

Familie
Detlef Markau

Ebendorf, 06. Juli 2017

Lindenstraße 23
39179 Barleben
OT Ebendorf

Gemeinde Barleben

Fragen an die Gemeinde Barleben im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Die kleine Mühlenbreite“ in Ebendorf

Sachverhalt:

Wir haben im Jahre 1995 ein Grundstück in Ebendorf im **dort bestehenden Bebauungsplangebiet „Die Kleine Mühlenbreite“ gekauft**. Dieses Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO ausgewiesen worden. 1996 sind wir in das von uns errichtete Eigenheim eingezogen.

Schon Ende der 90`er Jahre begannen die Probleme mit dem westlich gelegenen Grundstücksnachbarn. Die Grundstücksfläche dieses Nachbarn ist im B-Plan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen worden. Sie durchzieht den B-Plan von Nord nach Süd und wurde zum Teil als Ackerfläche genutzt. Auf der östlichen Seite grenzt diese Fläche an die Wohnbebauung des B-Plangebietes und westlich an das dort später errichtete Gemeindehaus, die Kaufhalle und öffentliche Parkplätze (ebenfalls Gemeinbedarfsfläche).

Diese Gemeinbedarfsfläche sollte nach Auffassung der Gemeinde Ebendorf langfristig für öffentliche Einrichtungen an zentraler Stelle des Siedlungskörpers vorgehalten werden.

Dieses landwirtschaftlich genutzte Areal entwickelte sich Lärmintensiv insbesondere durch eine vor einigen Jahren begonnene Kaminholzproduktion und durch die immer größer werdende Benutzung und Unterbringung schwerer landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Geräte. Dies war und ist auch mit dem ständig wachsenden zeitlichen Einsatz von mit Benzinmotoren betriebenen Ketten- und Kreissägen, Holzspaltern und anderen großen Maschinen zur Aufbereitung von Holz verbunden. Die dabei entstehenden Lärmemissionen wurden für die Nachbarschaft unerträglich. Es regte sich nunmehr Widerstand bei den Häuslebauern und im Ortschaftsrat Ebendorf. Eine Unterschriftensammlung wurde durchgeführt, stichprobenartige Lärmprotokolle hinsichtlich der Einhaltung von Ruhezeiten wurden aufgezeichnet. Diese Unterlagen wurden der Gemeindeverwaltung übergeben.

Diese sah ordnungsrechtlich keine Möglichkeiten dagegen vorzugehen, obwohl keine Lärmmessungen durchgeführt wurden.

Selbst der Ortschaftsrat des Ortsteils Ebendorf der Gemeinde Barleben hat sich mit der Nutzung dieses Grundstückes befasst und beschlossen, den Bürgermeister der Gemeinde zu beauftragen, an den Landkreis Börde als zuständige Behörde, den Antrag zu stellen und zu prüfen ob:

1. Auf dem Grundstück Friedrich-Ebert Str. 17 eine extensive Holzverarbeitung und die Unterbringung sowie Benutzung schwerer landwirtschaftlicher Geräte in einem als Wohngebiet ausgewiesenen Bereich zulässig ist.
2. Die durch den Einsatz mehrerer mit Benzinmotoren betriebenen großen Ketten- und Kreissägen, Spaltwerkzeugen sowie andere große Maschinen für die Aufarbeitung von Holz in einem den Eigenbedarf übersteigenden Umfang und die damit verbundenen Lärmemissionen zulässig ist.
3. Die generell mit Landwirtschaft verbundenen Aktivitäten unter Einsatz von schweren Geräten für Ackerbau in einem Wohngebiet zulässig sind.

Dieser Beschluss und die vorliegende Unterschriftensammlung der von den Lärmemissionen betroffenen Anwohner haben die Gemeindeverwaltung veranlasst, den Vorgang an den Landkreis Bördekreis abzugeben. Der Landkreis äußerte sich dahingehend, dass er nichts unternehmen könnte, da die Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Anordnung diesbezüglich gezielter Emissionsmengen erfolgte nicht.

Daraufhin haben unser südlicher Nachbar, die Familie Madjera, und wir Anträge auf bauaufsichtliches Einschreiten beim Landkreis gestellt. Der Landkreis schrieb in seinem Ablehnungsbescheid: „Die tatsächliche bauliche Situation stellt sich als Gemengelage dar. Das Gebiet hat somit auch den Charakter eines Mischgebietes.“ Beide Familien haben gegen den jeweiligen Ablehnungsbescheid des Landkreises Widerspruch eingelegt. Dieser Widerspruch wird nunmehr vom Landesverwaltungsamt als Widerspruchsbehörde bearbeitet. Das Landesverwaltungsamt hat festgestellt, dass es bei der Veröffentlichung des damaligen B-Planes einen Formfehler gegeben hat, welcher aber durch die Gemeinde, nunmehr Gemeinde Barleben, geheilt werden könnte.

Das Landesverwaltungsamt hat die Gemeinde um Stellungnahme gebeten, ob diese gewillt ist, diesen Formfehler, auch im Interesse des baulichen Rechtsschutzes der Eigentümer im Wohngebiet, zu heilen. Insbesondere werden natürlich die an den landwirtschaftlichen Grundstücken gelegenen Hauseigentümer der Ebert- bzw Lindenstraße betroffen sein.

Sofern diese Heilung nicht realisiert wird, ist dieses Gebiet als Mischgebiet zu betrachten. Für die bauliche Nutzung gibt es damit keine Beschränkungen hinsichtlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Dazu gehören z. B. holzverarbeitende Betriebe mit maschineller Ausrüstung als auch größere gewerbliche Lager und Handlungen für Brennstoffe.

Der bauliche Rechtsschutz für die zum großen Teil vorhandene Eigenheimbebauung ist damit nicht mehr gegeben. Auch verzichtet damit die Gemeinde auf den Zugriff auf die Gemeinbedarfsfläche und dies unter dem Eindruck, dass schon jetzt die vorhandenen Parkplätze für das Gemeindehaus und die Kaufhalle kaum ausreichend sind. Auch erhöht sich die Einwohneranzahl der Ortschaft Ebendorf, so dass sich ein zusätzlicher Flächenbedarf für gemeinschaftliche Nutzungen abzeichnet (z. B. Ärztehaus oder andere Dienstleistungen). An den Stellplatzbedarf für die Kleingartenanlage sollte ebenfalls gedacht werden.

Nunmehr meine Fragen:

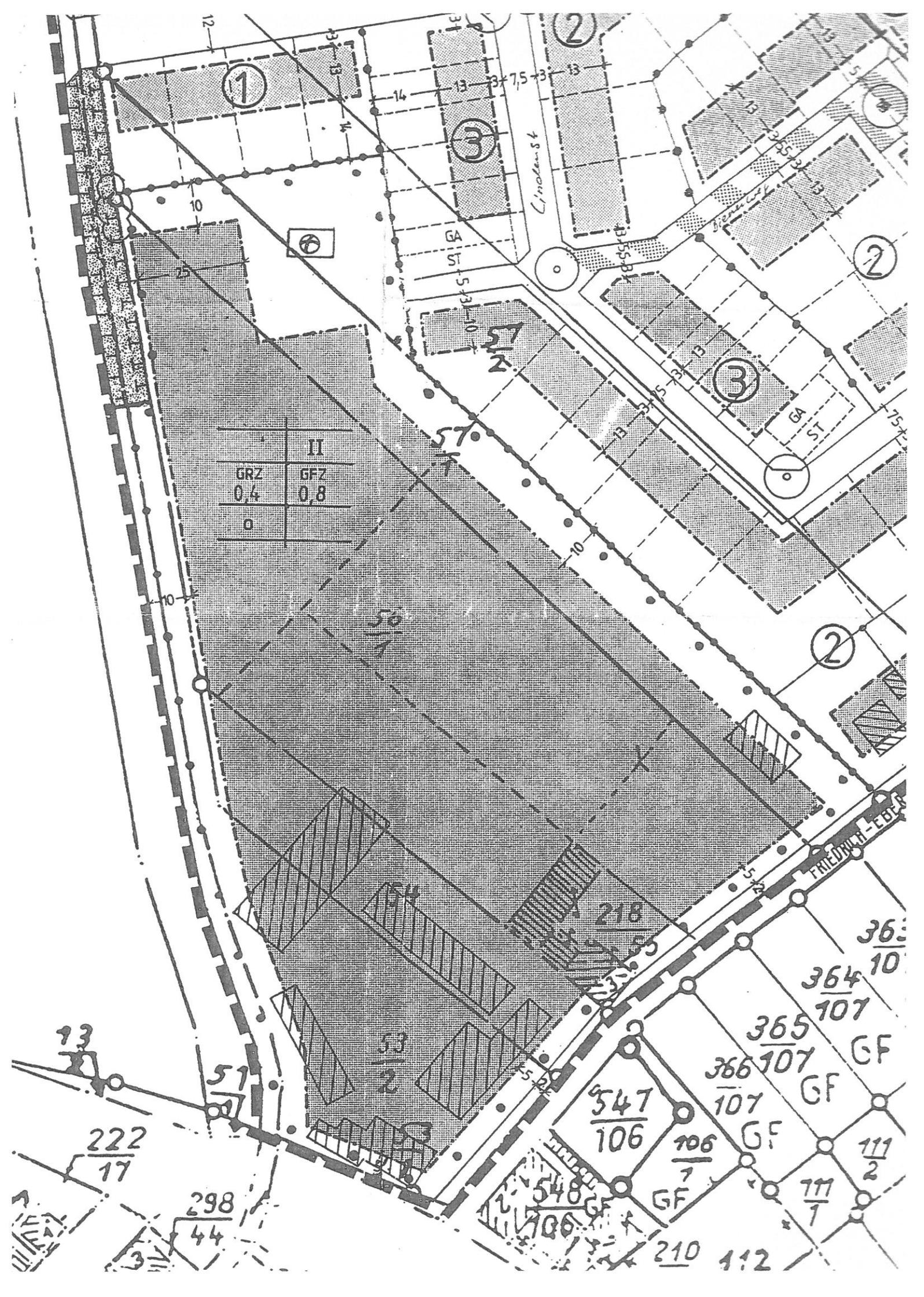
1. Da die Heilungsentscheidung für die Ortschaft Ebendorf von weitreichender Bedeutung für die grundsätzliche Entwicklung der Ortschaft ist, kann wohl davon ausgegangen werden, dass der Ortschaftsrat des Ortsteils Ebendorf vor der endgültigen Entscheidung beteiligt wird?
2. Ist von der Gemeinde Barleben bei der Entscheidungsfindung beabsichtigt, auch die Eigentümer der im B-Plangebiet gelegenen Grundstücke (Eigenheime/ Mehrfamilienhäuser) zu beteiligen und diese über die baurechtlichen Auswirkungen zu informieren?
3. Welche Auswirkung hätte die Nichtheilung auf die von der Lärmbelastigung betroffenen Eigenheimbesitzer? Werden bei Nichtheilung ggf. Schadensansprüche der Eigenheimbesitzer auf Grund verminderter Grundstückswerte gegenüber der Gemeinde möglich? Wie sieht das die Gemeinde?

4. Gibt es Auswirkungen auf die Grundsteuer, da die Besteuerung im Mischgebiet wohl eine andere ist als in einem allgemeinen Wohngebiet?
5. Erschließungskosten in einem Mischgebiet werden anders berechnet als in einem allgemeinen Wohngebiet. Könnte es hier zu Rückerstattungsforderungen kommen? Werden diese Möglichkeiten im Verfahren geprüft?
6. Bei einer Entscheidung sehe ich die Notwendigkeit einer Entscheidung durch den Gemeinderat an, da seinerzeit der Gemeinderat von Ebendorf diesen B-Plan beschlossen hat. Wie sieht das die Gemeinde Barleben und der Gemeinderat?
7. Sieht sich außerdem die Einheitsgemeinde als Rechtsnachfolgerin der Gemeinde Ebendorf nicht auch in der Pflicht, die bestandskräftigen Beschlüsse des Gemeinderates der ehemaligen Gemeinde Ebendorf umzusetzen?


Detlef Markau

Anlagen:

- Auszug aus dem B-Plan – Gemeinbedarfsfläche
- Bescheid des Landkreises Börde v. 11.04.2016



II	
GRZ	GFZ
0,4	0,8
0	

56
7

53
2

54
2

53
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2

54
2



Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Postfach 100153 • 39331 Haldensleben
Zustellungsurkunde

Herrn
Detlef Markau
Lindenstr. 23
39179 Barleben OT Ebendorf

Fachbereich 1
FD Bauordnung
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen/Nachricht vom:

Mein Zeichen/Nachricht vom:
2016-00355-za

Datum:
11.04.2016

Sachbearbeiter/in:
Frau Zander

Haus / Raum:
2 / 310

Telefon / Telefax:
03904/72406284
03904/724056610

E-Mail:
angelika.zander@boerdekreis.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153
39331 Haldensleben

Telefonzentrale:
03904 7240-0

Zentrales Fax:
03904 49008

Internet:
www.boerdekreis.de

E-Mail:
landratsamt@boerdekreis.de

E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische
Signatur

Sprechzeiten:

Di. 08:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Do. 08:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr
Fr. 08:00 Uhr - 11:30 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: **NOLADE21HDL**
IBAN: **DE30 8105 5000 300 3002**

Deutsche Kreditbank
BIC: **BYLADEM1001**
IBAN: **DE19 1203 0000 0000 7637 63**

Vorhaben: Holzverarbeitung sowie Unterbringung von schweren landwirtschaftlichen Geräten

Bauort: Barleben OT Ebendorf, Friedrich-Ebert-Straße 16

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Ebendorf	1	56/1
Ebendorf	1	57/1
Ebendorf	1	218/56

Der Landkreis Börde erlässt folgenden

Bescheid:

1. Ihr Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten bezüglich der Holzverarbeitung sowie der Unterbringung von schweren landwirtschaftlichen Geräten auf o.g. Flurstücken wird abgelehnt.
2. Sie haben die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Kostenfestsetzung des Verfahrens bleibt einem gesonderten Bescheid vorbehalten (ist beigelegt).

Begründung:

Mit Datum vom 09.06.2015 wurde ich durch Gemeinde Barleben über die Problematik einer möglichen Lärmbelästigung durch Holzsägearbeiten, ausgehend von o.g. Grundstücken, in Kenntnis gesetzt (AZ:2015-2113).

Am 20.11.2015 stellten Sie persönlich einen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten.

Sie verweisen dabei auf die von der Gemeinde Barleben übersandten Unterlagen sowie auf die von Ihnen persönlich bereits vorgetragenen Informationen. Auf dieser Grundlage begründen Sie Ihren Antrag damit, dass auf o.g. Grundstücken, neben der Unterbringung und Benutzung schwerer landwirtschaftlicher Geräte, eine extensive Holzverarbeitung stattfindet, die augenscheinlich über den privaten Bedarf hinaus geht. Durch den Einsatz von mit Benzinmotoren betriebenen Kettensägen und Kreissägen sowie Spaltwerkerzeugen und anderer großer Maschinen für die Aufbereitung von Holz würden Emissionen ausgehen, die für die Nachbarschaft unerträglich sind.

In Ihrer schriftlichen Anhörung vom 22.02.2016 unterstrichen Sie nochmals, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb innerhalb des Plangebietes generell unzulässig sei. Die Hofstelle habe keinen Bestandsschutz, da sie als solche erst seit 2005 genutzt würde. Diese Nutzung habe sich zunehmend sowohl quantitativ als auch qualitativ intensiviert. Kaminholz werde hier gewerblich produziert.

Zusammenfassend ist daher zu prüfen, ob ein bauaufsichtliches Einschreiten bezüglich der hier vorgenommenen Nutzung geboten ist.

Gemäß § 57 Abs.2 BauO LSA ist es Sache der Bauaufsichtsbehörde darüber zu wachen, dass bei der Errichtung, der Änderung, der Nutzung, der Nutzungsänderung, der Instandhaltung und der Beseitigung von Anlagen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. In Wahrung dieser Aufgaben kann die Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen Maßnahmen treffen.

Ein Nachbar, der wie im vorliegenden Fall, bauaufsichtliches Einschreiten gegen das Vorhaben eines Dritten begehrt, hat nur einen Anspruch darauf, dass die Behörde ermessensfehlerfrei unter Würdigung seiner Interessen entscheidet, ob sie von ihrer Befugnis bauaufsichtlich einzuschreiten gem. § 57 Abs.2 Satz 2 BauO LSA Gebrauch macht.

Ein Anspruch auf Einschreiten bestünde, wenn das angegriffene Vorhaben öffentlich-rechtliche, nachbarschützende Vorschriften verletzt und das der Bauaufsichtsbehörde zustehende Ermessen, bauaufsichtlich tätig zu werden, sich auf Null reduziert.

Es wäre auch dann von einem Anspruch auszugehen, wenn das angegriffene Vorhaben öffentlich-rechtliche, nachbarschützende Vorschriften verletzt, die nachbarliche Belange mehr als geringfügig berührt werden und auch keine sonstigen Umstände ausnahmsweise für eine abweichende Handhabung sprechen (vgl. Bayerischer VGH Beschluss vom 16.09.2004 – 20 ZB 04.2179 -, juris).

Die Behörde ist nicht verpflichtet, dem Begehren eines Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten regelmäßig deshalb nachzukommen, weil eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften vorliegt. Vielmehr hat sich das pflichtgemäße Ermessen der Behörde an den Umständen des Einzelfalls, insbesondere an Ausmaß und Schwere der Beeinträchtigung oder Gefährdung schutzwürdiger Rechte des Nachbarn auszurichten.

Bei der Ausübung meines Ermessens habe ich abzuwägen zwischen Ihrem Interesse an einer ungestörten Wohnruhe und dem betrieblichem Interesse des Landwirtes Herrn Wischeropp. Die nach Ihrer Auffassung vorhandenen Störungen werden indessen nicht von so hoher Intensität und so beachtlichen Gewicht eingeschätzt, dass sich ein behördliches Einschreiten dagegen als einzig ermessensfehlerfreie Entscheidung erweisen würde.

Die o. g. Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Die Kleine Mühlenbreite“ der Gemeinde Barleben, OT Ebendorf.

Der B-Plan liegt dem Landkreis Börde nicht als rechtskräftiges Exemplar vor. Die abschließende Rechtsetzung des Planes (Ausfertigung und die öffentliche Bekanntmachung) sind im vorliegenden B-Plan nicht enthalten.

Die vorliegende Planung enthält außerdem für die o. g. Grundstücke keine klar erkennbare Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach BauNVO.

Entsprechend der textlichen Festsetzungen des B-Plans ist der Geltungsbereich des B-Plans als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

In der Plandarstellung sowie unter § 3 der textlichen Festsetzungen sind die o. g. Grundstücke als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen, die gleichzeitig als Mischgebiet dienen soll (Begründung Punkt 4).

Die dargestellte Nutzungsschablone enthält keine Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben, OT Ebendorf weist die o. g. Flächen als gemischte Bauflächen aus.

Die tatsächliche bauliche Situation vor Ort stellt sich als Gemengelage dar. Westlich der o. g. Grundstücke befinden sich Nahversorgermärkte. Auf den o. g. Grundstücken befinden sich eine Hofstelle mit Nebengebäuden und Gartenland, sowie Wohngebäude. Östlich der Grundstücke schließt ein Wohngebiet an. Das Baugebiet hat somit auch den Charakter eines Mischgebietes.

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zu den in der 4. BImSchV aufgeführten Anlagen wesentlich störender Gewerbebetriebe gehören beispielsweise Holzverarbeitende Betriebe mit maschineller Ausrüstung als auch größere gewerbliche Lager und Handlungen für Brennstoffe.

Nach Aussage des Herrn Wischeropp und unter anwaltlicher Versicherung seines bevollmächtigten Rechtsanwaltes Herrn Dr. von Katte wird die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes der Familie Wischeropp dort seit dem 19. Jahrhundert betrieben.

Zur effektiven Bewirtschaftung sowohl der land- als auch forstwirtschaftlichen Flächen wurde im Laufe der Zeit die menschliche und tierische Kraft mehr und mehr durch Traktoren und Maschinen ersetzt.

Durch den zunehmenden technischen Fortschritt ist eine fortschreitende Mechanisierung folgegerecht. Der erste selbstfahrende Mähdrescher wurde 1992 angeschafft.

Das aus den eigenen Forstflächen gewonnene Holz wird der privaten Nutzung zugeführt.

Laut Stellungnahme des Fachdienstes Natur und Umwelt, SG Immissionsschutz vom 03.09.2015 stellt der landwirtschaftliche Betrieb des Herrn Guido Wischeropp an sich keinen wesentlich störenden Betrieb dar. Herr Wischeropp betreibt Ackerbau und hat die dazu notwendigen Landwirtschaftsmaschinen auf seiner Hofstelle.

Trotz des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes kann die Hofstelle im Rahmen des Bestandsschutzes betrieben werden. Dagegen bestehen keine Immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Die Holzsägearbeiten für den Eigenverbrauch fallen nicht unter diese landwirtschaftlichen Tätigkeiten. Es handelt sich hierbei nicht um eine Anlage im Sinne des BImSchG, sondern um verhaltensbedingten Lärm, der dem Ordnungsrecht unterliegt.

Im Ergebnis der Ausführungen der Kreisplanung und des Fachdienstes Natur und Umwelt, Sachgebiet Immissionsschutz, ist festzustellen, dass die Grundlage für ein bauaufsichtliches Einschreiten fehlt.

In Ausübung meines pflichtgemäßen Ermessens lehne ich deshalb den Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten ab.

Mit seinem Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten haben Sie Anlass zum Tätigwerden der Bauaufsichtsbehörde gegeben.

Die Behörde hat den Antrag geprüft und eine Entscheidung getroffen.

Gem. § 1 Abs.1 i.V.m. § 5 Abs.1 Verwaltungskostengesetz Land Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) werden Ihnen die entstandenen Kosten auferlegt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landkreis Börde, Gerikestraße 104, 39340 Haldenleben zu erheben.

Im Auftrag


Markworth
Sachgebietsleiter

