

Gemeinde Barleben
Bauamt
Ernst-Thälmann-Straße 22
39179 Barleben

Örtliche Bauvorschrift Bebauungspläne Nr.7 und Nr.8 Meitzendorf Ortskern Nordwest und Südost

Im Rahmen der Verlängerung der Gültigkeit der Örtlichen Bauvorschrift für die Bebauungspläne Meitzendorf Nr. 7 Ortskern Nordwest und Nr. 8 Ortskern Südost wurde unserem Büro ein Prüfungsauftrag erteilt, festzustellen, ob die örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung ihre Zielstellung erfüllen bzw. inwieweit die Örtliche Bauvorschrift aufgrund der Toleranz von Verstößen in der Vergangenheit nicht mehr durchsetzbar ist.

Im Rahmen des Prüfungsauftrages haben wir am 01.03.2011 eine Ortsbegehung mit teilweiser Fotodokumentation durchgeführt und anhand eines Vergleiches mit der vorliegenden Fotodokumentation für jedes einzelne Haus der Bestandsaufnahme der Dorferneuerung aus dem Jahr 1998 die wesentlichen Veränderungen festgestellt und bewertet.



Weiterhin herangezogen wurden die im Jahr 2006 gefertigten Aufnahmen im Rahmen des Wettbewerbes "Unser Dorf hat Zukunft".

Die Untersuchung erfolgte flächendeckend, die Auswertung beschränkt sich jedoch auf die gravierenden und ortsbildprägenden Auswirkungen der Veränderungen und ihre Vereinbarkeit mit der Örtlichen Bauvorschrift.

Rechtliche Situation

Die Örtliche Bauvorschrift für die Bebauungspläne Nr.7 und Nr.8 Meitzendorf wurde mit Bekanntmachung der Satzung über die Bebauungspläne am 21.06.1999 rechtsverbindlich. Ziel der Örtlichen Bauvorschrift war die Sicherung der Ziele der Dorferneuerung Meitzendorf auch über den Förderzeitraum hinaus.

Die Örtliche Bauvorschrift umfasst Regelungen zur Gestaltung der Baukörper § 2, der Fassaden § 3, der Dächer § 4, Einfriedungen § 5, Rollläden § 6, Werbeanlagen § 7, Antennenanlagen § 8, der Abstandsflächen § 9 und der Mülltonnenstandplätze. Der Regelungsumfang in Meitzendorf bleibt deutlich hinter der Örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern von Barleben zurück.

Allgemeine Einschätzung der Wirksamkeit der Örtlichen Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift hat in der Gesamtbeurteilung bisher ihre generellen Ziele erreicht. Die Ziele der im Jahr 2001 beendeten Förderphase der Dorferneuerung konnten fortgeführt werden, so dass Meitzendorf im Landeswettbewerb "Unser Dorf hat Zukunft" im Landkreis den zweiten Platz belegen konnte.



Seit der Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift wurden wesentliche ortsbildbestimmende Bauvorhaben im Sinne der Örtlichen Bauvorschrift ausgeführt. Beispielgebend hierfür sind die Vorhaben Alte Dorfstraße 1, Lange Straße 10 und 11. Trotzdem ist nicht zu verkennen, dass mit zunehmendem zeitlichem Abstand zur Dorferneuerung die Einhaltung einzelner Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift nachgelassen hat und Verstöße insbesondere bei genehmigungsfreien Vorhaben häufiger werden. Dies ist offensichtlich darauf zurückzuführen, dass der Sachverhalt, dass für den Ortskern Meitzendorf eine Örtliche Bauvorschrift besteht, deutlich weniger in der Öffentlichkeit bekannt ist als in Barleben. In Barleben ist darüber hinaus aufgrund des sanierungsrechtlichen Genehmigungserfordernisses im Sanierungsgebiet eine deutlich bessere Informations- und Einwirkungsmöglichkeit auf die Bauherren gegeben als in Meitzendorf.

Wesentliche Verstöße gegen die Örtliche Bauvorschrift

Deutliche Verstöße gegen die Gestaltung der Baukörper (§ 2 der Örtlichen Bauvorschrift) und die Gestaltung der Fassaden (§ 3) wurden nicht festgestellt. Sowohl die Farbgebung der Fassaden als auch die Fassadenmaterialien entsprechen weitgehend den Vorgaben der Örtlichen Bauvorschrift.

Eine Befreiung wurde für die landwirtschaftliche Betriebsstätte (Dorendorf) erteilt, die sich jedoch als Sonderbauform deutlich von den Wohngebäuden im Ortsbild abhebt und sich unter den Maßgaben einer funktionsgerechten Gestaltung trotzdem in das Dorfbild einordnet.



Die Wiederherstellung von Fassadengliederungen wurde an vielen Gebäuden in Meitzendorf umgesetzt. Gebäude, die den Bestimmungen der §§ 2 und 3 nicht entsprechen, waren in der Regel bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift vorhanden.

Die Regelungen zur Dachgestaltung wurden bezüglich der Dachneigungen, der Dachformen, Gauben, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster im Wesentlichen eingehalten. (Befreiung für landwirtschaftliche Gebäude)

Derzeit vorhandene Gebäude mit einer unzulässig großen Anzahl bzw. Größe von Dachfenstern waren bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung im Bestand vorhanden. Besonders gelungen ist die Dachgestaltung des Gebäudes Lange Straße 5 (Wiederherstellung der Fledermausgaube).

Die zulässigen Dachfarben der Örtlichen Bauvorschrift, die ursprünglich nur Rot und rotbraune Töne zuließ, wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 8 durch die Zulässigkeit von dunkelgrauen Farbtönen ergänzt. Dieses Farbspektrum wurde grundsätzlich eingehalten. Deutliche Abweichungen wurden nicht festgestellt.

Abweichungen wurden hingegen bei den nach der Örtlichen Bauvorschrift zulässigen Einfriedungen aufgenommen. Hierzu ist anzumerken, dass diese Abweichungen in der Regel erst seit 2006 entstanden sind. Gemäß der Örtlichen Bauvorschrift sind Sichtbruchsteinmauerwerk, verputzte Ziegelmauern, Holzzäune oder natürliche Hecken zulässig.



In den letzten Jahren sind hingegen mehrere deutlich im Ortsbild wahrnehmbare Metallzäune mit einer Gestaltung errichtet worden, die nicht den Zielen der Dorferneuerung entsprechen und einen Verstoß gegen die gültige Örtliche Bauvorschrift darstellen. Die gravierendsten Beispiele befinden sich an der Neuen Bahnhofstraße 23 und der Wolmirstedter Chaussee 35.

Auch die Zäune der Gebäude Lange Straße 3, 5 und 6 entsprechen nicht der Örtlichen Bauvorschrift, sind jedoch deutlich weniger dominant im Ortsbild.

Gegen die § 6 Rollläden, § 7 Werbeanlagen, § 8 Antennenanlagen, § 9 Abstandsflächen und § 10 Mülltonnenstandplätze konnten augenscheinlich keine gravierenden Verstöße festgestellt werden.

Zusammenfassend kann daher beurteilt werden, dass die Wesentlichen Verstöße den § 5 der Örtlichen Bauvorschrift betreffen, die Gestaltung der Einfriedungen.

Sonstige Hinweise zur Örtlichen Bauvorschrift

Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachfarben bezüglich der Regelung der Dachgestaltung nicht mehr ausreichen, um die Ziele der Dorferneuerung wirksam zu sichern. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung spielten Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen noch keine wesentliche Rolle. Diese können jedoch die Ziele der Dorfgestaltung zu den Dachfarben und Dachformen soweit beeinträchtigen, dass die Festsetzungen hierdurch konterkariert werden.

In Meitzendorf sind gute Beispiele vorhanden, die belegen, dass eine Integration von Photovoltaikanlagen möglich ist, ohne die Dachgestaltung erheblich nachteilig zu beeinflussen.



Gelungene Integration von Solarenergieanlagen

Es wurden jedoch auch Solarenergieanlagen in einer solchen Anzahl auf Dächer aufgebracht, dass eine erheblich nachteilige Beeinflussung des Ortsbildes hierdurch entstanden ist.



Für Solarenergieanlagen wird daher das Erfordernis erkannt, diese bezüglich der Ausführung und Gestaltung in der Örtlichen Bauvorschrift zu regeln.

Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Ob und inwieweit die Gemeinde die Ordnungswidrigkeiten in Bezug auf die Verstöße gegen die Örtliche Bauvorschrift durch unzulässige Gestaltung der Einfriedungen verfolgt, liegt im Ermessen der Gemeinde. Der Unterzeichner geht davon aus, dass keiner der Verstöße in Kenntnis der Örtlichen Bauvorschrift erfolgt ist, sondern diese in der Regel auf die Unkenntnis der Wirksamkeit einer solchen Vorschrift beruht.

1. Es wird eine Verbesserung der Öffentlichkeitswirksamkeit der Örtlichen Bauvorschrift durch eine Information der Bürger empfohlen.
Hierfür wären Faltblätter mit einer Verdeutlichung der Regelungen sinnvoll, die zukünftigen Bauherren die Regelungen näher bringen. Weiterhin wäre eine Veröffentlichung im Mittellandkurier möglich.
Auch im Zusammenhang mit dem Bauzususs für Bauherren sollte die Örtliche Bauvorschrift mit ihren Bindungswirkungen deutlicher vermittelt werden.
2. Seitens des beauftragten Planers wird die Durchsetzung der Örtlichen Bauvorschrift in Bezug auf die Einfriedungen kritisch beurteilt, wenn nicht konsequent gegen die bisherigen Verstöße vorgegangen wird. Gegebenfalls sollte eine Lockerung der Örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der Materialien der Zäune erwogen werden, wobei dann die Gestaltung auf einfachere, gerade Formen begrenzt werden sollte. Auch eine Differenzierung zwischen den Kernbereichen des historischen Dorfes und den Randbereichen an der Wolmirstedter Chaussee und der Neuen Bahnhofstraße in Bezug auf die Einfriedungen könnte eine sinnvolle Lösung dieses Problems darstellen.
3. Grundsätzlich sollte eine Regelung der Solarenergieanlagen auf den von öffentlichen Straßen einsehbaren Dachflächen in die Örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden, wobei gegebenenfalls eine Maximalgröße und eine Regelung zur Anordnung erfolgen sollte. Ein vollständiger Ausschluss von Solarenergieanlagen gegenüber von Straßen ist unseres Erachtens nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der unter Punkt 2. und 3. angeführten Sachverhalte wäre eine Änderung der Örtlichen Bauvorschrift sinnvoll. Insgesamt ist jedoch für Meitzendorf festzustellen, dass sich die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift bewährt hat.

Nils Funke