- Spielplatz 1 für Kinder der Kindertagesstätte  
(öffentl. Spielplatz während der Schließzeiten)
- Spielplatz 3 für Kleinkinder bis 6 Jahren, Baumplatz, Fußweg
- Spielplatz 4 für Kinder von 6 bis 12 Jahren

Die Gestaltung der nichtüberbauten Flächen der geplanten Grundstücke und die Bereitstellung und Unterhaltung der Kinderspielflächen wird nach dem Bauordnungsrecht (SächsBO § 9 und § 11) geregelt und als verbindlich festgesetzt.

- 11. Öffentliche und private Grünflächen**  
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind durch Einschriebe im Plan Zeichnerischer Teil dargestellt und festgesetzt:

- Parkanlage
- Spielplatz 2 für Kleinkinder bis 6 Jahre
- Entwässerungsgraben
- Wasserspeicherraum, Regenrückenhaltbecken
- Bolzplatz

Die Festsetzung zu den Begrünungen sind dem Punkt 18 dieser Textfestsetzung zu entnehmen. Flächenangaben für Spiel-, Wasser- und Parkflächen sind dem Freiflächengestaltungsplan zu entnehmen (Bestandteil der Ausführungsplanung der Abwasser- und Regenwasserableitung).

**Nach der Offenlage redaktionell geänderte Festsetzungen:**

- 5. Die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**→ Es wurden alle Festsetzungen zu Spielplätzen gestrichen!**

### Begründung:

1. Durch Wegfall der Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte entfällt **Spielplatz 1**. → **bereits vor Offenlage geändert**
2. Die **Spielplätze 3 und 4** wurden als Nebenanlagen auf privaten Grundstücken festgesetzt. Diese können nicht mehr gefordert werden, Änderung der sächsischen Bauordnung. Es besteht somit keine rechtliche Handhabe mehr. Eine entsprechende Festsetzung erübrigt sich somit. → erst nach der Offenlage geändert
3. Der **Spielplatz 2** sollte von Anfang an ein **öffentlicher Spielplatz** in einer öffentlichen Grünanlage sein und war somit als Nebenanlage nach § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB falsch festgesetzt. → erst nach der Offenlage geändert

Az.: 621.411- 4. Änderung BP Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“/Abwägung Bürger, SR 05.10.2015

**10.\* Öffentliche und private Grünflächen**  
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind durch Einschriebe im Plan Zeichnerischer Teil dargestellt und festgesetzt:

- Parkanlage
- ~~Spielplatz 2 für Kleinkinder bis 6 Jahre~~
- Entwässerungsgraben
- Wasserspeicherraum, Regenrückenhaltbecken
- Bolzplatz

Die Festsetzung zu den Begrünungen sind dem Punkt 16 dieser Textfestsetzung zu entnehmen. ~~Flächenangaben für Spiel-, Wasser- und Parkflächen sind dem Freiflächengestaltungsplan zu entnehmen (Bestandteil der Ausführungsplanung der Abwasser- und Regenwasserableitung).~~

\* jetzt Punkt 10 durch Wegfall von Pkt. 7 der alten Festsetzungen

Begründung:

Mit dem Wegfall der Altersbeschränkung bleibt die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes unverändert.

Für die Festsetzung einer Altersbegrenzung für Spielplätze gibt der § 9 Absatz 1 Nr. 15 keine Ermächtigungsgrundlage. „Durch die abschließende Regelung der Festsetzungsmöglichkeiten ... enthält das Gesetz zugleich die Grenzen zulässiger Festsetzungen. ... Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu unterscheiden von den weiteren, zum Vollzug erforderlichen Maßnahmen. § 9 und der Bebauungsplan haben nur Bedeutung in Bezug auf die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung ...“

(Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 9 Absatz 1 Punkt 15, aus Rn. 7 und 8)

Mit der parallel zum Bebauungsplanverfahren verlaufenden Erschließung des Plangebietes wurde auch die öffentliche Grünfläche einschließlich Spiel- und Bolzplatz, Bänken und wegbegleitender Spielgeräte errichtet (politisch legitimiert durch Baubeschlüsse). Die Ausstattung des öffentlichen Spielplatzes und dessen Ausschilderung vor Ort wurden von Anfang an so gewählt, dass Kinder bis 14 Jahre dort spielen können. Ursprünglich war sogar eine Seilbahn installiert, die nicht wieder erneuert wurde, nachdem sie defekt war. Es hat also praktisch nie ein Zweifel an der Gestaltung der Grün- und Spielbereiche bestanden. Allerdings wurde der Bebauungsplan nicht angepasst.

Aus dem letzten Satz der textlichen Festsetzung 10 (der jetzt gestrichen werden soll) ist ersichtlich, dass während des Bebauungsplanverfahrens bereits die Ausführungsplanung für die gesamte Infrastruktur vorlag und diese mit herangezogen wurde.

Es ist in der Vergangenheit, auch im Rahmen der vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans, die fehlerhafte Nummerierung der Spielplätze und die bestehende Altersbeschränkung des öffentlichen Spielplatzes (Spielplatz 2 für Kleinkinder bis 6 Jahre) nicht aufgefallen. Es wurde von Seiten der Anlieger bisher nie darauf hingewiesen. Auch der Verwaltung fiel die Notwendigkeit zur Änderung nicht auf, da der Spielplatz vorhanden war.

→ **Von einer erneuten Beteiligung kann** aus Sicht der Verwaltung **gemäß § 4a BauGB abgesehen werden**, da es sich um eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf enthaltenen Festsetzungen handelt und da die Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfs keinen materiellen Regelungsgehalt haben, die Grundzüge der Planung wird nicht berührt. Die dann vorgenommenen Änderungen haben lediglich redaktionellen Charakter.