

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 05.08.2020
BV-0042/2020
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	05.08.2020
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Meitzendorf	08.09.2020							
Bauausschuss	15.09.2020							
Hauptausschuss	22.09.2020							
Gemeinderat	29.10.2020							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Barleben

1. Entwurfsänderung in einem Teilbereich Wohnbaufläche Meitzendorf "Zur Mühle / Wolmirstedter Chaussee

Beschluss

1. Der Gemeinderat bestätigt die 1. Entwurfsänderung in einem Teilbereich Wohnbaufläche Meitzendorf "Zur Mühle/ Wolmirstedter Chaussee".
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt unter Beachtung des § 4a Abs. 3 BauGB. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen werden angemessen auf 14 Tage verkürzt.

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Barleben 1. Entwurfsänderung in einem Teilbereich Wohnbaufläche Meitzendorf "Zur Mühle/ Wolmirstedter Chaussee"

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) zur Neuaufstellung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes wurden u.a. durch an die Wolmirstedter Chaussee angrenzenden Grundstückseigentümer eine Stellungnahme zur Ausweisung einer Wohnbaufläche südöstlich der Wolmirstedter Chaussee abgegeben (siehe Seiten 116 -118 des Begründungsentwurfes). Die Fläche war bisher im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Ortschaft Meitzendorf als Wohnbaufläche dargestellt.

In der Hauptsache wurde unter Berücksichtigung der bestandsgeschützten Nutzung eines örtlichen Unternehmens, welches unmittelbar an den maßgeblichen Bereich angrenzt, empfohlen, der Anregung zur Darstellung einer Wohnbaufläche nicht zu folgen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde bislang davon ausgegangen, dass es sich bei der ursprünglichen gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Wolmirstedter Chaussee 48 (mit Verweis auf den Bebauungsplan Nr. 8 „Ortskern Südost“ Meitzendorf) im Nahbereich zur Wolmirstedter Chaussee (Tiefe ca. 50 m) um Bestandsschutz handelt. Das damit verbundene Störpotential des Unternehmens gegenüber einer möglichen Wohnbebauung stellt nicht zuletzt auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen einen Konflikt dar.

Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Einwendungen wurde zur Klarstellung der Sachlage und zur Vermeidung von Missverständnissen oder gar Konflikten im weiteren Bauleitplanverfahren der Landkreis Börde (als zuständige Bauaufsichtsbehörde) um Mitteilung des aktuellen Sachstandes / fachliche Beurteilung hinsichtlich Problematik *„bestandsgeschützte Nutzung auf dem Grundstück Wolmirstedter Chaussee 48, Barleben“*, gebeten.

Infolge der daraufhin vorgelegten fachlichen Beurteilung ist grundsätzlich davon auszugehen, dass kein Bestandsschutz im bauordnungsrechtlichen Sinne für die gewerbliche Nutzung existiert. Ein Klageverfahren ist allerdings noch anhängig.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde im Rahmen eines persönlichen Gespräches das Begehren zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im hinteren Grundstücksbereich der Wolmirstedter Chaussee 50 und 52 aufrechterhalten, zudem hat nun auch die Eigentümerin des Gewerbebetriebes Wolmirstedter Chaussee 48 selbst angeregt, ihre rückwärtigen Bereiche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan darzustellen.

Auszug aus dem Schreiben des LK Börde / Az.: 2020-02860-za vom 14.07.2020:

1993 wurde eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf o.g. Grundstück erteilt.

Neben der Wohnnutzung durch Fam. Gawert wird das o.g. Grundstück gewerblich genutzt.

Die Nutzung des Grundstückes und der darauf befindlichen Anlagen zu gewerblichen Zwecken stellt ein genehmigungspflichtiges Vorhaben nach § 58 Abs. 1 BauO LSA dar.

Eine erforderliche Baugenehmigung ist nicht erteilt – insoweit ist die Nutzung formell illegal.

Eine genehmigte gewerbliche Nutzung zu DDR-Zeiten konnte nicht nachgewiesen werden.

Nachweislich (gem. Gewerbeauskunft) erfolgte die gewerbliche Nutzung als Einzelunternehmen erst seit August 1990 durch Herrn Rainer Gawert.

Seit Dezember 2000 ist das Gewerbe auf die K.G. Export/Import, Transport, Baustoffhandel und Entsorgungs-GmbH, Inhaberin Frau Kati Gawert angemeldet.

Es kann somit weder auf einen Bestandsschutz abgestellt werden, noch ersetzt eine Gewerbebeanmeldung die bauordnungsrechtliche Genehmigung.

Darüber hinaus ist die streitige Nutzung auch materiell rechtswidrig, da sie nicht genehmigungsfähig ist.

Die gewerbliche Nutzung ist bauplanungsrechtlich unzulässig. Das gilt sowohl hinsichtlich der Nutzung im straßenseitigen, als auch im hinteren Grundstücksbereich.

Mit bauordnungsrechtlicher Verfügung vom 12.02.2018 wurde die gewerbliche Nutzung des Grundstückes untersagt.

Der dagegen erhobene Widerspruch wurde durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt zurückgewiesen. Ein Klageverfahren ist derzeit anhängig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Markworth
Sachgebietsleiter

Eine Teilfläche im Osten des Gebietes befindet sich jedoch im Satzungsgebiet des Technologieparkes Ostfalen. Die Erschließung von Bauflächen im Satzungsgebiet obliegt dem Technologiepark Ostfalen, zu dessen erschlossenen Flächen das Gebiet keinen baulichen Zusammenhang aufweist. Die Fläche ist daher von der Bauflächendarstellung auszunehmen.

In Prüfung der Sachlage werden daher aktuell für eine Beibehaltung der Wohnbauflächenentwicklung (Verweis auf Flächennutzungsplanung der Ortschaft Meitzendorf) auf der in der Anlage dargestellten Fläche keine gravierenden städtebaulich relevanten Hinderungsgründe mehr erkannt.

Die dadurch zusätzlich entstehende Wohnbaufläche würde die bisher im Flächennutzungsplan bestehende Bedarfsunterdeckung für Meitzendorf ziemlich genau ausgleichen. Rücknahmen der Entwicklung an anderen Stellen wären somit nicht erforderlich.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist die geänderte Entwurfsfassung erneut auszulegen, parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger einzuholen. Die Beteiligung erfolgt ausschließlich nur zu den geänderten Teilen, die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe der Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Vorgeschlagen werden hier 14 Tage.

Die Anhörung des Ortschaftsrates Meitzendorf erfolgt im Sinne des § 84 Abs. 2 Ziff. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes-Anhalt (KVG LSA)

Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.

Rechtsgrundlage: §§ 3 und 4 i.V.m. 4a BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«75,00»
-------------------------------	---------

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung		4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgelasten oder kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil zogene	Objektbe- zogene Einnahmen	
		(i.d.R.= Kreditbedarf)	(Zuschüsse/ Beiträge)	
€	€	€	€	€

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

Anlagen

Planausschnitt und Auszug aus der Begründung zur 1. Entwurfsänderung in einem Teilbereich Wohnbaufläche Meitzendorf "Zur Mühle/ Wolmirstedter Chaussee" Stand 07. August 2020