



**Gemeinde  
Neukirch/Lausitz**

## **Aufhebungssatzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Eisengießerei“**



Planträger:

Gemeinde Neukirch/Lausitz  
Hauptstraße 20  
01904 Neukirch/Lausitz  
Tel.: 035951/251-11  
E-Mail: [info@neukirch-lausitz.de](mailto:info@neukirch-lausitz.de)  
[www.neukirch-lausitz.de](http://www.neukirch-lausitz.de)

Planverfasser:

Gemeindeverwaltung Neukirch/Lausitz, Bauamt

Verfahrensstand:

Entwurf

## **SATZUNGSTEXT zur Aufhebung**

Aufgrund des § 1 Abs. 8 i. V. m. § 10 Abs. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Neukirch/Lausitz folgende Satzung über die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Eisengießerei“ erlassen:

### **§ 1 Aufhebung:**

Der am 02.12.1995 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Eisengießerei“ wird ersatzlos aufgehoben. Zukünftige Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen richten sich nach § 34 BauGB.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Eisengießerei“ und schließt die Flurstücke 198/2, 200/6 und 195/2 der Gemarkung Niederneukirch ein. Die Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

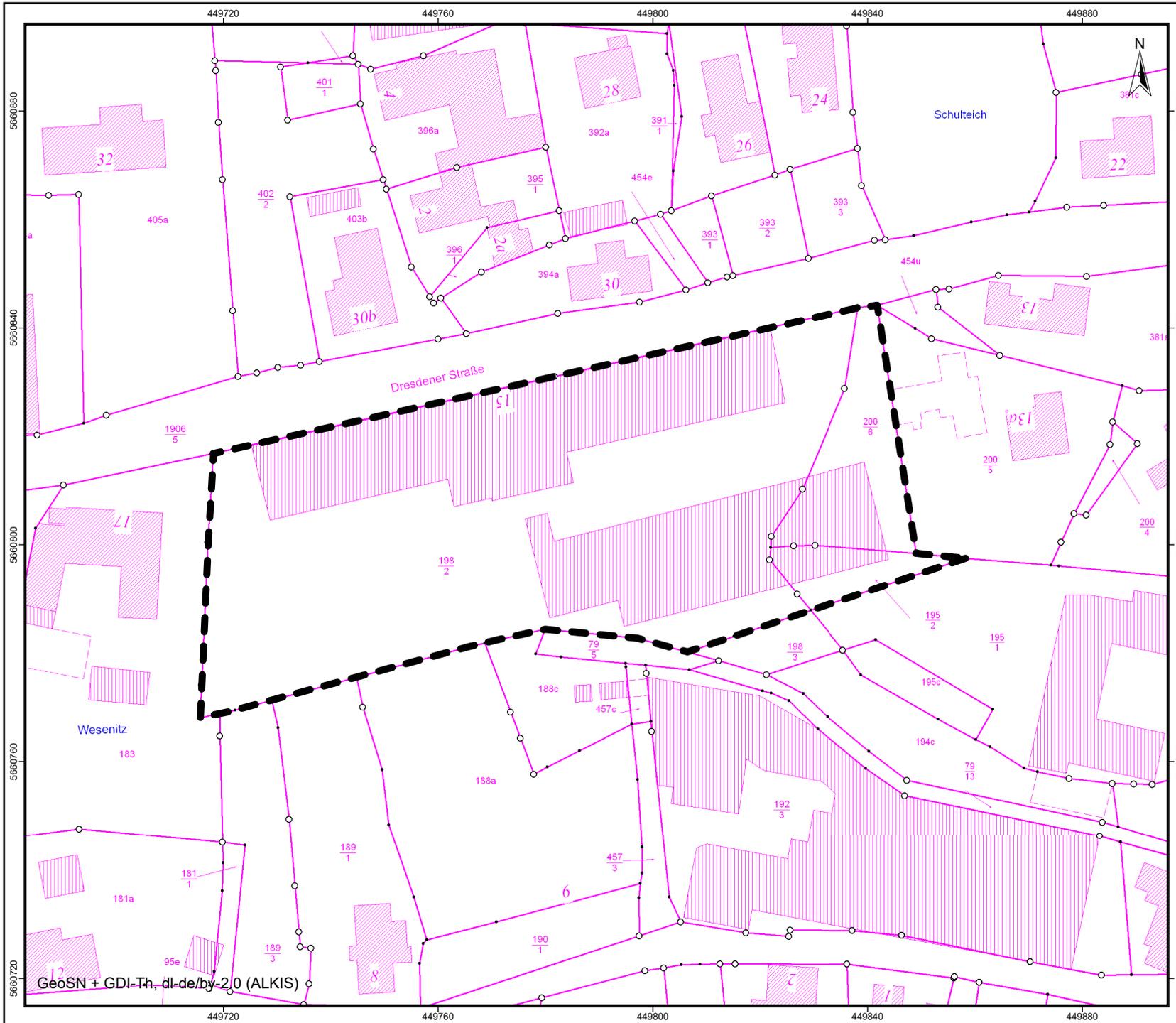
### **§ 3 Satzungsbestandteile**

Die Aufhebungssatzung besteht aus dem Satzungstext, der Planzeichnung, der Begründung und den Verfahrensvermerken.

### **§ 4 Verfahren**

Das Aufhebungsverfahren wird gemäß § 12 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

**PLANZEICHNUNG zur Aufhebungssatzung**  
**zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung**



### Legende

- Flurstücke
- Gebäude**
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Nach Quellenlage nicht zu spezifizieren
- Wohngebäude
- Text Flurstücksbezeichnungen
- Grenzpunkte**
- Marke, allgemein
- Ohne Marke
- Text Hausnummern
- Texte**
- Text Fließgewässer
- Text Stehendes Gewässer
- Text Strasse
- ↖ Zuordnungspfeile
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung

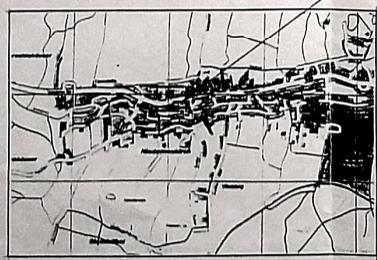
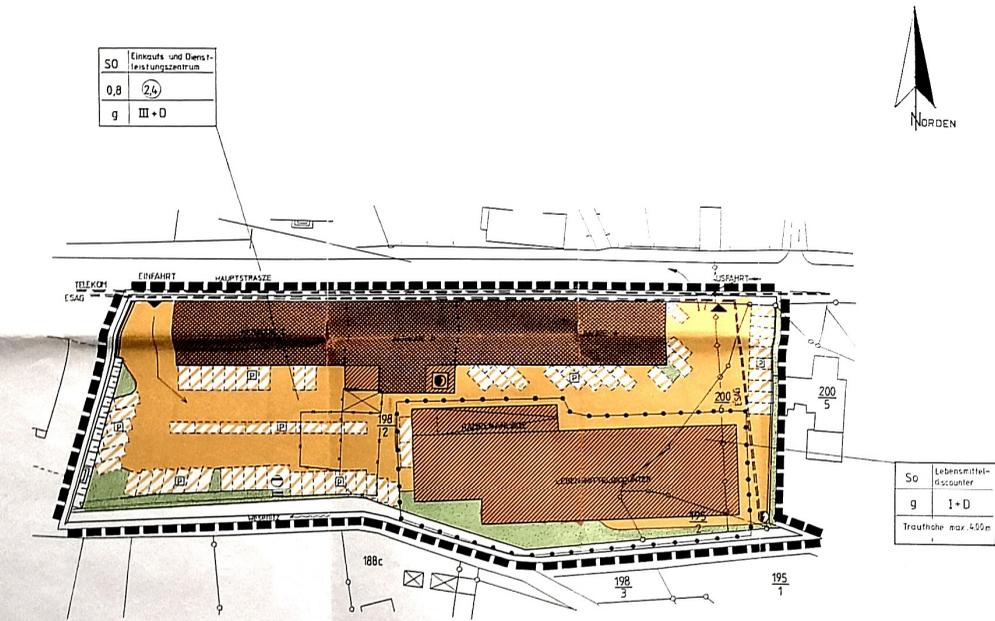
**Planzeichnung zur Aufhebungssatzung**  
 vorhabenbezogener B-Plan "Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Eisengießerei"  
 Maßstab 1 : 1 000

Entwurfsfassung vom 19.03.2025

**Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Eisengießerei“, in Kraft getreten mit Bekanntgabe am 02.12.1995 (Auszug vom Original)**

# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

## EINKAUF- UND DIENSTLEISTUNGSZENTRUM „EISENGIEßZEREI“



- 4. Festsetzungen zu den Hauptnutzungen**
- 4.1. Festsetzungen zu den Hauptnutzungen im Sondergebiet Einkaufs- und Dienstleistungszentrum (vorh. Altbaub substanz)**
- Als branchenspezifische Nutzungsarten sind max. zulässig:
- 1100 m<sup>2</sup> Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen
  - 240 m<sup>2</sup> Gastronomieeinrichtungen
  - 300 m<sup>2</sup> Büro- und Verwaltungseinrichtungen
  - 180 m<sup>2</sup> Ausstellungs- und Galeriefächen
- 4.2. Festsetzungen zu den Hauptnutzungen im Sondergebiet Lebensmitteldiscounter (Neubau)**
- Innerhalb des Sondergebietes Lebensmitteldiscounter dürfen max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel entstehen. (Davon sind die bereits 630 m<sup>2</sup> an einem Interimsstandort in der Gemeinde vorhandenen Lebensmittelflächen in dieses Sondergebiet umzusetzen.)
- 4.3. Im gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind max. 1723 m<sup>2</sup> branchenspezifische Verkaufsflächen zugelassen.**

redaktionell geändert gem. Beschluß des Regierungsausschusses Dresden vom 14.06.1995  
 Az: 52-2513-1-72 Neukirch 2/1  
 Neukirch, den 19. Okt. 1995  
 Bürgermeister

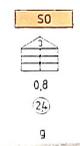
### Teilteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Einkaufs- und Dienstleistungszentrum "Eisengießerei" Dresdner Straße 15 in 01904 Neukirch

Vorhaben- und Erschließungsträger  
 Herr Heinrich Pingert  
 Straße der Freundschaft 15  
 01904 Neukirch

#### A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1. Art der baulichen Nutzung**
- Sondergebiet Einkaufs- und Dienstleistungszentrum (§ 11 BauNVO)
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.1. Zahl der Vollgeschoss  
 1.2.2. Grundflächenzahl GfZ  
 1.2.3. Geschossflächenzahl GfZ
- 1.2.4. Bauweise**  
 (3.22 BauNVO)  
 conventionalisierte Bauweise
- 1.3. Grünflächen**
- 1.3.1. Private Grünflächen  
 1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



#### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1. Äußere Gestaltung**
- Die äußere Gestaltung des Bauwerks erfolgt im wesentlichen für das Hauptgebäude entlang der Dresdner Straße nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten, da das Gebäude in der Denkmalliste der Gemeinde Neukirch/Lausitz enthalten ist. Die äußere Gestaltung der übrigen Bauabstände ist durch geeignete baugestalterische Mittel dem Denkmalsensemble anzupassen.
- 2.2. Zulassung Immissionsrichtwerte**
- Im Sondergebiet gelten nach der TA-Lärm Immissionsrichtwerte von tagsüber 65 dB(A) bzw. nachts 60 dB(A).



- 3. Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
  - Stellplätze für PKW
  - Verkehrsflächen (Vorhabenbezogen)

#### B. Hinweise

- Flurstücksangabe, Grenzlinie
- Flurstücksummen
- vorhandene Schmutzwasserleitungen
- vorhandene Kläranlage
- Trafostation, vorh. Einpassung, 2 Kabel NAKDA 10 KV 3 x 185 mm<sup>2</sup>
- Ein- und Ausfahrt
- zu entfernde Gebäude
- vorhandene Gebäudesubstanz
- neu zu errichtende Gebäudesubstanz
- neu zu errichtende Trafostation
- Leitungsnetz nach § 9(1) Ziffer 21 BauGB
- Tolozan, ESAG
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

1. Die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Einkaufs- und Dienstleistungszentrum "Eisengießerei" in 01904 Neukirch, Dresdner Straße 15" wurde vom Gemeinderat Neukirch in der Sitzung am 28.03.1994 beschlossen. Der Ausstellungsbescheid wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.03.1994 bekannt gemacht.



Neukirch, am 28.03.1994  
 Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Neukirch am 28.03.1994 ausgeschrieben. Der Gemeinderat Neukirch hat am 14.04.1994 beschlossen.



Neukirch, den 14.04.1994  
 Bürgermeister

3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 02.09.1994 und dem Gemeinderatsbeschluss vom 02.09.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Neukirch öffentlich ausgestellt vom 19.09.1994 bis einschließlich 24.10.1994. Die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde am 10.09.1994 öffentlich bekannt gemacht.



Neukirch, den 04.11.1994  
 Bürgermeister

4. Die Gemeinde Neukirch hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.11.1994 den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 04.11.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Neukirch, den 04.11.1994  
 Bürgermeister

5. Das Regierungspräsidium Dresden hat den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Schreiben vom 02.12.1995 gemäß § 11 BauGB genehmigt. Eine Verletzung der Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

6. Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 12 BauGB wurde am 02.12.1995 ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Neukirch zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist dem rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.



Neukirch, den 02.12.1995  
 Bürgermeister

Gemäß § 24a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 11.01.1995 (Az: 52-2513-1-72 Neukirch 2/1) im Auftrag von Heinrich Pingert, Dresden, am 17.10.1995

7. Der kadastrmäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neukirch, den 10.11.1995  
 Leiter des Vermessungsamtes  
 Kaspar Göttsche

8. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.



Neukirch, den 04.11.1994  
 Bürgermeister

9. Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 03.06.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgetordert worden.



Neukirch, den 04.11.1994  
 Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplanauslegung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Grundnutzungs- und Erschließungsplan (Teil A), dem Text (Teil B) der Begründung vom V.-u.-E-Büro (Teil C) und die Vereinbarung zur Nutzungskonzeption (Teil D) wird hiermit ausgeteilt.

Neukirch, 24.10.95  
 Beilke  
 Bürgermeister

Ergänzungsbefehl vom 9.6.1995  
 Neukirch, den 12.6.1995  
 Beilke  
 Bürgermeister



mit dem  
 Gründungs- u.  
 Entwässerungsplan

Gilt nur in Verbindung

**bau plan concept**  
 Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH  
 THOMAS + RICHTER + DR. SALM

**OBJEKT: VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN  
 EINKAUF- UND DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
 „EISENGIEßZEREI“**

<b>BAUHERR:</b> HERR HEINRICH PINGERT STRAßE DER FREUNDSCHAFT 15 01904 NEUKIRCH	<b>LAG:</b> 01904 NEUKIRCH DRESDNER STR. 15
<b>UNTERSCHRIFT:</b>	<b>ZEICHNET:</b> [Signature]
<b>DATUM:</b> 25.03.94	<b>BEWERTET:</b>
<b>FORTSCHREIBUNG:</b> 25.03.94	<b>VERMISST:</b>
<b>FORTSCHREIBUNG:</b> 25.03.94	<b>VERMISST:</b>
<b>FORTSCHREIBUNG:</b> 25.03.94	<b>VERMISST:</b>
<b>ANFORDERUNG:</b> DATUM NAME	<b>BLATT-NR.:</b>
<b>BLATT-NR.:</b> 00 x 112 cm	<b>BLATT-NR.:</b>
<b>MAßSTAB:</b> 1:500	<b>OBJEKT-NR.:</b>

Neukirch, den 02.12.1995  
 Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE zur Aufhebungssatzung

### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Neukirch/Lausitz hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Eisengießerei“, Beschluss Nr. 43/07/2020 beschlossen.

Neukirch/Lausitz, den 19.03.2025 .....

### Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat Neukirch/Lausitz hat in seiner Sitzung am 26.03.2025 dem Entwurf der Aufhebungssatzung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am (...) ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom (... bis ...) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neukirch/Lausitz, den (...) .....

### Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Neukirch/Lausitz hat die Aufhebungssatzung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am (...) als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Neukirch/Lausitz, den (...) .....

### Genehmigungsvermerk

Die Aufhebungssatzung nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde mit Verfügung vom (...), Az.: ..... der höheren Verwaltungsbehörde (*unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme*) genehmigt.

Neukirch/Lausitz, den (...) .....

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung zur Aufhebungssatzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am (...) im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan ist damit am (...) rechtsverbindlich geworden.

Neukirch/Lausitz, den (...) .....

## **BEGRÜNDUNG zur Aufhebungssatzung**

### Inhaltsverzeichnis

<b>Anlass und Ziel der Aufhebung</b> .....	9
Geltungsbereich .....	9
Aufzuhebender Bebauungsplan .....	9
Anlass der Aufhebung .....	10
Bestandsbeschreibung und bisherige Entwicklung .....	11
Ziel der Aufhebung .....	12
<b>Anforderungen an das Aufhebungsverfahren</b> .....	12
<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	12
Raumordnung und Landesplanung .....	12
Flächennutzungsplan .....	13
<b>Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung</b> .....	14
Bauplanungsrechtliche Auswirkungen .....	14
Technische Ver- und Entsorgung .....	15
Verkehrerschließung .....	15
Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen .....	15
Denkmalschutz .....	15
Finanzielle Auswirkungen .....	15

## Anlass und Ziel der Aufhebung

Die Gemeinde Neukirch/Lausitz hebt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Eisengießerei“ vollständig und ersatzlos auf.

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst vollumfänglich die Flurstücke 198/2, 200/6 und 195/2 der Gemarkung Niederneukirch, Lagezuordnung Dresdener Straße 15 in 01904 Neukirch/Lausitz. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 6.500 m<sup>2</sup>. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Aufhebung entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Eisengießerei“. Die Abgrenzung ist der Planzeichnung zur Aufhebung zu entnehmen.



Abb. 1 Planzeichnung Geltungsbereich der Aufhebung

Die Aufhebungsfläche liegt im Niederdorf der Gemeinde Neukirch/Lausitz. Nördlich grenzt diese direkt an die Bundes- und Ortsdurchgangsstraße B 98 an. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hergestellt. Es liegen keine öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Aufhebungsfläche. Südlich grenzt das Fließgewässer Wesenitz, Gewässer 1. Ordnung an. Westlich und östlich grenzen Wohn- und Geschäftsgebäude an.

Im Aufhebungsbereich steht das denkmalgeschützte ehemalige Fabrikgebäude der J. G. Berthold Maschinenfabrik und Eisengießerei.

## Aufzuhebender Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist seit 02.12.1995 rechtswirksam. Änderungen oder Ergänzungen zum Bebauungsplan wurden seitdem nicht durchgeführt. Der Bebauungsplan ist in die zwei Teilbereiche 1) Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Lebensmitteldiscounter und 2) Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ unterteilt.

Der damalige Vorhabenträger beabsichtigte das unter denkmalschutzstehende, auffällige, bis dahin vom VEB Mähdrescherwerk Bischofswerda/ Singwitz als Industrie-/ Produktionsstätte genutzte Gebäude (ehem. Produktionsgebäude der „J. G. Berthold Maschinenfabrik und Eisengießerei“) zu sanieren und als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum auszubauen und den Standort um einen Lebensmitteldiscounter zu erweitern. Für das denkmalgeschützte Hauptgebäude entlang der Bundesstraße war im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ein einkaufspassagentypisches „Shop in Shop System“ vorgesehen. Im 2. Obergeschoss waren Wohnungen sowie Büro und Praxisräume vorgesehen. Laut den textlichen Festsetzungen sind im Hauptgebäude (Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“) folgende branchenspezifische Nutzungsarten maximal zulässig:

- 1.100 m<sup>2</sup> Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen
- 240 m<sup>2</sup> gastronomische Einrichtungen
- 300 m<sup>2</sup> Büro- und Verwaltungseinrichtungen
- 180 m<sup>2</sup> Ausstellungs- und Galerief Flächen

Die zulässigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind in der Begründung unter dem Punkt 3 Vorhabenbeschreibung und Nutzungskonzept konkret festgelegt (Abb. 2).

<p><b>3. Vorhabensbeschreibung und Nutzungskonzept</b></p> <p><b>3.1. Hauptgebäude</b></p> <p><i>3.1.1. Erdgeschoß</i></p> <p>Entsprechend der in der Anlage zur Begründung beigefügten Flächenbilanz sind im Erdgeschoß folgende Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Pilspub,</li> <li>2) Jeansladen</li> <li>3) Kurzwarenladen</li> <li>4) Schallplatten</li> <li>5) Strumpfläden</li> <li>6) Laden (Nutzungsart ist noch festzulegen)</li> <li>7) Süßwaren</li> <li>8) Obst/Gemüse</li> <li>9) Blumen</li> <li>10) Ausstellungsfläche</li> <li>11) Reisebüro</li> <li>12) Ausstellungsräume</li> <li>13) Haushaltswaren</li> <li>14) Schlüsseldienst</li> </ol> <p><i>3.1.2. I. Obergeschoß</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>15) Restaurant</li> <li>16) Uhren + Schmuck</li> <li>17) Schuhladen</li> <li>18) Laden (Nutzungsart ist noch festzulegen)</li> <li>19) Kinderland</li> <li>20) Laden (Nutzungszweck ist noch festzulegen)</li> </ol>	<p><i>3.1.3. II. Obergeschoß</i></p> <p><b>3.1.3.1. Ostflügel</b></p> <p>Büro und Praxisräume</p> <p>eine Wohneinheit</p> <p><b>3.1.3.2. Westflügel</b></p> <p>4 Wohneinheiten</p> <p><i>3.1.4. Dachgeschoß - Ostflügel</i></p> <p>4 Wohneinheiten</p> <p><b>3.2. Neuerrichtendes Gebäude - Lebensmitteldiscounter in Verbindung mit Querbau - Südflügel</b></p> <p>Das bisher im südöstlichen Hofbereich befindliche Lagergebäude ist abzureißen und an dessen Stelle wird ein neues Verkaufsgebäude als Lebensmitteldiscounter mit einer Nettoverkaufsfläche von 579,50 m<sup>2</sup> einschließlich der zugehörigen Sozialeinrichtungen sowie Lager- und versorgungstechnischen Räumen errichtet.</p> <p>In den ebenfalls neu zu errichtenden Verbindungsbau zwischen Lebensmitteldiscounter und vorhandenen Quergebäude wird ein Brot- und Backwarenverkaufsstelle sowie eine Fleischerei und der Zugangsbereich zum Lebensmitteldiscounter mit den dafür notwendigen Stellflächen für die Einkaufswagen, Recycling-Box etc. untergebracht.</p> <p>Im Erdgeschoß des Quergebäudes befinden sich anschließend zu der Brot- und Backwarenverkaufseinheit sowie der Fleischverkaufseinrichtung die notwendigen Vorbereitungsräume sowie die Sozialräume für das entsprechende Personal. In dem westlich an den Querbau sich unmittelbar anschließenden erdgeschossigen Anbau ist die Unterbringung eines Käse- und Fischstandes einschließlich der notwendigen Verzehrpunkte untergebracht. Durch dieses Gebäude befindet sich ein Durchgangsbereich, um von dem westlich gelegenen Stellflächen zum Brot- und Backwaren/Fleischverkaufseinrichtung sowie dem Zugang zum Lebensmitteldiscounter zu gelangen. Im I. Obergeschoß des Quergebäudes ist die Unterbringung von Büro- und Verwaltungseinrichtungen je nach Bedarf vorgesehen.</p>
---	--

Abb. 2 Nutzungskonzept aus der Begründung zum B-Plan

Innerhalb des Sondergebietes Lebensmitteldiscounter sind maximal 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal 1.723 m<sup>2</sup> branchenspezifische Verkaufsflächen zugelassen.

Der ehemalige Querbau-Südflügel wurde entgegen der Planung nicht wieder aufgebaut. Damit entfällt eine Verkaufsfläche von 210 m<sup>2</sup>, somit reduziert sich die tatsächlich baulich hergestellte Verkaufsfläche auf 1.513 m<sup>2</sup>.

### Anlass der Aufhebung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.06.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufs- und Handelszentrum Eisengießerei“ sowie die Durchführung des Bauleitverfahrens zur Aufhebung beschlossen. Nach Prüfung hat sich ergeben, dass das Vorhaben - die Errichtung und Betreibung eines „Einkaufs- und Dienstleistungszentrums“ - nicht

innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist umgesetzt wurde. Das Nutzungskonzept in Form eines Shop-in-shop-Systems mit Handels- und gastronomischen Einrichtungen (Einkaufspassage) hat sich am Standort nicht durchgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufzuheben. Das Baurecht auf dem Vorhabengrundstück soll zukünftig gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

Die Gemeinde Neukirch/Lausitz hat durch die Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts Verbrauchermarkt Am Ostbahnhof ein Sondergebiet ausgewiesen, wo sich großflächiger Einzelhandel angesiedelt hat. Der dort bereits vorhandene Lebensmitteldiscounter konnte sich erweitern, ein Drogeriemarkt und zwei Handelsbetriebe für den täglichen Bedarf neu ansiedeln. Das Sondergebiet „Am Ostbahnhof“ hat eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 2.455 m<sup>2</sup>. Die Gebäudestruktur entspricht den heutigen Anforderungen für Verkaufsräume. Eine Auflage für die Ausweisung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel „Am Ostbahnhof“ ist die Überprüfung der vorhandenen und ausgewiesenen Verkaufsflächen im Gemeindegebiet. Die Überprüfung hat ergeben, dass die zulässigen Verkaufsflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Eisengießerei nicht ausgeschöpft sind und dass das im Durchführungsvertrag festgelegte Ziel, die Errichtung und Betreibung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums nicht erreicht wurde.

#### Bestandsbeschreibung und bisherige Entwicklung

Es kann festgestellt werden, dass das beabsichtigte Vorhaben baulich bis Ende der 1990er Jahre umgesetzt wurde. Das denkmalgeschützte Hauptgebäude wurde saniert und der Lebensmitteldiscounter errichtet. Die geplanten Parkplätze, die innere Erschließungsstraße und die privaten Grünflächen wurden angelegt. Jedoch weisen die in den 1990ern errichteten Gebäude einen erheblichen Sanierungs- bzw. Modernisierungsrückstau auf.

Die zulässige Verkaufsfläche im Hauptgebäude ist seit Fertigstellung nie vollständig belegt. Seit dem Auszug des Drogeriemarktes 2012 nimmt der Leerstand weiter zu. Etwa 75 % der vorhandenen gewerblichen Nutzfläche im Hauptgebäude stehen leer. Gastronomische Einrichtungen, Büro- und Verwaltungseinrichtungen haben sich nicht angesiedelt. Die Ausstellungs- und Galerief Flächen sind nicht belegt. Derzeit sind noch zwei Handelsbetriebe und ein Dienstleistungsbetrieb im Hauptgebäude eingemietet.

Der Lebensmitteldiscounter ist in Betrieb, weist aber ebenso einen erheblichen Sanierungsrückstau auf. Laut Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat dieser lediglich eine Verkaufsfläche von 580 m<sup>2</sup>. Erweiterungsabsichten wurden bisher nicht angezeigt.

Das Grundstück mit den baulichen Anlagen der ehemaligen Eisengießerei und der zweckgebundenen Verkehrsflächen befinden sich in Privateigentum. Das Aufhebungsgebiet liegt innerorts, im bebauten Gemeindegebiet.

Innerhalb der letzten Jahre waren nur etwa 50 % der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.723 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

Damit ist das vertraglich vereinbarte Nutzungskonzept und das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, vor allem für das Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ (Hauptgebäude) nicht erreicht. Der im städtischen Raum (Kerngebiet) typische Einkaufspassagenbaustil hat sich am Standort bzw. im ländlichen Raum nicht durchgesetzt. Deshalb wird empfohlen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage von § 12 Abs. 6 BauGB aufzuheben. Nach Aufhebung sind zukünftige Bauvorhaben bzw. Nutzungsansiedlungen bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Standort Eisengießerei sowie die nähere Umgebung kann als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eingestuft werden. Die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind in einem Mischgebiet zulässig. Die Gebietsversorgung des Niederdorfes bleibt gesichert und kann durch die Entwicklung des Standortes mit einer

mischgebietstypischen Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe gestärkt werden. Das bisher einschränkende und veraltete Nutzungskonzept (siehe Abb. 2) entfällt. Nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans richten sich das Maß und die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1 BauGB). Somit besteht zum Beispiel die Möglichkeit die bisherigen Verkaufs- und Büroflächen als Wohnflächen umzubauen.

### Ziel der Aufhebung

Mit der Aufhebungssatzung wird das Ziel verfolgt, dass zukünftige Bauvorhaben oder Nutzungsansiedlungen am Standort „Eisengießerei“ nicht mehr dem veralteten Nutzungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterliegen und dass durch eine bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB sich mischgebietstypische Nutzungen ansiedeln, mehr Wohnnutzungen möglich sind oder sich gar generationsübergreifende Wohnformen entwickeln. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Aufhebung eine Wiederbelebung und bessere Entwicklung des Gebäudes und des Standortes ermöglicht und der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes gesichert wird.

### Anforderungen an das Aufhebungsverfahren

Laut Baugesetzbuch haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne bei Bedarf aufzustellen, um damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Kommunale Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung und der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung. Bebauungspläne sind Ortssatzungen, welche rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche Nutzung eines Grundstückes beinhalten und sind baurechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben. Die Aufhebung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes kann nicht durch einfachen Beschluss durch den Gemeinderat erfolgen, sondern ist gemäß § 1 Abs. 8 BauGB als Planverfahren durchzuführen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist als Satzung zu beschließen.

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden, somit ist ein einstufiges Verfahren ausreichend. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10 a Abs. 2 BauGB sind nicht erforderlich.

Das vereinfachte Verfahren kann gemäß § 12 Abs. 6 BauGB bei der Aufhebung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen angewandt werden sowie wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und der Zulässigkeitsmaßstab in einem Gebiet nach § 34 nicht oder nicht wesentlich verändert wird. Diese Voraussetzungen liegen vor. Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Übergeordnete Planungen

#### Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) sowie Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, zweite Gesamtfortschreibung 2023.

Im Landesentwicklungsplan ist im Ziel Z 1.3.8 festgelegt, dass in den „Regionalplänen zur Ergänzung der Ober- und Mittelzentren Grundzentren festzulegen sind, wenn die Festlegung zur Netzergänzung der grundzentralen Versorgung in zumutbarer Entfernung erforderlich ist.“ Die Festlegung von Grundzentren ist nur zulässig, wenn die Anzahl von mind. 7000 Einwohner im Verflechtungsbereich im ländlichen Raum nicht unterschritten wird. Die Festlegung der Grundzentren erfolgt durch die Regionalplanung. Im Ziel Z 1.1.8 des Regionalplanes ist der Städte- und Gemeindeverbund „Oberland“ Neukirch/Lausitz – Schirgiswalde-Kirschau – Sohland a. d. Spree – Wilthen festgelegt. Laut Grundsatz G 3.3.2 sollen durch die zentralen Orte, dies schließt den grundzentralen Verbund Oberland ein, Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepte erarbeitet werden. Der Gemeinderat Neukirch/Lausitz hat 2022 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Städte- und Gemeindeverbund Oberland als Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche beschlossen. Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Neukirch/Lausitz erstreckt von der Gemeindeverwaltung bis zum Einzelhandelsstandort an der Kreuzung Oberland. In diesem Bereich liegt der Bebauungsplan Nr. 12 Einzelhandel „Am Ostbahnhof“, Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel.

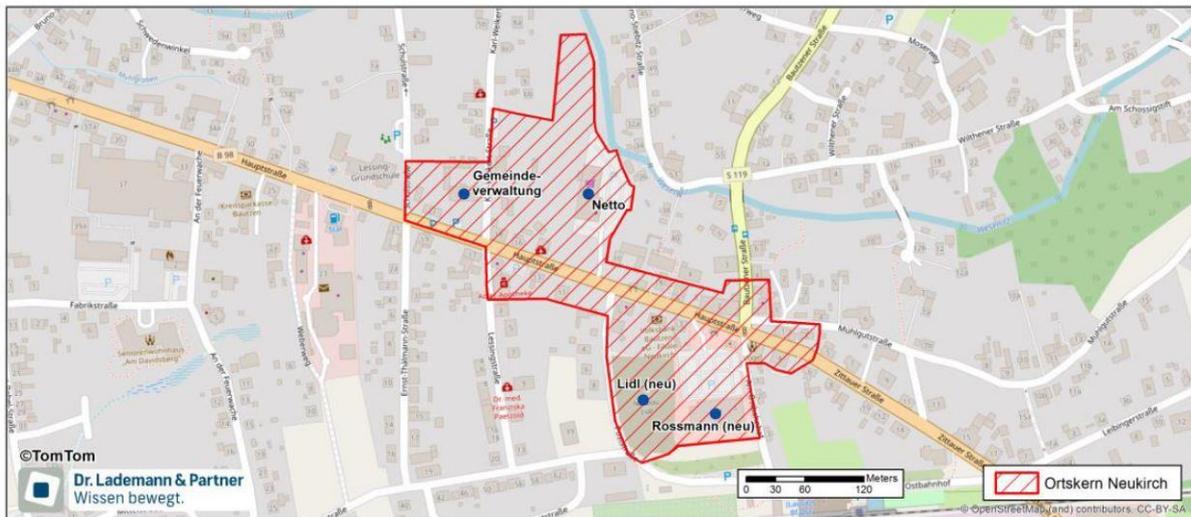


Abb. 3 Räumliche Abgrenzung Ortskern von Neukirch/Lausitz (aus EHK 2022, Dr. Lademann & Partner)

Gemäß Grundsatz G 2.2.2.2 des LEP 2013 soll die Entwicklung der Städte und Dörfer so erfolgen, dass die Innenstädte bzw. Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt werden. Die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches im bestätigten Einzelhandels- und Entwicklungskonzeptes für den Städte- und Gemeindeverbund Oberland soll sich auch in der gemeindlichen Bauleitplanung wiederfinden. Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Eisengießerei wird dies umgesetzt. Die am Standort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe können bestehen bleiben, den bisher ungenutzten gewerblichen Flächen können anderweitige bisher nicht zulässige Nutzungen (Mischgebiet) zugeführt werden. Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine gebietstypische Weiterentwicklung des Standortes Eisengießerei möglich.

### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neukirch/Lausitz hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wurde 2024 wieder aufgenommen. Im Arbeitsstand 09/2024 ist der Standort Eisengießerei als gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes u. w., d. h. die bisher am Standort

vorhandenen Nutzungen sind im Mischgebiet zulässig und können sich bauplanungsrechtlich nach den Vorgaben des § 34 BauGB entwickeln.

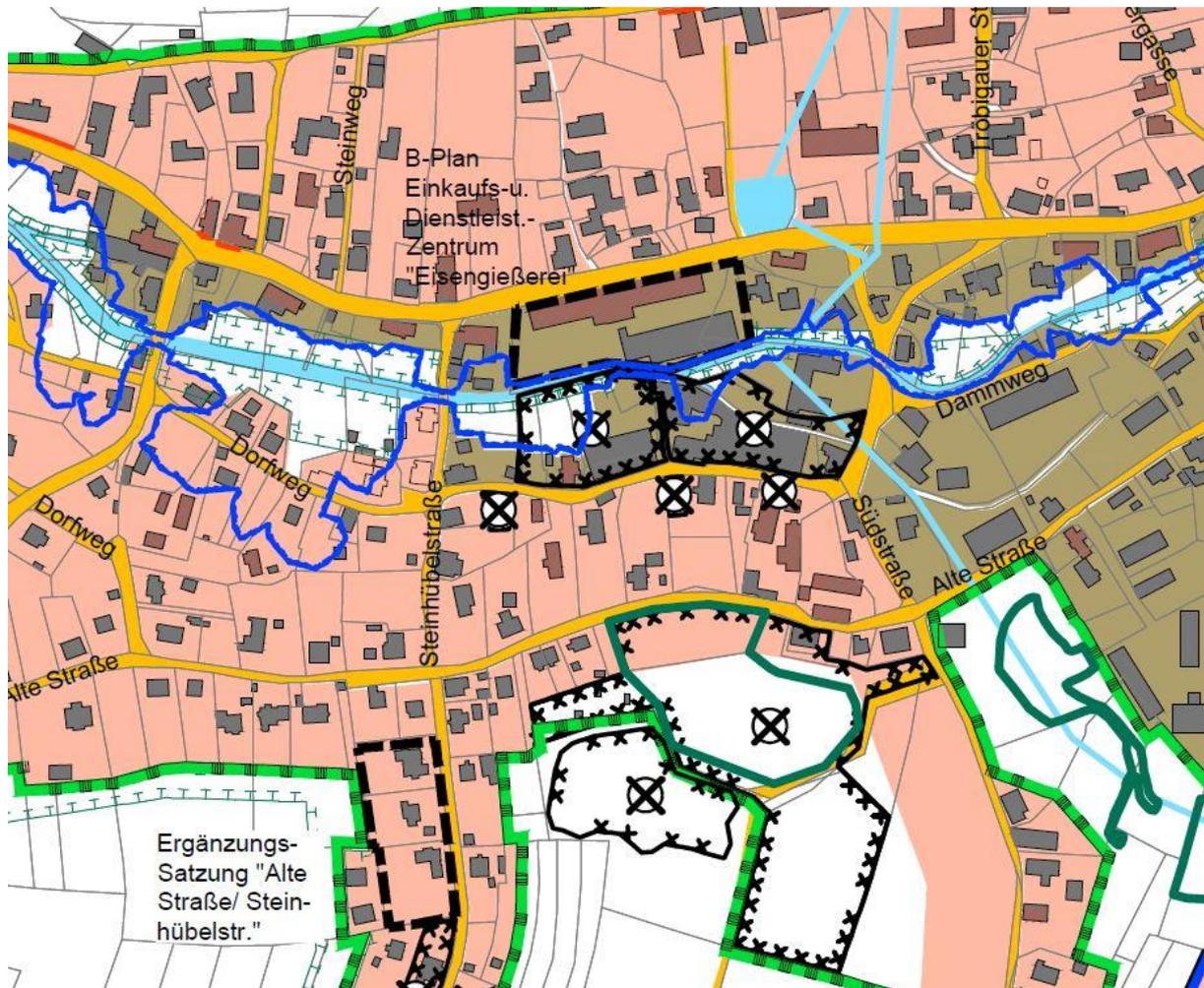


Abb. 4 Auszug FNP, Arbeitsstand 09/2024

## **Auswirkungen der Bebauungsaufhebung**

### Bauplanungsrechtliche Auswirkungen

Die Bebauung des Aufhebungsgebietes ist weitgehend abgeschlossen und die Erschließungsanlagen sind hergestellt. Die zukünftige Entwicklung des Gebietes wird voraussichtlich durch An-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen geprägt sein. Die Eigenart der näheren Umgebung wird als Mischgebiet eingestuft, was auch durch die Ausweisung als gemischte Baufläche im Entwurf des Flächennutzungsplans zeigt (Abb. 4). Die vorhandene Nutzung entspricht der eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Die zukünftigen Bauvorhaben können bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB geregelt werden. Nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen (Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende, Bewohner) werden nicht erwartet.

Laut Handlungsanleitung für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (vom 19.11.2024) spricht man von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bei mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die vorhandene Ausweisung im Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ von maximal 700 m<sup>2</sup> bzw. die tatsächlich vorhandenen 580 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rechtfertigt nicht die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO. Die bisher zulässige

Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> für Einzelhandel kann bauplanungsrechtlich in einem Mischgebiet umgesetzt werden.

### Technische Ver- und Entsorgung

Die Medienversorgung (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) bleibt gesichert. Die Grundstücksanschlüsse an das Versorgungsnetz sind hergestellt und bleiben auch nach Aufhebung bestehen.

Es ergeben sich keine Änderungen bei der Abwasser- und Niederschlagsentsorgung. Die vorgesehen baulichen Anlagen sowie die befestigten Freiflächen sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt. Somit werden keine negativen Auswirkungen auf die Entwässerungssituation erwartet. Bei zukünftige Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren die Entwässerung anzugeben und wird neu beurteilt.

Die Abfallentsorgung im Gebiet bleibt gesichert, durch die Aufhebung werden keine negativen Änderungen erwartet.

Mit der Aufhebung sind ebenso keine Veränderungen hinsichtlich der Löschwasserversorgung verbunden. Das Gebiet liegt direkt an dem Fließgewässer Wesenitz.

### Verkehrerschließung

Durch die Aufhebung ergeben sich hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung keine Änderungen. Die bisherige Einbahnstraßenregelung für die Ein- und Ausfahrt zum Grundstück Eisengießerei bleibt bestehen.

### Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eisengießerei sind folgende zulässige Immissionsrichtwerte festgelegt:

„Im Sondergebiet gelten nach TA-Lärm Immissionsrichtwerte von tagsüber 65 dB (A) bzw. nachts 60 dB (A)“

In der Begründung zum Bebauungsplan gibt es keine Aussagen, anhand welcher Nutzungen die Immissionsrichtwerte festgelegt wurden. Laut 6.1 der TA-Lärm gelten in Mischgebieten, Kerngebieten und Dorfgebieten Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Bei dem Aufhebungsgebiet handelt es sich faktisch um ein Mischgebiet. Aufgrund der Grundstücksgröße und -lage, der damit verbundenen eingeschränkten baulichen Erweiterungsmöglichkeit sowie der vorhandenen Nutzungen wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet zutreffen. Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen somit keine immissionsschutzrechtlichen Missstände oder Nutzungseinschränkungen.

### Denkmalschutz

Im Aufhebungsgebiet befindet sich das Kulturdenkmal

Objekt-Dok.-Nr.:	09288880
Anschrift:	Dresdener Straße 15
Flurstück:	198/2 Niederneukirch
Bauwerksname:	J. G. Berthold Maschinenfabrik und Eisengießerei (ehem.)

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Kulturdenkmal, der Denkmalschutzstatus bleibt erhalten.

### Finanzielle Auswirkungen

Es wird davon ausgegangen, dass die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu keinen Entschädigungsansprüchen führt. Bei einer Aufhebung gemäß § 12 Abs. 6 BauGB können aus der Aufhebung Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich keine Beschränkungen in der bisherigen Nutzung. Das geplante Nutzungskonzept konnte seit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vollständig umgesetzt werden. Gemäß § 42 Abs. 3 BauGB kann eine Entschädigung nur verlangt werden, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die vorgesehene Nutzung als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum ist seit mindestens 2012 nicht mehr vorhanden bzw. wurde nie vollständig erreicht. Damit liegt kein Entschädigungsanspruch gemäß § 42 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 BauGB vor.