

## BESCHLUSSVORLAGE

**BV-0010/2022**  
**öffentlich**

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	

Datum:	05.01.2022
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Meitzendorf	22.02.2022		x	-	-	6	0	0
Bauausschuss	08.03.2022		x	-	-	4	0	2
Hauptausschuss	15.03.2022		x	-	-	7	0	0
Gemeinderat	22.03.2022		x	-	-	16	0	0

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:							
Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bauamt (BA)	Serviceamt (SV)	Unternehmerbüro (UB)	Regiebetriebe (RB)	Justiziar (JU)	EB WoWi (EB)

### Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 9 für das Wochenendhausgebiet "Jersleber See" - Meitzendorf  
Beibehalt des aktuellen Planungsrechts

### Beschluss

**Der Gemeinderat bestätigt, dass kein Änderungserfordernis zum aktuellen Planungsrecht vorliegt und bekräftigt somit den Beibehalt der Zielstellungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Wochenendhausgebiet „Jersleber See“ – Meitzendorf.**

### Alternativer Beschlusstext bzw. Ergänzung:

**Der Gemeinderat beschließt, dass die Umfrage unter den Wochenendsiedlern erneut durchzuführen ist. Das Ergebnis ist dem Gemeinderat vorzulegen.**

Sachverhalt

**Bebauungsplan Nr. 9 für das Wochenendhausgebiet „Jersleber See“ – Meitzendorf  
Beibehalt des aktuellen Planungsrechts**

Seitens der Bauherrenschaft wurde für den *Ersatz von defekten Bauwerksteilen am Bungalow* (Flur 3, Flurstück 256, Kanalstraße 175) eine nachträgliche Genehmigung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde beantragt. Unter Berücksichtigung des § 36 Baugesetzbuch (BauGB) wurde die Gemeinde am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Aufgrund bestehender bauplanungsrechtlicher Widersprüche war das Einvernehmen zu versagen – Einzelheiten sind dem nachstehenden Auszug aus der Beurteilung vom 09.08.2021 zu entnehmen.

...

**Begründung:**

*Das antragsgegenständliche Grundstück ist Bestandteil des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 9 für das Wochenendhausgebiet Jersleber See - Meitzendorf. Eine Ausweisung ist grundsätzlich als Sondergebiet für Wochenendhäuser zu verzeichnen.*

*Vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass der Bezug zur 2. Änderung (so lt. Entwurfsverfasser im Rahmen der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl) hier nicht hergestellt werden kann, da sich diese auf einen festgelegten (Teil-)Geltungsbereich bezieht, dem das o.g. Baugrundstück nicht zuzuordnen ist.*

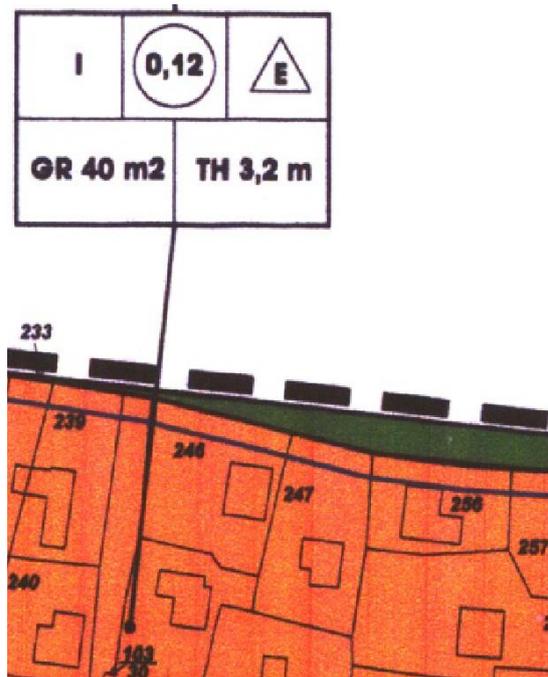
*Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.*

*Das geplante Vorhaben umfasst den Ersatz von defekten Bauwerksteilen am Bungalow, es entspricht bezüglich der Art der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes.*

*Ein bauplanungsrechtlicher Widerspruch ergibt sich jedoch bereits zur maximal festgesetzten Größe (Grundfläche) des Wochenendhauses.*

Auszug Flurkarte / Luftbild zur  
Lagedarstellung:

Auszug B-Plan:





Der Bebauungsplan setzt eine maximale Obergrenze für ein Wochenendhaus je Baugrundstück mit 40 m<sup>2</sup> fest. Entsprechend vorliegender Bauakte ist die Grundfläche nach Umsetzung der Baumaßnahmen mit 70,69 m<sup>2</sup> angegeben, der Grundriss weist ein Rechteck auf. Es ist anzunehmen, dass die Darstellung im Luftbild den ehemaligen Bestandsbungalow erfasst, dieser berücksichtigt eine sogenannte L-Form mit einer gesamten Grundfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>. Durch die bereits erfolgten Baumaßnahmen ist zumindest der Bestandsschutz mit Bezug auf eine seinerzeit erteilte bauordnungsrechtliche Genehmigung erloschen. Zudem dürfte es sich bei dem beabsichtigten Vorhaben allein durch die Änderung der Grundform sowie der Grundflächenerweiterung nicht nur um den Ersatz von defekten Bauwerksteilen am Bungalow handeln. Ferner ist anzumerken, dass die Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl (GFZ) des Entwurfsverfassers hier Bezug auf eine Grundstücksgröße von 440 m<sup>2</sup> nimmt, lt. gemeindlichen Liegenschaftsangaben verfügt das o.g. Flurstück lediglich über eine Fläche von 257 m<sup>2</sup>. Folglich wäre ebenfalls eine Überschreitung der GFZ (lt. Bebauungsplan max. 0,12) zu erkennen.

Da auch die Kreisplanung des Landkreises Börde das Vorhaben negativ beurteilte, fand am 07.10.2021 in den Räumlichkeiten des Landkreises, unter Hinzuziehung der Bauherren, eine Anhörung statt – das Protokoll wurde von der Bauherrenschaft abgefordert - siehe Auszug.

...

Die Anhörung fand am 07.10.2021 um 10:00 Uhr in Oschersleben statt.

Die Bauherren trug vor, dass sie das Wochenendhaus letztes Jahr gekauft haben. Bis auf das vorhandene Mauerwerk (Südost Seite), war die ganze Konstruktion marode (siehe Beweisfotos). Herr Dannroth hat dann in eigener Leistung die auffälligen Teile entfernt und sie in Holzrahmenkonstruktion ersetzt. Mithin kommt der „Ersatzbau“ ein Neubau gleich.

Frau Braune erläuterte nochmal die planungsrechtliche (Un-) Zulässigkeit des Bauvorhabens. Das vorhandene Wochenendhaus besaß gemäß den Luftbildern eine Grundfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>. Dies wurde auch von den Bauherren nicht widersprochen. Nach der Baumaßnahme verfügt der Bungalow über eine Grundfläche von ca. 70,69 m<sup>2</sup>. Damit überschreitet das geplante Vorhaben die Festsetzung des Bebauungsplanes (Obergrenze: 40 m<sup>2</sup>). Da es sich dabei um einen Grundzug der Planung handelt, ist eine Befreiung von der Festsetzung des B-Planes nicht möglich.

Es wurde vereinbart, dass die Bauherren sich mit der Gemeinde Barleben in Verbindung zu setzen, um über die Sachdienlichkeit einer Bebauungsplanänderung zu erörtern.

Als Termin für eine Rückmeldung seitens den Bauherren wurde den 31.12.2021 festgesetzt. Bis dahin ruht der Antrag auf Vorbescheid.

Aufgestellt:

Naya  
Sachgebietsleiter

Oschersleben, 13.10.2021

Im Ergebnis wurde seitens der Bauherren ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, dieser ist als Anlage 1 beigefügt (ohne persönliche Daten).  
Unter Berücksichtigung des Planungsrechts sowie einer bereits in 2006 erfolgten Erörterung und Beschlussfassung zum möglichen Änderungsbedarf (Auswertung der Vorprüfung zur Einleitung eines 3. Änderungsverfahrens / BV-0146/2006 vom 28.09.2006 – siehe Anlage 2) wurde der Plangeber einbezogen, hierzu liegen aktuell folgende fachliche Ausführungen vor:

...

**Betreff: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 Meitzendorf  
Wochenendhausgebiet Jersleber See**

---

Sehr geehrte Frau Eckert,

ich nehme Bezug auf den Antrag vom 16.11.2021 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 Meitzendorf Wochenendhausgebiet Jersleber See mit dem Ziel der Erhöhung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen. Diesbezüglich verweise ich zunächst darauf, dass ein Antrag zur Erhöhung der zulässigen Grundfläche der Gebäude bereits im Jahr 2005 gestellt wurde. Hierzu wurde von uns in einem Schreiben zur 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 Meitzendorf unter Auswertung der Vorarbeiten zur Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses ausführlich Stellung bezogen. Es fand im Jahr 2005 eine Befragung der Eigentümer der Bungalowgrundstücke statt, an der sich 55% der Bungalowbesitzer beteiligten. Hiervon sprachen sich 73% gegen eine Erweiterung der zulässigen Grundfläche aus.

Die von den Antragstellern angeführten Beispiele, in denen eine Änderung der zulässigen Grundfläche durch eine Bebauungsplanänderung erreicht wurde, sind zutreffend, jedoch handelt es sich in der Regel um größere Wochenendhausgrundstücke. Die von den Antragstellern angestrebte Grundfläche von 70 bis 80 m<sup>2</sup> ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße am Jersleber See bei einer Grundflächenzahl von 0,2 gemäß § 17 BauNVO voraussichtlich für die überwiegende Anzahl der Grundstücke im Plangebiet auch bei einer Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erreichen. Dies betrifft auch das Grundstück des Antragstellers. Der im Schreiben aus dem Jahr 2005 angeführte Umfang von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft durch eine Zunahme der Grundfläche nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ist noch immer notwendig. Die dort getroffenen Aussagen zu den betroffenen Belangen treffen uneingeschränkt weiterhin zu.

Andererseits ist auch die Argumentation der Antragsteller, dass sich die bisher festgesetzten 40 m<sup>2</sup> Grundfläche einschränkend auf die Nutzungsqualität der Wochenendhausgrundstücke nach heutigen Ansprüchen auswirken, nicht völlig unbegründet. Es handelt sich hierbei um Größen von Wochenendhäusern, die den Regelungen vor 1990 entsprechen.

Auf Grundlage des Votums der Bungalow Eigentümer von 2005 sehen wir bei einem Einzelantrag, wie er derzeit vorliegt, keinen Handlungsbedarf. Es müsste sich eine qualifizierte Mehrheit der Bungalowbesitzer für eine Planänderung aussprechen und bereit sein, die Kosten für die Planung und die Kompensationsmaßnahmen zu übernehmen. Wie bereits angeführt, sind aufgrund der Grundstücksgrößen keine Grundflächen von 70 bis 80 m<sup>2</sup> sondern allenfalls 50 bis 60 m<sup>2</sup> umsetzbar.

Mit freundlichen Grüßen



Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die *Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.*

Wie bereits dargelegt, ist die Art der baulichen Nutzung einem Sondergebiet für Wochenendhäuser zuzuordnen. Allgemein wird der Zweck dadurch bestimmt, *dass ein Wochenendhausgebiet einem (nur) zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt dienen muss; allerdings muss sich dieser Aufenthalt nicht – wie die Bezeichnung vermuten lassen könnte – auf die Wochenenden beschränken, vielmehr kommen hier auch längere (ununterbrochene) Zeiträume wie Ferien, Urlaub und sonstige „Freizeiten“ in Betracht.* KEINE DAUERWOHNNUTZUNG!

Das sogenannte planerische Grundkonzept berücksichtigt die Ausweisung des Wochenendhausgebietes, u.a. konsequenterweise mit der Begrenzung der zulässigerweise überbaubaren Grundfläche nach § 10 Abs. 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung. Die im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden Grundzüge der Planung werden durch das beabsichtigte Vorhaben = Bungalow mit einer Grundfläche von 70,69 m<sup>2</sup> (bei einer Größe des Flurstückes von 257 m<sup>2</sup>) erheblich beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen wird aus Sicht der Verwaltung,

unter Einbeziehung der Beurteilung des Plangebers, hinsichtlich der vorliegenden und einzelfallbezogenen Antragstellung kein sachgerechtes Erfordernis zur Einleitung einer Bebauungsplanänderung erkannt.

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge einer generellen Änderung des Planungsrechts, bezogen auf die Umsetzung der konzeptionellen Studie zur künftigen funktionsgerechten Gestaltung des Jersleber Sees u.a. eine angemessene Anpassung der Grundfläche der Wochenendhäuser in Betracht gezogen wird. Innerhalb dieser Prüfung sind dann ferner die Grundsätze eines Wochenendhausgebietes (beachte ebenfalls: Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze) sowie die Tatbestände der auskömmlichen Erschließung und Kompensation zu betrachten.

Allein aus Vollständigkeitsgründen sei der Hinweis erlaubt, dass die seitens der Antragsteller erwähnte Traufhöhe von 6 m und die Geschossflächenzahl von 0,4 Bestandteile des einfachen Bebauungsplanes der Niederen Börde (Jersleber Gemarkung) sind. Berührt ist hier das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet der Ferienhäuser. §3 der textlichen Festsetzungen beschreibt, dass Ferienhäuser gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO sowie Anlagen und Gebäude für sportliche Zwecke zulässig sind.

**Die Anhörung des Ortschaftsrates Meitzendorf erfolgt im Sinne des § 84 Absatz 2 Ziffer 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA).**

**Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.**

**Rechtsgrundlage: §§ 1 ff. BauGB**

**Finanzielle Auswirkungen**

Kosten der Bearbeitung in EUR	<b>«275,00»</b>
-------------------------------	-----------------

**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 Objektbezogene Einnahmen  (i.d.R.= (Zuschüsse/ Kreditbedarf) Beiträge)	€

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

**Anlagen**

Anlage 1 – Antrag der Bauherrenschaft zur Änderung des Bebauungsplanes (ohne persönliche Daten)

Anlage 2 – BV-0146/2006, nebst Anlage