E r s a t z b e k a n n t m a c h u n g

der Satzung der Großen Kreisstadt Zittau über die Verlängerung der Veränderungssperre für Teile des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplanes Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau"

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau hat mit Beschluss Nr. 650/2022 am 01.12.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. XXVII "Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau" beschlossen mit dem Ziel, den rechtskräftigen Bebauungsplan an die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sowie an die Rechtsprechung bezüglich der Abgrenzung des Geltungsbereichs anzupassen. Das grundsätzliche Ziel des Bebauungsplans, größere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen, um die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet Zittau einschließlich des Ortsteils Pethau zu steuern und schädliche Auswirkungen insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt" auszuschließen, soll damit wirksam weiterverfolgt werden.
Zur Sicherung des eingeleiteten Änderungsverfahrens wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 9.11.2022 mit Beschluss Nr. 651/2022 gemäß der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) eine Veränderungssperre für Teile des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplanes Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau" beschlossen. Gemäß § 17 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BauGB tritt diese erste Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren ab Inkrafttreten, d.h. am 15.12.2024, außer Kraft.
Das Planänderungsverfahren ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen, daher macht die Stadt Zittau von der gesetzlichen Möglichkeit des § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB Gebrauch, die Frist der Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern.

Für die Veränderungssperre hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau daher am 21.11.2024 mit Beschluss Nr. 073/2024 für Teile des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. XXVII auf der Grundlage der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) die Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die Veränderungssperre erstreckt sich auf die in der beigefügten Übersichtskarte gekennzeichneten Teile der Stadt Zittau im Geltungsbereich des im Änderungsverfahren befindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau".

Zur Sicherung der Planung dürfen im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
Von der Veränderungssperre kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung darüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt gemäß § 214 Abs. 4 BauGB zum Tag der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von der Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch nach Ablauf von einem Jahr.

Jedermann kann die Satzung über die Veränderungssperre (insbesondere auch die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches) in der Stadtverwaltung Zittau, Amt für Recht, Bauaufsicht und Stadtentwicklung, Referat Stadtplanung, Sachsenstraße 14, 02763 Zittau, Zimmer 104 – 108 während der Dienststunden

dienstags 9 – 12 Uhr und 14 – 18 Uhr
(außerhalb dieses Zeitraumes können Termine telefonisch vereinbart werden)

einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.
Der barrierefreie Zugang wird auf telefonische Anfrage unter 03583 / 752-363 oder per E-Mail an stadtplanung@zittau.de ermöglicht.
Die Satzung ist auch im Internet einsehbar unter:
https://zittau.de/buergerservice/bauen-planen/stadtplanung/der-bebauungsplan

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

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

Auf die Möglichkeit der Beantragung einer Entschädigung nach § 44 Abs. 3 Satz 2 und 3 sowie § 43 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird hingewiesen.

Die hier gegebenen Hinweise auf Rechtsfolgen nach dem BauGB haben keinen Einfluss auf bestehende Rückübertragungs- bzw. Entschädigungsansprüche nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen.

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

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

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

Zittau, 12.12.2024
T. Zenker, Oberbürgermeister