

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 053/FB4/2021/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	14.06.2021	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	05.07.2021	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 "Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark" - Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat macht sich die Abwägungsentscheidungen zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen gemäß Abwägungsprotokoll (Anlage 1) zu eigen und beschließt, diesen zu folgen.
2. Der Stadtrat beschließt die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ als Satzung (Anlage 2) und billigt die Begründung zur Aufhebung der Satzung vom 23.06.2021 (Anlage 3).

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**Anlass zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ wurden alle in der Stadt Eilenburg vorhandenen planungsrechtlich relevanten Sachverhalte zum Einzelhandel geprüft. Die Untersuchung der rechtlichen Situation am Standort Schondorfer Mark kam zu dem Ergebnis, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ rechtsfehlerbehaftet und damit de facto unwirksam ist. (Rechtliche Stellungnahme zur Wirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans Einkaufszentrum Eilenburg „Schondorfer Mark“ vom Dezember 2016). Da für B-Pläne, vorhabenbezogene B-Pläne sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB ausschließlich die Stadt Gesetzgebungskompetenz hat, ist diese auch verpflichtet, bekannte Rechtsmängel zu beseitigen.

Zum bisherigen Verfahren und derzeitige Situation am Standort

Die öffentliche Auslegung des aufzuhebenden VEP Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ fand bereits vom 07.10. bis 21.11.2019 statt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Nachbargemeinden. Unabhängig vom laufenden Verfahren wurde am 01.04.2020 am Standort Schondorfer Mark 1 unter Ausnutzung der Baugenehmigung Nr. 192/93 vom 28.05.1993 ein Verbrauchermarkt eröffnet.

Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden im Rahmen der öffentlichen Auslegung des aufzuhebenden VEP

Die Aufhebung des VEP wurde als unproblematisch betrachtet und zur Schaffung von Rechtsklarheit befürwortet.

Die Hinweise des Landratsamts Nordsachsen aus immissionsschutzfachlicher Sicht, des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr zur zukünftigen verkehrstechnischen Erschließung unter Berücksichtigung der Planungsfortführung der Bundesstraße 87 neu sowie des Abwasserzweckverbands „Mittlere Mulde“ zur abwasserseitigen Erschließung des Gebiets beziehen sich auf die Aufstellung des B-Plans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ und berühren die Aufhebung des VEP nicht.

Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die aus der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen betreffen im Wesentlichen Hinweise, die bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ zu berücksichtigen sind.

Überarbeitung der Planunterlagen:

Der Entwurf der Begründung vom 31.07.2019 zur Aufhebung der Satzung wurde wie folgt aktualisiert:

- Berücksichtigung der Ansiedlung eines Verbrauchermarkts am Standort Schondorfer Mark
- Hinweis auf Rechtskraft des B-Plans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ und der Veränderungssperre am Standort Schondorfer Mark (Rechtskraft 13.09.2019)
- Ergänzung der Untersuchung zur Ermittlung der Umweltbelange
- Ergänzung des Punktes 7 „Abwägung – Konfliktbewältigung“.

Die Aufhebung der Satzung erfolgt ebenfalls in Form einer Satzung.

Bemerkungen zur rechtlichen Situation

Nach Aufhebung des VEP sind bis zur Rechtskraft des B-Plans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ zukünftige Vorhaben nach § 29 BauGB auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Genehmigung großflächigen Einzelhandels gemäß § 34 Abs. 3 BauGB unter dem Aspekt der Nichtbeeinträchtigung vorhandener Zentraler Versorgungsbereiche und des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels zu erfolgen hat.

Allerdings wird die Aufstellung des genannten B-Plans vorerst ausgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen könnten in Folge der Aufstellung eines B-Plans, welcher Einzelhandelsnutzungen ausschließt, Entschädigungsansprüche entsprechend § 42 BauGB auf die Stadt Eilenburg zukommen, die sich wie folgt begründen.

Entsprechend der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie werden vorhandene Rechtspositionen geschützt, Aussichten bzw. Erwartungen dagegen nicht. Die Entziehung bzw. Beeinträchtigung einer vorhandenen Nutzung führt in der Regel zu Minderungen des Verkehrswerts des Grundstücks in Bezug auf den Bodenwert. Der entstehende Planungsschadensersatz besteht dann hauptsächlich in einem Ausgleich für die Beeinträchtigung des Bodenwerts. Unabhängig davon kann sich ein planungsschadensrechtlicher Eingriff als Beeinträchtigung sonstiger mit dem Grundstück verbundener Rechtspositionen darstellen, z. B. und vor allem als Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb.

Die bisher zulässige Nutzung am Standort Schondorfer Mark ergab sich aus dem VEP Nr. 5. Voraussetzung war die rechtliche Bestandskraft des Bauleitplans. Nichtige, inzwischen obsolet oder funktionslos gewordene Bauleitpläne können keine städtebaulichen Zulässigkeiten im Sinn von § 42 BauGB begründen. § 39 BauGB findet nur auf wirksame Bauleitpläne Anwendung. Demzufolge ergeben sich aus der Aufhebung des VEP keine Entschädigungsansprüche.

Vorhandene Baugenehmigungen verleihen dem Vorhaben unabhängig jeglicher Planungstätigkeit prinzipiell Bestandsschutz. Soweit und solange der Bestandsschutz reicht, ist eine Rechtsposition (Baulandqualität) gegeben, die im Sinne des Planungsschadensrechts relevant ist. Die sich aus der ausgeübten Nutzung ergebende Qualität des Grundstücks ist gegen Planungseingriffe vermögensrechtlich geschützt. (Kommentar zum BauGB Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 42, Rn. 37)

Dagegen ist das Vertrauen in die Beständigkeit bauordnungsrechtlicher Bestimmungen durch § 42 BauGB nicht geschützt. Nach dem Sinn und Regelungszusammenhang dieser Bestimmungen sind nur planungsrechtliche Eingriffe ..., die die Bodennutzbarkeit betreffen, zu entschädigen. (o. g. Kommentar, Rn. 49)

Hinsichtlich der Aufstellung des B-Plans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ sollen nach dem Ende 2020 erfolgten Eigentümerwechsel mit dem neuen Eigentümer der Immobilie erst noch Gespräche über dessen Entwicklungsvorstellungen geführt werden. Das B-Plan-Verfahren ruht daher zwischenzeitlich. Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans soll zunächst auslaufen. Falls erforderlich, kann jederzeit eine neue Veränderungssperre erlassen werden.

Anmerkung

Die gegenüber der öffentlichen Auslegung aktualisierten Passagen der Begründung sind rot markiert.

Anlagen

Anlage 1 – Abwägungsprotokoll

Anlage 2 - Entwurf der Aufhebungssatzung

Anlage 3 - Entwurf der Begründung zur Aufhebung der Satzung vom 23.06.2021

(Der Entwurf wurde an die aktuelle Rechtsposition des Verzichts auf die erneute

Verlängerung der Veränderungssperre am Standort Schondorfer Mark angepasst. Die Begründung erhielt daraufhin ein neues Datum.)

Anlage zur Begründung zur Drucksache

Rechtliche Stellungnahme zur Wirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans Einkaufszentrum Eilenburg „Schondorfer Mark“ vom Dezember 2016 (erarbeitet von den Rechtsanwälten W. Müller-Wiesenhaken und G.-A. Koukakis der Kanzlei Götze

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 3 Nein 2 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“

Protokoll zur ABWÄGUNG vom 05.07.2021

Auswertung der während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage des o.g. aufzuhebenden VEP einschließlich der Begründung vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Kurzfassung des bisherigen Planverfahrens:

06.11.2017	Beschluss Nr. 96/2017 zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des VEP
24.11.2017	Öffentliche Bekanntmachung des o.g. Beschlusses im Amtsblatt Nr. 24
25.02.2019	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägerbeteiligung und der Nachbargemeinden
15.03.2019	Scopingtermin
12.03.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung)
02.09.2019	Beschluss Nr. 16/2019-VII zur öffentlichen Auslegung des aufzuhebenden VEP einschl. Begründung
07.10. bis 21.11.2019	Öffentliche Auslegung des aufzuhebenden VEP einschl. Begründung

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
---	------------------------------

T 1 Landratsamt Nordsachsen (LRA NOS) vom 11.11.2019
T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt
T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung
Keine Einwände gegen die Aufhebung des vorhabenbezogenen BPs (VEP), der in seinem Ursprungsplan ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum (mit 10.720 m² Nettoverkaufsfläche) enthält. Die Veränderungssperre nach § 14 BauGB als Plansicherungsinstrument für die Aufstellung des neuen BPs für ein Gewerbegebiet wurde am 13.09.2019 erlassen. Die beabsichtigte Überplanung als Gewerbegebiet ist unverzüglich weiter zu verfolgen.
Begründung
Die Stadt Eilenburg möchte mit der Aufhebung der noch rechtskräftigen Teilfläche des o.g. VEP Nr. 5 (und anschließender Überplanung für ein Gewerbegebiet) sicherstellen, dass ihre geänderten städtebaulichen Zielsetzungen planmäßig vorangebracht werden können. Dazu zählt die Funktionsverlagerung des bisherigen Sondergebietes Einkaufszentrum (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) an der Schondorfer Mark an den Standort Ziegelstraße (z.Z. noch im Verfahren, Abwägung am 06.05.2019). Im Vorfeld wurde die 2. Änderung des FNPs mit den geänderten Flächen- und Gebietsdarstellungen wirksam. Auch das EHK der Stadt Eilenburg wurde diesbezüglich geändert.
Nach der Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf im Jahr 2014 und nachfolgender Schließung weiterer Geschäfte, sind momentan ein großflächiger Bau- und Gartenmarkt und ein Einzelhandelsgeschäft am Standort vorhanden. Insgesamt sind gemäß VEP Nr. 5 allerdings 10.720 m² Nettoverkaufsfläche zulässig. Aufgrund von Aufhebungen und Umplanungen sind noch 8.100 m² Nettoverkaufsfläche zulässig. Außerdem wurde seitens der Stadt festgestellt, dass der VEP rechtsfehlerbehaftet ist und auch deshalb aufgehoben werden soll. Das bereits errichtete Gebäude behält auch nach der Aufhebung seinen Bestandsschutz. Voraussetzung dafür ist, dass das Bauwerk zu irgendeinem Zeitpunkt rechtmäßig errichtet wurde. Die Baugenehmigung wurde 1994 erteilt und umfasst ein SB-Warenhaus mit 4.090 m² VF, eine Shop-Mall mit 890 m² VF und einen Bau- und Gartenmarkt mit 6.628 m² VF.
Die aktuelle Werbe-Kampagne zum geplanten Einzug des Kaufland-Marktes im kommenden Frühjahr 2020 findet zeitlich bedingt bislang noch keinen Niederschlag in der Begründung. Die Tatsache, dass nach vielen Jahren der Suche

Az.: 621.421-V5_A/Abwägung Behörden, SR 05.07.2021 (DS 053/FB4/2021/1)

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>nach einem Nachnutzer seitens des Eigentümers nun ein Interessent als Nachfolger von Marktkauf bereitsteht, zeigt die Schwierigkeit der planerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels deutlich auf. Durch die Bauordnungsbehörde der Stadt Eilenburg ist im Rahmen des Bestandsschutzes zu prüfen, dass Kaufland die 1994 für Marktkauf erteilte Baugenehmigung inhaltlich umsetzt bzw. flächenmäßig nicht davon abweicht. Änderungen, die die Qualität bzw. die Quantität des Gebäudes wesentlich verändern, fallen nicht unter den Bestandsschutz.</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird um den Sachverhalt fortgeschrieben, dass am Standort Schondorfer Mark 1 die Neuansiedlung eines SB-Warenhauses erfolgte. Diese Nutzung ist im Rahmen des Bestandsschutzes prinzipiell zulässig. Die Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ wird weiterverfolgt. Da aber nach dem Ende 2020 erfolgten Eigentümerwechsel mit dem neuen Eigentümer erst noch Gespräche über dessen Entwicklungsvorstellungen geführt werden sollen, pausiert das Verfahren zwischenzeitlich. Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des zukünftigen BPs soll zunächst auslaufen. Falls erforderlich, kann jederzeit eine neue Veränderungssperre erlassen werden. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>T 1.2 Umweltamt T 1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz Keine Bedenken zur Aufhebung des VEP</p>	<p>→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>T 1.2.2 SG Immissionsschutz (UIB) 1. Es bestehen gegen die Aufhebung keine Bedenken, wenn die Lärminderungsmaßnahmen rechtlich für die Zukunft gesichert werden.</p>	<p>→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die immissionsschutzrechtliche Problematik wird im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ berücksichtigt. Es wird entsprechende Festsetzungen im BP geben.</p>
<p><u>2. Vorbemerkung</u> Mit Schreiben vom 15.03.2019 gab die untere Immissionsschutzbehörde eine Stellungnahme zum o. g. Vorhaben ab. Dabei wurde mitgeteilt, dass Aussagen zum Lärmschutz erforderlich sind. Hierauf ging die Stadt Eilenburg nunmehr in ihrer Begründung ein. Zukünftig ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für diesen Standort vorgesehen. In diesem sollen flächenbezogene Schallleistungspegel gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. DIN 45691 festgelegt werden. Die zulässigen Nutzungen sollen dabei einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) entsprechen. Weiterhin wird auf Seite 20 der Begründung zusammenfassend ausgeführt: Im bisherigen BP ist festgesetzt, dass das Vorhaben im Bereich der angrenzenden</p>	

Az.: 621.421-V5_A/Abwägung Behörden, SR 05.07.2021 (DS 053/FB4/2021/1)

- 3 -

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / VF - Verkaufsfläche

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>schutzbedürftigen Nutzung zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 führen darf. Für die Einhaltung sei der jeweilige Betreiber verantwortlich.</p> <p>Festgesetzt wurden zudem eine Schallschutzwand gegenüber den angrenzenden Wohn- und Wochenendhäusern sowie eine geschlossene Abschirmung des Parkdecks nach Osten und Süden.</p> <p>Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben zukünftig weiterhin in die Umgebung einfügt sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.</p>	<p>→ Die Vorbemerkungen zur Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>3. Auswirkungen durch die Planung</u></p> <p>Wie in der Stellungnahme vom 15.03.2019 ausgeführt, handelt es sich bei den unter § 10 des BP genannten Werten um sogenannte "Zaunwerte", welche nicht zulässig sind.</p> <p>Die bisher festgesetzte Schallschutzwand gegenüber den angrenzenden Wohn- und Wochenendhäusern sowie die geschlossene Abschirmung des Parkdecks nach Osten und Süden sollte zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG durch Geräusche für die Zukunft rechtlich gesichert werden.</p>	<p>→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die immissionschutzrechtliche Problematik wird im Zuge der Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ berücksichtigt. Es wird entsprechende Festsetzungen im BP geben.</p>
<p><u>4. Einwirkungen auf das Plangebiet</u></p> <p>Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass nach Aufhebung des VEP eine schutzbedürftige Nutzung besteht.</p>	<p>→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht auch nach Aufhebung des VEP keine Nutzung, die besonders geschützt werden muss.</p>
<p>T 1.2.3 SG Naturschutz (UNB)</p> <p>Die im Rahmen des Planes festgesetzten und realisierten grünordnerischen Maßnahmen dienen der optischen Gestaltung und hatten teilweise Kompensationsfunktionen. Aufgrund von Lage, Struktur und Ausprägung der Flächen werden keine wesentlichen Biotop- sowie Artenschutzbelange berührt.</p> <p>Der Aufhebung des VEP stehen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen. (siehe auch Stellungnahme der UNB vom 15.03.2019)</p>	<p>→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
---	-------------------------------------

T 1.2.4 SG Wasserrecht (UWB) Belange des Wasserrechts sind nicht betroffen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p>T 2 Landesdirektion Sachsen (LDS) vom 19.11.2019 1. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.</p> <p><u>Begründung</u> Die Stadt Eilenburg beabsichtigt mit der Aufhebung der noch rechtskräftigen Teilfläche des VEP Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ (und anschließender Überplanung für ein Gewerbegebiet) sicherzustellen, dass ihre geänderten städtebaulichen Zielsetzungen planmäßig vorangebracht werden können. Dazu zählt die Funktionsverlagerung des bisherigen Sondergebietes Einkaufszentrum (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) vom Standort Schondorfer Mark an den neuen Standort Ziegelstraße (zurzeit laufendes BP-Verfahren). Im seit 29. September 2017 geänderten, rechtswirksamen FNP erfolgte unter anderem die Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes am Standort Ziegelstraße und die Darstellung des Standortes Schondorfer Mark als Gewerbefläche. Die Aufhebung des VEP ist somit aus dem FNP abgeleitet. Die Stadt Eilenburg verfügt über ein EHK, das am 6. Juni 2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Dieses Konzept definiert die ZVB der Stadt Eilenburg, so das Hauptzentrum Innenstadt (A-Zentrum), die beiden NVZ Grenzstraße und Puschkinstraße (C-Zentren) sowie verschiedene NVL. Ergänzend dazu wurde das Sondergebiet Handel am Standort Ziegelstraße neu ausgewiesen. Zwar ist dieser Standort keinem ZVB zugeordnet, befindet sich aber in der geografischen Mitte Eilenburgs. An diesem Standort ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters (in Form eines großen Verbrauchermarktes) mit max. 3.500 m² VF vorgesehen.</p> <p>Am Standort Schondorfer Mark sind nach der Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf im Jahr 2014 und nachfolgender Schließung weiterer Geschäfte momentan ein großflächiger Bau- und Gartenmarkt und ein Einzelhandelsgeschäft aktiv. Insgesamt sind gemäß VEP Nr. 5 allerdings 10.720 m² VF erlaubt. Ohne Aufhebung und nachfolgender Überplanung wären die derzeit zulässigen Handelseinrichtungen mit teilweise großflächigen Verkaufsflächen und nahversor-</p>	

Az.: 621.421-V5_A/Abwägung Behörden, SR 05.07.2021 (DS 053/FB4/2021/1)

- 5 -

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / VF - Verkaufsfläche

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>gungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Negative Auswirkungen auf die im EHK genannten ZVB und die Nahversorgung von Eilenburg könnten nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Rechtliche Grundlagen</u> Die Raumordnungsbehörde hat die vorgelegten Unterlagen auf Grundlage folgender Gesetze/Verordnungen geprüft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013), verbindlich seit dem 31. August 2013, sowie • Regionalplan Westsachsen (RPIWS 2008), verbindlich seit 25. Juli 2008. <p>Ergänzend wurde der in Aufstellung befindliche Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2017 (RPLWS 2017) vom 14. Dezember 2017, Entwurf in der Fassung nach § 6 Abs. 2 des Landesplanungsgesetzes (SächsLPIG), berücksichtigt.</p> <p><u>Raumordnerische Bewertung</u> Die Raumordnungsbehörde hat sich in mehreren Stellungnahmen zu verschiedenen Einzelhandels-Vorhaben der Stadt Eilenburg dafür ausgesprochen, dass der VEP Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ aufgehoben wird, um eine ungesteuerte weitere Einzelhandelsentwicklung am Standort Schondorfer Mark zu vermeiden.</p> <p>Die Aufhebung des VEP Nr. 5 und die Aufstellung des BP Nr. 49 „Gewerbe-standort Schondorfer Mark“ bewirken eine Klarstellung der bereits vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung am Standort Schondorfer Mark. Mit einer Veränderungssperre hat der Stadtrat der Stadt Eilenburg (Beschluss vom 13.09.2019) für den Geltungsbereich des BP Nr. 49 die Planziele vorläufig gesichert.</p>	<p>→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>2. Hinweise</u> Das Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig hat die Begründung für die Aufhebung des VEP Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ geprüft und unter der Nummer 3190213 bearbeitet. Registriert ist das BP-Verfahren unter der Nummer 3920048. Es wird um Information über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 Landesplanungsgesetz des Freistaates Sachsen gebeten.</p>	<p>→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Az.: 621.421-V5_A/Abwägung Behörden, SR 05.07.2021 (DS 053/FB4/2021/1)

- 6 -

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bbauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / VF - Verkaufsfläche

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>3. Fachreferat 35 L „Baurecht, Denkmalschutz“ Im Umweltbericht (Kap. 5.4 der Begründung) wurde nicht auf die Schutzgüter Fläche, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Störfallrelevanz nach Buchstabe j) eingegangen. Diese Inhalte sollten ergänzt werden.</p>	<p>→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird unter Punkt 5.4 wie folgt redaktionell ergänzt: <u>Schutzgut Fläche</u> → Die Planung wurde komplett umgesetzt, die Fläche ist in hohem Maß versiegelt. Durch die Aufhebung des VEPs erfolgt keine Veränderung am genannten Schutzgut. <u>Störfallrelevanz</u> → Mit der Aufhebung des VEP wird dieser Belang nicht berührt. <u>Nutzung erneuerbare Energien</u> → Mit der Aufhebung des VEP wird dieser Belang nicht berührt.</p>
<p>4. Zum Zeitpunkt der jetzigen Behördenbeteiligung wurden lediglich ein Aufstellungsbeschluss und eine Veränderungssperre für den BP Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ aufgestellt. Der Umweltbericht sollte deshalb ebenfalls darauf eingehen, welche Umweltauswirkungen nach Entfall des bisherigen Planungsrechts nach der Geltungsdauer der Veränderungssperre bei Nichtvorliegen einer neuen Satzung durch Vorhaben nach § 34 BauGB zu erwarten wären. Zudem sollte die mögliche Bebaubarkeit des Flurstücks 40/32 betrachtet werden.</p>	<p>Prinzipiell ist nicht beabsichtigt, dass der in der Stellungnahme genannte Fall eintritt. An der Aufstellung des BP Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ wird auch weiterhin gearbeitet. Das genannte Szenario würde der geplanten und zum Teil bereits planungsrechtlich vollzogenen städtebaulichen Entwicklung und dem EHK 2015 widersprechen. Entsprechend EHK soll am Standort Schondorfer Mark zukünftig nur im Rahmen des Bestandsschutzes Einzelhandelsnutzung zulässig sein. Allerdings wird im Rahmen der Aufstellung des BP geprüft, ob an diesem Standort nicht auch nichtzentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein kann. Für den Fall, dass der § 34 - Fall eintreten sollte, ist unter umweltrechtlichen Gesichtspunkten keine Veränderung gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation zu verzeichnen. Das Flurstück 40/32 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des BPs Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“. Das Grundstück ist immissionsschutzrechtlich eingeschränkt und kann nur entsprechend der Festsetzungen des B-Plans bebaut werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe außer für Kraftfahrzeuge sind ausgeschlossen.</p>
<p>T 3 Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (RPLWS) vom 24.10.2019 Die Aufhebung des VEP steht im Zusammenhang mit der städtebaulichen</p>	

Az.: 621.421-V5_A/Abwägung Behörden, SR 05.07.2021 (DS 053/FB4/2021/1)

- 7 -

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / VF - Verkaufsfläche

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Funktionsverlagerung vom ehemaligen Einkaufszentrum Schondorfer Mark zum Sondergebiet Ziegelstraße. Für das Gebiet Schondorfer Mark soll ein BP für ein Gewerbegebiet aufgestellt werden. Eine Veränderungssperre dient der Sicherung der neuen Planziele.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 4 Landesamt (LA) für Straßenbau und Verkehr vom 12.11.2019 1. Keine Einwände	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Hinweise und Forderungen</u> 2. Die Erschließung des Gebietes hat wie bisher über das kommunale Straßennetz zu erfolgen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beachtung des Hinweises erfolgt im Rahmen der Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“.
3. In der Planunterlage ist längs der B 87 ein Zufahrtsverbot gemäß Punkt 6.4 der PlanzVO 1990 darzustellen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beachtung des Hinweises erfolgt im Rahmen der Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“.
4. Die Grenze des Umgriffs des neuen BPs ist mit der DEGES, die die Planung der B 87 betreibt, abzustimmen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beachtung des Hinweises erfolgt im Rahmen der Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“.
5. Ermöglicht der BP Gewerbeansiedlungen, die zu einem erheblich größeren Verkehrsaufkommen mit LKW führen, so ist die Erschließung im Bereich des Knotenpunktes B 87/K 7407 zu hinterfragen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beachtung des Hinweises erfolgt im Rahmen der Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“. Entsprechend der Vorentwurfsplanung für die B 87 neu entfällt die direkte Anbindung an die B 87, es erfolgt ein Straßenneubau als Ortsstraße mit einer Neugestaltung des Knotenpunktes Ortsstraße/Schießstandweg/ K 7407.
6. Im neuen BP ist ein Verbot für Werbeanlagen auszuweisen (§ 9 Abs. 1Nr. 1 i.V.m. Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz). Eine Ausnahme bilden dabei Werbeanlagen von dort ansässigen Gewerbebetrieben (Werbung an der Stätte der Leistung).	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beachtung des Hinweises erfolgt im Rahmen der Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“.

Az.: 621.421-V5_A/Abwägung Behörden, SR 05.07.2021 (DS 053/FB4/2021/1)

- 8 -

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / VF - Verkaufsfläche

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>T 4.1 DEGES vom 13.11.2019 Durch den geplanten Um- und Ausbau der B87 ist der Geltungsbereich des VEP Nr. 5 durch die Verbreiterung der B87 sowie der Anlage einer Erschließungsstraße betroffen. Diese Planung wird im Entwurf zur Begründung unter „Punkt 2.5.1 Verkehr“ berücksichtigt. Es wird gebeten, den Bereich zwischen der vorhandenen B87 und den angrenzenden Gebäudekanten für Verkehrsflächen freizuhalten.</p>	<p>→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum freizuhaltenden Korridor wird bei der Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark berücksichtigt.“</p>
<p>T 5 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom 21.11.2019 Die Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, der Vorsorge vor Fluglärm, des Strahlenschutzes und des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft sind von vorliegender Planung nicht betroffen. Es gibt keine Hinweise aus geologischer Sicht.</p>	<p>→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>T 6 IHK zu Leipzig vom 19.11.2019 Der seit 07.05.1993 rechtskräftige VEP Nr. 5 soll aufgehoben werden. Hintergrund sind Bestrebungen der Stadt, am Standort Ziegelstraße Baurecht zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenter und eines Baumarkts zu schaffen. Und den Standort Schondorfer Mark für zukünftige Einzelhandelsnutzungen nicht mehr vorzuhalten. Stattdessen soll an dieser Stelle ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Parallel zur Aufhebung des VEP soll für den Standort Schondorfer Mark ein BP für ein Gewerbegebiet aufgestellt werden. Aufstellungsbeschluss und dessen öffentliche Bekanntmachung fanden bereits statt. Zur Sicherung der Planziele ist eine Veränderungssperre erforderlich. Die Änderung des FNP ist bereits erfolgt. Die stadtplanerische Aufgabe des Standortes „Schondorfer Mark“ ist ein folgerichtiger und notwendiger Schritt zur beabsichtigten Funktionsverlagerung des mittelzentralen Einzelhandelsstandortes an den Standort Ziegelstraße, in eine zentral verortete Lage. Die Entscheidung zur Funktionsverlagerung und damit auch zur Aufhebung des VEP wurde gemeinsam mit der Stadt Eilenburg, der Landesdirektion Sachsen, dem Regionalen Planungsverband Leipzig-Westachsen, dem Landratsamt Nordsachsen, dem Handelsverband Sachsen sowie der</p>	

Az.: 621.421-V5_A/Abwägung Behörden, SR 05.07.2021 (DS 053/FB4/2021/1)

- 9 -

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / VF - Verkaufsfläche

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
IHK zu Leipzig getroffen. → Deshalb gibt es zur vorliegenden Planung keine Bedenken. Es wird auf die noch notwendige und ausstehende Überplanung des Standortes als Gewerbegebiet verwiesen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Veränderungssperre wurde mit Beschluss des Stadtrats Nr. 15/2019-VII am 02.09.2019 verabschiedet und ist seit 13.09.2019 rechtswirksam. Die Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ wird weiterverfolgt. Da aber nach dem Ende 2020 erfolgten Eigentümerwechsel mit dem neuen Eigentümer erst noch Gespräche über dessen Entwicklungsvorstellungen geführt werden sollen, pausiert das Verfahren zwischenzeitlich. Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des zukünftigen BPs soll zunächst auslaufen. Falls erforderlich, kann jederzeit eine neue Veränderungssperre erlassen werden.
T 7 Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“ (AZV) vom 29.10.2019 1. Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen. Es ist jedoch nur die Einleitung von Schmutzwasser in das öffentliche Netz im Bereich des Schießstandweges möglich. Regenwasser muss auf dem Grundstück belassen werden. Das Schmutzwassernetz innerhalb des Vorhabengebietes wird nicht vom AZV betrieben. Die Aufhebung des VEP sowie eine spätere Nachnutzung des Geländes darf nicht zu prinzipiellen Änderungen der gegenwärtig praktizierten Abwassereinleitung führen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beachtung des Hinweises erfolgt im Rahmen der Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“.
T 8 Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (VEW) vom 18.11.2019 Keine Einwände	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 10 Mitnetz Strom mbH vom 03.12.2018 Stellungnahme vom 10.03.2019 behält weiterhin Gültigkeit → keine grundsätzlichen Bedenken	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 11 Mitnetz Gas mbH vom 02.10.2019 Stellungnahme vom 28.02.2019 behält weiterhin Gültigkeit → keine Einwände gegen Aufhebung des VEPs Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen des Unternehmens.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
T 12 GDM Com Gesellschaft für Dokumentation und Kommunikation vom 14.10.2019 Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Anlagen und es gibt derzeit keine laufenden Planungen des Anlagenbetreibers ONTRAS Gastransport GmbH, kei- ne Einwände gegen das Planvorhaben.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 13 Stadtwerke Eilenburg GmbH (Gas und Elektro) (SWE) vom 07.10.2019 Keine Einwände	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nachbargemeinden Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
G 1 Große Kreisstadt Delitzsch vom 14.10.2019 Keine Einwände und Bedenken	→ Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
G 2 Gemeinde Thallwitz vom 15.10.2019 Belange nicht berührt, keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen	→ Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
G 3 Gemeinde Schönwölkau vom 15.10.2019 Belange nicht berührt	→ Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nachfolgend genannte Gemeinden äußerten sich im Rahmen der Offenlage nicht, so dass davon ausgegangen wird, dass deren Belange von der Aufhebung des VEPs Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ nicht berührt werden:

- Wurzen
- Taucha
- Doberschütz
- Jesewitz
- Zschepplin
- Krostitz

Nachbargemeinden Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
---	-------------------------------------

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>B 1 C. Prochnow vom 21.11.2019</p> <p>1. Das Aufhebungsverfahren wurde eingeleitet durch ein von der Verwaltung in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten. Dieses dient zur Rechtfertigung der „Wegplanung“ des Einzelhandelsstandortes „Schondorfer Mark“ unter dem Vorwand der rechtlichen Unwirksamkeit. Erstmals im Zusammenhang mit der Änderung des FNP, in dem den Stadträten die rechtliche Unwirksamkeit des VEP Nr.5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ während des Abwägungsverfahrens zum FNP ... als Ergänzung diktiert wurde (s. Anlage 23 zum Aufstellungsbeschluss, B17 unter 1.). Erklärtes Ziel war es, die Einbeziehung des Standortes Schondorfer Mark in die raumordnerische Beurteilung des neuen Standortes Ziegelstraße zu verhindern (s. S. 23 des Rechtsgutachtens).</p> <p>Das Rechtsgutachten wurde durch die Verwaltung beauftragt, ohne den Stadtrat über die Notwendigkeit und Aufgabenstellung zu informieren. Eine Auswertung des Rechtsgutachtens mit den Stadträten erfolgte zu keiner Zeit. Den Stadträten wurden lediglich 2 von 23 Seiten des Rechtsgutachtens zur Verfügung gestellt.</p> <p>In der Ältestenratssitzung am 16.10.17 wurde in Vorbereitung der Tagesordnung (TO) für den Stadtrat am 6.11.17 informiert, dass die Landesdirektion die Aufhebung des VEP Nr.5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ verlangen würde und deshalb die Einleitung des Aufhebungsverfahrens auf der TO stehen müsste.</p> <p>Die anderslautende Auffassung der Landesdirektion zur Wirksamkeit des VEP Nr.5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ wurde nicht thematisiert. (Schreiben der Landesdirektion vom 2.2.17).</p>	<p>Die Untersuchung der rechtlichen Situation zum Standort Schondorfer Mark erfolgte im Rahmen der Prüfung aller vorhandenen planungsrechtlich relevanten Sachverhalte. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen des Geschäfts der laufenden Verwaltung entsprechend der Kompetenz des Oberbürgermeisters zur Klärung von Rechts- und Zweckmäßigkeitsfragen im Sinne des § 52 Abs. 1 der Sächsischen Gemeindeordnung (Vorbereitung von Stadtratssitzungen), und dazu gehören auch die im Rahmen der Durchführung von Bauleitplanungen erforderlichen Untersuchungen und Gutachten gleich welcher Problematik, das genannte Rechtsgutachten beauftragt.</p> <p>Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der VEP Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ rechtsfehlerbehaftet, damit rechtlich de facto unwirksam, aber aufgrund des Vertrauensschutzes anzuwenden ist.</p> <p>Da für BPe, vorhabenbezogene BPe sowie Satzungen nach § 34 Abs. 3 und 4 BauGB ausschließlich die Stadt mit dem Stadtrat Gesetzgebungskompetenz hat, ist diese im Umkehrschluss auch verpflichtet, bekannte Rechtsmängel zu beseitigen. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption zur Verlagerung des großflächigen Einzelhandelsstandortes vom Stadtrand an einen zentraleren Standort in der Stadt wurde für den Standort Schondorfer Mark von der Möglichkeit der „Heilung“ und der Aufstellung einer entsprechenden Planung für ein Sondergebiet Handel Abstand genommen.</p> <p>Parallel zur Aufhebung des VEP soll für den Standort Schondorfer Mark der BP Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ aufgestellt werden. Entsprechend des EHK 2015 soll Einzelhandel ausgeschlossen sein. Gegebenenfalls könnte jedoch über die Zulässigkeit von nichtzentrenrelevantem Einzelhandel diskutiert werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2018 (Beschluss Nr. 5/2018) gefasst und am 16.02.2018 öffentlich bekanntgemacht. Zur Sicherung der genannten Planziele ist seit 13.09.2019 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen BPs rechtswirksam (Beschluss des Stadtrats vom 02.09.2019). Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des zukünftigen BPs soll zunächst auslaufen. Falls erforderlich, kann jederzeit eine neue Veränderungssperre erlassen werden.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung am 08.05.2017 zur 2. Änderung des FNPs wurde</p>

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>noch B 1 Punkt 1</p>	<p>der Sachverhalt zur Rechtslage des VEP Nr. 5 ergänzt und zum Gegenstand der mit überwiegender Mehrheit erfolgten Beschlussfassung. Dem Stadtrat wurde, wie sonst auch üblich, die Zusammenfassung des Ergebnisses der Untersuchung zur Kenntnis gegeben. Prinzipiell hat jeder Stadtrat das Recht und die Möglichkeit das gesamte Gutachten anzufordern bzw. auch ergänzende Auskünfte zu bekommen.</p> <p>Beim genannten Schreiben vom 02.02.2017 handelt es sich um die Stellungnahme der Landesdirektion zur 2. Änderung des FNPs. In dieser wird darauf hingewiesen, dass der VEP trotz erheblicher Rechtsfehler in die Bewertung neuer Bauleitplanungen einzubeziehen ist. Erst die Aufhebung führt zur Unwirksamkeit. Zu berücksichtigen ist außerdem der Bestandsschutz. Diese Hinweise wurden bei den fortführenden Planungen hinreichend berücksichtigt.</p> <p>→ Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Die Landesdirektion hat ... auf meine Frage, ob die Landesdirektion eine Aufhebung verlangt, geantwortet: „Es liegt allein in der Hand der Stadt Eilenburg zu entscheiden, wie sie mit dem Problem des durch den VEP geschaffenen Ortsrechts umgeht...“ Und weiter: „Sofern die Stadt Eilenburg Teile des VEP Nr.5 aufzuheben beabsichtigt, muss sie sich intensiv mit den städtebaulichen Erfordernissen befassen. Auch hierfür soll das beauftragte Fachgutachten Grundlagen liefern...“ (Zitat Schreiben der LD vom 19.10.17). Genau diese „Befassung“ fand nicht oder nur einseitig in Richtung Ziegelstraße statt, der Aufstellungsbeschluss wurde noch vor der Fertigstellung des Fachgutachtens erstellt.</p>	<p>Generell besitzt die Stadt Eilenburg die Planungshoheit im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen.</p> <p>Mit der Erarbeitung des EHK 2015, das den Standort Ziegelstraße bereits berücksichtigte, der 2. Änderung des FNP, des rechtskräftigen BPs Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“, der bereits eingeleiteten Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet an der Schondorfer Mark“ wurden die städtebaulichen, raumordnerischen und sonstigen öffentlichen Belange intensiv betrachtet und die neue städtebauliche Entwicklung konsequent verfolgt.</p> <p>Wie bereits unter Punkt 1 bemerkt, ist die Stadt in der Pflicht, die unklare Rechtslage am Standort Schondorfer Mark zu beseitigen und damit im Sinne der Aufhebung des VEP tätig zu werden.</p> <p>Das Fachgutachten zur Neuausweisung eines Sondergebiets Handel am Standort Ziegelstraße wurde am 23.01.2018 fertiggestellt, der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des VEP Nr. 5 am 06.11.2017 auf der Basis der bis zu diesem Zeitpunkt gewonnenen rechtlichen Erkenntnisse (Stellungnahme Rechtsanwälte Götze) gefasst, der Aufstellungsbe-</p>

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 1 Punkt 2	schluss für den BP Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ am 05.02.2018 verabschiedet. → Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.
3. Laut Aussage der Verwaltung diene das Fachgutachten nur zur Klärung der Frage ROV ja oder nein, was eindeutig die Aufgabenstellung des Fachgutachtens negiert. Auch eine öffentliche Auswertung des Fachgutachtens unter Einbeziehung der Landesdirektion, welche u.a. den funktionalen Zusammenhang beider Standorte, auch die Frage des Bestandsschutzes am Standort Schondorfer Mark erörtern sollte, wurde durch die Verwaltung verhindert.	Es wird davon ausgegangen, dass hier das Fachgutachten zur Neuausweisung eines SO Handel am Standort Ziegelstraße der Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner (kurz Fach-GA DLP) vom 23.01.2018 gemeint ist. Die Aufgabenstellung für das o.g. Fach-GA DLP beinhaltete folgende Anforderungen: „Eilenburg verfügt über ein EHK aus dem Jahr 2015 (beschlossen 2016), in dem u.a. der innerstädtische ZVB, zwei NVZ und diverse NVL definiert sind. Aktuell beabsichtigt die Stadt Eilenburg am Standort Ziegelstraße die Neuausweisung eines Sondergebiets Handel. Der Standort befindet sich in der geografischen Mitte Eilenburgs, zwischen dem östlichen und dem westlichen Stadtgebiet, ist allerdings keinem ZVB zugeordnet. Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 3.500 qm Verkaufsfläche (davon max. 10 % für Non-Food-II-Sortimente) und eines Bau- und Gartenmarkts mit bis zu 7.000 qm Verkaufsfläche (davon max. 12 % für Rand- und Beisortimente). In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich bereits ein Lidl-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 949 qm (Verkaufsflächenobergrenze gemäß B-Plan = 1.000 qm). Die verkehrliche Anbindung des Planstandorts soll über einen neuen Kreisverkehr erfolgen, der auch die Erreichbarkeit des Lidl-Discounters verbessern wird. An den ÖPNV ist der Standortbereich über eine Bushaltestelle angebunden. Im Fachgutachten ist auch der Standort „Schondorfer Mark“ zu berücksichtigen. Seit 1992 besteht hier ein Sondergebiet Einzelhandel auf der Grundlage eines VEPs. Dieser ist zwar rechtsfehlerhaft, aber für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben (derzeit) trotzdem verbindlich. Planungsrechtlich zulässig sind innerhalb des Einkaufszentrums ein SB-Warenhaus, ein Bau- und Gartenfachmarkt und eine Shopzeile. Das SB-Wa-

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 1 Punkt 2	<p>renhaus (ehemals Marktkauf) und die vorgelagerten Shopflächen stehen jedoch seit 2014 leer. Gleichwohl hat die Stadt Eilenburg in 2015 eine Baugenehmigung für ein SB-Warenhaus mit rd. 3.930 qm Verkaufsfläche erteilt, die jedoch bislang nicht abgerufen wurde. Der Bau- und Gartenfachmarkt (Toom) ist noch in Betrieb (rd. 6.320 qm Verkaufsfläche zzgl. Shopflächen).</p> <p>Der Niedergang des Standorts Schondorfer Mark hat die Stadt Eilenburg dazu veranlasst, das geplante Sondergebiet Handel am Standort Ziegelstraße auszuweisen, um die mittelzentrale Funktion der Großen Kreisstadt Eilenburg zu stärken. Bei der Untersuchung waren insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestimmung des Einzugsgebiets und Ableitung der Umsatzherkunft zur Bewertung des Kongruenzgebots; - Analyse der städtebaulichen Besonderheiten von Eilenburg zur Bewertung des Integrationsgebots; - Analyse der Auswirkungen des Vorhabens (beider Standorte und getrennt für beide Standorte) auf die Eilenburger Innenstadt, die Eilenburger NVZ, die Eilenburger NVL und die Nahversorgung im Umland zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbots; - quantitative und qualitative Analyse und Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Eilenburg sowie der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs; - Vorschläge zur Standortsicherung und Standortentwicklung. <p>Die Untersuchung sollte in Abhängigkeit der baurechtlichen Situation am Standort Schondorfer Mark in zwei Szenarien erfolgen:</p> <p>Das <u>erste Szenario</u> geht vom <u>Bestandsschutz der in 2015 ausgereichten Baugenehmigung</u> aus. Danach ließe sich ein SB-Warenhaus mit 3.934 qm (inkl. Mall) umsetzen. Nach Ablauf der 3-Jahres-Frist wirkt der <u>Bestandsschutz der Baugenehmigung von 1994</u> weiter, der u.a. ein SB-Warenhaus mit 4.090 qm Verkaufsfläche, eine Mall mit Shops mit 890 qm Verkaufsfläche und einen Bau- und Gartenmarkt mit 6.628 qm vorsieht.</p> <p>Das <u>zweite Szenario</u> orientiert sich an den <u>Festsetzungen des VEPs</u>. Diese sehen u.a. Bruttogeschossflächen für ein SB-Warenhaus mit 7.000 qm, eine</p>

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>noch B 1 Punkt 2</p>	<p>Shopzone mit 300 qm, einen Getränkemarkt mit 800 qm und Läden mit 250 qm vor. Im November 2017 wurde vom Stadtrat der Stadt Eilenburg der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des VEPs Nr. 5 „Einkaufscenter Schondorfer Mark“ gefasst...</p> <p>Anhand der vorgenannten Ausführungen ist ersichtlich, dass die umfangreiche Aufgabenstellung eine sehr differenzierte Untersuchung der bau- und planungsrechtliche Situation an beiden Standorten forderte. Das Gutachten wird diesen Anforderungen gerecht...</p> <p>Mit der Erklärung vom 16.10.2018 gegenüber der Stadtverwaltung, SG Bauordnung gab der Eigentümer des Grundstücks Schondorfer Mark 1 dann bekannt, dass die Baugenehmigung aus dem Jahr 2015 keine Anwendung findet und deshalb zurückgezogen wird. Somit behielt die ursprüngliche Genehmigung ihre Gültigkeit.</p> <p>Seit April 2020 betreibt „Kaufland“ auf der Grundlage der Baugenehmigung von 1994 eine Filiale in die Räumlichkeiten des ehemaligen „Marktkaufs“. Damit ist der Fall der Ausnutzung des Bestandsschutzes eingetreten.</p> <p>Das Fachgutachten ist mit allen zuständigen Behörden (obere Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion Sachsen, IHK zu Leipzig, Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, untere Raumordnungsbehörde beim Landratsamt Nordsachsen, Handelsverband Sachsen), die auch an der Erarbeitung der Aufgabenstellung mitwirkten, abgestimmt. Nach Vorlage des Fach-GAs hat die obere Raumordnungsbehörde die Entscheidung getroffen, dass ein ROV für den geplanten Einzelhandelsstandort nicht erforderlich ist, da das Vorhaben nicht als raumbedeutsam einzuschätzen ist.</p> <p>Eine detaillierte Auswertung in den Gremien Bauausschuss und Stadtrat fand nicht statt, aber das Gutachten wurde allen Stadträten im Vorfeld des erneuten Offenlagebeschlusses in vollem Umfang zur Verfügung gestellt und Rückfragemöglichkeiten eingeräumt. Im Rahmen der erneuten Offenlage stand es auch der Öffentlichkeit vollumfänglich zur Einsichtnahme und Diskussion zur Verfügung.</p>

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
4. Die Aufhebung des VEP Nr.5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ verhindert nicht die Ansiedlung des SB-Warenhauses Kaufland am Standort Schondorfer Mark.	→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage der Baugenehmigung von 1993/1994 wurde im Rahmen des Bestandsschutzes im April 2020 eine Kaufland-Filiale eröffnet.
5. Die beschlossene Veränderungssperre läuft ebenfalls ins Leere.	Die Veränderungssperre wurde zunächst für die Dauer von zwei Jahren beschlossen (Rechtskraft am 13.09.2019). Es besteht die Möglichkeit der Verlängerung um ein weiteres Jahr. Sie regelt, dass lediglich die im Rahmen des Bestandsschutzes möglichen Maßnahmen am Standort zulässig sind. Alle darüberhinausgehenden Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind unzulässig und nicht genehmigungsfähig. Es ist abzusehen, dass bis zum Ablauf der Veränderungssperre der BP Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“, der die zukünftig zulässigen Nutzungen am Standort regeln soll, aus bereits genannten Gründen nicht rechtskräftig wird. Dessen ungeachtet gilt, wie bereits oben genannt, der Bestandsschutz bis die Nutzung aufgegeben wird. Zur Sicherung der mit der Änderung des FNP vorbereiteten und mit dem Aufstellungsbeschluss für den BP dokumentierten planungsrechtlichen Entwicklung am Standort Schondorfer Mark soll die Veränderungssperre entsprechend § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert werden (Stadtrat am 05.07.2021) → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6. Das Bekanntwerden der Vermietung der Räumlichkeiten am Standort Schondorfer Mark an einen SB-Warenhausbetreiber nach der Abwägung des BP Nr. 42 erfordert zwingend eine Neubewertung der Einzelhandelsstandorte in Eilenburg.	Eine Neubewertung der Einzelhandelssituation ist nicht erforderlich, da der Standort Schondorfer Mark als bestandsgeschützte Einzelhandelseinrichtung im Rahmen des EHK 2015, im Fachgutachten DLP, bei der Änderung des FNP sowie der Aufstellung des BPs Nr. 42 berücksichtigt wurde. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7. Der Satzungsbeschluss für den BP Nr.42 würde einen gravierenden Gesetzesverstoß darstellen und darf, auch laut der Aussagen im EHK, laut Aussagen der Landesdirektion im Abwägungsverfahren und der Aussagen des Fachgutachtens von „Lademann und Partner“ nicht mehr gefasst werden.	Der Satzungsbeschluss wurde am 02.12.2019 rechtskonform gefasst, der Bebauungsplan ist seit 20.12.2020 rechtskräftig. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8. Unter den genannten Umständen empfiehlt es sich, den VEP Nr.5, der bereits	

Az.: 621.421-V5_A/Abwägung Behörden, BA 14.06.2021 (DS 053/FB4/2021)

- 18 -

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
seit mehr als 20 Jahren rechtmängelbehaftet ist, nicht aufzuheben.	Der VEP ist rechtsfehlerbehaftet, die Aufhebung zwingend geboten, um einen rechtsicheren Zustand zu erreichen. (siehe auch Stellungnahme zu Punkt 1) → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>B 2 Domicil GmbH + Co. KG (vertreten durch Rechtsanwälte Lenz und Johlen)</p> <p>1. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentliche Belange verkannt wird (Abwägungsfehlschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität). <i>BVerwG, Beschluss vom 24.11.2011, Az.: 4 BN 40/10, BRS 76 Nr. 28</i></p>	<p>Zunächst ist festzustellen, dass es sich hierbei um die <u>Aufhebung eines VEP</u> handelt. Das Verfahren wird gemäß BauGB durchgeführt und somit findet definitiv eine Abwägung statt. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des aufzuhebenden VEP eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie aus der Öffentlichkeit wurden hinsichtlich ihrer Relevanz geprüft, die in der Stellungnahme genannten Hinweise und Anregungen in die Abwägung eingestellt. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Die Wegplanung bestehender Nutzungen bedarf einer sorgfältigen und Begründung und setzt im Regelfall voraus, dass sich der Plangeber mit der Möglichkeit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO auseinandersetzt. <i>OVG Münster, Urteil vom 18.05.2010, Az.: 10 D 92/08.NE; juris</i> <i>OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013, Az.: 2 D 103/12.NE; BauR 2014, 213</i></p>	<p>Mit der Aufhebung des VEP erfolgt keine sogenannte Wegplanung der bestehenden Nutzungen. Im Rahmen der bestehenden Baugenehmigung für den Standort Schondorfer Mark ist die bisher ausgeübte Einzelhandelsnutzung auch zukünftig möglich.</p> <p>§ 1 Absatz 10 BauGB regelt folgendes: „Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im BP festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im BP können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die allgemeine Zweckbestim-</p>

Az.: 621.421-V5_A/Abwägung Behörden, BA 14.06.2021 (DS 053/FB4/2021)

- 19 -

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>noch B 2 Punkt 2</p>	<p>mung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.“ Zunächst ist festzustellen, dass es sich hierbei nicht um ein Gebiet nach §§ 2 bis 9 BauNVO handelt und somit die genannte Rechtsgrundlage prinzipiell nicht anwendbar ist. Die Prüfung aller Regelungsmöglichkeiten erfolgt erst im Rahmen der Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Im Fall eines Einzelhandelsausschlusses besteht dabei ein gesteigertes Augenmerk auf die Eigentümerinteressen und deren Gewichtung bei der Abwägung, wenn dem Plangeber ein konkreter Einzelhandelsansiedlungswunsch vorliegt. <i>Vgl. OVG Münster, Urteil vom 12.02.2014, Az.: 2 D 13/14.NE; BauR 2014, 2042 OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013, Az.: 2 D 103/12.NE; BauR 2014, 213</i> Im Sinne dieser Rechtsprechung ist der BP abwägungsfehlerhaft. Ausgangspunkt der Überlegungen ist ausweislich die BP-Begründung, dass eine Nachfolgenutzung der Flächen des SB-Warenhauses Marktkauf nicht erfolgt. Wie allseitig bekannt sein dürfte, ist dies jedoch nicht der Fall, da die Fa. Kaufland den Betrieb Anfang April 2020 aufnehmen wird. Wie bereits ebenfalls ausgeführt, ist die durch zuvor erteilte Baugenehmigung gedeckt. Nach einheitlicher obergerichtlicher Rechtsprechung bleibt dieser auch bei längerem Leerstand bestehen, soweit der Zustand des Objektes dies ergibt sowie der Eigentümer stets Bemühungen getätigt hat, um eine Nachfolgenutzung zu erreichen. Wir verweisen insoweit auf den bisherigen Schriftverkehr. Besteht jedoch Bestandsschutz und ist die konkrete Nutzung weiterhin beabsichtigt, muss dies im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden. Hieran mangelt es bisher. Der BP wäre unter diesem Gesichtspunkt abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Auch hier erfolgt der Hinweis, dass es sich beim laufenden Verfahren um die Aufhebung des VEP handelt und damit kein Einzelhandelsausschluss erfolgt. Die genannten Einwände richten sich gegen die Aufstellung des BPs Nr. 49, dessen Verfahren mit Beschluss des Stadtrats Nr. 5/2018 vom 05.02.2018 eingeleitet wurde. → Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend der bisher eingeleiteten städtebaulichen Entwicklung (2. Änderung des FNP) ist für den Standort die Entwicklung eines Gewerbegebiets vorgesehen. Entsprechend der Regelungen des EHK 2015 ist dort Einzelhandel allerdings prinzipiell ausgeschlossen. Eine Nachfolgenutzung ist im Rahmen des Bestandsschutzes prinzipiell zulässig sofern sie sich an den Regelungen der Baugenehmigung aus dem Jahr 1993/1994 orientiert. Die Problematik des nach wie vor präsenten Bestandsschutzes wurde bei der geänderten städtebaulichen Entwicklung, der Verlagerung des mittelzentral wirkenden großflächigen Einzelhandelsstandorts von der Schondorfer Mark weg zum Standort Ziegelstraße berücksichtigt.</p>

Satzung

(ENTWURF)

**über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5
„Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ (Aufhebungssatzung)**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg hat am ... aufgrund §§ 16 und 17 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (SächsGVBl. S. 425) die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ als nachfolgende Aufhebungssatzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ (Rechtskraft am 07.05.1993) wird hiermit aufgehoben.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung erstreckt sich auf die Flurstücke 38/2, 57/25, 57/23, 58/8 teilweise, 40/12, 40/13 teilweise, 40/24, 40/28, 40/30, 57/20 teilweise, 57/19 teilweise, 57/18, 57/15, 57/16, 57/17, 57/11, 57/12, 57/14, 57/21, 56/11, 56/12, 56/14, 56/15, 56/16, 40/11, 56/8, 56/9, 57/13, 56/10, 56/13 40/25, 40/24, 40/28, 40/29, 40/31, 40/32 der Flur 35, Gemarkung Eilenburg. (Plan vom 02.06.2021, Anlage).

§ 3

In-Kraft-Treten

Die Aufhebungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Eilenburg, den

Scheler
Oberbürgermeister

(Siegel)



nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden
Anlage zur Aufhebungssatzung VEP Nr. 5 "EKZ EB Sch"
Lageplan (rote Strichlinie)

A3 / Maßstab: 1:3000
erstellt am: 02.06.2021
erstellt durch: FB 4/Schmidt

Copyright
• Stadtverwaltung Eilenburg
• Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)



Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ (Aufhebungssatzung)**Begründung****(Entwurf)****Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit für die Aufhebung des VEP	7
2. Beschreibung des Plangebiets	8
2.1 Räumliche Lage	8
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
2.3 Gebiets- und Bestandssituation	10
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
2.5 Erschließung des Plangebiets	11
2.5.1 Verkehr	11
2.5.2 Medientechnische Erschließung	12
2.6 Planunterlage	12
3. Planerische Ausgangssituation/weitere rechtliche Rahmenbedingungen	13
3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
3.2 Flächennutzungsplan	13
3.3 Benachbarte Bebauungspläne	14
3.4 Sonstige Planungen	14
4. Auswirkungen der Aufhebung	15
5. Prüfung der Umweltbelange/Umweltbericht	16
5.1. Einleitung	16
5.2 Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes bzw. der Aufhebung	16
5.3 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	17
5.3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	17
5.3.2 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	18
5.4 Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange	18
5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung	20
5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Aufhebung	20
5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21

5.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
5.9	Monitoring	21
5.9	Zusammenfassung	22
6.	Verfahren und Rechtswirkungen	23
7.	Abwägung – Konfliktbewältigung	23
8.	Rechtsgrundlagen	23

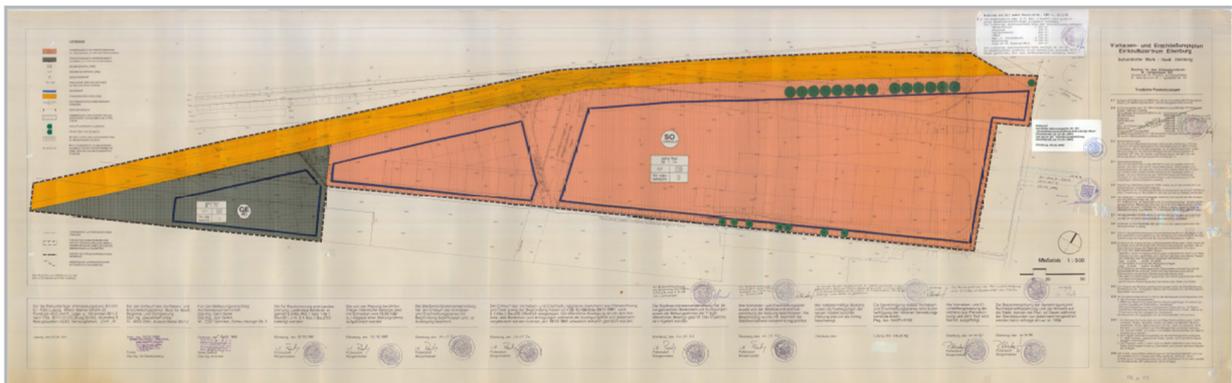
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Aufhebung der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Inhalt und Ziel des vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplans

Der am 07.05.1993 öffentlich bekanntgemachte Vorhaben- und Erschließungsplan diente der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbe- und Einkaufszentrum am Standort Schondorfer Mark. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Wesentlichen die Zulässigkeit eines Baumarktes, eines Möbelmarktes, eines SB-Warenhauses sowie einer Tankstelle, die innerhalb der im Westen des ursprünglichen Plangebiets gelegenen Gewerbefläche angesiedelt werden sollte, geregelt.

Das ursprüngliche Plangebiet umfasste eine Fläche von ca. 7 ha.



verkleinerte Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“



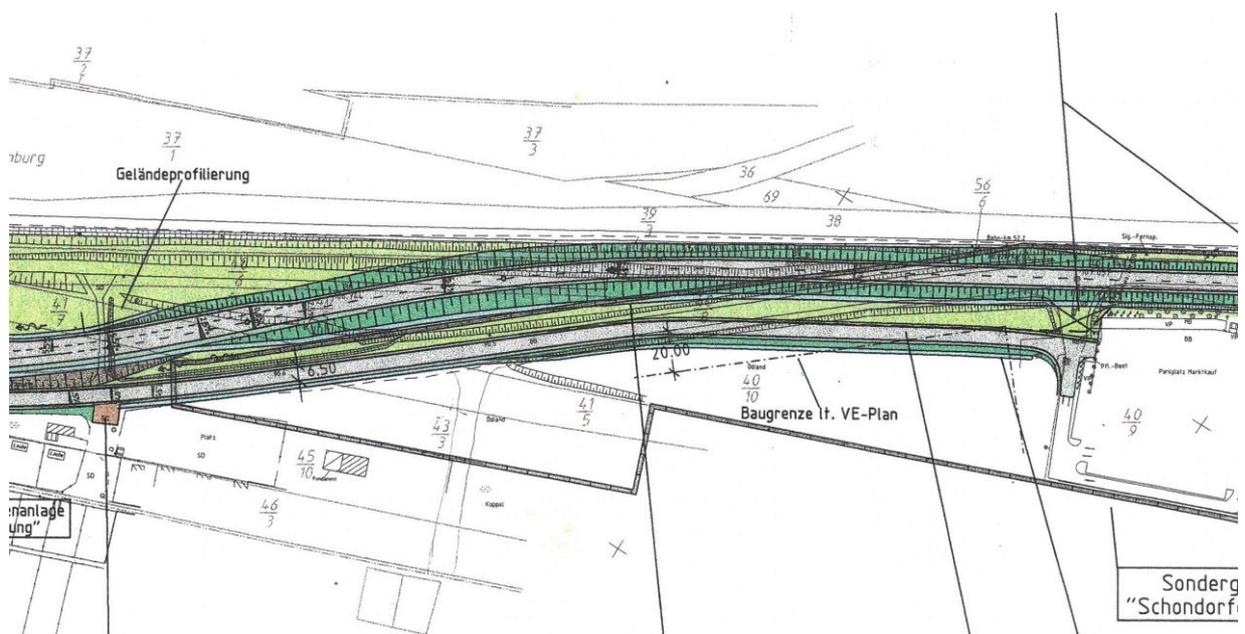
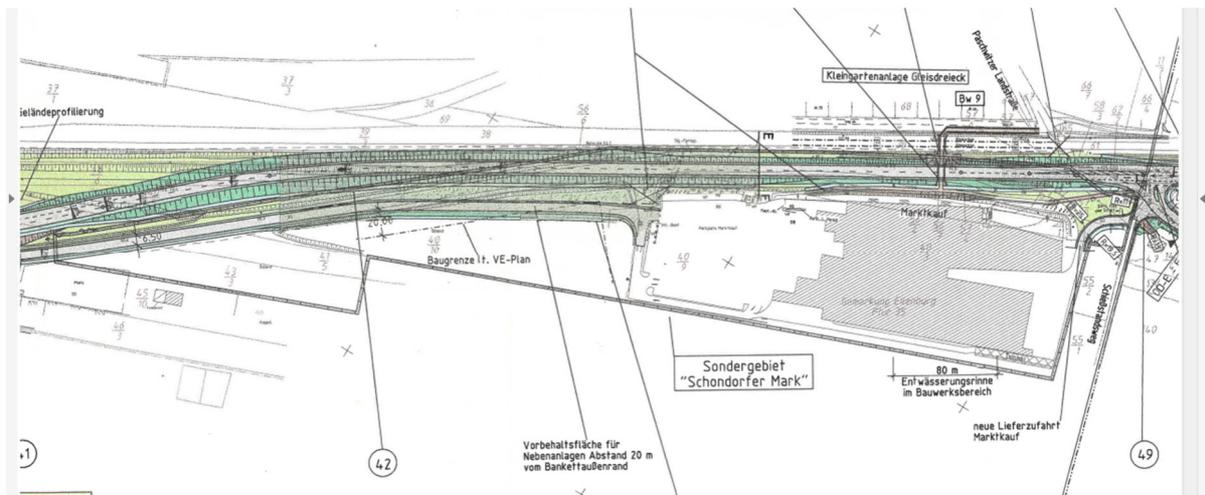
Lage des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Örtlichkeit (Stand Luftbild 2015)

Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“

Entwurf der Begründung vom 23.06.2021

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde durch den Investor nur teilweise umgesetzt. Es wurden das SB-Warenhaus mit einer im Gebäude befindlichen Shop-Mall, ein Baumarkt, ein Getränkemarkt, verschiedene kleinere Einzelhandelsgeschäfte (z.B. ein Reisebüro, ein Optiker) realisiert. Bestrebungen, einen Möbelmarkt im Sondergebiet Handel und eine unabhängige Tankstelle im Gewerbegebiet anzusiedeln, scheiterten. Zeitweise gab es auf dem Grundstück des SB-Warenhauses eine betriebsgebundene Tankstelle, die als Ausnahme zugelassen wurde.

Ein Teil des Geltungsbereichs wird durch den Planfeststellungsbeschluss für die B 87 Torgau-Leipzig, Ortsumgehung Eilenburg vom 03.11.1999 überlagert.



Auszüge aus o.g. Planfeststellungsbeschluss (Lageplan vom Oktober 1999 (Bau-km 3+920 bis 5+800, Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH, Niederlassung Leipzig))

Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Markt“
 Entwurf der Begründung vom **23.06.2021**

Am 23.09.2005 trat für einen Bereich des nicht umgesetzten Plans (Fläche des ursprünglich geplanten Möbelhauses und einer kleinen Teilfläche des Gewerbegebiets) der Bebauungsplan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Markt“ in Kraft. Auslöser für diese Planung waren die Bestrebungen eines privaten Investors zur Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen bzw. eines Autohauses. Da mit Satzungsbeschluss die Aufhebung des Teils des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht ausdrücklich beschlossen wurde, wird dieser Bereich ebenfalls nur überlagert.

**Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Eilenburg
 Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Markt**

**PLANZEICHNUNG
TEIL A**

VERFAHRENSMERKMALE

- Der Bebauungsplan ist am 23.09.2005 in Kraft getreten.
- Der Bebauungsplan ist am 23.09.2005 in Kraft getreten.
- Der Bebauungsplan ist am 23.09.2005 in Kraft getreten.
- Der Bebauungsplan ist am 23.09.2005 in Kraft getreten.
- Der Bebauungsplan ist am 23.09.2005 in Kraft getreten.
- Der Bebauungsplan ist am 23.09.2005 in Kraft getreten.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

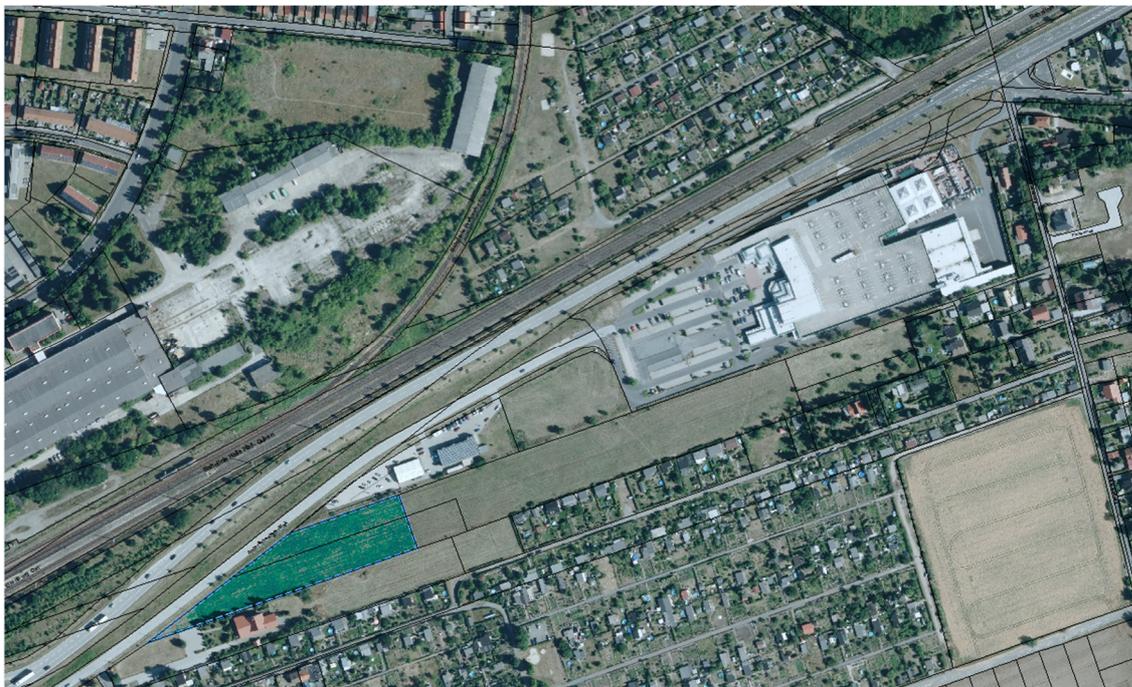
ANLAGE 02

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Markt“



Lage des Bebauungsplans in der Örtlichkeit (Stand Luftbild 2015)

Für den ungenutzten Teil der Gewerbefläche (Flurstücke 41/3, 43/7 der Flur 35) wurde die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ersatzlos aufgehoben. Die Aufhebungssatzung trat am 31.03.2006 in Kraft.



Lage der Aufhebungssatzung in der Örtlichkeit (Stand Luftbild 2015)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit für die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Das SB-Warenhaus sowie die Verkaufsflächen in der Mall wurden im August 2014 geschlossen. **Erst seit dem 02.04.2020 erfolgt eine erneute Nutzung durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt sowie Verkaufsstellen des Bäcker- und Fleischerhandwerks.** Am Standort befinden sich außerdem nach wie vor ein Baumarkt sowie eine Optiker-Filiale. Der Eröffnung der neuen Einzelhandelseinrichtung gingen jahrelange erfolglose Bemühungen der Eigentümer sowie auch seitens der Stadt zur Nachnutzung der leergefallenen Flächen entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans voraus.

Mit dem Erwerb der Fläche an der Ziegelstraße durch die Stadt und der Aufgabe des Standortes Schondorfer Mark durch den Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2015 eröffnete sich infolge der Voruntersuchungen zum Einzelhandelskonzept 2015 die Möglichkeit, einen für die Stadt und das Umland zentraleren Standort für die Zukunft auszuweisen. Auf dieser Grundlage verfolgte die Stadt Eilenburg eine geänderte städtebauliche Konzeption zur Etablierung des für ein Mittelzentrum gerechtfertigten und seiner Versorgungsaufgabe entsprechenden großflächigen Einzelhandelsstandortes. Mit der seit 29.09.2017 rechtswirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt u.a. die Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes am Standort Ziegelstraße und die Darstellung des Standortes Schondorfer Mark als Gewerbefläche.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ am Standort Ziegelstraße, einer ehemaligen Industriebrache, für die seit jeher eine Nachnutzung geplant war, sollen die Voraussetzungen für einen großflächigen Verbrauchermarkt in einer zentral im Stadtgebiet verorteten Lage geschaffen werden. Ausschlaggebend für diese Entscheidung war auch der Sachverhalt, dass es im Mittelzentrum Eilenburg bislang nur einen leistungsfähigen Vollversorger gibt (Nahversorgungszentrum Grenzstraße). Dieser in einer siedlungsintegrierten Lage im westlichen Stadtgebiet befindliche Markt ist sowohl für die Bewohner von Eilenburg-Ost als auch für die Umlandkunden nicht optimal zu erreichen. Ein leistungsfähiger großer Lebensmittel-Verbrauchermarkt in zentraler Lage, der der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs hinsichtlich der Größendimensionierung, der Erreichbarkeit und damit der örtlichen/überörtlichen Kundenansprache gerecht wird, fehlte bislang im Stadtgebiet. Mit der Funktionsverlagerung des mittelzentral bedeutsamen Einzelhandelsstandortes wird nicht zuletzt erreicht, dass mit der Etablierung eines großen Lebensmittel-Verbrauchermarktes gegenüber dem bisherigen SB-Warenhaus eine deutliche Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente einhergeht. Die verbrauchernahe Versorgung in Eilenburg ist aktuell u.a. in Form von Discountern weitgehend gesichert, weist jedoch eine qualitative Lücke hinsichtlich eines großen Verbrauchermarkts (> 1.500 qm VK) auf. **Der Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ ist seit 20.12.2019 rechtskräftig.**

Die Untersuchung der rechtlichen Situation zum Standort Schondorfer Mark erfolgte im Rahmen der Prüfung aller vorhandenen planungsrechtlich relevanten Sachverhalte zum Bebauungsplan Nr. 42. Im Ergebnis der *Rechtlichen Stellungnahme zur Wirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ vom Dezember 2016* wurde festgestellt, dass der VEP Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ rechtsfehlerbehaftet, damit rechtlich unwirksam, aber aufgrund des

Vertrauensschutzes anzuwenden ist. Da für Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne sowie Satzungen nach § 34 Abs. 3 und 4 BauGB ausschließlich die Stadt Gesetzgebungskompetenz hat, ist diese im Umkehrschluss auch verpflichtet, bekannte Rechtsmängel zu beseitigen. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption zur Verlagerung des großflächigen Einzelhandelsstandortes vom Stadtrand an einen zentraleren Standort in der Stadt wird für den Standort Schondorfer Mark von der Möglichkeit der „Heilung“ und der Aufstellung einer entsprechenden Planung für ein Sondergebiet Handel Abstand genommen.

Parallel zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans soll für den Standort Schondorfer Mark der Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ aufgestellt werden. Das Gewerbegebiet soll aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich eingeschränkt werden. Entsprechend des EHK 2015 wird Einzelhandel ausgeschlossen sein. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2018 (Beschluss Nr. 5/2018) gefasst und am 16.02.2018 öffentlich bekanntgemacht. Zur Sicherung der genannten Planziele **ist seit 13.09.2019** eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans **rechtswirksam (Beschluss des Stadtrats vom 02.09.2019)**. **Diese soll zunächst auslaufen. Falls erforderlich, kann jederzeit eine neue Veränderungssperre erlassen werden.**

Wie bereits unter Punkt 1.1 dargelegt, wurden Teile des Geltungsbereichs durch den Planfeststellungsbeschluss für die B 87 sowie den Bebauungsplan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“ lediglich überlagert. Es ist allerdings prinzipiell davon auszugehen, dass im Bereich der planfestgestellten B 87 der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht wiederaufleben kann, da die Straße bereits realisiert wurde und Eigentümerwechsel stattfanden. Ebenso können auch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“ Inhalte des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplans nicht wiederaufleben, da auch auf ca. 50 % der Fläche bereits ein Autohaus mit Werkstatt und dazugehörigen Freiflächen realisiert wurden. Außerdem fand auch hier ein Eigentümerwechsel statt.

Entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan sind aufgrund der genannten Aufhebungen bzw. Umplanungen noch 8.260 m² (ursprünglich 10.720 m²) Nettoverkaufsfläche zulässig. Mit Beschluss des EHK 2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept am 06.06.2016 hat der Stadtrat die zukünftige Ausrichtung für großflächigen Einzelhandel festgeschrieben.

Anhand der oben genannten Gründe ist die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans folgerichtig und rechtlich erforderlich. Eine Heilung des Plans oder Weiterentwicklung des Standorts für eine Einzelhandelsnutzung widerspricht hingegen den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Eilenburg.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplans befindet sich im südöstlichen Teil des Stadtteils Eilenburg-Ost. Im Norden wird das Plangebiet von der B 87 begrenzt, südlich schließen sich einige Wohngrundstücke sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Noch etwas weiter südlich befinden sich die Kleingartenanlagen „Erholung“ e.V. und „Grüner Fink“ e.V. Auch im Osten wird das Gebiet von einigen Wohngrundstücken begrenzt, die über den Schießstandweg erschlossen werden, in dessen Mitte die Gemarkungsgrenze zwischen Eilenburg und der Gemeinde Doberschütz verläuft. Das Plangebiet war ursprünglich direkt an die B 87 verkehrstechnisch angebunden. Nach dem Bau der Ortsumgehung B 87 blieb lediglich die Anlieferzufahrt über die Kreuzung Paschwitz Landstraße/Schießstandweg erhalten, die Kundenzufahrt wurde als separate Ortsstraße An der Schondorfer Mark neu geschaffen. Nördlich der B 87 schließt sich die Bahnlinie Eilenburg-Torgau-Cottbus an. Entsprechend des unter Punkt 1.1 dargelegten Planungsstandes ist das aufzuhebende Plangebiet ca. 6,4 ha groß.



2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das ursprüngliche Plangebiet umfasste die Flurstücke 40/3, 56/1, 56/4, 56/7, 57/4, 57/7, 57/10, 58/1, 41/5 (nur teilweise), 43/3 sowie die von der B 87 betroffenen Flurstücke 43/4, 41/6, 40/4, 40/7, 39/4, 56/5, 56/8, 57/5, 57/8, 57/11 der Flur 35, Gemarkung Eilenburg (Stand Januar 1992).

Unter Berücksichtigung der Aufhebungssatzung vom 21.03.2006 sind von der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans folgende Flurstücke betroffen:

Straße (Eigentümer Bund, Freistaat Sachsen, Stadt Eilenburg):

Flurstücke 38/2, 57/25, 57/23, 58/8 teilweise, 40/12, 40/13 teilweise, 40/24, 40/28, 40/30, 57/20 teilweise, 57/19 teilweise, 57/18, 57/15, 57/16, 57/17, 57/11, 57/12, 57/14, 57/21, 56/11, 56/12, 56/14, 56/15, 56/16 der Flur 35, Gemarkung Eilenburg

Fläche SB-Warenhaus und Baumarkt: 40/11, 56/8, 56/9, 57/13, 56/10, 56/13 der Flur 35, Gemarkung Eilenburg.

B-Plan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“- Straße: 40/25, 40/24, 40/28

B-Plan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“- Gewerbefläche: 40/29, 40/31, 40/32

2.3 Gebiets- und Bestandssituation

Das damalige SB-Warenhaus wurde im August 2014 geschlossen und die betriebliche Tankstelle zurückgebaut. Die Zufahrtbereiche sowie Stellplatzflächen blieben unverändert. Ebenso verließen der Getränkemarkt sowie das Reisebüro den Standort. Nach jahrelangem Leerstand wurde am 02.04.2020 die Nutzung der freigewordenen Verkaufsflächen durch einen Verbrauchermarkt sowie Bäcker- und Fleischer-Verkaufsstellen wiederaufgenommen. Zurzeit befinden sich dort ein Baumarkt, eine Optiker-Filiale und ein Verbrauchermarkt, die allesamt den Regelungen des Bestandsschutzes unterliegen (siehe auch Punkt 1.1). Da gemäß Baugenehmigung an dem Standort ein SB-Warenhaus betrieben werden muss, was aber gemäß Sortimentsfeststellung durch die Stadtverwaltung zum Zeitpunkt der Eröffnung nicht den Tatsachen entsprach, wurde dem Eigentümer eine Nutzungsuntersagung für den Betrieb eines Verbrauchermarkts zugestellt. Der Eigentümer hat dagegen Rechtsmittel eingelegt, die obere Bauaufsichtsbehörde entscheid zu seinen Gunsten.

Der seit Dezember 2017 nicht mehr angefahrene Haltepunkt des ÖPNV wurde mit Einzug des neuen Marktes wieder aktiviert.

Fernwasserleitung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Anlagen der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH (FWV). Dabei handelt es sich um eine Fernwasserleitung DN 800 B, ein Fernmeldekabel und einen Belüftungsschacht, der bis 1 m unter Geländeoberkante zurückgebaut wurde. Diese Anlagen und der Schutzstreifen sind auch zukünftig freizuhalten. Allerdings wurde im Rahmen des Scopingtermins zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans am 15.03.2019 von Seiten der Fernwasserversorgung Elbaue – Ostharz geäußert, dass mit dem Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen an einer neuen Versorgungskonzeption gearbeitet wird, die den zukünftigen Rückbau der Leitung vorsieht. Für das Flurstück 40/11 der Flur 35 in der Gemarkung Eilenburg besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Fernwasserversorgung.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sollte Anfang der 90er Jahre die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbe- und Einkaufszentrum zur besseren Versorgung der Bürger **im Mittelzentrum** Eilenburg sowie des Umlandes schaffen. Für den damaligen Investor bot das Plangebiet zu diesem Zeitpunkt durch die direkte Lage an der Bundesstraße 87 sowie durch die Lage am Stadtrand und nicht in unmittelbarer Nähe zu ausgedehnten Wohngebieten günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung einer entsprechenden Nutzung. Außerdem war Eilenburg mit dem ebenfalls im Osten der Stadt, in einer leeren Kartoffellagerhalle provisorisch agierenden Möbelmarktes im Zugzwang, eine ansprechende großflächige Einzelhandelseinrichtung zu etablieren. Andere, den o.g. Ansprüchen genügende Flächen standen nicht zur Verfügung.

Im ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde innerhalb des Sondergebiets Handel die Zulässigkeit der nachfolgenden Handelseinrichtungen mit nachfolgend genannten Bruttogeschossflächen (einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen wie Stellflächen, Zufahrten) geregelt:

- ein SB-Warenhaus mit maximal 7.000 m²,
- ein Bau- und Gartenmarkt mit maximal 4.500 m²,
- ein Möbelhaus mit maximal 4.100 m²,
- eine Shopzone mit maximal 300 m²,
- ein Getränkemarkt mit maximal 800 m²
- Läden mit maximal 250 m² sowie
- Shops an der Passage/Mall mit maximal 650 m²

Die maximale Nettoverkaufsfläche sollte 10.720 m² nicht übersteigen.

Außerdem waren laut Vorhaben- und Erschließungsplan ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig. Es wurden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, wie die Begrünung des südlichen Böschungshanges mit standortgerechten Laubbäumen, die Biotopverbesserung in der südlich des Plangebiets gelegenen Kiesgrube in Form durch Entschlammung des Gewässers sowie die Eingrünung der Baukörper gegenüber der B 87. Im Gewerbegebiet sollten ausschließlich nicht wesentlich störende Nutzungen gestattet sein, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Es wurde davon ausgegangen, dass sich an diesem Standort eine Tankstelle niederlassen würde.

Wie unter Punkt 1.1 der Begründung bereits beschrieben, wurde die Planung nur teilweise umgesetzt. Am 23.09.2005 trat für einen Bereich des nicht umgesetzten Plans der Bebauungsplan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“ in Kraft, der diesem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nun überlagert. Für den ungenutzten, ursprünglich als Gewerbefläche festgesetzten Bereich des ehemaligen Plangebiets wurde die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ersatzlos aufgehoben. (Rechtskraft der Satzung am 31.03.2006). Ein weiterer Teil des Geltungsbereichs wird durch den Planfeststellungsbeschluss für die B 87 neu überlagert.

Im aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplan sind unter Berücksichtigung der o.g. Umplanungen nach wie vor die o.g. Nutzungen zulässig, da diese im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 26 nicht entsprechend angepasst wurden. Allerdings reduziert sich die

Gesamtbruttogeschossfläche um die potentielle Fläche des Möbelhauses, so dass von nachfolgend genannten Nutzungen und Flächen ausgegangen werden kann:

- ein SB-Warenhaus mit maximal 7.000 m²,
- ein Bau- und Gartenmarkt mit maximal 4.500 m²,
- eine Shopzone mit maximal 300 m²,
- ein Getränkemarkt mit maximal 800 m²
- Läden mit maximal 250 m² sowie
- Shops an der Passage/Mall mit maximal 650 m²

Dies betrifft eine Gesamtbruttogeschossfläche von 13.500 m² und damit einer maximalen Verkaufsfläche von 8.100 m².

2.5 Erschließung des Plangebiets

2.5.1 Verkehr

Im Zuge der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde bereits auf die zeitlich befristete Anbindung des Plangebiets an die B 87 bis zum Ausbau der Ortsumgehung hingewiesen. Somit blieb nach deren Realisierung lediglich die Anlieferzufahrt erhalten, die Kundenzufahrt wurde als separate Ortsstraße An der Schondorfer Mark neu geschaffen. Im Zuge der Planung für die Weiterführung der B 87 neu wird entsprechend der vorliegenden Vorentwurfsplanung vom November 2018 auch die direkte Anlieferzufahrt von der B 87 neu geschlossen. Die zukünftige verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets soll dann komplett über die Trasse der bereits vorhandenen Ortsstraße erfolgen, an die auch die Zufahrtbereiche Sprotta-Siedlung, Paschwitz Landstraße und Schießstandweg angebunden werden und demzufolge auch entsprechend ausgebaut werden muss.

2.5.2 Medientechnische Erschließung

Abwasser

Das Plangebiet ist an die öffentliche Abwasserentsorgung des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ (AZV) im Bereich des Schießstandweges angeschlossen. Die Leitungen der inneren Erschließung des Vorhabengebietes wurden nicht vom AZV übernommen. Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich keine Änderung.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (VEW) über vorhandene Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung ausgehend von der Versorgungsleitung 90 PE im Verlauf des Schießstandweges. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Anlagen des VEW. Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich keine Änderung. Falls in Abhängigkeit der zukünftigen Bebaubarkeit des Plangebiets zusätzliche Erschließungsanlagen zur Versorgung mit Trinkwasser erforderlich sein sollten, sind diese Anlagen auch nur innerhalb öffentlich gewidmeter Grundstücken in der Regel durch einen Erschließungsträger zu realisieren. Einzelheiten sind im Vorab abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet erfolgt derzeit über Brunnen. Sollte zukünftig die Deckung/Teildeckung des Löschwasserbedarfs (Grundschutz) über Anlagen des VEW erfolgen, ist die aus dem Leitungsnetz verfügbare Löschwassermenge mittels Ausflussmessung gemäß DVGM W 405 nachzuweisen.

Elektro/Gas

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Eilenburg GmbH. Zur Elektroversorgung wurde durch den Eigentümer eine Trafostation realisiert, die auch für die zukünftige Versorgung des Gebiets zur Verfügung steht. Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich keine Änderung. Die zukünftige medientechnische Erschließung des Gebiets wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ geklärt.

2.6 Planunterlage

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Prinzipskizze zur Ver- und Entsorgung vom 27.03.1992. Der Durchführungsvertrag wurde am 19.01.1993 bzw. 01.03.1993 zwischen der Stadt Eilenburg und der W. Langenbahn KG unterzeichnet. Der derzeitige Eigentümer der Flächen des ehemaligen SB-Warenhaus-Standortes ist, wie alle vorherigen Eigentümer zuvor nicht in den Vertrag eingetreten.

3. Planerische Ausgangssituation/weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Einvernehmen mit der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Plans zuständigen Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Leipzig (RPL) aufgestellt (Genehmigung durch RPL vom 07.09.1992) und entsprach damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die Stadt Eilenburg muss bei der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung gemäß Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) und Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008) berücksichtigen bzw. beachten. **Im Dezember 2020 wurde der Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017 von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen, der bezüglich der genannten Planung keine anderen Aussagen enthält, beschlossen. Die Genehmigung steht noch aus. Grundsatz ist nach wie vor, die Planung an die Ziele der Raumordnung zur Raumstruktur und zur Ansiedlung großflächigen, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegenden Einzelhandels sowie zur Daseinsvorsorge anzupassen.**

Entsprechend Ziel 1.3.7 des LEP 2013 ist die Stadt Eilenburg als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau eingestuft. Als regionales Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentrum, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes ist die Stadt demnach zu sichern und zu stärken. Der RPIWS 2008 **(und RPLWS 2017)** wurde nach den Grundsätzen und

Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regionalspezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest.

Die städtebaulich gewünschte Entwicklung eines neuen Lebensmitteleinzelhandelsstandorts in gut erreichbarer, zentraler Lage wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ auf der Grundlage der geänderten städtebaulichen Konzeption zur Ansiedlung eines großflächigen, mittelzentral wirksamen Einzelhandelsstandortes ermöglicht. Um eine über den Bestandsschutz hinausgehende Weiterentwicklung des bestehenden Standorts an der Schondorfer Mark zu unterbinden, ist die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ erforderlich. Damit steht die Entwicklung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (Ziel 2.3.2.5 des Landesentwicklungsplans 2013), was in der Stellungnahme der Landesdirektion vom 30.01.2019 bestätigt wurde. Damit werden die verfügbaren Mittel der Bauleitplanung genutzt, um mögliche Beeinträchtigungen der Nahversorgung sowie der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eilenburg sowie der ihrem Mittelbereich zugeordneten Kommunen zu minimieren.

3.2 Flächennutzungsplan

Mit der seit 29.09.2017 rechtswirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte u.a. die Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes am Standort Ziegelstraße und die Darstellung des Standortes Schondorfer Mark als Gewerbefläche. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Verlagerung des bisherigen Sondergebietes Handel vom Standort Schondorfer Mark an den Standort Ziegelstraße bereits vorbereitet. Die Aufhebung des VEP ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und entspricht damit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung. Parallel zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans soll für den Standort Schondorfer Mark ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufgestellt werden, für den durch den Stadtrat am 05.02.2018 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Westlich angrenzend befindet sich der seit 23.09.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“, der die planungsrechtliche Zulässigkeit eines immissionsschutzrechtlich eingeschränkten Gewerbegebietes regelt. (siehe auch Punkt 1.1) Davon ist ca. 50 % der Fläche mit einem Autohaus inklusive Werkstatt belegt.

3.4 Sonstige Planungen

Die Stadt Eilenburg verfügt über das Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung in der Stadt Eilenburg aus dem Jahr 2015 (EHK 2015), das am 06.06.2016 durch den Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Dieses Konzept definiert die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eilenburg, so das Hauptzentrum

Innenstadt (A-Zentrum), die beiden Nahversorgungszentren Grenzstraße und Puschkinstraße (C-Zentren) sowie verschiedene Nahversorgungslagen. Ergänzend dazu erfolgte die Neuausweisung des Sondergebiets Handel am Standort Ziegelstraße, das zwar keinem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist, sich aber in der geografischen Mitte Eilenburgs befindet und somit von allen Stadtteilen und dem Umland gut zu erreichen ist. An diesem Standort ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters (in Form eines großen Verbrauchermarktes) mit maximal 3500 m² Verkaufsfläche sowie eines Bau- und Gartenfachmarktes mit maximal 7.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Zur Prüfung der Raumverträglichkeit für die geplanten Märkte wurde durch das Büro Dr. Lademann & Partner GmbH das „*Fachgutachten zur Neuausweisung eines Sondergebietes Handel (SOH) am Standort Ziegelstraße unter besonderer Würdigung des Standortes Schondorfer Mark*“ vom 23.01.2018 (Fach-GA DLP) erstellt. Die Erarbeitung der Aufgabenstellung erfolgte in Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen, der IHK zu Leipzig, dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West-sachsen, der Handelskammer Sachsen und dem Landratsamt Nordsachsen.

Bei der Untersuchung wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Bestimmung des Einzugsgebiets und Ableitung der Umsatzherkunft zur Bewertung des Kongruenzgebots
- Analyse der städtebaulichen Besonderheiten von Eilenburg zur Bewertung des Integrationsgebots;
- Analyse der Auswirkungen des Vorhabens (beide Standorte und getrennt für beide Standorte) auf die Eilenburger Innenstadt, die Eilenburger Nahversorgungszentren, die Eilenburger Nahversorgungslagen und die Nahversorgung im Umland zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbots;
- quantitative und qualitative Analyse und Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Eilenburg sowie der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs;
- Vorschläge zur Standortsicherung und Standortentwicklung.

Es erfolgte somit eine Untersuchung der städtebaulichen und regionalen Auswirkungen der Neuausweisung des Sondergebiets Handel am Standort Ziegelstraße unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes am Standort Schondorfer Mark.

Am Standort Schondorfer Mark erfolgte die baurechtliche Beurteilung in zwei Szenarien: Das erste Szenario ging vom Bestandsschutz der in 2015 ausgereichten Baugenehmigung aus. Danach könnte ein SB-Warenhaus mit 3.934 m² (inkl. Shop-Mall) realisiert werden. Nach Ablauf der 3-Jahres-Frist würde dann der Bestandsschutz der Baugenehmigung von 1994 weiterwirken, der u.a. ein SB-Warenhaus mit 4.090 m² Verkaufsfläche, eine Shop-Mall mit 890 m² Verkaufsfläche und einen Bau- und Gartenmarkt mit 6.628 m² vorsieht.

Mit Erklärung vom 16.10.2018 wurde durch den Eigentümer gegenüber der Stadtverwaltung allerdings mitgeteilt, dass von der im Jahr 2015 erteilten Baugenehmigung für eine Nachnutzung als SB-Warenhaus kein Gebrauch gemacht wird, so dass diese mittlerweile erloschen und für zukünftige Bauvorhaben derzeit nur noch die Baugenehmigung aus dem Jahr 1994 heranzuziehen ist.

Das zweite Szenario orientiert sich an den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans wie unter Punkt 2.4 beschrieben.

4. Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbestandort Schondorfer Mark“ erfolgt eine Klarstellung der bis zu diesem Zeitpunkt bereits vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung am Standort Schondorfer Mark. Mit der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ erfolgt die Sicherung der zukünftigen Planziele. Der letzte Eigentümer, **der bis Ende 2020** im Besitz des Grundstücks war, hatte bereits vor dem Erwerb über die geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele Kenntnis. Entschädigungsansprüche gem. § 39 BauGB und § 42 ff. BauGB ergeben sich durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht.

5. Prüfung der Umweltbelange/Umweltbericht

5.1. Einleitung

Das Verfahren zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ erfolgt gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt diese Pflicht nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne. Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- Einschätzung aufgrund einer überschläglichen Prüfung, auf welche Umweltbelange die Aufhebung des Bauleitplans voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.
- Festlegung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans für die Abwägung erforderlich ist.

Auf der Grundlage der Einschätzung erfolgt

- die Ermittlung der Umweltbelange im festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad,
- die Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht sowie
- die Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichts, soweit im Ergebnis der Beteiligung zur Aufhebung der Satzung erforderlich.

Da die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 im Normalverfahren erfolgt, wird der Umweltbericht in der beschriebenen Form erstellt.

5.2 Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes bzw. der Aufhebung

Folgende umweltrelevante Inhalte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ festgesetzt:

→ Festsetzung zur Zulässigkeit folgender Handelseinrichtungen:

- SB-Warenhaus mit maximal 7.000 m² Bruttogeschossfläche
- Shopzone mit maximal 300 m² Bruttogeschossfläche
- Getränkemarkt mit maximal 800 m² Bruttogeschossfläche
- Läden mit maximal 250 m² Geschossfläche
- Bau- und Gartenmarkt mit maximal 4.500 m² Bruttogeschossfläche
- Möbelhaus mit maximal 4.100 m² Bruttogeschossfläche
- Shop an der Passage/Mall mit maximal 650 m² Bruttogeschossfläche

Die maximale Nettoverkaufsfläche sollte maximal 10.720 m² betragen.

→ Festsetzung von 120 Stellflächen und erforderlicher Werbeanlagen

→ Festsetzung von folgenden grünordnerischen Maßnahmen

- vollflächige Begrünung des südlichen Böschungshanges mit standortgerechten Laubbäumen (Hängebirke, Sandbirke),
- Biotopverbesserung in einer aufgelassenen Kiesgrube ca. 500 m südlich des Plangebiets in Form der Entschlammung des eutrophierten Gewässers,
- Eingrünung der Baukörper gegenüber der B 87

→ Im Gewerbegebiet sollten ausschließlich nicht wesentlich störende Nutzungen gestattet sein, die auch im Mischgebiet zulässig wären.

Wie unter Punkt 1.1 der Begründung bereits beschrieben, wurde die Planung nur teilweise umgesetzt. Lediglich das SB-Warenhaus Marktkauf mit einer Shop-Mall, der toom-Baumarkt, ein Getränkemarkt, verschiedene kleinere Einzelhandelsgeschäfte (z.B. ein Reisebüro, eine Apollo-Filiale) wurden realisiert. Bestrebungen, einen Möbelmarkt im Sondergebiet sowie eine unabhängige Tankstelle im Gewerbegebiet anzusiedeln, scheiterten. Am 23.09.05 trat für einen Bereich des nicht umgesetzten Plans der B-Plan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“ in Kraft und überlagert den Vorhaben- und Erschließungsplan. Für den ungenutzten, ursprünglich als Gewerbefläche festgesetzten Bereich des ehemaligen Plangebiets wurde die Satzung über den VEP ersatzlos aufgehoben. (Rechtskraft der Satzung am 31.03.2006). Ein weiterer Teil des Geltungsbereichs wird durch den Planfeststellungsbeschluss für die B 87 neu überlagert.

Die Aufhebung erfolgt aufgrund der fiktiven Rechtsunwirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption zur Verlagerung des großflächigen Einzelhandelsstandortes vom Stadtrand an einen zentraleren Standort in der Stadt wird für den Standort Schondorfer Mark von der Möglichkeit der „Heilung“ und der Aufstellung einer entsprechenden Planung für ein Sondergebiet Handel Abstand genommen. Nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans soll am Standort Schondorfer Mark ein eingeschränktes Gewerbegebiet zulässig sein. Die konkreten Festsetzungen werden im Rahmen der Aufstellung des B-Planes festgelegt.

5.3 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für die Aufhebung des Bebauungsplans bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt. Sonstige Untersuchungen sind nicht erforderlich.

5.3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

a) Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem naturschutzfachlichen Schutzgebiet.

b) Flächennaturdenkmale/Geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weder Natur-/Flächendenkmäler im Sinne des § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 18 Sächsischem Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) noch geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 19 SächsNatSchG.

c) Gesetzliche geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG und § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop.

5.3.2 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Vorhabenbezogene Untersuchungen oder Gutachten wurden für die Aufhebung des VEP nicht erstellt.

5.4 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Schutzgut Boden/Altlasten

Mit der Umsetzung des VEP wurde die Fläche des ehemaligen SB-Warenhauses und Gartenmarktes zu ca. 80 % versiegelt. Für den Bebauungsplan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark wurde eine GRZ von 0,7 festgesetzt, die momentan noch nicht ausgenutzt ist. Es ist davon auszugehen, dass auch im neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ eine maximale GRZ von 0,8 zulässig sein wird.

Altlasten

Der Geltungsbereich ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen vor.

→ Somit sind auch bei der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplan **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Boden/Altlasten zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Trinkwasserschutzzonen sind ebenfalls nicht vorhanden. Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird der derzeitige Versiegelungsgrad nicht unmittelbar verändert.

→ Es ist davon auszugehen, dass bei der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser zu erwarten sind.

Schutzgut Klima/Luft

Die mögliche Nachnutzung der bisherigen Flächen durch nichtstörendes Gewerbe lässt zukünftig sogar weniger Verkehrsaufkommen erwarten. Der bereits ansässige Bau- und Gartenmarkt genießt Bestandsschutz.

→ Bei Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind somit **keine** nachteiligen Veränderungen für das Lokalklima und die Lufthygiene zu erwarten.

Schutzgüter Flora/Fauna

Flora

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden folgende der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt:

- lockere Baumpflanzungen innerhalb der Parkfläche
- die Bepflanzung der südlichen Böschung
- Eingrünung der Baukörper gegenüber der B 87.

Die festgesetzte Biotopverbesserung in der südlich des Plangebiets gelegenen Kiesgrube in Form durch Entschlammung des Gewässers wurde nicht umgesetzt.

Fauna

Es wurden keine speziellen tierökologischen Kartierungen vorgenommen oder entsprechende Fachgutachten erstellt. Es ist aber davon auszugehen, dass angesichts der vorhandenen Nutzungen als stärker frequentierte Einzelhandelsfläche nicht mit Vorkommen besonders geschützter oder nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützter Arten zu rechnen ist.

→ Es sind somit bei der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans **keine** erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die heimische Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Baumpflanzungen sowie die Böschungsbepflanzung sind nur kleine und zum Teil durch den regelmäßigen Kundenverkehr störungsbeeinflusste Lebensräume.

→ Die biologische Vielfalt dieser Flächen wird durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans **nicht** negativ beeinflusst. Es ist eher davon auszugehen, dass durch die Nachnutzung durch Gewerbe die Störeinflüsse durch den vorher bestehenden Kundenverkehr eher zurückgehen könnten.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird als die wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft verstanden. Neben den natürlichen Faktoren wie Relief, Bewuchs und Gewässer wird es von der vorhandenen Nutzung geprägt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan liegt außerhalb von naturschutzfachlich wertvollen Gebieten und auch nicht in der Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen. Der Geltungsbereich befindet sich im östlichen Ortsrandbereich von Eilenburg. Die Umgebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist durch vereinzelte Wohngrundstücke sowie südliche gelegene Kleingartenanlagen gekennzeichnet. Das Landschaftsbild ist an dieser Stelle eher von mittlerer Bedeutung.

→ Die Aufhebung des VEP ändert an diesem Sachverhalt nichts und hat **keine** nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch – Vorhandene Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden keine schallschutztechnischen Untersuchungen durchgeführt. Es wurde unabhängig davon festgesetzt, dass im Bereich der angrenzenden schützenswerten Nutzungen durch das Vorhaben keine Erhöhung der Immissionsschutzdauerpegel eintreten dürfen, die zu einer Überschreitung der in der TA Lärm, Ziffer 2.3.2, DIN 18005 Beiblatt 1 genannten Immissionsrichtwerte führen. Im Abstand von 0,5 m vom geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster sind in der südöstlich des Plangebiets liegenden Wohnbebauung tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) und in den südlich angrenzenden Kleingartenanlagen tags und nachts 50 dB(A) einzuhalten. Für die Einhaltung der Orientierungswerte gegenüber Gewerbelärm sollten Schallschutzmaßnahmen in Verantwortung der jeweiligen Betreiber realisiert werden. Als offensichtlich erforderlich aktive Schallschutzmaßnahmen wurde der Bau einer Schallschutzwand gegenüber der angrenzenden Wohn- und Wochenendhäuser sowie eine geschlossene Abschirmung des Parkdecks nach Osten und Süden festgesetzt. Tatsächlich sind keine negativen Auswirkungen durch den Betrieb des Einzelhandelsstandortes bekannt. Östlich und südöstlich grenzen kleinere Wohnbauflächen unmittelbar an. Nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine Nachnutzung des Standortes mit nichtstörendem Gewerbe geplant. Für die geänderte immissionsschutzrechtliche Situation werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ Verträglichkeitsuntersuchungen angestellt, in deren Ergebnis eine Emissionskontingentierung erforderlich ist.

→ Es sind somit bei der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans **keine** erheblichen nachteiligen Wirkungen auf den Menschen zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

→ Da im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, können diese durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans auch **nicht** beeinträchtigt werden.

Schutzgut Fläche

Die Planung wurde komplett umgesetzt, die Fläche ist in hohem Maß versiegelt.

→ Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgt keine Veränderung am genannten Schutzgut.

Störfallrelevanz

→ Mit vorliegender Planung wird dieser Belang nicht berührt.

Nutzung erneuerbare Energien

→ Mit vorliegender Planung wird dieser Belang nicht berührt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Die Auswirkung der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans auf verschiedene Wechselwirkungen wurden bereits in den einzelnen Punkten betrachtet.

→ Wechselwirkungen sind in Anbetracht dessen, dass es durch die Planaufhebung zu keinen Veränderungen in den tatsächlichen und potentiellen Nutzungen kommt, nicht zu erwarten.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Wenn das Aufhebungsverfahren nicht durchgeführt wird, bleibt das bestehende fiktive Baurecht vorerst erhalten. Der Umweltzustand würde keine Änderung erfahren.

5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Aufhebung

Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ändert sich am Umweltzustand zunächst nichts. Es gibt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs bereits den Aufstellungsbeschluss Nr. 5/2018 vom 05.02.2018 für den Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Umweltbelange erneut betrachtet. **Seit 13.09.2019 gibt es für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderungssperre (siehe auch Punkt 1.2). Diese soll zunächst auslaufen. Falls erforderlich, kann jederzeit eine neue Veränderungssperre erlassen werden.**

5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans keine negativen Auswirkungen für den Menschen und auf die Umwelt entstehen, sind besondere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht erforderlich.

5.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Rechtslage (Unwirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans) gibt es keine Alternative. Die Planung ist in einen rechtssicheren Zustand zu überführen. Dies geschieht aufgrund der vorgegebenen Stadtentwicklungsplanung mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“.

5.9 Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Aufhebung der Satzung. Die Gründe wurden unter Punkt 1.2 geschildert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ erfolgt in diesem Zusammenhang eine erneute Umweltprüfung. Für die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist somit ein Monitoring nicht erforderlich.

5.10 Zusammenfassung

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen die Aufhebung des VEP eventuell erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind.**

Alle im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelten umweltrelevanten Sachverhalte wurden Bestandteil der Baugenehmigung aus den 90er Jahren. Für den Vorhaben- und Erschließungsplan überlagernde Planungen (Bebauungsplan Nr. 26) wurden diese Sachverhalte ebenfalls berücksichtigt. Da das Plangebiet zum überwiegenden Teil bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen und quantitativen Veränderungen von Umweltaspekten zur Folge. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Planaufhebung nicht zu erwarten. Für zukünftige Nutzungen wird der Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ aufgestellt. Auch das Landschaftsbild wird durch die Aufhebung keine Änderung erfahren, da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist. Deshalb wird festgelegt, dass **keine weiteren Ermittlungen zu den Umweltbelangen erforderlich** sind und deshalb auch nicht erfolgen sollen.

6. Verfahren und Rechtswirkung

Für die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist ein Verfahren entsprechend der Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird dieser mit allen Festsetzungen ersatzlos aufgehoben. Die zuvor nach den Festsetzungen errichteten Gebäude und Nutzungen behalten ihren Bestandsschutz gemäß den Regelungen der damals erteilten Baugenehmigung.

7. Abwägung – Konfliktbewältigung

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans dient der Klarstellung der planungsrechtlichen Situation am Standort Schondorfer Mark. Mit der Aufhebung der noch

rechtskräftigen Teilfläche des VEP Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ (und anschließender Überplanung für ein Gewerbegebiet) soll, neben der Beseitigung des fehlerbehafteten Vorhaben- und Erschließungsplans, erreicht werden, dass die bauleitplanerischen Festsetzungen mit den geänderten städtebaulichen Zielen übereinstimmen. Im seit 29. September 2017 geänderten, rechtswirksamen FNP erfolgte unter anderem die Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes am Standort Ziegelstraße und die Darstellung des Standortes Schondorfer Mark als Gewerbefläche. Die Aufhebung des VEP ist somit genauso aus dem FNP abgeleitet, wie die Funktionsverlagerung des bisherigen großflächigen Sondergebietes Einkaufszentrum (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) vom Standort Schondorfer Mark an den neuen Standort Ziegelstraße. Der dazu aufgestellte Bebauungsplan wurde am 20.12.2019 rechtskräftig.

Im am 6. Juni 2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Eilenburg werden die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eilenburg und verschiedene Nahversorgungslagen definiert. Ergänzend dazu wurde das Sondergebiet Handel am Standort Ziegelstraße neu ausgewiesen. Zwar ist dieser Standort keinem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, befindet sich aber in der geografischen Mitte Eilenburgs. An diesem Standort ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters (in Form eines großen Verbrauchermarktes) mit max. 3.500 m² Verkaufsfläche vorgesehen und wird voraussichtlich 2022 realisiert. Am Standort Schondorfer Mark sind momentan ein großflächiger Bau- und Gartenmarkt, ein Einzelhandelsgeschäft und ein Verbrauchermarkt aktiv, die auf der Basis der Baugenehmigung aus den 1990er Jahren das Bestandsobjekt nutzen.

Die Aufhebung des VEP Nr. 5 und die spätere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbestandort Schondorfer Mark“ bewirken eine Klarstellung der bereits vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung am Standort Schondorfer Mark. Mit einer Veränderungssperre hat der Stadtrat der Stadt Eilenburg (Beschluss vom 13.09.2019) für den Geltungsbereich des BP Nr. 49 die Planziele vorläufig gesichert. Diese soll zunächst auslaufen. Falls erforderlich, kann jederzeit eine neue Veränderungssperre erlassen werden. Wenn die aus dem FNP abgeleiteten städtebaulichen Entwicklungsziele planerisch umgesetzt sind, ist eine über den Bestandsschutz hinausgehende Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandort Schondorfer Mark ausgeschlossen.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Sächsisches Naturschutzgesetz – (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)

Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Stadtverwaltung Eilenburg
Fachbereich 4 Bau und Stadtentwicklung

Rechtliche Stellungnahme

zur

Wirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Einkaufszentrum Eilenburg „Schondorfer Mark““

vorgelegt von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht *Wolfram Müller-Wiesenhaken* und *George-Alexander Koukakis* (GÖTZE Rechtsanwälte) Anwaltsbüro im Messehof Leipzig, Petersstraße 15, 04109 Leipzig, www.goetze.net, mail@goetze.net

im Auftrag Stadt Eilenburg, Markt 1, 04838 Eilenburg

im Dezember 2016

Vorbemerkung

Mit Blick auf die avisierten Änderungen der planungsrechtlichen Kulisse in Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel in der Großen Kreisstadt Eilenburg bat die Auftraggeberin um Evaluierung des rechtlichen Standes in Bezug auf den Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufszentrum Eilenburg „Schondorfer Mark““, der ursprünglich im Jahre 1992 aufgestellt worden ist. Dies auch vor dem Hintergrund, dass etwa im Zusammenhang mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ von Einwenderseite die Frage aufgeworfen worden ist, ob eine Entwicklung eines neuen Standortes neben dem bestehenden Sondergebiet „Schondorfer Mark“ möglich wäre. Insbesondere aus raumordnerischer Sicht wurde eingewandt, dass die Ausweisung eines weiteren Standortes für großflächigen Einzelhandel nicht tragbar bzw. rechtlich nicht möglich wäre.

In diesem Kontext ist ebenfalls von Belang, dass für den aktuellen Standort noch im Jahre 2015 eine Genehmigung für einen großflächigen SB-Markt für das Gelände des ehemaligen Marktkaufs erteilt wurde. Diese erging indes zugunsten eines neuen Vorhabenträgers. Von der Genehmigung wurde bisweilen noch kein Gebrauch gemacht.

Vor diesem Hintergrund stellt sich einerseits die Frage, wie der Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufszentrum Eilenburg „Schondorfer Mark““ rechtlich zu beurteilen ist und wie sich in diesem Kontext die soeben erwähnte Genehmigung verhält. Bevor dies rechtlich evaluiert wird (hierzu II.), sollen zunächst die maßgeblichen und tatsächlichen Aspekte rekapituliert werden (sogleich I.). Abschließend werden die wesentlichen Befunde zusammengefasst (hierzu unter III.).

Unseren Ausführungen stellen wir der besseren Übersichtlichkeit halber zunächst folgendes

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	2
I. Tatsächliche Gesichtspunkte	3
1. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufszentrum Eilenburg „Schondorfer Mark“	3
a) Zum Verfahren	4
b) Inhalt.....	4
c) Verträge	5
2. Zur Genehmigungslage.....	6

II.	Rechtliche Würdigung	7
1.	Rechtliche Bewertung des Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufszentrum Eilenburg „Schondorfer Mark“	7
a)	Verstoß gegen Bekanntmachungsvorschriften; formeller Fehler	7
aa)	Rechtlicher Rahmen	8
bb)	Anwendung auf den VEP.....	12
b)	Kein Durchführungsvertrag zum Beschlussstichtag.....	12
aa)	Rechtsrahmen	12
bb)	Anwendung auf den Fall.....	14
aaa)	Durchführungsvertrag wohl gegeben; Mindestinhalt zweifelhaft.....	14
bbb)	Keine rechtzeitige Vorlage.....	15
(1)	Fraglicher Vertragsschluss	15
(2)	Jedenfalls verspätet	16
ccc)	Vorbereitender Erschließungsvertrag	17
c)	Zwischenfazit.....	18
2.	Genehmigungslage.....	18
a)	Rechtlicher Maßstab.....	18
aa)	Charakterisierung einer nachträglichen Genehmigung	18
bb)	Bestandsschutzfragen	19
b)	Bedeutung für den Fall	21
III.	Zusammenfassung.....	23

voran.

I. Tatsächliche Gesichtspunkte

Hinsichtlich des Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufszentrum Eilenburg „Schondorfer Mark“ (sogleich 1.) und zur Genehmigungslage (danach 2.) ist Folgendes festzuhalten:

1. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufszentrum Eilenburg „Schondorfer Mark“

Im Jahre 1992 stellte die Stadt Eilenburg den Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufszentrum Eilenburg „Schondorfer Mark“ (im Folgenden: VEP) auf. Bauherr für das Einkaufszentrum war seinerzeit die *W. Langenbahn KG, Gesellschaft für Industrie- und Gewerbebau*, Ingolstädter Straße 18 in W-8000 München 45. Gegenstand war,

wie der Name bereits vorgibt, die Realisierung einer Einkaufszentrums im Süden der Stadt Eilenburg, südlich der B 87 gelegen.

a) Zum Verfahren

Die Vorbereitung zur Aufstellung begann bereits im Jahre 1991, als die Planungsanzeige und Anfrage gemäß § 246a I 1 Nr. 6 BauGB (Stand: 1992) i.V.m. § 4 III BauZVO erfolgte. Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange erfolgte im September/Oktober 1991. In der Zeit vom 28. Oktober 1991 bis zum 29. November 1991 hatte der Vorhaben- und Erschließungsplan öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 18. Oktober 1991 ortsüblich bekannt gemacht. Der entsprechende Verfahrensvermerk gibt an, dass die öffentliche Auslegung nach § 3 II BauGB erfolgte.

Am 30. März 1992 hatte die Stadtversammlung die Bedenken und Anregungen geprüft und sodann den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Tage gebilligt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde sodann am 7. September 1992 durch das damalige Regierungspräsidium Leipzig genehmigt. Entsprechend den Verfahrensvermerken wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text am 2. Oktober 1992 ausgefertigt. Am gleichen Tage erfolgten auch die Bekanntmachung der Genehmigung mit Rechtsbehelfsbelehrung und der Hinweis auf die Stelle, bei der der Plan eingesehen werden könne. Auch hier weist der Verfahrensvermerk den 2. Oktober 1992 aus.

Ende April 1993 erfolgte eine Änderung der textlichen Festsetzung des § 2. Die dort ursprünglich vorgesehenen Flächen wurden angepasst. Eine erneute Änderung erfolgte durch den Bebauungsplan Nr. 26 „Dienstleistungsentwicklung Schondorfer Mark“, welcher am 23. September 2005 Rechtswirksamkeit erlangte sowie durch die Teilaufhebungssatzung, deren Rechtswirksamkeit am 31. März 2006 eintrat.

b) Inhalt

Die Planzeichnung sieht indes einerseits ein Sondergebiet Einkauf mit entsprechenden Baufenstern vor. Im westlichsten Bereich des Bebauungsplans ist ein Gewerbegebiet vorgesehen. Im Sondergebiet sind nach Maßgabe der textlichen Festsetzung des § 2 großflächige Handelseinrichtungen allgemein zulässig, wobei die zulässige Bruttogeschossfläche für verschiedene Bestandteile festgelegt wurde. Für das Gewerbegebiet wurde festgesetzt, dass nur nicht wesentlich störende Nutzungen ge-

stattet sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Festzuhalten ist, dass der Verfahrensakte nicht zu entnehmen ist, dass Gegenstand der Planung auch eine *konkrete* Darstellung eines *konkreten* Vorhabens war. Zwar wurde stets von einem Einkaufszentrum gesprochen mit verschiedenen Komponenten. Auch befinden sich in der Verfahrensakte und Begründung teilweise Zeichnungen davon, wie das Zentrum aussehen sollte oder könnte. Eine detaillierte Vorhabenbeschreibung lässt sich jedoch nicht entnehmen.

c) Verträge

Am 2. Juni 1992, mithin nach Beschluss des VEP durch den Rat, wurde zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein „Vorbereitender Erschließungsvertrag“ geschlossen. Dort verpflichtete sich der Vorhabenträger zur Umsetzung der dort genannten Erschließungsanlagen. Es wurde eine Frist von 12 Monaten ab Rechtswirksamkeit der Satzung festgelegt. Zudem wurde festgelegt, einen Bauantrag für die Bauvorhaben - welche nicht spezifiziert werden - unverzüglich nach Rechtswirksamkeit der Satzung zu stellen und die Bauvorhaben innerhalb von 2 Jahren nach Vorliegen der Baugenehmigung auszuführen und fertigzustellen.

Zu einem späteren Zeitpunkt wurde zum Vorhaben- und Erschließungsplan auch ein als „Durchführungsvertrag“ bezeichneter Vertrag zwischen der Stadt Eilenburg und dem Vorhaben- und Erschließungsträger geschlossen. Gegenstand des Vertrages war auch hier die Übernahme der Erschließungspflichten, mithin die Herstellung der Erschließungsanlagen im Satzungsgebiet. Eine darüber hinausgehende, weitere Durchführungsverpflichtung zur Realisierung eines Einkaufszentrums selbst, lässt sich dem Durchführungsvertrag nur an einer Stelle entnehmen. In § 2 I wird lediglich eine Fristenregelung hinsichtlich einer Frist zur Realisierung des Bauvorhabens selbst bestimmt, die mit 42 Monaten nach Rechtskraft der Baugenehmigung (Fertigstellung) beziffert wird. Innerhalb von sechs Monaten nach Rechtskraft der Baugenehmigung sollte mit der Umsetzung begonnen werden. Der weitere Inhalt bezieht sich im Wesentlichen nur auf die Erschließungsanlagen.

Unterzeichnet wurde der Vertrag am 19. Januar 1993 durch den Bürgermeister der Stadt Eilenburg. Die Unterschrift durch den Vorhaben- und Erschließungsträger erfolgte erst am 1. März 1993. Dem waren offenbar nochmals Verhandlungen bzw. Gespräche vorangegangen, in denen wohl eine neue Gestaltung besprochen worden war. Die Unterschrift durch den Vorhabenträger ist mit dem Zusatz versehen, dass der Vertrag nur Gültigkeit in Verbindung mit dem Schreiben des Vorhabenträgers vom 1. März 1993 habe. Dort wird Bezug genommen auf die besprochenen Änderun-

gen an den vertraglichen Regelungen. Dort sind insgesamt vier Abweichungen vom Vertragstext festgehalten. Nach eindeutiger Aussage im Vertrag selbst, soll der Vertrag für den Vorhabenträger nur in Verbindung mit diesem Schreiben stehen. Ob dieses indes von der Stadt Eilenburg schriftlich akzeptiert wurde, lässt sich anhand der uns vorliegenden Unterlagen nicht erkennen.

2. Zur Genehmigungslage

Anfang des Jahres 1993 beantragte der damalige Vorhabenträger die Erteilung einer Baugenehmigung für das Areal. Die Genehmigung bezog sich indes auf ein SB-Warenhaus, einen Baumarkt sowie ein Möbelhaus. Die Genehmigung erging dann am 28. Mai 1993.

Im Jahre 1994 erfolgte sodann der erste Nachtrag zu dieser Baugenehmigung, welcher auf den 18. Mai 1994 datiert. Im Zuge dieses Nachtrages wurde die Nettoverkaufsfläche des SB-Warenhauses mit 3.918,92 m² beziffert. Nach Auskunft der Stadt Eilenburg hat es zwischen 1994 und 2015 nur geringfügige Änderungen gegeben.

Bereits seit Herbst 2014 steht das Areal des SB-Warenhauses leer. Der ursprüngliche Nutzer (Marktkauf) hat sich zurückgezogen und äußert kein Interesse, den Betrieb dort wieder aufzunehmen. Vielmehr wurde von Seiten der *PRONORD Immobilien GmbH & Co. KG* Interesse signalisiert, diesen Standort aufzugreifen und zu nutzen. Sie beabsichtigt, das SB-Warenhaus an einen neuen Mieter (voraussichtlich Kaufland) zu vermieten, wie sie mit Schreiben vom 23. März 2015 über ihr Architektenbüro mitteilen ließ. Da aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Neuvermietung in der derzeitigen Größe nicht mehr möglich sei, beantragte die Eigentümerin im Jahre 2015 die Verkleinerung des bestehenden Warenhauses. Mit Bauantrag vom 24. März 2015, eingegangen bei der Stadtverwaltung am 25. März 2015, beantragte sodann die Eigentümerin den Teilumbau des vorhandenen SB-Warenhauses. Dabei wurde eine Verkleinerung auf eine Verkaufsfläche von 3.527,54 m² einschließlich Kassenzone beantragt. Mit Baugenehmigung vom 5. Mai 2015 wurde die Genehmigung zum Teilumbau des vorhandenen SB-Warenhauses erteilt. Diese Baugenehmigung ist nach Auskunft der Stadt Eilenburg auch bestandskräftig geworden.

II. Rechtliche Würdigung

Vor diesem Hintergrund stellt sich aus rechtlicher Sicht zunächst die Frage, wie der VEP selbst zu bewerten ist (dazu 1.). In der Folge gilt es sodann die Wirkungen der Genehmigungslage zu analysieren (danach 2.).

1. Rechtliche Bewertung des Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufszentrum Eilenburg „Schondorfer Mark“

Aus rechtlicher Sicht ist festzuhalten, dass der VEP unter diversen, maßgeblichen Mängeln leidet. Dabei stehen vor allem Fehler der Bekanntmachung (sogleich a)), als auch des Durchführungsvertrags (danach b)) im Vordergrund, auf die im Folgenden näher eingegangen werden soll.

Vorab sei jedoch darauf hingewiesen, dass bereits Bedenken mit Blick auf den Vorhabenplan bzw. Erschließungsplan bestehen. Wie bereits angedeutet, ist weder der Verfahrensakte, noch der Planurkunde oder dem Vertragswerk eine konkrete Vorhabenbeschreibung zu entnehmen. Auch ein konkreter Erschließungsplan ist nicht ersichtlich. Die Planurkunde enthält indes weitestgehend Festsetzungen, die denen eines (qualifizierten) Angebotsbebauungsplans entsprechen. Innerhalb dieser sind indes skizzenhaft wohl die Umrisse der geplanten Gebäude dargestellt. Wir unterstellen, dass damit der VEP in die Planurkunde integriert wurde bzw. werden sollte und damit vorhanden ist. Mangels konkreterer Beschreibungen etc. könnte jedoch auch hier ein rechtlicher Mangel liegen, der auch zur Unwirksamkeit des VEP führt. In Anbetracht der nachstehenden Ausführungen muss dies an dieser Stelle jedoch nicht tiefer beleuchtet werden.

a) Verstoß gegen Bekanntmachungsvorschriften; formeller Fehler

Der VEP leidet unter einem erheblichen, nicht zu vernachlässigenden **formellen Fehler**, der sich auf dessen Wirksamkeit unmittelbar auswirkt. Er ist insbesondere **nicht richtig bekannt gemacht worden**. Bevor dies am vorliegenden Fall aufgezeigt wird (hierzu bb)), soll zunächst der maßgebliche Rechtsmaßstab ausgeleuchtet werden (sogleich aa)).

aa) Rechtlicher Rahmen

Auch die Rechtslage zum Instrumentarium des VEP sah im Jahre 1992 eine Bekanntgabe des VEP als Satzung explizit vor. So war gemäß § 55 III 4 BauZVO die Satzung zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen.

Dies entspricht im Wesentlichen § 10 III BauGB, wonach die Erteilung der Genehmigung oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen ist. Aus letzterem folgt, dass - wie jeder andere Rechtssatz auch - ein Bebauungsplan auf Grund des Rechtsstaatsprinzips notwendigerweise der Verkündung bedarf.¹ Nichts anderes kann für einen VEP nach § 55 BauZVO gelten, der ebenfalls rechtsqualitativ eine Satzung, mithin einen Rechtssatz, darstellt.² Insofern sind die jeweiligen Vorgaben und rechtlichen Wertungen durchaus vergleichbar, sodass auch die zur Parallelproblematik bei Bebauungsplänen ergangene Rechtsprechung im Kern entsprechend übertragbar sein dürfte. Dies gilt umso mehr, als es bei der hier gegenständlichen Rechtsproblematik weniger um originär baurechtliche Fragen, als vielmehr grundlegende, aus dem Rechtsstaatsprinzip folgende Rechtsprinzipien geht.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans ist anerkannt, dass es gerade aus rechtsstaatlichen Gründen zwingend erforderlich ist, dass vor dem eigentlichen Bekanntmachungsakt eine ordnungsgemäße Ausfertigung durch Anbringen des Ausfertigungsvermerkes auf der Originalurkunde des Bebauungsplanes erfolgt.³ Die Ausfertigung der Satzung bezeugt mit öffentlich-rechtlicher Wirkung, dass die textlichen und zeichnerischen Inhalte dem Willen des Rechtssetzungsberechtigten entsprechen und dass alle maßgeblichen Umstände des Prozesses der Rechtssetzung eingehalten wurden.⁴ Letztlich muss sichergestellt werden, dass dasjenige, was letzten Endes als Rechtssatz verkündet und bekannt gemacht wird auch tatsächlich dasjenige ist, was vom entsprechenden Rechtssatzgeber beschlossen (gegebenenfalls anschließend genehmigt) und dementsprechend ausgefertigt worden ist (Authentizität). Diese Kontrollfunktion kann jedoch nicht eingehalten werden, wenn man eine spätere Ausfertigung des eigentlichen Plans zuließe. Letztlich hätte dies zur Folge, dass gegebenenfalls ein niemals beschlossener und bekannt gemachter Plan ausge-

¹ Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB-Kommentar, 11. Auflage (2009), § 10, Rdnr. 31.

² Vgl. explizit zum VEP SächsOVG, Urt. v. 31.7.1997 - 1 S 567/94 -, UA S. 8 ff.

³ Vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 24.11.93 - 3 S 1631/91 -, Rdnr. 19 (zitiert nach juris); Löhr, a.a.O., § 10, Rdnr. 34; Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, Stand Mai 2016, Band 1, § 10, Rdnr. 104 f., jeweils m.w.Nachw. auf die Rspr.

⁴ Jäde, in: Jäde/Dirnberger, BauGB-Kommentar, 6. Auflage (2011), § 10, Rdnr. 53.

fertigt würde. Dementsprechend führt etwa der *Bayerische Verwaltungsgerichtshof* zutreffend aus:

„Bebauungspläne sind Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB); als solche sind sie auszufertigen, bevor sie gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Kraft gesetzt werden. Dies folgt aus dem in Art. 20 Abs. 3 GG und Art. 3 Abs. 1 BV verfassungsrechtlich verankerten Rechtsstaatsprinzip (vgl. BVerwG vom 24.5.1989 E 80, 258 = NVwZ 1990, 258 = BayVBl 1989, 344; vom 16.5.1991 E 88, 204 = NVwZ 1992, 371; vom 16.12.1993 NVwZ 1994, 1010). Mit der Ausfertigung wird die Satzung als Originalurkunde hergestellt und beglaubigt, dass die Satzung, so wie sie vorliegt, vom Gemeinderat beschlossen worden ist.“⁵ [Hervorhebung nicht im Original]

Auch das *Bundesverwaltungsgericht* hat dies wiederholt klargestellt:

„Durch die Ausfertigung soll sichergestellt werden, daß der Inhalt des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans mit dem Willen des gemeindlichen Beschlußorgans übereinstimmt. Durch die förmliche und amtliche Veröffentlichung dagegen soll es den Normadressaten ermöglicht werden, vom Erlaß und vom Inhalt des Bebauungsplans Kenntnis zu nehmen. Nicht zu verkennen ist freilich, daß § 12 BauGB mittelbar geeignet ist, einen Hinweis auf die zeitliche Abfolge von Ausfertigung und Verkündung zu geben. Die Ausfertigung erweist sich danach als ein Verfahrensschritt, der der Bekanntmachung vorauszugehen hat. Die Verkündung bildet den Schlußpunkt des Rechtssetzungsvorganges, denn sie stellt den für die Hervorbringung der Norm notwendigen letzten Akt dar (vgl. BVerwG, Urteile vom 5. Dezember 1986 – BVerwG 4 C 31.85 und 29.86 – BVerwGE 75, 262 und 271). Nach § 12 Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan unbeschadet des Erfordernisses, daß er in der Folgezeit zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, mit der Bekanntmachung in Kraft. Es versteht sich von selbst, daß er die ihm durch diese Vorschrift vermittelte rechtliche Verbindlichkeit nur erlangen kann, wenn sämtliche formellen Gültigkeitsbedingungen, die sich aus dem Bundes- oder Landesrecht ergeben, bis zu diesem Zeitpunkt erfüllt worden sind.“⁶ [Hervorhebungen nicht im Original]

In einer weiteren Entscheidung äußerte sich das Gericht wie folgt:

⁵ BayVGH, Urt. v. 4.4.2003 – 1 N 01.2240 –, Rdnr. 17 (zitiert nach juris).

⁶ BVerwG, Beschl. v. 9.5.1996 – 4 B 60/96 –, Rdnr. 3 (zitiert nach juris).

„Freilich kann ein mit dem Bekanntmachungsdatum übereinstimmendes Ausfertigungsdatum ein starkes Indiz dafür sein, dass die korrekte Reihenfolge nicht gewahrt ist; denn regelmäßig dürfte es nicht möglich sein, die Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach seiner Ausfertigung noch am selben Tage zu bewirken. Nicht aus rechtlichen, sondern aus tatsächlichen Gründen dürfte deshalb der Auffassung des 3. Senats des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg (Beschluss vom 25.1.1995 – 3 S 3125/95 –, VBIBW 1995, 402; ebenso Brügelmann/Gierke, BauGB, § 10, Rdnr. 272) zu folgen sein, dass eine **Planausfertigung unter dem Datum seines Inkrafttretens – im Regelfall – verspätet ist.**“⁷
[Hervorhebungen nicht im Original]

Das *Bundesverwaltungsgericht* geht mithin davon aus, dass jegliche Schritte zur Einleitung einer Bekanntmachung nach Ausfertigung des Bebauungsplanes erfolgen müssen. Dies ist rechtlich auch letztlich konsequent, da anderenfalls bei einer vorherigen Anweisung zumindest die Gefahr bestünde, dass dasjenige, was letzten Endes aufgrund der vorzeitigen Anweisung bekannt gemacht wird, nicht demjenigen entspricht, was nach der Anweisung tatsächlich ausgefertigt wird.

Konsequenz der Nichteinhaltung dieser Reihenfolge ist die Unwirksamkeit der Satzung.⁸

Nichts anderes gilt indes für einen VEP auf Grundlage des § 246a I Nr. 5 BauGB (1992) i.V.m. § 55 BauZVO. Die oben beschriebene Kontrollfunktion der Ausfertigung greift mithin ohne Weiteres auch hier. Insofern besteht kaum ein Unterschied, da auch bei einem VEP aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit vor Verkündung feststehen muss, dass dasjenige, was letzten Endes verkündet und bekannt gemacht wird auch tatsächlich dasjenige ist, was vom entsprechenden Rechtssatzgeber beschlossen und ausgefertigt worden ist. Dies gilt umso mehr, als – wie bereits angedeutet – es sich nicht um ein spezifisch baurechtliches Problem handelt, sondern um eine **allgemeine, rechtsgrundsätzliche Fragestellung**. So hat der *Bayerische Verwaltungsgerichtshof* für eine kommunale Wasserabgabesatzung folgendes festgehalten:

Die Satzung ist jedoch nicht wirksam geworden, weil bei ihrem Zustandekommen die richtige zeitliche Reihenfolge von Beschlußfassung, Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde, Ausfertigung durch den Verbandsvorsitzenden und

⁷ BVerwG, Beschl. v. 27.1.1999 – 4 B 129/98 –, Rdnr. 6 (zitiert nach juris).

⁸ BayVGh, Urt. v. 25.2.93 – 23 B 90.931 –, Rdnr. 19 ff.; Urt. v. 4.4.2003 – 1 N 01.2240 –, Rdnr. 15 ff. (zitiert jeweils nach juris).

Bekanntmachung nicht eingehalten wurde (vgl. hierzu BayVGH vom 16.3.1990 BayVBl 1991, 23).

Die Ausfertigung ist ein Teil des Rechtssetzungsverfahrens. Mit ihr wird zum einen die Originalurkunde geschaffen, die den Willen des Normgebers nach außen wahrnehmbar macht, und zum anderen wird bezeugt, daß der Inhalt der Urkunde mit dem Beschluß des zuständigen Organs übereinstimmt und die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Umstände beachtet wurden. Um diese doppelte Aufgabe der Schaffung der Originalurkunde und der Bestätigung des ordnungsgemäßen Gangs des Rechtssetzungsverfahrens erfüllen zu können, darf die Satzung erst ausgefertigt werden, wenn auch ein etwa vorbehaltenes staatliches Mitwirkungsrecht gewahrt und die dazu vorgesehene Genehmigung erteilt worden ist; spätestens muß die Ausfertigung unmittelbar vor der amtlichen Bekanntmachung erfolgen. Zu diesem Zweck hat das hierfür zuständige Organ den beschlossenen Normtext unter Angabe des Datums handschriftlich zu unterzeichnen (vgl. BayVGH vom 16.3.1991 a.a.O.). Dies ist bei Satzungen eines kommunalen Zweckverbandes der Verbandsvorsitzende oder sein Stellvertreter.

Grundsätzlich ist es zwar möglich, daß eine Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde dem Satzungsgeber noch am selben Tag zur Kenntnis gelangt, so daß das zur Ausfertigung berufene Organ die Beurkundung noch am selben Tag vollziehen kann. Hier trug jedoch das wegen der beabsichtigten Rückwirkung erforderliche und vom Beklagten auf Verlangen des Gerichts vorgelegte Genehmigungsschreiben der Regierung von Unterfranken den Eingangsstempel "8.7.85". Vom Vertreter des Beklagten wurde in der mündlichen Verhandlung eingeräumt, daß es sich hierbei nur um den Eingangsstempel des Zweckverbandes handeln könne. Bei diesem Ablauf der Dinge kann die erforderliche Reihenfolge nicht als gewahrt anerkannt werden (vgl. hierzu BayVGH vom 8.12.1992 Az. 23 B 91.2410).⁹

Das *Sächsische Obergerverwaltungsgericht* hat auch mit Bezug zum Instrumentarium des VEP als Satzung die Bedeutung der Ausfertigung etc. dementsprechend auch hervorgehoben und Mängel derselben als erheblichen, absoluten Fehler qualifiziert.¹⁰

⁹ BayVGH, Urt. v. 25.2.93 – 23 B 90.931 –, Rdnr. 19 ff. (zitiert nach juris).

¹⁰ SächsOVG, Urt. v. 31.7.1997 – 1 S 567/94 –, UA S. 8 ff.

bb) Anwendung auf den VEP

Vor diesem Hintergrund ist es hier entsprechend den vom *Bundesverwaltungsgericht* geäußerten Gedanken so, dass die Ausfertigung des Bebauungsplanes verspätet erfolgte. Damit liegt ein formeller Fehler vor, da - wie bereits dargestellt - die Ausfertigung des VEP sowie dessen Bekanntmachung am gleichen Tag, nämlich am 2. Oktober 1992, erfolgten.

Dies reicht jedoch nach der Rechtsprechung des *Bundesverwaltungsgerichts* nicht aus. Dieses geht, wie bereits erwähnt davon aus, dass jegliche, oder zumindest die wesentlichen Schritte zur Einleitung einer Bekanntmachung nach Ausfertigung des Bebauungsplanes erfolgen müssen. Schon aus praktischen Gründen ist es nicht vorstellbar, dass eine Einfügung in das Amtsblatt am 2. Oktober 1992, also am gleichen Tag wie die Ausfertigung, möglich war. Damit sprechen *prima facie* erhebliche Indizien dafür, dass die Bekanntmachung letztlich fehlerhaft war. Anhand der Verfahrensakte lässt sich jedenfalls nicht nachvollziehen, welche Schritte wann im Einzelnen durchgeführt wurden, ob etwa die Reihenfolge der Ausfertigung, Auftrag an das Amtsblatt und Veröffentlichung in demselben eingehalten wurden. Im Sinne einer *worst-case-Betrachtung* ist daher davon auszugehen, dass die entsprechenden Anweisungen an das Amtsblatt, den VEP bekannt zu machen, bereits vor der Ausfertigung erfolgten, was allerdings mit Blick auf die Kontrollfunktion und die höchststrichterliche Rechtsprechung nicht ausreichend wäre.

In der Konsequenz ist von der **Unwirksamkeit des VEP** auszugehen, da er damit letztlich an einem **Bekanntmachungsfehler** leidet

b) Kein Durchführungsvertrag zum Beschlussstichtag

Der VEP leidet zudem unter einem weiteren, gar zur **Nichtigkeit des Plans** führenden Fehler. Es ist nach derzeitiger Aktenlage nämlich höchstwahrscheinlich, dass zum Zeitpunkt des Beschlusses des VEP kein entsprechender Durchführungsvertrag vorlag. Wiederum soll zunächst der maßgebliche Rechtsrahmen vorgestellt werden (dazu aa)), bevor auf den konkreten Fall eingegangen wird (danach bb)).

aa) Rechtsrahmen

Gemäß § 55 I 1 Nr. 3 BauZVO muss sich der Vorhabenträger auf Grundlage eines von ihm vorgelegten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit erklären und in der Lage sein so-

wie sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten. Hieraus hat insbesondere die Rechtsprechung des *Sächsischen Obergerverwaltungsgerichtes* hergeleitet, dass die Verpflichtung, welche in § 55 I 1 Nr. 3 BauZVO festgehalten ist, in Form eines abzuschließenden Durchführungsvertrages als öffentlich-rechtlicher Vertrag erfolgen muss.¹¹ Der Vorhabenträger muss sich in diesem Vertrag verpflichten, das Vorhaben *selbst und* die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.¹² Dieser Durchführungsvertrag muss zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegen¹³, mithin vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.¹⁴ Bei Fehlen eines solchen Vertrags ist die Satzung nichtig.¹⁵

Den zitierten Urteilen des *Sächsischen Obergerverwaltungsgerichtes* kann entnommen werden, dass es nicht unbedingt bzw. ohne Weiteres der Auffassung des *Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg*, Beschluss vom 25. November 1996, Aktenzeichen: - 8 S 1151/96 -, Randnummer 23 (zitiert nach juris), folgt, wonach es ausreichend sei, wenn im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein Entwurf des Vertrages vorliege, dessen Inhalt in die Abwägung einbezogen wird. Zwar war dies im dortigen Fall nicht zu entscheiden. Die Formulierung lässt jedoch darauf hindeuten, dass dies aus Sicht des *Sächsischen Obergerverwaltungsgerichtes* jedenfalls nicht ausreichend sei.

Gleich welcher Auffassung man folgt¹⁶, steht jedenfalls fest, dass im Mindesten ein Entwurf vorliegen muss. Denn der Inhalt des mit dem Vorhabenträger geschlossenen Durchführungsvertrages gehört zum notwendigen Abwägungsmaterial.¹⁷ Der dann geschlossene Vertrag darf dann nicht, zumindest nicht wesentlich, vom Entwurf, der der Beschlussfassung zugrunde lag, abweichen.¹⁸

Als öffentlich-rechtlicher Vertrag unterliegt der Durchführungsvertrag den §§ 54 ff. VwVfG; er bedarf daher auch der Schriftform nach § 57 VwVfG.¹⁹ Sowohl

¹¹ SächsOVG, Urt. v. 31.7.1997 - 1 S 567/94 -, Urteilabdruck S. 12.

¹² SächsOVG, Urt. v. 31.7.1997 - 1 S 567/94 -, Urteilsabdruck S. 13; so auch bereits SächsOVG, Urt. v. 14.7.1994 - 1 S 142/93, NVwZ 1995, 181 ff.

¹³ SächsOVG, Urt. v. 31.7.1997 - 1 S 567/94 -, Urteilabdruck S. 12; so auch bereits SächsOVG, Urt. v. 14.7.1994 - 1 S 142/93, NVwZ 1995, 181 ff.

¹⁴ SächsOVG, Urt. v. 14.7.1994 - 1 S 142/93 -, NVwZ 1995, 181 (181).

¹⁵ SächsOVG, Urt. v. 31.7.1997 - 1 S 567/94 -, Urteilabdruck S. 10; so auch bereits SächsOVG, Urt. v. 14.7.1994 - 1 S 142/93, NVwZ 1995, 181 ff.

¹⁶ Eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Ansichten findet sich indessen in der vorzitierten Entscheidung des VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 25.11.1996 - 8 S 1151/96 -, Rdnr. 23 (zitiert nach juris).

¹⁷ VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 25.11.1996 - 8 S 1151/96 -, Rdnr. 23 (zitiert nach juris).

¹⁸ VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 25.11.1996 - 8 S 1151/96 -, Rdnr. 23 (zitiert nach juris).

¹⁹ SächsOVG, Urt. v. 31.7.1997 - 1 S 567/94 -, Urteilabdruck S. 12 f.

Vertragsangebot als auch die Annahmeerklärung müssen daher dem Schriftformerfordernis genügen, selbst wenn kein Erfordernis der Urkundeneinheit besteht.²⁰

Im Übrigen sind ergänzend gemäß § 62 S. 2 VwVfG die Vorschriften des BGB anwendbar. Dies umfasst auch die §§ 150, 152 bis 155 BGB. Gemäß § 150 BGB gilt eine Annahme unter Erweiterungen, Einschränkungen oder sonstigen Änderungen als Ablehnung verbunden mit einem neuen Antrag. § 154 I BGB regelt indes Fälle des offenen Dissenses. Demnach ist im Zweifel der Vertrag nicht geschlossen, solange nicht die Parteien sich über alle Punkte eines Vertrags geeinigt haben, über die nach der Erklärung auch nur einer Partei eine Vereinbarung getroffen werden soll. Die Verständigung über einzelne Punkte ist auch dann nicht bindend, wenn eine Aufzeichnung stattgefunden hat.

Der Durchführungsvertrag muss auch einen gewissen Mindestinhalt aufweisen. Zum Mindestinhalt gehören dabei die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und die wenigstens teilweise Übernahme der Planungskosten. Soweit Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, wird auch die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung der Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vorständigen oder teilweisen Übernahme der Erschließungskosten zum vorgeschriebenen Mindestinhalt.²¹ Die Regelung der vollständigen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger muss zu allen anfallenden Kosten für die Planung und für die Erschließung ausdrücklich im Durchführungsvertrag festgehalten werden.²²

bb) Anwendung auf den Fall

Den vorstehenden Rechtsmaßstab zugrunde gelegt, spricht vorliegend alles dafür, dass es an einem rechtzeitig abgeschlossenen Durchführungsvertrag mangelt.

aaa) Durchführungsvertrag wohl gegeben; Mindestinhalt zweifelhaft

Zwar ließe sich der als solcher bezeichnete Durchführungsvertrag wohl zumindest noch als solcher verstehen, obwohl er vorwiegend die Erschließung regelt und nur sporadische Regelungen zur Durchführung des Vorhabens selbst, welches auch kaum beschrieben wird, enthält. In § 2 I wird allerdings auch eine Fristenregelung hinsichtlich einer Frist zur Realisierung des Bauvorhabens selbst bestimmt, die mit 42 Mona-

²⁰ *Bonk/Neumann*, in: *Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG Komm.*, 8. Auflage (2014), § 57, Rdnr. 21; *Schliesky*, in: *Knack/Henneke, VwVfG-Kommentar*, 9. Auflage (2010), § 57, Rdnr. 20.

²¹ *Burmeister*, *Praxishandbuch städtebauliche Verträge*, 2. Auflage (2005), Rdnr. 239.

²² *Burmeister*, *Praxishandbuch städtebauliche Verträge*, 2. Auflage (2005), Rdnr. 252.

ten nach Rechtskraft der Baugenehmigung beziffert wird. Somit beinhaltet der Vertrag zumindest eine Pflicht zur Durchführung des Vorhabens und regelt hierfür eine Frist.

Allerdings ist dessen Mindestinhalt zweifelhaft. Während eine – wenn auch lediglich beiläufige und rudimentäre – Regelung der Realisierungsfrist für das eigentliche Bauvorhaben aufgenommen wurde, mangelt es jedenfalls an einer Regelung der Übernahme der Planungskosten. Hiervon ist im Vertrag keinerlei Rede. Da es hinsichtlich der Kostenregelung zu allen anfallenden Kosten für Planung und Erschließung eine ausdrückliche und verschriftlichte Kostenverteilung geben muss, kann auch nicht aus der mangelnden Regelung erschlossen werden, dass die Planungskosten hier der Stadt auferlegt werden sollten. Daher ist einer der Mindestvoraussetzungen, welche an einen Durchführungsvertrag gestellt werden, nicht gegeben.

bbb) Keine rechtzeitige Vorlage

Überdies ist festzuhalten, dass der Vertrag seitens des Bürgermeisters der Stadt Eilenburg erst am 19. Januar 1993, mithin 8,5 Monate nach dem Satzungsbeschluss, unterzeichnet wurde. Von Seiten des Vorhaben- und Erschließungsträgers wurde dieser gar erst am 1. März 1993 gegengezeichnet.

Im Lichte der zuvor aufgezeigten Rechtsprechung des *Sächsischen Obergerichtes* kann damit festgehalten werden, dass kein rechtzeitiger Durchführungsvertrag nach § 55 I 1 Nr. 3 BauZVO vorlag.

(1) Fraglicher Vertragsschluss

Selbst wenn man allerdings dem *Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg* folgen wollte, wonach die wesentlichen Inhalte bzw. ein Entwurf zum Satzungsbeschluss vorgelegen haben muss, ist erheblich zweifelhaft, ob vorliegend dennoch das Rechtzeitigkeitserfordernis eingehalten wurde.

Zum einen ist bereits fraglich, ob *überhaupt* ein Vertrag zustande gekommen ist und unter welchen Prämissen. Der Gegenzeichnung durch den Vorhabenträger kann entnommen werden, dass dieser nur Gültigkeit in Verbindung mit dem Schreiben vom 1. März 1993 haben sollte. Dies ist aber weder explizit Bestandteil des Vertrages, noch wurde dieser entsprechend § 11 I 1 schriftlich geändert. Es ist nicht ersichtlich, dass das Schreiben vom 1. März 1993 auch von Seiten der Stadt – schriftlich – akzeptiert wurde. In diesem Kontext gilt es an § 150 II BGB zu erinnern, der entsprechend gilt.

Nach dieser Vorschrift gilt, wie bereits erwähnt, nämlich eine Annahme, Erweiterung, Einschränkung oder sonstige Änderung als **Ablehnung verbunden mit einem neuen Antrag**. Eine solche Situation dürfte hier gegeben sein, da eindeutig der Wille des Vorhabenträgers zum Tragen kommt, den Vertrag nur unter den geänderten Maßgaben gelten lassen zu wollen. Es handelt sich damit letztlich um gewünschte Änderungen des Vertrags und damit um ein neues Angebot. Wenn allerdings, wie aufgezeigt, Angebot und Annahme der Schriftform bedürfen, müsste dieses neue Angebot auch schriftlich angenommen worden sein. Es ist jedoch nicht ersichtlich, dass diese erforderliche Annahme auch tatsächlich erfolgt ist. Damit ist bereits zu bezweifeln, ob überhaupt ein Vertrag von vornherein wirksam zustande kam. In diesem Kontext könnte indes auch über einen Dissens nach § 154 I BGB diskutiert werden, da offenbar keine zumindest schriftlich manifestierte Einigung ersichtlich ist.

(2) Jedenfalls verspätet

Selbst wenn man vom Schluss eines Vertrags ausginge, was anhand der Verfahrensakte allerdings nicht verifiziert werden kann, bestehen allerdings Zweifel, ob dann die wesentlichen Aspekte bereits Gegenstand der Abwägung werden konnten. Dies ist jedoch selbst nach der Rechtsprechung des *Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg* Voraussetzung, da anderenfalls eine abwägungsfehlerfreie Entscheidung nicht ergehen kann.

Zum einen ist bereits nicht nachvollziehbar, was dem Stadtrat vorgelegen hat. Im Zuge des entsprechenden Satzungsbeschlusses wird auf einen Mustervertrag verwiesen, der allerdings auch nur die Erschließung betrifft. Wenn es sich tatsächlich nur um einen Mustervertrag gehandelt haben sollte, kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieser auf das individuelle Vorhaben einging oder zugeschnitten war. Vor diesem Hintergrund ist es höchstwahrscheinlich, dass sich die Abwägung hierauf auch nicht beziehen konnte.

Zum anderen sind die genannten, von Vorhabenträgerseite *nach* Satzungsbeschluss gewünschten Änderungen zum Teil **wesentlich**, zum Teil aber auch schlicht nicht zuordenbar. Der erste Punkt, wonach auf Seite 3, § 4, der letzte Absatz gestrichen werde, da im ersten Absatz bereits eindeutig der Zweck bestimmt sei, ist schon nicht zuordenbar. Auch die folgende Maßgabe, wonach § 4 II geändert wird, ist recht weitreichend. Hier wird nämlich nur eine Ausschreibung für Bauleistungen *außerhalb* des Grundstückes des Vorhaben- und Erschließungsträgers bestimmt. Vorher erfasste diese jedoch *sämtliche* Grundstücke. Ähnliches gilt indes für die Sicherheit nach § 9 I, die letzten Endes auch nur auf Arbeiten beschränkt wird, die *außerhalb* seines

Grundstückes erbracht wurden. Die Sicherheitsleistung ging jedoch ursprünglich weiter und erfasste auch Arbeiten auf dem *eigenen* Grundstück. Ebenso wurde die Höhe der Sicherheit nach § 9 III modifiziert. Dies sind jedoch **nicht nur unwesentliche Aspekte**, sondern betreffen die Umsetzung des *Gesamtvorhabens* selbst. Hier werden beispielsweise nur Teile des Vorhabens mit einer Sicherheit belegt und nicht mehr wie ursprünglich das gesamte. Das betrifft jedoch gerade die Modalitäten der Umsetzung des Vorhabens, sodass durchaus zweifelhaft sein muss, ob nicht hier wesentliche Aspekte, die für den Vorhabenträger von Belang waren und für die Stadt sein können, überhaupt Gegenstand der Abwägungen geworden sind. In Anbetracht dessen, dass diese erst nachträglich eingefügt wurden, kann dies hier nicht festgestellt werden. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass selbst wenn der Vertrag unter diesen Maßgaben geschlossen worden ist, dies jedenfalls **nicht Gegenstand der Abwägung sein konnte**.

ccc) Vorbereitender Erschließungsvertrag

Ähnliches gilt auch in Bezug auf den „Vorbereitenden Erschließungsvertrag“ vom 2. Juni 1992. Festzuhalten ist, dass auch dieser *nach* der Ratssitzung, in der der VEP beschlossen wurde, geschlossen wurde. Selbst wenn dies noch vor der Genehmigung durch das damalige Regierungspräsidium geschah, ändert dies nichts daran, dass Bedenken bestehen, ob dieser so bzw. sein wesentlicher Inhalt Gegenstand der Abwägung werden konnte. Dies gilt umso mehr, als der Vertrag etwas konkretere Angaben enthält, die über diejenigen eines Mustervertrages, der im entsprechenden Beschluss erwähnt wird, hinausgehen dürften.

Zudem bestehen auch hier Zweifel, ob dieser Vertrag überhaupt einen hinreichenden Durchführungsvertrag darstellen kann. Zwar sieht dieser Fristen für die Umsetzung der „Bauvorhaben“ vor. Welche diese sind, lässt sich dem Vertrag jedoch nicht konkret entnehmen. Zudem ist fraglich, ob diese vertraglichen Regelungen überhaupt noch Geltung beanspruchen sollten nach Abschluss des Durchführungsvertrags. Selbst wenn letzterer unwirksam sein sollte, zeigt sich jedoch, dass die Verpflichtungen aus dem vorbereitenden Erschließungsvertrag so jedenfalls nicht mehr gelten sollten. Dies zeigt sich bereits in den Abweichungen zu den festgelegten Umsetzungsfristen. Zudem sind auch die Erschließungspflichten nicht kongruent. Die im Durchführungsvertrag genannten sind weitergehend und umfassen die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen sowie die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen und Trinkwasseranlagen im Allgemeinen. Im vorbereitenden Erschließungsvertrag werden indes auch entsprechende Maßnahmen genannt, die jedoch eingeschränkter sind. Dort geht es konkret um die Errichtung einer Kompaktkläranla-

ge, den *Anschluss* an die Abwasserleitung und Trinkwasserleitung. Dies streitet indes dafür, dass es sich hier tatsächlich nur um eine eingeschränkte, vorbereitende Maßnahme handeln sollte, wobei „der Rest“ im späteren Vertrag geregelt werden sollte.

Jedenfalls kann diesem Vertrag nicht ohne Weiteres entnommen werden, dass es sich hierbei tatsächlich um den maßgeblichen Durchführungsvertrag handeln sollte. Hiergegen sprechen bereits dessen Bezeichnung und dessen äußerst rudimentärer Inhalt zum *eigentlichen* Vorhaben, welches nur in der Fristenregelung Erwähnung findet.

c) Zwischenfazit

Nach alledem bleibt festzuhalten, hier einerseits erhebliche formelle Defizite vorliegen, andererseits ein rechtzeitig abgeschlossener Durchführungsvertrag nicht gegeben ist. Wie bereits erwähnt, handelt es sich hierbei um äußerst erhebliche Fehler, die die Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit des VEP begründen.

2. Genehmigungslage

Unter Berücksichtigung dessen, dass von der Unwirksamkeit des VEP auszugehen ist, stellt sich in der Folge die Frage, wie sich die derzeitige Genehmigungslage darstellt. Bevor dies hier näher analysiert wird (dazu b)), sollen zunächst einige rechtliche Aspekte in diesem Kontext hervorgehoben werden (hierzu a)).

a) Rechtlicher Maßstab

Vorliegen sind insbesondere Fragen der Einordnung der Genehmigungen (sogleich aa)) sowie Bestandsschutzfragen (danach bb)) von Bedeutung.

aa) Charakterisierung einer nachträglichen Genehmigung

Im Falle späterer Genehmigungen stellt sich zunächst die Frage, ob es sich um eine selbstständige, oder vielmehr unselbstständige Genehmigung handelt. Zur Abgrenzung hat etwa jüngst der *Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg* prägnant folgendes festgehalten:

„Stellt eine Nachtragsbaugenehmigung lediglich eine Modifizierung der ursprünglichen Baugenehmigung dar und hat sie nicht die Genehmigung eines anderen Vorhabens - "aliud" - zum Gegenstand, so verhilft sie dem Bauherrn in Fällen, in denen - wie hier - gerichtlich die aufschiebende Wirkung eines

Nachbarwiderspruchs gegen die ursprüngliche Baugenehmigung angeordnet worden ist, für sich allein nicht zu einer sofort vollziehbaren Baugenehmigung. Bei einer solchen Nachtragsbaugenehmigung („Tekturbescheid“) handelt es sich nämlich nicht um eine selbstständige Genehmigung, sondern um die **Änderung einer vorhandenen Genehmigung** (vgl. *OVG Niedersachsen, Beschl. vom 11.7.2014 - 1 ME 71/14 - juris*). [...].

bb) Eine solche lediglich modifizierende Nachtragsbaugenehmigung liegt bei kleineren Änderungen vor, die das Gesamtvorhaben in seinen Grundzügen nur unwesentlich berühren (vgl. *OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 24.6.2014 - OVG 10 S 29.13 - juris, m. w. N.*), inhaltlich nicht zu einem von dem ursprünglichen Genehmigungsgegenstand wesensverschiedenen Vorhaben führen (*OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 21.2.2007 - 10 A 27/07 - juris*) und dessen Identität wahren (vgl. *Bay. VGH, Beschl. v. 11.12.2014, a. a. O.*). Ein aliud ist demgegenüber anzunehmen, wenn sich das neue Vorhaben in Bezug auf baurechtlich relevante Kriterien von dem ursprünglich genehmigten Vorhaben grundlegend unterscheidet (vgl. auch hierzu *OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 24.6.2014, a. a. O., m. w. N.*). Dabei kommen auch insoweit nur Gesichtspunkte in Betracht, die für die Identität des gesamten Vorhabens wesentlich sind. Dies ist dann der Fall, wenn der die Frage baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens durch die Nachtragsgenehmigung neu aufgeworfen wird.“²³ [Hervorhebungen und Auslassung nicht im Original]

bb) Bestandsschutzfragen

Eine Baugenehmigung – soweit sie sich nicht erledigt hat – vermittelt grundsätzlich Bestandsschutz. Soweit der Errichtung eines Gebäudes eine Baugenehmigung zugrunde liegt, legalisiert diese (formell) sowohl die Errichtung als auch die damit verbundene Nutzungsart. Die für ein genehmigtes (und errichtetes) Bauwerk genehmigte und aufgenommene bestimmungsgemäße Nutzung bleibt mithin so lange zulässig, als die Baugenehmigung nicht zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder durch Zeitablauf oder auf andere Weise i.S.d. § 1 SächsVwVfZG i.V.m. § 43 VwVfG. erledigt ist.²⁴

Dabei ist eine Erledigung „auf andere Weise“ anzunehmen, wenn die Baugenehmigung ihre regelnde Wirkung verliert, vornehmlich, wenn ihr Regelungsobjekt entfällt.

²³ VGH Bad.-Württ., Beschl. 16.2.2016 - 3 S 2303/15 -, Rdnr. 18 f (zitiert nach juris).

²⁴ VGH Bad.-Württ., Urte. v. 4.3.2009 - 3 S 1467/07 -, Rdnr. 33 (zitiert nach juris) m.w.Nachw. und Verweis auf BVerwG, Urte. v. 07.11.1997 - 4 C 7.97 -, Rdnr. 23 (zitiert nach juris).

Dies kann durch ausdrücklich erklärten, aber auch durch schlüssiges Verhalten betätigten Verzicht auf Ausübung der genehmigten bestimmungsgemäßen Nutzung geschehen, wobei im letzteren Fall ein entsprechender dauerhafter und endgültiger Verzichtswille unmissverständlich und unzweifelhaft zum Ausdruck kommen muss.²⁵ Hiervon kann etwa ausgegangen werden, wenn die bisherige Nutzung in ihrer genehmigten Bandbreite auf Dauer durch eine andere Nutzung ersetzt wird. Eine bloße zeitliche Nichtweiterführung der (formell) genehmigten Nutzung – zumal bei fortbestehender Nutzungstauglichkeit der baulichen Anlagen – ohne zusätzliche Anhaltspunkte lässt dabei noch nicht auf einen dauerhaften Verzichtswillen schließen, zumal im Baurecht keine Rechtspflicht zur fortgesetzten Nutzung eines genehmigten Baubestands besteht.²⁶

Für den Fall, dass eine Nutzungsaufgabe weder ausdrücklich noch konkludent erfolgte, hatte das *Bundesverwaltungsgericht* den Zeitpunkt der Beendigung des Bestandsschutzes für eine bestimmte Nutzung über die Verkehrsauffassung und Beweislastregeln analog zu dem für § 35 IV Nr. 3 BauGB entwickelten „Zeitmodell“ bestimmt. Dieses orientiert sich an dem Zeitraum, den ein Bauherr für die Planung des Wiederaufbaus bis zur ernsthaften Bekundung seiner Bauabsicht (z.B. durch einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage) üblicherweise braucht.²⁷ Dabei geht es im Einzelnen davon aus, dass im ersten Jahr stets mit der Wiederaufnahme der Nutzung zu rechnen ist.²⁸ Sodann spreche im zweiten Jahr die Regelvermutung für eine Wiederaufnahme der Nutzung²⁹, sodass die Bauaufsichtsbehörde die amtliche Aufklärungspflicht für das Gegenteil trifft. Erst ab dem dritten Jahr spricht die Regelvermutung gegen die Wiederaufnahme der Nutzung und der Eigentümer trägt die Beweislast für sein Abwehrrecht.³⁰ Insoweit hat er insbesondere darzulegen, dass der Wiederaufbau (hier analog die Fortführung der bisherigen Nutzung) von der Verkehrsauffassung erwartet wird.³¹ Die Absicht, das Gebäude weiter zu nutzen, muss nicht zwingend durch die Einreichung eines Bauantrags erfolgen. Vielmehr reicht eine gleichwertige Erklärung, die dies ausdrückt, aus.³² Weiterhin genügt es für den Nachweis ab dem

²⁵ VGH Bad.-Württ., Urt. v. 4.3.2009 – 3 S 1467/07 –, Rdnr. 33 (zitiert nach juris) m.w.Nachw. und Verweis auf VGH Bad.-Württ., Urt. v. 10.11.1993 – 3 S 1120/92 –, VBIBW 1994, 349 ff. m.w.Nachw.

²⁶ VGH Bad.-Württ., Urt. v. 4.3.2009 – 3 S 1467/07 –, Rdnr. 34 (zitiert nach juris).

²⁷ *Mitschang/Reidt*, in: *Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB-Kommentar*, 13. Auflage (2016), § 35, Rdnr. 151.

²⁸ *Mitschang/Reidt*, a.a.O., § 35, Rdnr. 151.

²⁹ *Mitschang/Reidt*, a.a.O., § 35, Rdnr. 151.

³⁰ *Mitschang/Reidt*, a.a.O., § 35, Rdnr. 151.

³¹ *Mitschang/Reidt*, a.a.O., § 35, Rdnr. 151.

³² *Söfker*, in: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar*, Band II, Stand 1.11.2014, § 35, Rdnr. 153.

dritten Jahr, dass die Zerstörung (hier analog eine zwischenzeitliche Nutzung) noch keinen endgültig erscheinenden Zustand herbeigeführt hat.³³

Die Anwendung des Zeitmodells wird jedoch sowohl in der Rechtsprechung³⁴, als auch der Literatur³⁵ zunehmend kritisch gewertet. Unter Anwendung des maßgeblichen Landesrechts wird lediglich gefordert, dass der Berechtigte (ohne dass es auf starr vorgegebene Zeitvorgaben ankäme) zu erkennen gegeben hat, dass er von einer das Vorhaben bzw. dessen Nutzung formell legalisierenden Baugenehmigung - i.S.e. Erledigung „in anderer Weise“ nach § 43 II LVwVfG - keinen Gebrauch mehr machen will, mithin dessen dauerhafter Verzichtswille deutlich wird.³⁶

b) Bedeutung für den Fall

Zunächst ist festzuhalten, dass die Genehmigung aus dem Jahre 2015 allein den Umbau in Richtung einer Verkleinerung betraf; die Nutzungsart sollte nicht geändert werden. Allerdings erfolgte - so die Baugenehmigung - die Genehmigung nach § 64 SächsBO, mithin im „umfänglichen“ Baugenehmigungsverfahren. Auch wenn Genehmigungsgegenstand der Umbau war, prüfte die Baugenehmigungsbehörde offenbar das Vorhaben *insgesamt*. Die Verkaufsfläche wurde um ca. 10 % reduziert, die Aufteilung der Räumlichkeiten geändert und auch die konkrete Nutzung einiger Flächen angepasst. So sollen beispielsweise Teile der Flächen, die vom SB-Markt genutzt, zukünftig zu einer „Shop-Zeile“ gehören. Damit dürfte es sich um eine eigenständige Genehmigung handeln und nicht lediglich um eine unselbstständige Nachtragsgenehmigung. Zwar bleibt es grundsätzlich bei einem großflächigen SB-Markt. Dieser wird jedoch in einiger Hinsicht zum ursprünglichen abgeändert. Es erfolgen Anpassungen, die über leichte Veränderungen hinausgehen, zumal schon ein nicht unerheblicher Teil der Verkaufsfläche (ca. 10 %) wegfällt. Auch werden neue Räumlichkeiten hinzugefügt (Umkleiden, Spinde, Toiletten etc.), andere herausgenommen. Aus dem Begleitschreiben zum Bauantrag aus dem Jahre 2015 wird auch deutlich, dass das ursprünglich Vorhandene so nicht mehr tragbar und vermietbar sei, sodass eine

³³ Söfker, a.a.O., § 35, Rdnr. 153.

³⁴ BVerwG, Urt. v. 7.11.1997 - 4 C 7.97 -, Rdnr. 23; Beschl. v. 5.5.2015 - 4 BN 2/15 -, Rdnr. 18 (zitiert jeweils nach juris); VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 4.3.2009 - 3 S 1467/07 -, Rdnr. 31 (zitiert nach juris) u. v. 8.7.2014 - 8 S 1071/13 -, Rdnr. 24 ff. (zitiert nach juris); VGH München, Beschl. v. 6.2.2014 - 1 ZB 11.1675 -, Rdnr. 3 (zitiert nach juris); OVG Koblenz, Urt. v. 12.3.2013 - 8 A 11152/12 -, NVwZ-RR 2013, 672 (673); OVG Lüneburg, Beschl. v. 3.1.2011 - 1 ME 209/10 -, BauR 2011, 1154 .

³⁵ Etwa: Uechtritz, DVBl. 1997, 347 (349); Decker, BayVBl. 2011, 517 (528); Goldschmidt/de Witt, BauR 2011, 1590 (1594 f.); Fischer, BauR 2014, 2022 (2025); Schlarmann/Ruttloff, DVBl. 2012, 869 (871 f.); Graf, ZfBR 2006, 215 (217).

³⁶ VGH München, Beschl. v. 6.2.2014 - 1 ZB 11.1675 -, Rdnr. 3 (zitiert nach juris).

entsprechende Anpassung erfolgen müsse. Damit bringt auch der Vorhabenträger zum Ausdruck, dass hier nicht nur unwesentliche Veränderungen von Nöten seien.

Das unter a) Vorstehende zugrunde gelegt, ist festzuhalten, dass diese selbstständige Baugenehmigung aus dem Jahre 2015 damit zunächst drei Jahre gilt, § 73 I SächsBO. Sollte hiervon kein Gebrauch gemacht werden, könnte das Vorhaben so, wie es sich nach jenem Genehmigungsstand darstellt, jedenfalls nicht umgesetzt werden.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob indes dann noch auf die ursprüngliche Genehmigungslage rekuriert werden kann. Dies hängt maßgeblich davon ab, ob sich die ursprüngliche Genehmigung in ihrer letzten Fassung durch die Erteilung der Genehmigung erledigt hat, oder nicht. Allein mit der *Erteilung* der Genehmigung im Jahre 2015 dürfte sich die ursprüngliche, bis dahin geltende Genehmigungslage nicht erledigt haben. Es ist Sache des Bauherrn, ob er von einer Genehmigung Gebrauch machen möchte, oder nicht. Auch im Falle, dass zwar noch kein Vorhaben umgesetzt worden ist, aber für einen Bereich zwei Baugenehmigungen vorliegen, erledigt sich die zuerst erteilte Genehmigung nicht unbedingt durch Erlass der nachfolgenden. Da aus dem Baurecht auch eine Rechtspflicht zur entsprechenden Nutzung eines genehmigten Baubestandes nicht besteht³⁷, kann ein Bauherr nicht gezwungen werden, von seiner Genehmigung Gebrauch zu machen. Dementsprechend hätte der Vorhabenträger, würde der Markt noch auf Grundlage der ursprünglichen Genehmigung betrieben, nicht gezwungen werden können, ihn dann nach Maßgabe der neuen Genehmigung zu betreiben. Er hätte dies nach der Genehmigung so machen *dürfen*. Solange und soweit mithin von der Genehmigung kein Gebrauch gemacht wurde, dürfte sich die ursprüngliche noch nicht erledigt haben.

In der Folge stellt sich die Frage, ob indes mit Blick auf die Aufgabe der ursprünglichen Konzeption ein endgültiger Verzicht und damit eine Erledigung der ursprünglichen Genehmigung auf andere Weise eingetreten sind. Hierfür könnte das bereits erwähnte Begleitschreiben zum Bauantrag sprechen, welches klar zum Ausdruck bringt, dass jedenfalls eine Fortführung des bisherigen Standes nicht nur nicht gewünscht, sondern auch wirtschaftlich nicht möglich sei. Hierin könnte eine Aufgabe der ursprünglichen Genehmigung gesehen werden. Andererseits möchte der Vorhabenträger nicht die Nutzung *per se* aufgeben, sondern eben nur unter veränderten Bedingungen. Allein die Stellung des Bauantrags für diese Bedingungen dürfte für die Annahme nicht reichen. Um einen kompletten Verzicht mithin annehmen zu können, bedarf es weiterer Anhaltspunkte. Vor diesem Hintergrund unterstellen wir an

³⁷ Vgl. ThürOVG, Beschl. v. 29.11.1999 - 1 EO 658/99 -, Rdnr. 29 (zitiert nach juris).

dieser Stelle, dass von der ursprünglichen Genehmigung noch Gebrauch gemacht werden könnte.

Jedenfalls ist letztlich festzuhalten, dass nach derzeitiger Lage das Maximale, was umgesetzt werden könnte, der unmittelbare Genehmigungsstand vor 2015 wäre.

III. Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich damit festhalten, dass der VEP unter erheblichen Rechtsfehlern leidet, die seine Unwirksamkeit begründen. Dieser kann also keine Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung eines neuen Vorhabens sein.

Dies ändert nichts daran, dass der SB-Warenmarkt entsprechenden Bestandsschutz genießt. Dies gilt in jedem Fall soweit im Jahre 2015 eine Genehmigung hinsichtlich eines SB-Warenmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.500 m² erteilt worden ist. Insofern kommt es nicht einmal auf den Bestandsschutz an, da die Genehmigung insoweit noch Gültigkeit hat. Selbst wenn diese nicht umgesetzt würde, ist jedoch davon auszugehen, dass der vorherige Genehmigungsstand, welcher auch bis zur Aufgabe des vormals dort vorhandenen SB-Warenmarktes vorhanden war, noch Bestandsschutz genießt. Es ist nicht ersichtlich, dass jene Genehmigung bzw. jener Genehmigungsstand endgültig aufgegeben, mithin hierauf endgültig verzichtet werden sollte. Allein die Genehmigung aus dem Jahre 2015 und der entsprechende Bauantrag reichen hierfür jedenfalls nicht.

Für die raumordnerische Betrachtung bedeutet dies indes, dass der Ausweisung neuer, entsprechender Baugebiete in der Stadt nicht mit dem Argument begegnet werden kann, es bestehe bereits eine planerische Grundlage für entsprechende Nutzungen an dieser Stelle. Wie bereits dargestellt, ist die hier in Rede stehende unwirksam. Der Eigentümer kann hingegen noch von seinem Eigentum Gebrauch machen im Rahmen der bestehenden Genehmigungen.



Wolfram Müller-Wiesenhaken
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Verwaltungsrecht
GOTZE RECHTSANWÄLTE
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT
Petersstraße 15, 04109 Leipzig
Telefon 0341 308559-0, Fax -29
mail@goetze.net, www.goetze.net