

Treffkorn Kerstin

Von: Treffkorn Kerstin
Gesendet: Montag, 25. Oktober 2021 14:51
An: Mandatos Dorendorf; Mandatos Hiller; Mandatos Huss; Mandatos Lange; Mandatos Mueller; Mandatos Ostendorf; Mandatos Täger; Mandatos Meyer; Mandatos Röhrig
Betreff: Stellungnahme ORM 07.09. TOP 10 Bauvorschriften

Sehr geehrte Ortschaftsratsmitglieder,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der Verwaltung.

TOP 10 Antrag UWG - Bauvorschriften

Frau Müller stellt den Antrag, den Antrag in 2 Teile zu trennen

1. Örtliche Bauvorschriften
2. Festlegungen der B-Pläne

Abstimmung zum trennen des Antrags: 7x JA

Antrag Frau Müller:

Sind die örtlichen Bauvorschriften noch rechtskräftig? Wenn dies nicht der Fall ist, bitte um Vorlage eines Entwurfes bzw. Vorschläge zum vereinfachen vorlegen.

Abstimmung: 7x Ja

Antrag Frau Müller:

Sollte ein Bauherr (Investor) die Änderung des B-Plans beantragen, ist im Vorfeld der ORM anzuhören bevor dies im GR beschlossen wird.

Abstimmung: 6x Ja 1x Nein

Anfrage Frau Röhrig:

Wieviele Bauanträge wurden in den letzten 3 Jahren abgelehnt, weil sie nicht dem B-Plan entsprachen?

Dieser TOP soll nochmals auf die nächste Tagesordnung.

Stellungnahme zum/zur Antrag
Anfrage
Anregung

Vorbemerkung:

Der Ursprung der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 7 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich „Ortskern – Nordwest“ sowie im Bebauungsplan Nr. 8 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich „Ortskern – Südost“ jeweils in der Meitzendorf ist grundsätzlich in der Erhaltung und Sicherung des Ortsbildes zu sehen.

Eine die Ortsgeschichte „erzählende“ Ortsstruktur stellt ein hohes Schutzgut dar, an dem sich auch künftige Generationen noch mit der Ortsgeschichte identifizieren sollten. Die durch diese Ortsstruktur erreichte Raumbildung der öffentlichen Straßen und Höfe ist bestimmend für die Identität und Unverwechselbarkeit von Meitzendorf. Daher ist die Bewahrung und Sicherung dieser ablesbaren Baustruktur die Intension der ehemals selbstständigen Gemeinde Meitzendorf und folglich als wesentliches Planungsziel im Bebauungsplan verankert wurden. Zweck-entsprechend erfolgten daher die Festsetzungen u.a. zur Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und zur Anzahl der Vollgeschosse i.V.m. Trauf- und Firsthöhen.

Der Ortskern von Meitzendorf weist noch teilweise die in den Jahrhunderten entstandenen Baustrukturen auf und verfügt über eine Vielzahl von erhaltenswerten Gebäuden. Das schützenswerte Ortsbild im Ortskern der

Gemeinde Meitzendorf ist geprägt durch dörfliche Bau-formen, die Einhaltung bestimmter Proportionen an Gebäude, Dach und Fassade und die Verwendung ortstypsicher Materialien. Zur Sicherung der Erhaltung des Ortsbildes wurden daher zusätzlich gestalterische Regelungen als örtliche Bauvorschrift formuliert.

Antrag Frau Müller:

Sind die örtlichen Bauvorschriften noch rechtskräftig? Wenn dies nicht der Fall ist, bitte um Vorlage eines Entwurfes bzw. Vorschläge zum vereinfachen vorlegen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen Nr. 7 und 8 der Ortschaft Meitzendorf sind rechtsverbindlich.

Vorsorglich sei der Hinweis erlaubt, dass die sonstigen örtlichen Bauvorschriften (bspw. zu den Bebauungsplänen 2, 3, 4 und 5 – Meitzendorf) gemäß der Einschätzung des Landkreises Börde nicht mehr anzuwenden ist, da sie im Wirksamkeitszeitraum der Befristung der Geltungsdauer von örtlichen Bauvorschriften gemäß der Fassung der BauO LSA vom 20.12.2005, aufgehoben durch die Novellierung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, verfristet sind. Ihre Berücksichtigung wurde fortan empfohlen.

Die jeweils zu den Bebauungsplänen Nr. 7 und 8 - Meitzendorf erlassenen örtlichen Bauvorschriften regeln grundsätzlich die Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen, die von öffentlichen Straßen aus einsehbar sind. Ihre Funktion hat sich in der bisherigen Zeit ihrer Gültigkeit bewährt, auch wenn in Einzelfällen Abweichungen zugelassen wurden. Grundsätzlich kann doch festgestellt werden, dass sich der Ortskernbereich der Ortschaft Meitzendorf insgesamt entsprechend der Zielstellungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift gestalterisch entwickelt hat. Aufgrund der Regelungen der Bauordnung in der seinerzeit gültigen Fassung vom 20.12.2005 traten die örtlichen Bauvorschriften prinzipiell automatisch außer Kraft. Die Gemeinde konnte die Weitergeltung der örtlichen Bauvorschriften unter Berücksichtigung diverser Tatbestände beschließen. *(...Örtliche Bauvorschriften (§ 85 SachsAnhBauO) werden durch die Gemeinden auf der Grundlage der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt erlassen. Gestaltungssatzungen dürfen künftig nur noch erlassen werden, wenn sich aus dem vorhandenen Ortsbild, also dem gebauten Vorbild, eine entsprechende Gestaltung ableiten lässt und die Gestaltung des öffentlichen Raums durch die Gemeinde im Einklang mit den baugestalterischen Absichten steht. So wären baugestalterische Vorgaben in einer Satzung nicht zulässig, wenn ein neuer Ortsteil abgesetzt von der Gemeinde entsteht und in der näheren Umgebung nicht bereits das entsprechende, den Ort gestaltende Vorbild vorhanden ist. ...)*

Diesbezüglich war u.a. zu prüfen, inwieweit die Voraussetzungen zur Anwendung der örtlichen Bauvorschriften gegeben waren. Grundsätzlich wurde die Auffassung vertreten, dass speziell für die Entwicklung der historischen Ortskernbereiche in der Gemeinde die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung der von den Straßen und öffentlichen Wegen einsehbaren Teile von baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Vorgärten und Einfriedungen von erheblicher Bedeutung sind.

Im Ergebnis erfolgte die Beschlussfassung des Gemeinderates zur jeweiligen Weitergeltung der örtlichen Bauvorschriften für die Bebauungspläne Nr. 7 und 8 in der Ortschaft Meitzendorf sowie zum Bebauungsplan Nr. 15 für den Barleber Ortskern.

Im Zuge der Weitergeltung der örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen Nr. 7 und 8 der Ortschaft Meitzendorf wurde seinerzeit eine Anpassung der gestalterischen Regelungen in Erwägung gezogen. In der Hauptsache wurde das Material der Einfriedung sowie das Anbringen von Photovoltaik- und Solaranlagen thematisiert.

Für das Haushaltsjahr 2022 sind entsprechende Planungsleistungen für ein Verfahren zur Anpassung der örtlichen Bauvorschriften vorgesehen.

Antrag Frau Müller:

Sollte ein Bauherr (Investor) die Änderung des B-Plans beantragen, ist im Vorfeld der ORM anzuhören bevor dies im GR beschlossen wird.

Entsprechend des Kommunalverfassungsgesetzes § 84 (2) obliegt dem Ortschaftsrat ein Anhörungsrecht. „... Die Einzelheiten des Verfahrens kann der Gemeinderat regeln. Dies hat in der Hauptsatzung zu erfolgen. ...“

Zu den Angelegenheiten der Aufstellung und wesentlichen Änderung von Bauleitplänen erfolgte die Anhörung vor der abschließenden Entscheidung.

Anfrage Frau Röhrig:

Wieviele Bauanträge wurden in den letzten 3 Jahren abgelehnt, weil sie nicht dem B-Plan entsprachen?

Die Zuständigkeit für das Erteilen bzw. Versagen einer Baugenehmigung im Bauantragsverfahren obliegt der Bauaufsichtsbehörde, hier dem Landkreis Börde, Dez. 3 – Bauordnungsamt, Triftstraße 9-10 in Oschersleben. Seit 01.01.2018 liegt ein negativer Bauvorbescheid zur Bauvoranfrage: *Neubau eines Einfamilienhauses in Bungalowstil oder 1 1/2 geschossig* auf dem rückwärtigen Bereich eines an der Wolmirstedt Chaussee gelegenen Grundstückes vor.

Rechtsverbindliche Ablehnungsbescheide zu örtlichen Bauvorschriften sind für den gleichlautenden Zeitraum nicht zu verzeichnen.

Sehr geehrte Ortschaftsräte, sehr geehrter Herr Ortsbürgermeister,

hiermit stellt unsere Fraktion den Antrag, die in den gültigen Bebauungsplänen Nummer 7 und Nummer 8 (Ortskern) genannten örtlichen Bauvorschriften sowie auch ev. Festlegungen der Bebauungspläne zu überprüfen, gegebenenfalls zu modernisieren und an die heutigen Bedürfnisse anzupassen.

Begründung:

Zur besseren Ausnutzung vorhandener Wohnbauflächen sollten alle Möglichkeiten im Ortskern in Hinblick auf die Geschossigkeit und Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke ausgeschöpft werden, ohne den dörflichen Charakter wesentlich zu stören. Die Bebauungspläne lassen bei Einfriedungen, Fassaden und Dachfarben wenig Raum für Kreativität und persönlichem Geschmack der Eigentümer. Die Einwohner von Meitzendorf möchten ihr Eigentum gegen unbefugtes Betreten, von Verkehrsflächen oder von Nachbargrundstücken sicher abgrenzen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass sich ein Änderungsbedarf im Zusammenhang mit der Umsetzung eines Vorhabens ergibt. Für den Bebauungsplan Nr. 7 sind hier beispielsweise die Grundstücksneuordnung – Entwicklung im Bereich südlich der Langen Straße, westlich der Fahrt (Vorhabenträger = Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft) oder auch die Umsetzung auf dem Flurstück 562/6 der Flur 4 zu benennen (Vorhabenträger = Grundstückseigentümer).

Eine weitestgehend interessenorientierte Anpassung (unter Beachtung und Abwägung der ursprünglichen Zielstellung) ist bspw. auch in der Ortschaft Barleben zum Bebauungsplan Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich „Ortskern“ zu verzeichnen (aktuell 14. Änderungsverfahren). Grundsätzlich kann der Anpassung-/Änderungsbedarf nicht pauschal betrachtet werden, vielmehr ist er individuell für jeden Einzelfall zu untersuchen. So kann u.a. bei einer vorhabenbezogenen Erweiterung des Baufeldes nicht generell die Erhöhung der überbaubaren Flächen für alle im Gemeindegebiet gelegenen Bebauungspläne / Bebauungsplanänderungen angenommen werden. Zu differenzieren ist hier jeweils anhand der Planungsgrundsätze nach den kommunalpolitischen Zielstellungen i.V.m. mit gegebenen situationsbedingten Faktoren (bspw. Gebietsverträglichkeit, Versiegelungsgrad,

Freiflächenbedarf, Ausgleichserfordernis, Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen / Auskömmlichkeit vorhandener Einrichtungen, auch unter Betrachtung der Rettungsmöglichkeiten, etc.).

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen kann auch erforderlich sein, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Jedermann hat die Möglichkeit, einen Antrag auf Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes vorzubringen. Inwieweit die Voraussetzungen gegeben bzw. die gemeindlichen Zielsetzungen hier berührt sind, obliegt einer gesonderten Prüfung. Vorausgesetzt einer positiven Tendenz zum Planbedürfnis, sind anfallende Kosten durch den Interessierten (= Vorhabenträger) zu übernehmen. Entsprechendes regelt ein städtebaulicher Vertrag. Das Risiko einer fehlgeschlagenen Planung geht generell zu Lasten des Vorhabenträgers.