

Stadt Wilsdruff

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

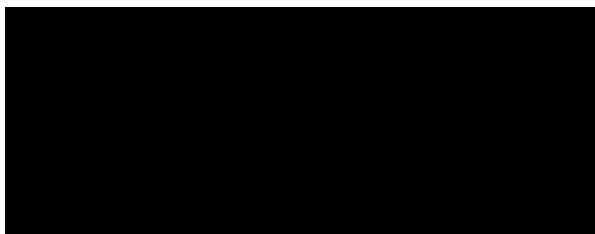


Bebauungsplan Nr. 35 „Erweiterung EDEKA-Markt Grumbach“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Begründung

Planungsstand: Februar 2022

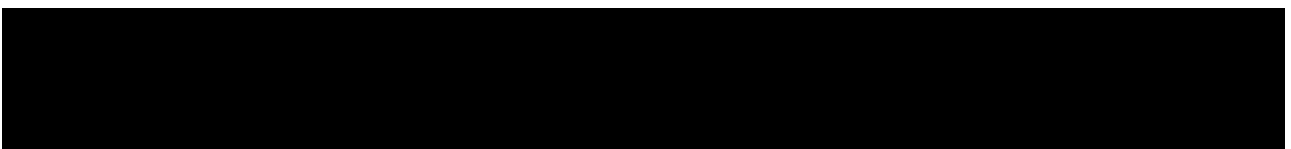


Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung/Planungsziel	2
2.	Verfahrensrechtliche Erläuterungen	3
3.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
4.	Städtebauliches Konzept/Festsetzungen	7
5.	Erschließung	9

Anlage

- Auswirkungenanalyse zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA-Marktes am Standort Wilsdruff im Ortsteil Grumbach [BBE Handelsberatung GmbH Leipzig, 16.02.2022]



1. Veranlassung/Planungsziel

Mit Schreiben vom 14.06.2021 hat die EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH bei der Stadt Wilsdruff einen Antrag auf Änderung des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27 „Flurstück 461/3 in Grumbach“ gestellt.

Grund für diese Änderung ist die geplante Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes, um einen zusätzlichen Getränkemarkt und gleichzeitig eine Verbesserung der internen Abläufe und der Kundenversorgung mit regionalen Produkten und zusätzlichen Bioprodukten und damit eine Vergrößerung der Angebotsvielfalt zu erreichen.

Darüber hinaus soll in diesem Zusammenhang die bestehende Parkplatzanlage entsprechend angepasst und erweitert werden.

Für die Mitarbeiter sind zusätzliche Parkmöglichkeiten westlich des Marktes geplant.

Zur Herstellung des Baurechts für die geplante Betriebserweiterung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zwingend durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes herzustellen.

Im vorliegenden Fall bietet sich dafür das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Plan der Innenentwicklung an.

Die Stadt Wilsdruff hat am 18.11.2021 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Erweiterung EDEKA-Markt Grumbach“ gefasst.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden somit für einen Teilbereich des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen geändert.

Das Planungsziel ist die qualitative Verbesserung der bereits bestehenden Einkaufsmöglichkeiten entsprechend dem geänderten Einkaufsverhalten der überwiegenden Mehrzahl der Kunden (One-Stop-Shopping) mit entsprechender Erweiterung der Parkmöglichkeiten.

Dazu wurden durch den Betreiber weitere Flurstücksteile im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erworben, um den geplanten Ausbau des bestehenden Marktes umzusetzen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilsdruff entspricht in den Grundzügen auch der mit dem vorliegenden Plan vorgenommenen Planänderung, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB vollumfänglich Rechnung getragen wird.

Als geeignetes Planungsinstrument hat sich dazu die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB herausgestellt, bei dem eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlich vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich ist.

2. Verfahrensrechtliche Erläuterungen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches um einen Plan der Innenentwicklung, bei dem die Bestimmungen des § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden kann.

Im konkret vorliegenden Fall gilt deshalb folgendes

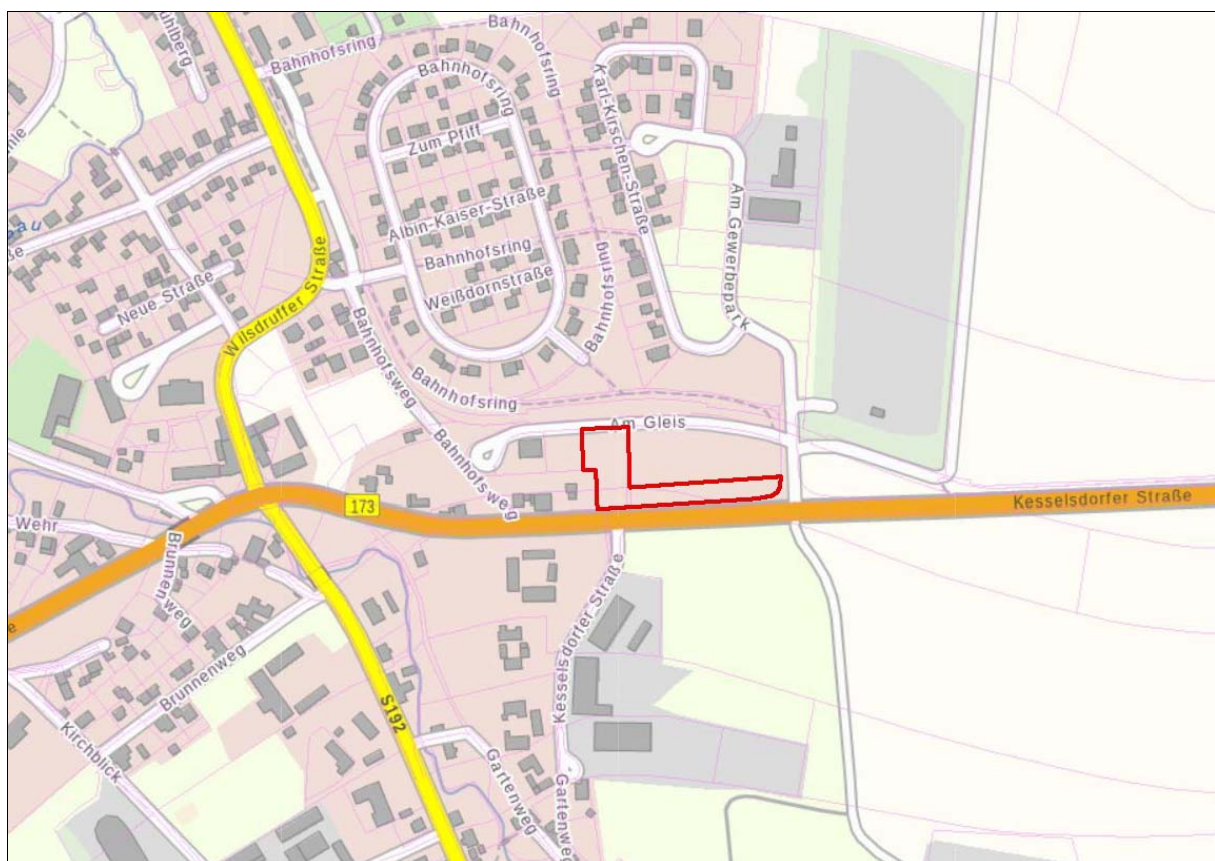
- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB wird verzichtet. Die Öffentlichkeit muss sich gemäß § 13 a, Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung informieren und innerhalb einer Frist von mindestens 2 Wochen vor der förmlichen Beteiligung zur Planung äußern können. Diese Äußerungsmöglichkeit gibt es im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in der Frist von einem Monat.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei der Fallkonstellation des § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB.
- Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.
- Bezüglich der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz war wiederum ein entsprechender Abgleich mit den ursprünglich getroffenen grünordnerischen Festsetzungen erforderlich. Dabei ist die Pflanzbindung parallel zur B 173 mit geringfügigen Abweichungen erneut übernommen worden.

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet Teile des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27 „Flurstück 461/3 in Grumbach“ mit Teilen der Flurstücke 460/6, 460/7, 460/8, 461/9, 461/11 und 461/12 der Gemarkung Grumbach von ca. 0,5 ha.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße B 173 am Ortseingang von Grumbach und wird durch die bereits realisierte Zufahrtsstraße „Am Gewerbepark“ direkt erschlossen.

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes

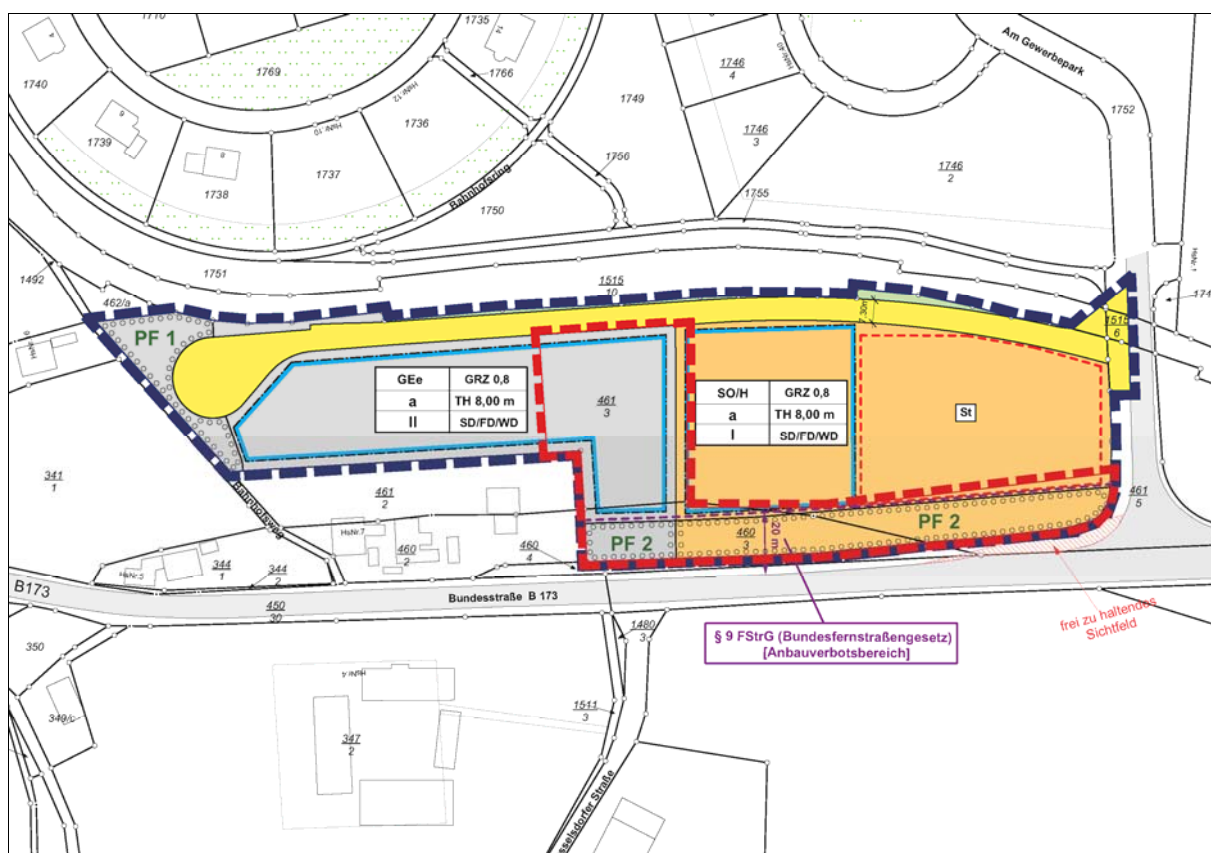




Geltungsbereich des rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27
„Flurstück 461/3 in Grumbach“, Juni 2016



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35
„Erweiterung EDEKA-Markt Grumbach“



Standortfotos



bestehender Markt von Osten



Anbindung an die B 173



geplanter Erweiterungsbereich für den bestehenden Markt

4. Städtebauliches Konzept / Festsetzungen

Das grundsätzliche städtebauliche Konzept bleibt wie im rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 aus dem Jahr 2016 in unveränderter Form erhalten.

Die mit den planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschriebene städtebauliche Ordnung orientiert sich damit an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 und an den Erfordernissen für die geplante Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes.

Dementsprechend ist der Umfang der Festsetzungen etwas geringer, da für den gesamten Geltungsbereich nur noch die Zulässigkeit für ein Sondergebiet Handel gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO begründet wird.

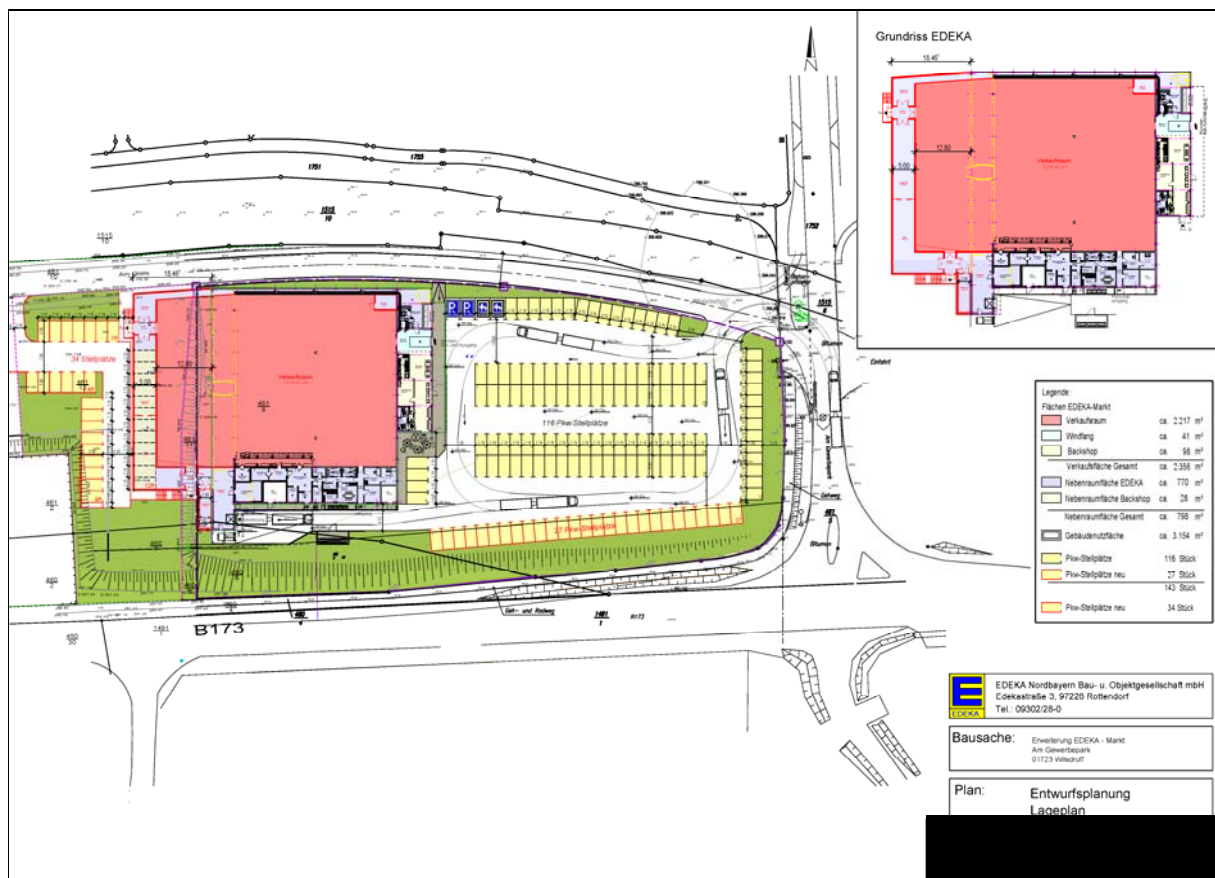
Die zulässige maximale Verkaufsfläche wird mit 2.360 m² festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Größe, bei der keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO induziert werden.

Die EDEKA hat im Vorfeld der Planung ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH wird als Anlage der Begründung beigefügt. Im Ergebnis dieser Auswirkungsanalyse konnte festgestellt werden, dass durch die geplante Erweiterung des EDEKA-Vollsortimenters keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung nach § 11 Absatz 3 BauNVO induziert werden. Vielmehr wird ein bestehender Nahversorgungsstandort gesichert und qualifiziert.

Die Festsetzungen zur Abgrenzung des Baufensters, zur Grundflächenzahl und zur maximalen Gebäudehöhe komplettieren die notwendige Festschreibung der wichtigsten Parameter für die herzustellende städtebauliche Ordnung.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bauaufgabe wird auf gestalterische Festsetzungen verzichtet.

Entwurfsplanung für die Markterweiterung



Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden - soweit erforderlich - aus dem rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 übernommen. Damit wird sichergestellt, dass die ursprünglich geplante Pflanzbindung parallel zur B 173 erhalten bleibt.

Die Stadt Wilsdruff hat sich im Rahmen der vorliegenden Planung mit möglichen Festsetzungen im Zusammenhang mit der Forderung des Baugesetzbuches nach Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels auseinandergesetzt und dementsprechende Festsetzungsalternativen geprüft. Ein Beitrag zur Regulierung des Regenwasseranfalls wäre die Festsetzung von Dachbegrünung. Von dieser Möglichkeit kann aufgrund des Erfordernisses zur Unterbringung von technischen Anlagen auf den Dachflächen bei diesem Vorhaben nicht Gebrauch gemacht werden.

Analog trifft dies auch für eine Festsetzung bzw. Verpflichtung für die Anordnung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zu. Im Übrigen wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich die geplante geringfügige Erweiterung des Marktes vorgesehen und deshalb wäre nur eine vergleichsweise kleine Dachfläche von einer solchen Festsetzung betroffen.

5. Erschließung

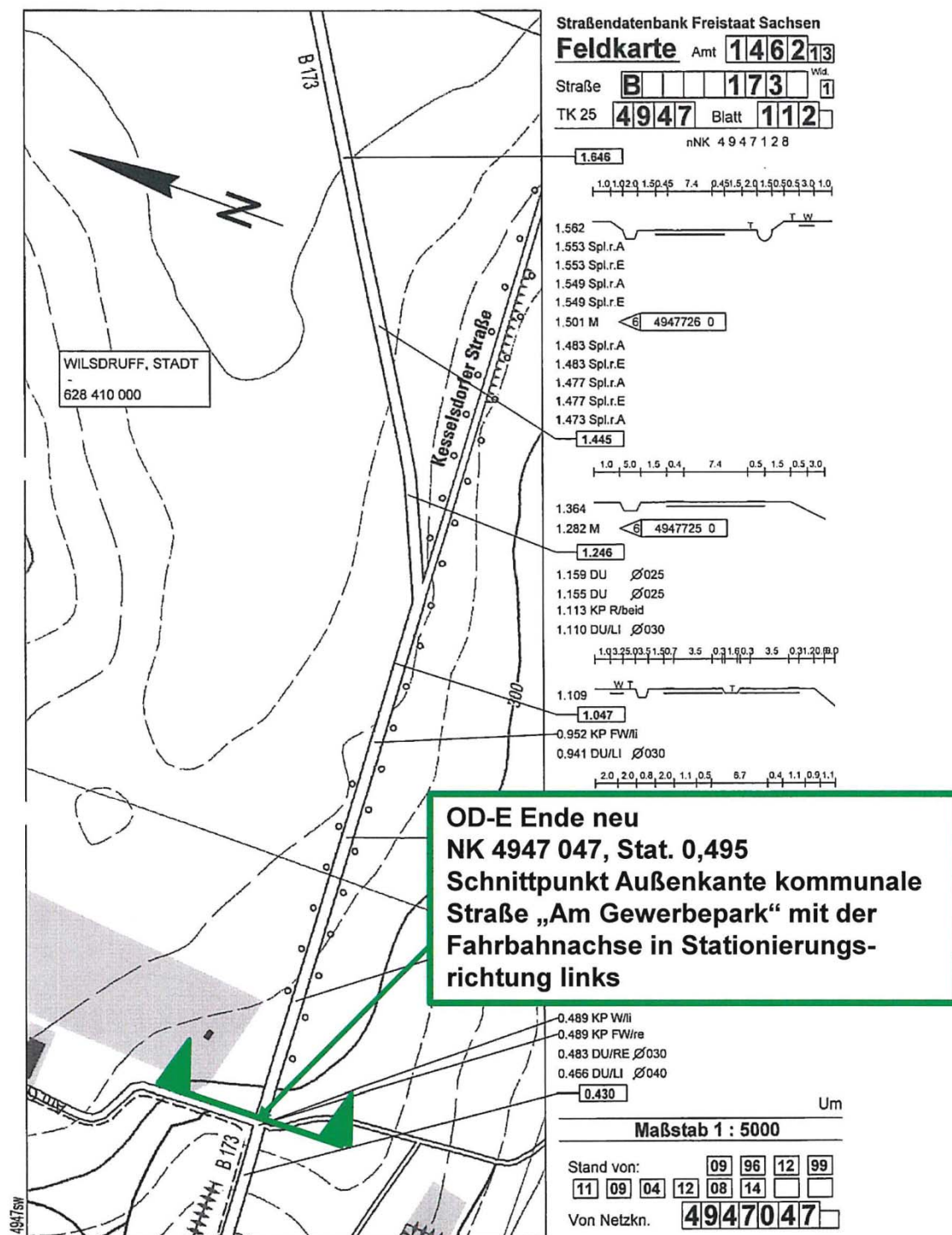
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie bereits in der Vergangenheit vorgesehen, durch eine Stichstraße mit Einmündung auf die vorhandene Erschließungsstraße „Am Gewerbepark“. Diese wiederum bindet direkt an die Bundesstraße B 173 an.

Für die Umsetzung der planerischen Vorstellungen zur Erweiterung des EDEKA-Marktes und die Nutzung zusätzlicher Grundstücksflächen parallel zur B 173 ist im Vorfeld der Planung durch die Stadt Wilsdruff die Änderung der Ortsdurchfahrtsgrenze beim zuständigen Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Meissen, beantragt worden.

Mittlerweile wurde die entsprechende Änderung mit dem Entwurf vom 11.10.2021 durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Meissen bestätigt.

Damit verschiebt sich die neue Ortsdurchfahrtsgrenze in Höhe des Schnittpunktes der Außenkante der kommunalen Straße „Am Gewerbepark“ mit der Fahrbahnachse Stationierungsrichtung links (Rechtsabbiegespur gegen Stationierungsrichtung außerhalb OD).

B 173 Grumbach OD-E Ende



Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung basiert auf dem vor Ort vorhandenen Erschließungssystem der bestehenden Gewerbeflächen und kann als gesichert angenommen werden.

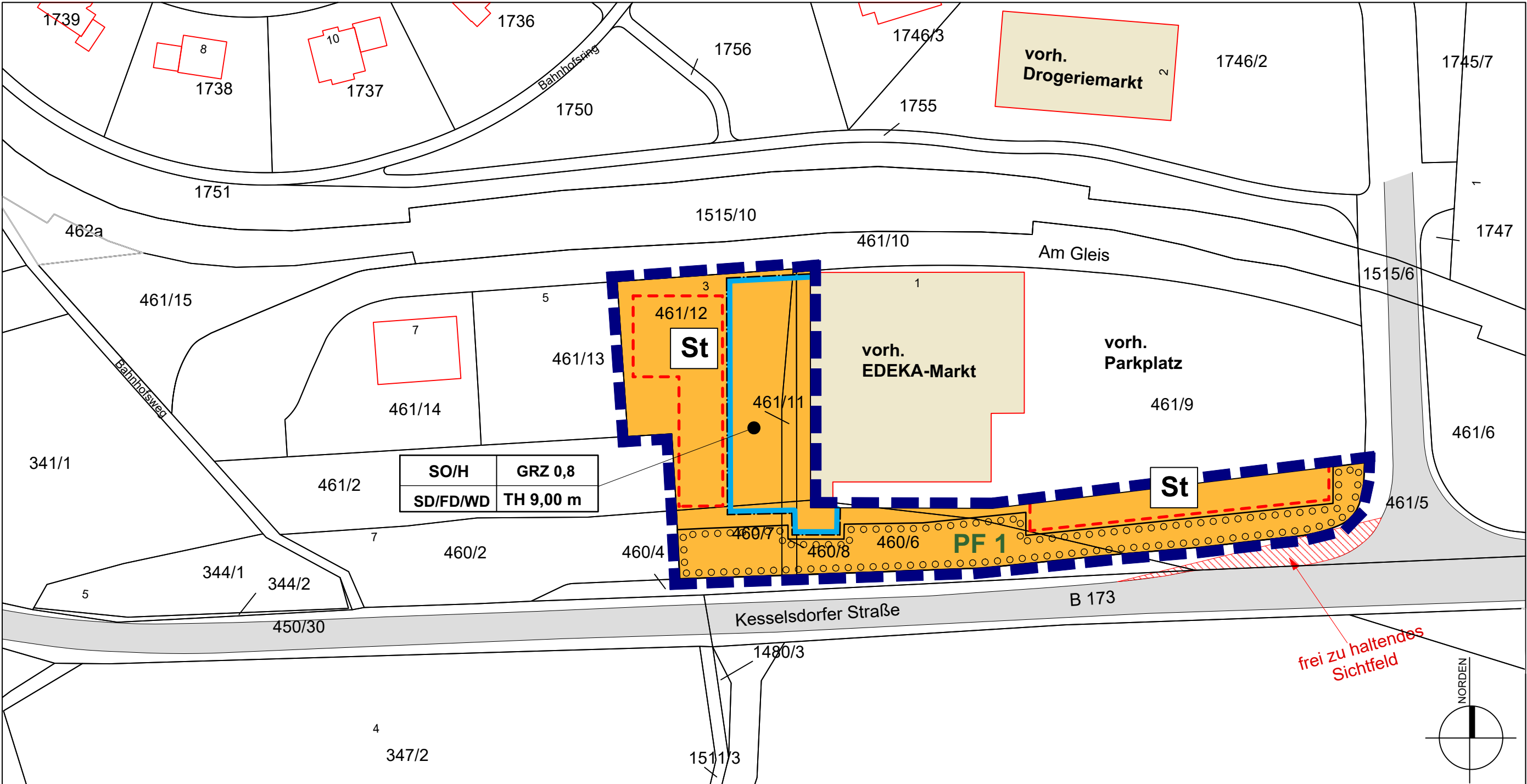
Für sämtliche Medien ist das mit den rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplänen „Am Bahnhof“ und „Flurstück 461/3 in Grumbach“ konzipierte und vollständig realisierte Erschließungssystem zu übernehmen.

Die Entwässerung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Für die Ableitung des Schmutzwassers steht die vorhandene Kanalisation mit entsprechenden Einleitmöglichkeiten zur Verfügung.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers kann ebenfalls von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Für alle anderen Medien kann die Erschließung als gesichert betrachtet werden.



Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

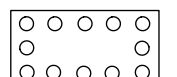
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

SO H	Sondergebiet Handel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind: großflächige Einzelhandelsbetriebe wie folgt: Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.360 m²
GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl entsprechend Ausweisung in der Nutzungsschablone
TH	maximale zulässige Traufhöhe entsprechend Ausweisung in der Nutzungsschablone bezogen auf die jeweils vorhandene natürliche Geländeoberfläche Die Überschreitung der maximalen Traufhöhe kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche Bauteile zugelassen werden.

 Baugrenze

Festsetzungen zur Grünordnung

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzbindung 1 (PF 1)

Auf der Fläche **PF1** für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf mindestens 60 % Flächenanteil Sträucher in zusammenhängenden Teilflächen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Je 200 m² Fläche ist ein Laubbaum pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Es gilt Pflanzenliste 1.

Qualität und Größenbindung: Baum - Hochstamm, STU 12-16 cm
Sträucher Ballenware, 5 Tr., 60-100 cm

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1


Bäume:


Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus L.	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sonstige Festsetzungen


 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

 Stellplätze

BESTANDSANGABEN/HINWEISE

 vorhandene Straßenbegrenzung

 vorhandene Flurstücksgrenzen

461/9 Flurstücksnummer

 Gebäudebestand

Nutzungsschablone

Nutzungsart	max. Grundflächenzahl
Dachform	max. Traufhöhe

VERFAHRENSVERMERKE

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Kartengrundlage: Stadt Wilsdruff, Stadtverwaltung, Nossener Straße 20, 01723 Wilsdruff







- Aufstellungsbeschluss 18.11.2021
- Öffentliche Auslegung
- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

Wilsdruff, den

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, ist auf dem Rathaus in Wilsdruff ausgestellt.

SATZUNG DER STADT WILSDRUFF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "Erweiterung EDEKA-Markt Grumbach"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der aktuell gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom [redacted] die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Erweiterung EDEKA-Markt Grumbach" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom [redacted], erlassen.

			
			
Planzeichnung und textliche Festsetzungen			
Maßstab 1 : 1000		 2022	
			

**Beschlussvorlage
für die Sitzung des Technischen Ausschusses am 21. Juni 2022**

Beschlussvorlage Nr.	34-06/2022
Anlagen	1
Amt	Bauabteilung

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin
Technischer Ausschuss	Öffentliche Beschlussfassung	21.06.2022

**Beratung und Beschlussfassung zur Vergabe von Bauleistungen für die Winkelstützwand
Robschütz, Rittergutshof 2-4**

Beratungsgegenstand:

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 7 Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Angebotseröffnung am 13.04.2022 lagen 4 Angebote vor. Die Prüfung durch die Gemeindeverwaltung ergab, dass das wirtschaftlichste Angebot von der Fa. Nitsche Bauunternehmung GmbH, Ossietzkystraße 37a, 01662 Meißen in Höhe von 132.704,04 € brutto abgegeben wurde. Die Kosten liegen im kalkulierten Gesamtbudget.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss beschließt, den Auftrag zum Bau der Winkelstützwand Robschütz, Rittergutshof 2-4 der Fa. Nitsche Bauunternehmung GmbH, Ossietzkystraße 37a, 01662 Meißen zum Bruttopreis von 132.704,04 € zu erteilen.

Beschluss Nr.: 34-06/2022

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des TA: 12

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Klipphausen,

Mirko Knöfel
Bürgermeister

- Siegel -

<u>Veröffentlichung:</u>
Amtsblatt

<u>Verteiler:</u>
Gemeinderäte
Gemeindeverwaltung
Rechtsaufsichtsbehörde
Amtsblatt



Gemeinde Klipphausen, Abteilung Bauamt
01665 Klipphausen Talstraße 3

7

Gemeinde Klipphausen
Talstraße 3
01665 Klipphausen

Datum: 19.04.22
Aktenzeichen:
Bearbeiter:
Tel./Durchwahl:
Fax:
E-Mail: [r](#)

L

Winkelstützwand Robschütz, Rittergutshof 2/4 -Vergabevorschlag-

1. Vergabeart

Beschränkte Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb

2. Teilnehmer am Wettbewerb

Es wurden 7 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Zum Submissionstermin lagen 4 Angebote vor.

3. Eröffnungstermin

Die Submission fand am 13.04.2022 10:00 Uhr in der Gemeindeverwaltung Klipphausen, Talstraße 3, 01665 Klipphausen statt.

4. Abgegebene Angebote

1. Bieter
2. Bieter
3. Bieter Nitsche Bauunternehmung GmbH
4. Bieter

5. Nebenangebote und Nachlässe

Nebenangebote waren zugelassen. Nachlässe wurden gewährt.

6. Wertungsstufe 1; formale Angebotswertung

- a) Zwingende Ausschlussgründe :
Alle Angebote der Bieter lagen rechtzeitig vor. Alle Angebote waren von den Bietern unterzeichnet. Alle Eintragungen in den Verdingungsunterlagen waren bei allen Bietern zweifelsfrei, Änderungen wurden nicht vorgenommen. Wettbewerbswidriges Verhalten ist nicht bekannt.
- b) Fakultative Ausschlussgründe:
Es liegen keine fakultativen Ausschlussgründe vor.

7. Wertungsstufe 2; Eignungsprüfung

Alle Unternehmen sind dem AG bekannt und ob ihrer Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit geeignet.

Besucheranschrift:

Tatstraße 3, 01665 Klipphausen

Internet: www.klipphausen.de

Telefon: (035204) 217-0

Telefax: (035204) 217-29

E-Mail:
gemeindeverwaltung@klipphausen.de

Bankkonten:

Dt. Kreditbank AG IBAN: DE26 1203 0000 0011 2404 13
BIC: BYLADEM1001

Sparkassen Meissen IBAN: DE48 8505 5000 3010 0275 58
BIC: SOLADESIMEI

8. Wertungsstufe 3; Prüfung der angemessenen Preise

Die geprüften Angebotspreise der Bieter befinden sich in einer Spanne von 132.704,04 € - 295.692,15 €. Das Angebot des günstigsten Bieters liegt 21,75 % über der Kostenberechnung. Die Angebote des teureren Bieters liegt 171,28 % über der Kostenberechnung.

Aufgrund der abgegebenen Angebote kann davon ausgegangen werden, dass es sich um aktuell marktübliche Preise handelt, da die Preisabweichungsspanne zwischen den Bietern im allgemeinen relativ gering ist. Die aktuellen Marktpreise und die allgemeine Auftragslage im Baugewerbe, sowie aktuell stark steigenden Baupreisentwicklungen, erklären hierbei die Überschreitung der Kostenberechnung.

9. Wertungsstufe 4

Bieter	Nr.	Angebotssumme brutto ungeprüft	Angebotssumme brutto geprüft
Bieter 3 Nitsche Bauunternehmung GmbH	1	132.704,04 €	132.704,04 €
Bieter 2	2	141.254,19 €	137.016,56 €
Bieter 4	3	171.961,82 €	171.002,39 €
Bieter 1	4	295.692,15 €	295.692,15 €

10. Vergabevorschlag

Der Zuschlag ist auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.

Annehmbarstes Angebot: Nitsche Bauunternehmung GmbH

Geprüfte Angebotssumme brutto: 132.704,04 €

Es wird empfohlen den Auftrag an Bieter 3, **Nitsche Bauunternehmung GmbH** zu vergeben.

Gemeinde Klipphausen

Bereich Bauamt

Talstraße 3 · 01665 Klipphausen

Tel.: 035204 2170 · Fax: 21729

—

Gemeinde Klipphausen

**Beschlussvorlage
für die Sitzung des Technischen Ausschusses am 21. Juni 2022**

Beschlussvorlage Nr.	35-06/2022
Anlagen	1
Amt	Bauabteilung

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin
Technischer Ausschuss	Öffentliche Beschlussfassung	21.06.2022

**Beratung und Beschlussfassung zur Vergabe von Bauleistungen für die Kläranlage Miltitz –
Nachrüstung Phosphoreliminierung**

Beratungsgegenstand:

Im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung hat eine Firma die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Zur Angebotseröffnung am 24.05.2022 lag ein Angebot vor. Die Prüfung durch das Büro DWG Planung und Beratung GmbH ergab, dass das abgegebene Angebot der Fa. Uwe Riße Hoch- und Tiefbau GmbH, Dorfstraße 5a, 01665 Klipphausen in Höhe von 143.600,39 € brutto wirtschaftlich ist. Die Kosten überschreiten das kalkulierte Gesamtbudget. Für das erhöhte Ausschreibungsergebnis wurde bei der SAB ein Änderungsantrag zur Erhöhung der Zuwendung eingereicht.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss beschließt, den Auftrag zur Nachrüstung der Phosphoreliminierung der Kläranlage Miltitz der Fa. Uwe Riße Hoch- und Tiefbau GmbH, Dorfstraße 5a, 01665 Klipphausen zum Bruttopreis von 143.600,39 € zu erteilen. Der Technische Ausschuss bevollmächtigt den Bürgermeister den Auftrag auszulösen, sobald der Zuwendungsbescheid vorliegt.

Beschluss Nr.: 35-06/2022

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des TA: 12

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Klipphausen,

Mirko Knöfel
Bürgermeister

- Siegel -

Veröffentlichung:
Amtsblatt

Verteiler:
Gemeinderäte
Gemeindeverwaltung
Rechtsaufsichtsbehörde
Amtsblatt

Gemeinde Klipphausen
Talstraße 3
01665 Klipphausen

Datum
07.06.2022

Öffentliche Ausschreibung nach Abschnitt 2 VOB/A
Baumaßnahme: Kläranlage Miltitz – Nachrüstung Phosphoreliminierung
Auswertung der Angebote (Vergabenummer 161_GKL_01-2022-0007)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bauleistungen für die Baumaßnahme Kläranlage Miltitz – Nachrüstung Phosphoreliminierung, Errichtung einer Containerdosierstation auf dem Gelände der Kläranlage (Vergabenummer 161_GKL_01-2022-0007) wurden im Auftrag der Gemeinde Klipphausen nach VOB/A § 3 Absatz 1 öffentlich ausgeschrieben.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Ausschreibung erfolgte am 06.05.2022 im Elektronischen Vergabeinformations-System evergabe.de mit der Auftragsnummer 5721013 unter der Vergabe-ID: 2572553.

Die Ausschreibungsunterlagen wurden von 1 Unternehmen angefordert.

Die Angebotseröffnung fand am 24.05.2022 um 10:32 Uhr in der Gemeinde Klipphausen statt. Zum Zeitpunkt der Öffnung des ersten Angebotes lag dem Verhandlungsleiter das Angebot von einer Firma vor:

1. Uwe Riße Hoch- und Tiefbau GmbH, Klipphausen OT Sora

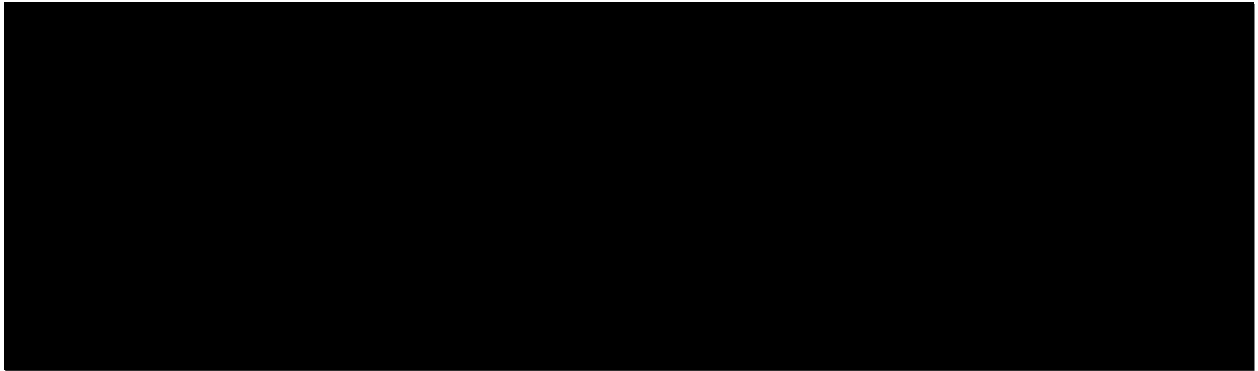
Die ungeprüfte Brutto-Angebotssumme ist der Niederschrift zur Angebotseröffnung zu entnehmen (Anlage 1).

Prüfung der Angebote

Das Angebot ist auf der Grundlage der VOB/A zu prüfen. Die Wertung erfolgt dabei in folgenden Wertungsstufen.

1. Formale Angebotsprüfung

Die detaillierte Übersicht der formalen Angebotsprüfung der eingereichten Unterlagen ist als Anlage 2 beigelegt. Das Angebot ist vollständig und unterschrieben eingereicht worden. Alle Positionen sind verpreist.



2. Rechnerische, technische und wirtschaftliche Angebotsprüfung

Rechnerische Prüfung:

Die rechnerisch geprüfte Brutto-Angebotssumme unter Berücksichtigung des gewährten Nachlasses lautet:

1. Uwe Riße Hoch- und Tiefbau GmbH	143.600,39 €
------------------------------------	--------------

Technische Prüfung:

In den vorliegenden Ausschreibungsunterlagen wurden die technischen Anforderungen an die zu erbringenden Leistungen eindeutig beschrieben. Durch den Bieter wurden die Leistungen vollständig verpreist. Änderungen an der Leistungsbeschreibung wurden vom Bieter nicht vorgenommen.


Das vorliegende Angebot erfüllt somit die in der Leistungsbeschreibung gestellten technischen Anforderungen.

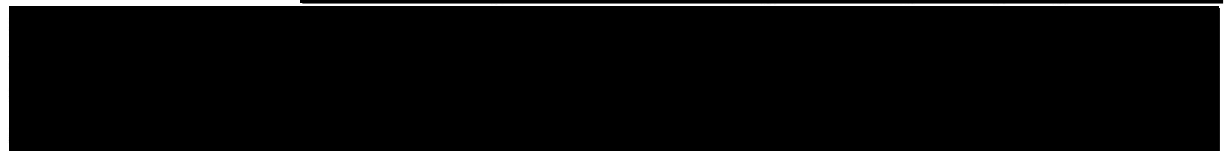
Wirtschaftliche Prüfung:

Die vorliegenden Angebote wurden in Bezug auf die zu vergebenden Leistungen sachgerecht erstellt. Sie sind in Prüfung der Formblätter 221 bzw. 222 in sich schlüssig kalkuliert.

Des Weiteren liegt beim Angebot kein Hinweis auf Mischkalkulation vor, die einen Ausschluss des Angebotes rechtfertigen.

3. Eignungsprüfung

Die Firma Riße Hoch- und Tiefbau GmbH ist nicht präqualifiziert. Die Eigenerklärung liegt vollständig und unterschrieben vor. 



Der Bieter ist dem Auftraggeber bekannt. Die fachliche Eignung ist durch vergleichbare Leistungen, die dem Auftraggeber bekannt sind, gegeben. Den eingereichten Unterlagen liegen entsprechende Referenzen bei.

Der Anteil der Nachauftragsnehmerleistungen beträgt 75 % (s. Anlage 2) wobei die Lieferung und Montage der Dosierstation (Nachauftragsnehmerleistung) alleine mit 41.081,60 € netto zu verzeichnen ist. Damit beträgt die Höhe dieser Position alleine 34 % der Auftragssumme. Unter Abzug dieser Position beträgt der Anteil der Nachauftragsnehmerleistungen nur noch 41 %.

Auf eine losweise Ausschreibung und Vergabe (zur Vermeidung von Nachauftragsnehmerleistungen) wurde aus folgenden Gründen verzichtet:

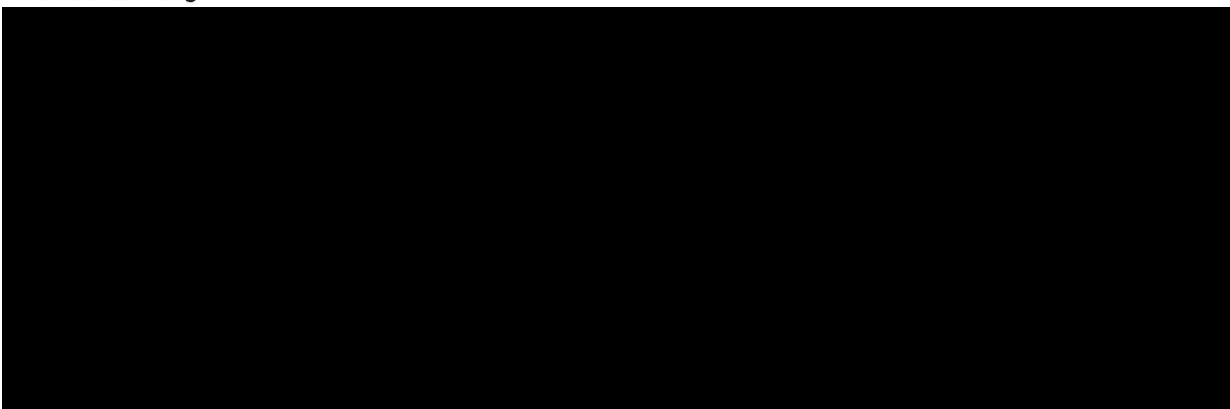
- Reduzierung der Schnittstellen Bauleistungen zu Maschinentechnik zu EMSR-Technik und damit Vermeidung fehlerhafter Montagearbeiten und Programmierungen

- Vermeidung von Bauablaufverzögerungen für einzelne Gewerke auf Grund von derzeit bestehenden Lieferproblemen bei einzelnen Gewerken und Materialien
- Minimierung des Investitionsrisikos für den AG
- Vermeidung von Gewährleistungsproblemen
- In Summe geringer Investitionsaufwand.

Wertung der Angebote

1. Beurteilung der Preise

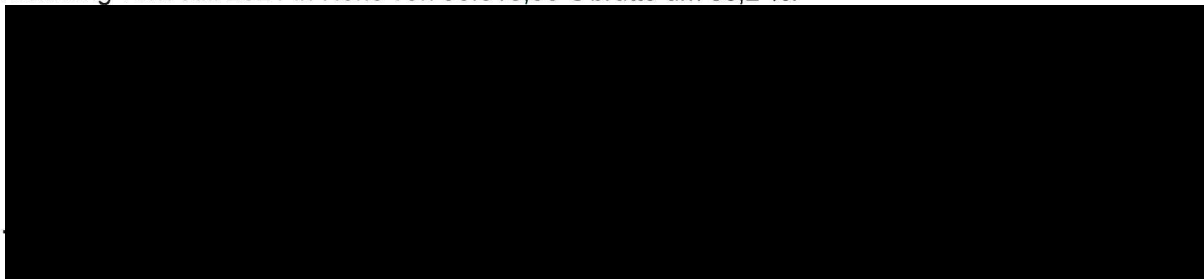
Neben der Einheitspreisprüfung wurden die Angaben zur Preisermittlung geprüft. Die Angaben liegen durch Abgabe des ausgefüllten Formblattes 221 vor. Die Ermittlung der Angebotssumme ergibt sich danach wie folgt:



Das Angebot ist im Kostenaufbau in sich schlüssig kalkuliert. Im Bezug auf den angesetzten Mittel-lohn, den Lohnzusatzkosten und Lohnnebenkosten sind in den Angeboten keine zu hohen oder niedrigen Preise festzustellen. Auffallend hoch sind die Stoffkosten sowie die Nachunternehmerleistungen hinsichtlich der zu erbringenden Leistung. Die angesetzten Lohnpreise liegen über dem Mindestlohn.

2. Unangemessen hoher oder niedriger Preis

Die Angebotssumme des vorliegenden Angebotes überschreitet mit 120.672,60 € brutto die Kostenberechnung vom Juli 2021 in Höhe von 95.616,50 € brutto um 50,2 %.



Die Vergabe fällt gerade in eine wirtschaftlich schwierige Gesamtlage. Des Weiteren zeigt sich derzeit eine deutliche Preissteigerung der Materialpreise (vor allem bei elektrotechnischen Ausrüstungen und Kabel sowie der nur begrenzt verfügbaren Programmierleistungen).

Eine verlässliche Kostenberechnung ist somit derzeit kaum möglich.

3. Wertung der Nebenangebote

Vom Bieter wurde kein Nebenangebot vorgelegt.

4. Feststellung des wirtschaftlichsten Angebotes

Unter Berücksichtigung der geprüften und gewerteten Angebote legt die Firma **Uwe Riße Hoch- und Tiefbau GmbH** mit ihrem Angebot vom 23.05.2022 zu einer geprüften Angebotssumme von

143.600,39 € brutto

das preisgünstigste und wirtschaftlichste Angebot vor.

5. Vergabeempfehlung

Trotz der deutlichen Kostenerhöhung gegenüber der Kostenberechnung um 50,2 % empfehlen wir Ihnen der Firma **Uwe Riße Hoch- und Tiefbau GmbH** aus Klipphausen auf Ihr Angebot vom 23.05.2022 mit der geprüften Angebotssumme von **120.672,60 netto** zuzüglich Mehrwertsteuer von 19 % = **143.600,39 € brutto** den Zuschlag zu erteilen.

Folgende wesentliche Gründe führen zu unserer Empfehlung:

- Die Einhaltung des P-Ablaufwertes von < 2,0 mg/l ist laut vorliegenden Bescheid ab 01.01.2022 verbindlich. Es besteht zeitlich gesehen akuter Handlungsbedarf.
- Die gegenwärtige marktwirtschaftliche Situation lässt in diesem Jahr kein wirtschaftlicheres Angebot erwarten.
- Die in der Region zur Verfügung stehenden Kapazitäten (insbesondere von Firmen zur EMSR Ausrüstung, Automatisierung und Programmierung) sind sehr und bleiben kurzfristig sehr begrenzt.

Für weitere Abstimmungen und Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DWG Planung und Beratung



Anlagen

- Anlage 1: Niederschrift zur Angebotseröffnung
- Anlage 2: Formale Angebotsprüfung
- Anlage 3: Einheitspreisspiegel
- Anlage 4: Endsummenspiegel
- Anlage 5: Auftrags - LV
- Anlage 6: Originalangebot des Bieters

**Petition (Bürgerbegehren) der Lotzener Bürger
betreffe Änderung Flächennutzungsplan Lotzen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die unterzeichnenden Bürger der Gemeinde Klipphausen, OT Lotzen, ersuchen um Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ortslage Lotzen.

Gründe:

Wir sehen den Fortbestand unseres Dorfes für die Zukunft gefährdet und befürchten, dass unser Dorf aussterben könnte, da die Voraussetzungen für lebenswertes Wohnen auf dem Land durch den aktuellen Flächennutzungsplan, insbesondere durch die Darstellung des Innenbereiches, nicht gegeben sind.

Da in den nächsten Jahren für einige Grundstücke Eigentümerwechsel aus Alters-Gründen anstehen, sehen wir die Gefahr, dass wegen fehlender Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten durch die Beschränkungen im Flächennutzungsplan Grundstücke dem Verfall Preis gegeben werden, da sich keine Nachfolger dafür finden könnten.

Für die jetzige und auch für die nachfolgende Generation der Grundstücksbesitzer in Lotzen müssen Möglichkeiten geschaffen werden, Nebengebäude wie z.B. Garagen und Carports, aber auch Schuppen ect. für die dörfliche Nutzung durch Kleintierhaltung und für die Lagerung von Rohstoffen zur Kleintierhaltung, aber auch zur Lagerung des nachwachsenden Rohstoffes Holz, errichten zu können. Wir Lotzener sind aufgrund fehlender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und wegen fehlender Infrastruktur zwingend auf ein eigenes Fahrzeug, bei mehreren Familienmitgliedern auch auf mehrere Fahrzeuge, angewiesen, um auf Arbeit, zum Arzt, zum Einkauf usw. zu gelangen. Und für diese Fahrzeuge werden Garagen und/oder Carports benötigt.

Derzeit sind wir Bewohner durch den Flächennutzungsplan massiven Einschränkungen bei der eigenen Nutzung unserer Grundstücke und landwirtschaftlichen Flächen ausgesetzt.

Dies steht im Gegensatz zum Anliegen unserer Landesregierung Sachsen, die Landflucht zu verhindern. So schreibt z.B. die „SZ“ am 05.12.2018, dass durch ein eigens dafür aufgelegtes Förderprogramm zinsgünstige Kredite zur Erweiterung von vorhandenem Wohnraum zur Verfügung gestellt werden sollen.

Einer weiteren Pressemitteilung des StMB Nr.124 vom 21. September 2018 war zu entnehmen, dass die Staatsregierungen Bayern und Sachsen gemeinsam eine Gesetzesänderung im Baugesetzbuch zur besseren Ausschöpfung der Flächenpotentiale auf dem Land erwirken wollen. So soll z.B. zur Unterstützung von jungen Familienmitgliedern und im Sinne generationsübergreifenden Wohnens die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes z.B. auf der (ehemaligen) landwirt-

schaftlichen Hofstelle ermöglicht werden und damit ein erheblicher Beitrag zur Stärkung des ländlichen Raumes geleistet werden und in Fällen ohne land- oder forstwirtschaftlichen Bezug zu den Bestandsgebäuden ein Bauen in 2. Reihe, wie z.B. bei sog. Straßendörfern (z.B. Lotzen) möglich werden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen selbst wird von einem Bedarf von zusätzlich ca. 500 WE im Gemeindegebiet bis zum Jahr 2025 ausgegangen. Auch wir Bürger von Lotzen wollen gerne einen Beitrag zur Erfüllung dieses Bedarfes leisten und Wohnraum erhalten. Weiterhin wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde eine „Entmischung der Ortslagen (z.B. zu Schlafdörfern) seitens der Gemeinde nicht angestrebt. Eine gesunde Nutzungsdurchmischung soll gewahrt und dadurch die gewachsenen dörflichen Strukturen erhalten und entwickelt werden“.

Voraussetzung für die Umsetzung der oben genannten Pläne ist aber ein entsprechender Flächennutzungsplan, der auch den Raum für eine solche Erweiterung und Entwicklung lässt.

Es ist uns dabei Verpflichtung und Herzensangelegenheit, den gewachsenen dörflichen Charakter unseres Dorfes zu bewahren und zu erhalten.

Wir haben diesem Schreiben unseren Vorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ortslage Lotzen beigelegt. Weiterhin erhalten Sie eine Unterschriftenliste aller Lotzener Befürworter dieses Vorschlages.

Wir gehen davon aus, dass mit Änderung des Flächennutzungsplanes auch der Gültigkeitsbereich des Landschaftsschutzgebietes geändert und um den vorgeschlagenen Innenbereich reduziert wird.

Wir bitten um rechtzeitige Vorlage an die Gemeinderäte zur Sitzung des Technischen Ausschusses am 29.01.2019 um 19.00 Uhr in der Gemeindeverwaltung Klipphausen zur Behandlung des Tagesordnungspunktes 16.

Mit freundlichen Grüßen

die unterzeichnenden Lotzener Bürger

Anlagen:

Unterschriftenliste

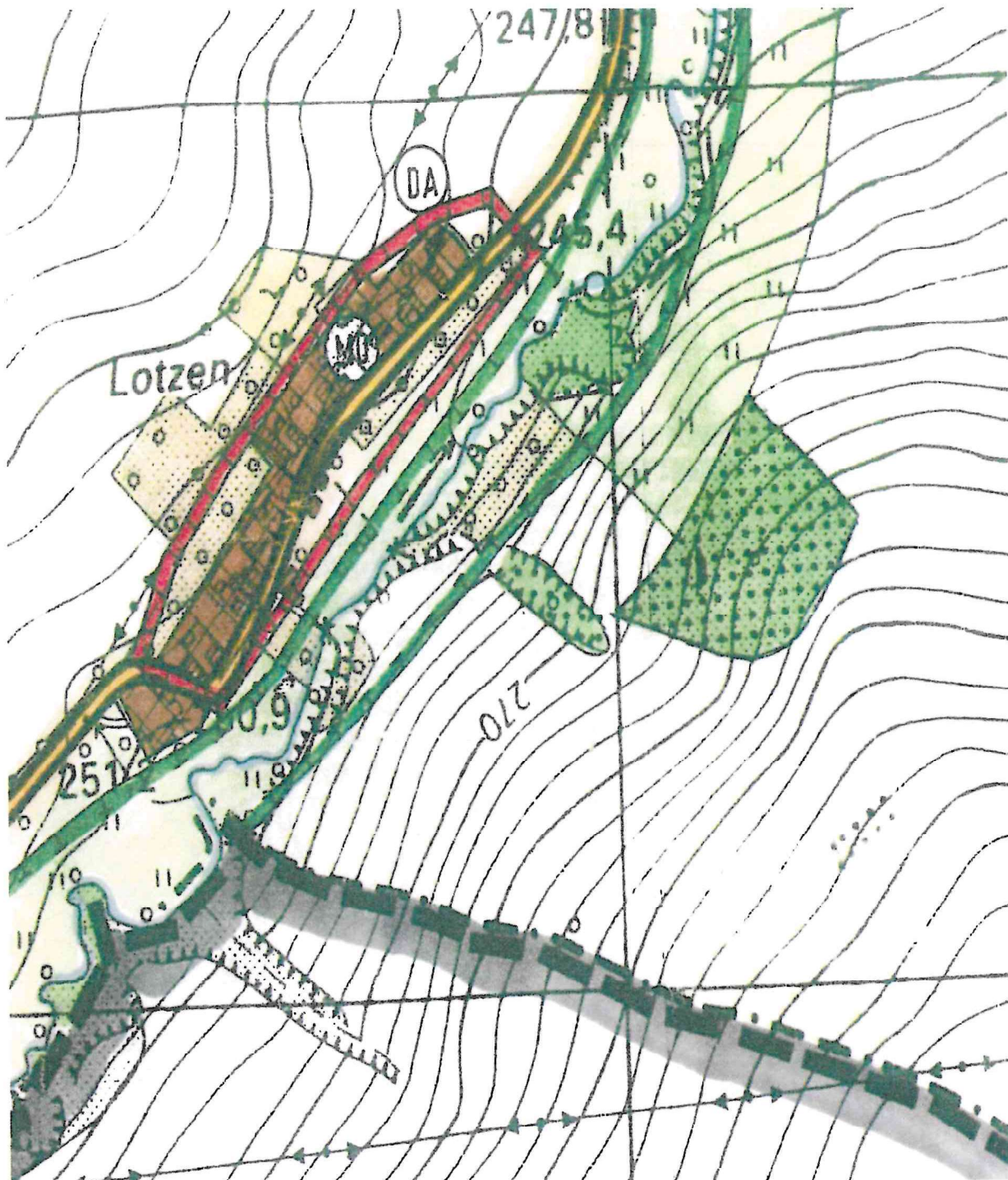
Karte Lotzen Flächennutzungsplan 1994

Karte Lotzen aktueller Flächennutzungsplan

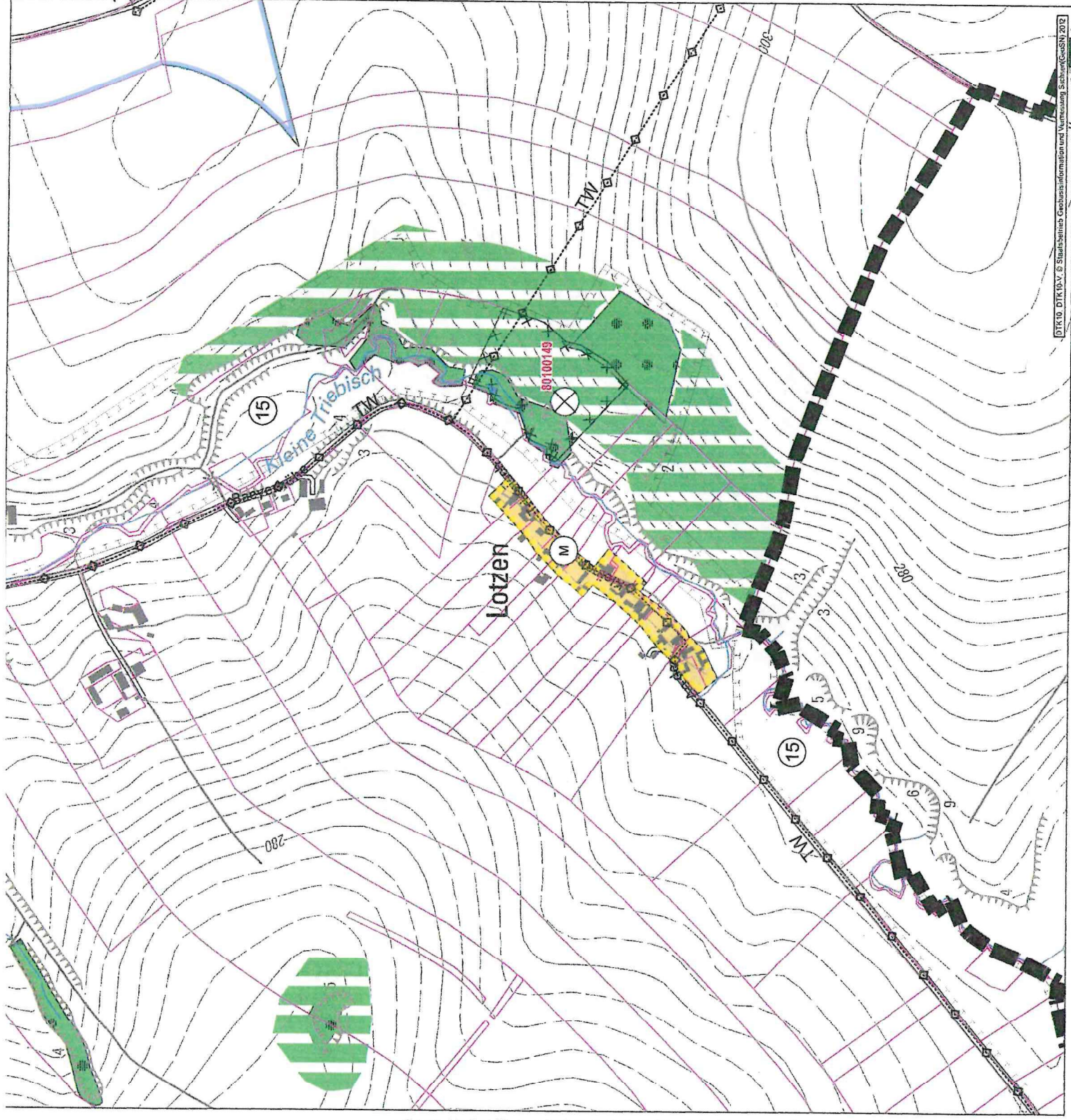
Karte mit Vorschlag auf Änderung des Innenbereichs Lotzen v. 21.01.19

Zeitungsartikel „SZ“ vom 05.12.2018

Pressemitteilung des StMB Nr. 124 v. 21.09.2018



Rechtsunverbindlicher Flächennutzungsplan 1994



Dateipfad: M:\Kliphäuser\F12024_FNP\09_Zeichnungen\1_Genehmigungsplanung\160112_Genehmigungsplanung_FNP_Kliphäuser_VV

Projekt:
**Flächennutzungsplan
Gemeinde Kliphäuser**

Planzustellung:
Teilplan OT Lotzen

Gefügestandort:
Gemeinde: Kliphäuser

Landschaft:
Meißen

Gemeinde:
Gemeinde Kliphäuser

Teilfläche:
01665 Kliphäuser

Planungs-
**PLANUNGSBURO SCHUBERT
ARCHITEKTUR & FREIRAUM**

Planungs-
**PLANUNGSBURO SCHUBERT
ARCHITEKTUR & FREIRAUM**

Planungs-
**PLANUNGSBURO SCHUBERT
ARCHITEKTUR & FREIRAUM**

Genehmigung:
GENEHMIGUNGSFASSUNG

Maßstab:
1:5.000

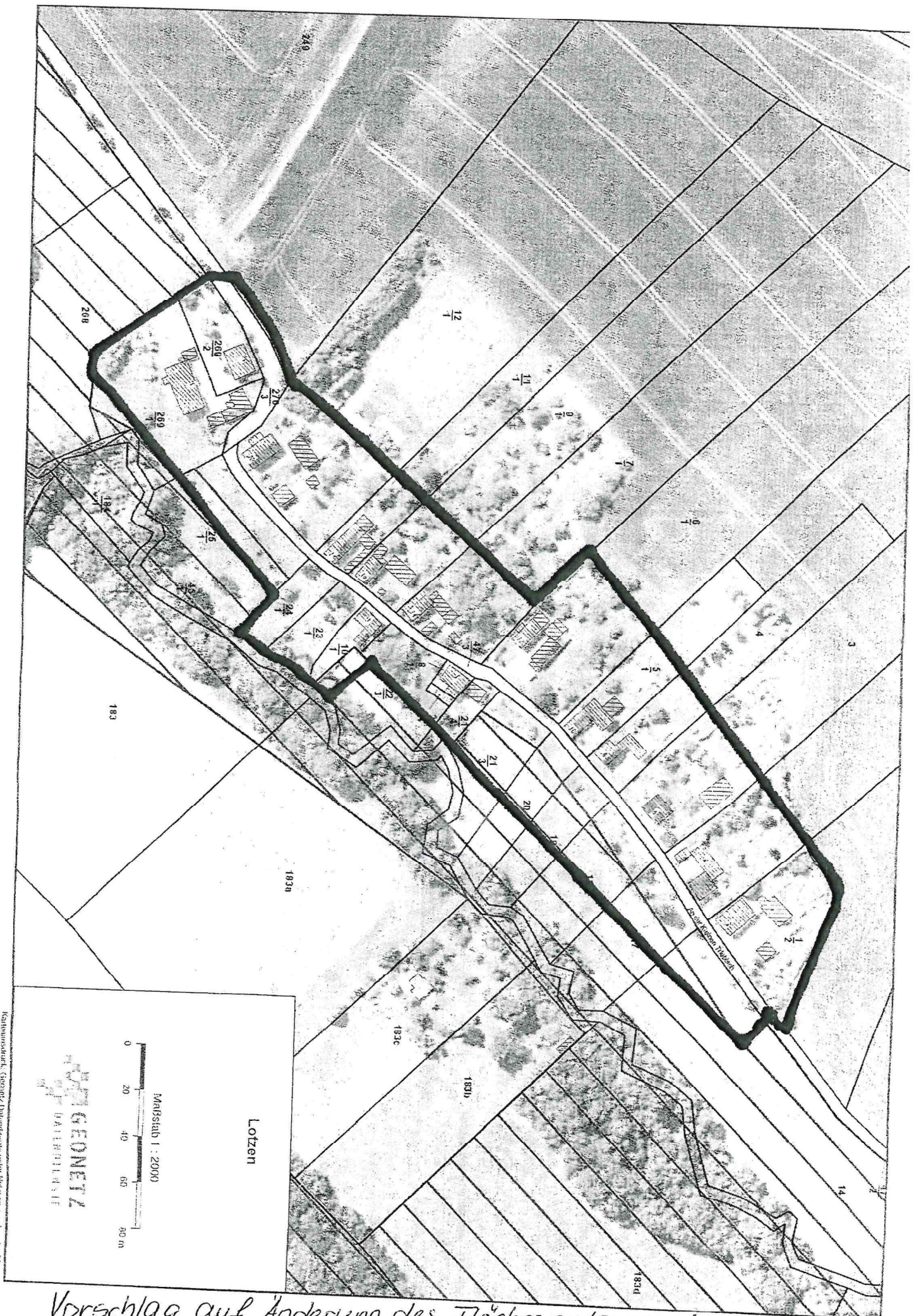
Projektleiter:
S.S. J.P.

Projektleiter:
S.S. J.P.

Maßstab:
1:5.000

Maßstab:
1:5.000

DTK10: DTK10-V: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2012



GEONETZ
GEOGRAPHISCHES INSTITUT
FÜR
GEOINFORMATIK



Maßstab 1 : 2000

Lotzen

Kartendruck: Geonetz (Druckkosten unter Nutzung von Apache FTS)

Vorschlag auf Änderung des Flächennutzungsplanes Lotzen vom 21.01.2019

11.52" vom 05.12.2018

Sachsen investiert Millionen gegen die Landflucht

Zinsgünstige Darlehen sollen Familien und Senioren ein eigenes Heim in den Regionen ermöglichen.

VON GUNNAR SAFT

Dresden. Die anhaltende Abwanderung macht den ländlichen Regionen in Sachsen zu schaffen. Mit einem neuen Förderprogramm will die Staatsregierung nun erreichen, dass künftig mehr Menschen in ihren Heimatregionen bleiben.

Das Kabinett beschloss dafür am Dienstag in Dresden ein umfangreiches Hilfsprogramm, mit dem sowohl der Erwerb als auch die Erhaltung von Wohneigentum auf dem Land unterstützt werden sollen. Laut Innenminister Roland Wöller (CDU) stellt der Freistaat ab dem kommenden Jahr 40 Millionen Euro für zinsgünstige Darlehen bereit, die jeder Einwohner Sach-

sens außerhalb der drei Großstädte Dresden, Chemnitz und Leipzig ab dem 21. Dezember in Anspruch nehmen kann. Im Rahmen einer Baufinanzierung stehen für Neubauten, für den Erwerb bereits bestehenden Wohnraums sowie für die Erweiterung von bereits vorhandenem Wohnraum Förderdarlehen in Höhe von 10 000 bis 80 000 Euro zur Verfügung. Voraussetzung ist, dass die jeweiligen Immobilien vom Antragsteller selbst genutzt werden.

Das gilt auch für entsprechende Sanierungsdarlehen, mit deren Hilfe der Wohnwert selbstgenutzter Immobilien erhalten oder erhöht wird. In diesen Fällen können Darlehen in Höhe von 8 000 bis 40 000 Euro beantragt werden. Sämtliche Kredite wer-

den derzeit mit lediglich 0,75 Prozent verzinst und können mit einer Laufzeit von bis zu 25 Jahren abgeschlossen werden, teilte Wöller mit.

Bewilligungsstelle für die neuen Förderdarlehen ist die Sächsische Aufbaubank. Für die Nutzung der Kredite gelten verschiedene Voraussetzungen: So dürfen bei Alleinstehenden die jährlichen Haushalts-einkünfte 60 000 Euro nicht übersteigen. Für Ehe- und Lebenspartner liegt dieses Limit bei gemeinsam höchstens 100 000 Euro pro Jahr. Für jedes im Haushalt lebende Kind erhöht sich dieser Grenzbetrag noch einmal um 10 000 Euro. Für alle staatlichen Darlehen gilt der jeweilige bei der Antragstellung vereinbarte Zinssatz für die ge-

samte Laufzeit. Außerdem müssen diese nur nachrangig besichert werden. Zusätzlich zu weiteren Immobilienkrediten bei anderen Banken kann schließlich auch das neue staatliche Baukindergeld ohne Einschränkungen genutzt werden.

„Mit dieser Förderung bieten wir insbesondere jungen Familien eine attraktive Lebensperspektive im ländlichen Raum“, erklärte der Minister. Die neue staatliche Unterstützung stehe aber auch für ältere Menschen zur Verfügung, die sich durch Wohneigentum eine bessere Altersvorsorge schaffen wollen. Wöller stellte in Aussicht, dass das Förderprogramm 2020 fortgeführt und dann ebenfalls mit einem Betrag von 40 Millionen Euro finanziert wird.

StMB: Staatsregierungen Bayern und Sachsen wollen Änderung im Baugesetzbuch (BauGB) – Flächenpotentiale auf dem Land besser ausschöpfen

21. September 2018 by Klaus Kohnen

Mit einer Bundesratsinitiative wollen Bayern und Sachsen einen Anreiz setzen, Flächenpotenziale im Außenbereich noch besser auszuschöpfen. Kern der Initiative ist, dass Eigentümer leichter die bestehenden – oft maroden – Wohngebäude durch Neubauten ersetzen können. Bayerns Bauministerin Ilse Aigner: „Mit der Wohnraumaktivierung im Außenbereich wollen wir dort ansetzen, wo bereits Bebauung vorhanden ist. Denn die Bayerische Staatsregierung legt größten Wert darauf, dass die Siedlungsentwicklung auch künftig in geordneten Bahnen verläuft.“

Der Gesetzentwurf sieht folgende Änderungen vor:

- Künftig sollen wiederholte Nutzungsänderungen von Gebäude(-teilen) ermöglicht werden, z. B. von Landwirtschaft über Handwerk bis Wohnen. Bisher war eine Nutzungsänderung nur einmal möglich, z. B. von Landwirtschaft zu Handwerk. Nun sollen die Möglichkeiten für das Zusammenleben mehrerer Generationen einer Familie auf einem Baugrundstück erweitert werden.
- Die Regelungen für den Ersatzbau sollen gelockert werden: Künftig soll allein der Eigentümer entscheiden, ob eine Ersetzung des alten (maroden) Wohngebäudes durch ein modernes Wohngebäude für ihn sinnvoll und zweckmäßig ist. Ausschlaggebend ist einzig, dass das Gebäude durch den Eigentümer selbst für längere Zeit genutzt wurde oder aktuell genutzt wird.
- Zur Unterstützung insbesondere von jungen Familienmitgliedern und im Sinne generationenübergreifenden Wohnens soll die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes z. B. auf der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstelle bzw. dem Grundstück eines forstwirtschaftlichen Betriebes ermöglicht werden. Damit wird insbesondere auch ein erheblicher Beitrag zur Stärkung des ländlichen Raumes geleistet.
- Die Länder sollen darüber hinaus – falls dort gewünscht – vor allem aus familienpolitischen Gründen künftig gesetzlich festlegen können, dass auch in Fällen, in denen kein land- oder forstwirtschaftlicher Bezug zu den Bestandsgebäuden gegeben ist, ein Bauen in zweiter Reihe, wie beispielsweise bei sog. Straßendörfern, möglich sein soll.

Pressemitteilung des StMB Nr. 124 v. 21.09.2018

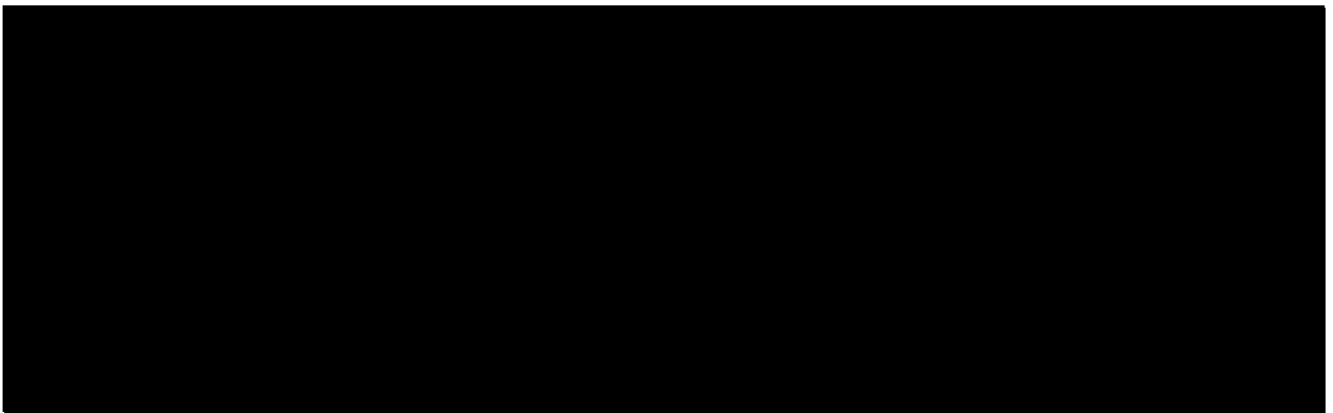
Niederschrift

**Technischer Ausschuss am 29.01.2019 um 19:00 Uhr in der Gemeindeverwaltung
Talstraße 3 in Klipphausen**

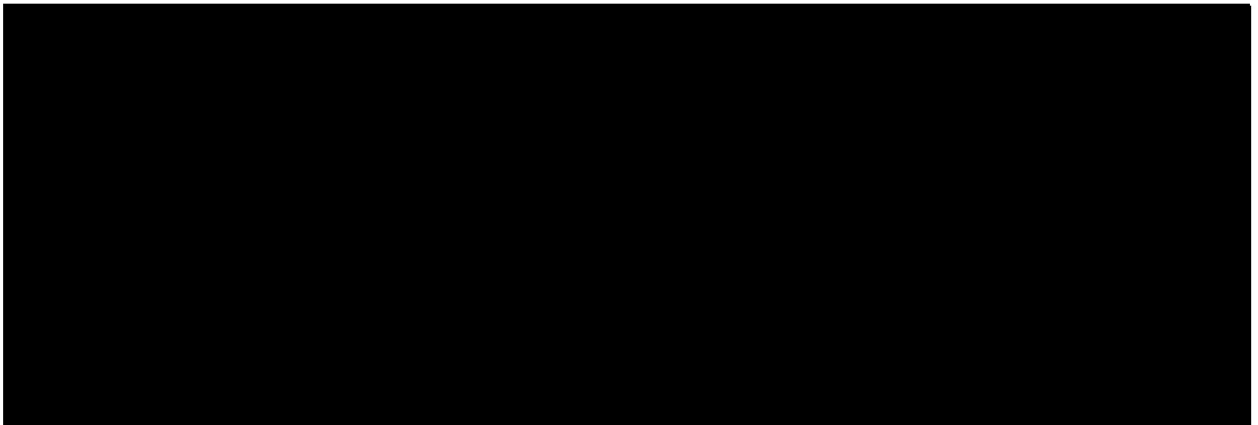
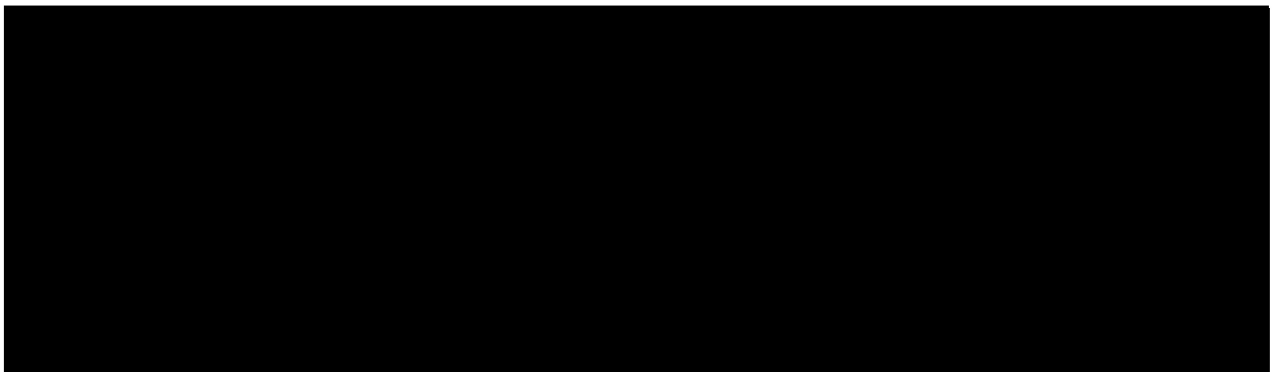
TOP: 1. Protokollkontrolle
2. Bürgerfragestunde
3. Bauangelegenheiten
4. Sonstiges

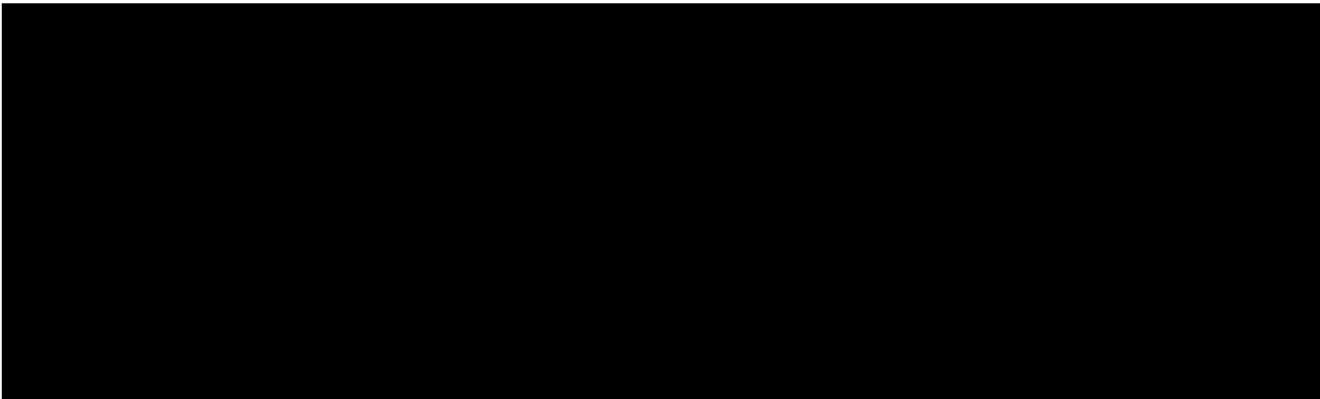
1. Protokollkontrolle

Es gibt keine Einwände und Anregungen zum Protokoll.



3. Bauangelegenheiten





21. Vorschlag auf Bauflächenausweisung und LSG_Änderung in der Gemarkung Lotzen.

TA: Der Technische Ausschuss der Gemeinde Klipphausen stimmt dem Vorschlag auf Bauflächenausweisung und LSG_Änderung in der Gemarkung Lotzen zu.

Da das LSG nicht einfach verlegbar ist, ist ein B- Plan notwendig, der Rechtssicherheit bringt. Auf diesen B- Plan haben Bürger Einfluss und ermöglicht die LSG- Verlegung. Dieser soll in den Haushalt 2020 eingestellt und 2019 vorbereitet werden.

Beschluss Nr.: 20-01/2019

Abstimmung: 8/1/0

