

Stadt Nienburg (Saale)

## **2. Änderung der Innenbereichssatzung der Stadt Nienburg (Saale) / OT Latdorf**

### **2. Entwurf 05/2019**

#### **Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### **Abwägung, Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 1 Abs. 7, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**

#### **Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

##### **Stellungnahmen**

##### **Ergebnis dieser Abwägung**

#### **01. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Kreislauf- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

Schreiben vom 17.08.2020

Die Prüfung der beigebrachten Unterlagen ergibt, dass keine Belange meines Aufgabenbereichs berührt sind. Im relevanten Gebiet befindet sich keine Deponie, welche in meiner Zuständigkeit liegt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise:

Für die Deponien der Klassen 0 und I ist die untere Abfallbehörde des Landkreises zuständig (§ 32 AbfG LSA).

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Für die Belange des Bodenschutzes ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zuständig (§ 18 Abs. 1 BodSchAG LSA).

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

## Stellungnahmen

## Ergebnis dieser Abwägung

### 02. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Bauwesen

Schreiben vom 10.08.2020

Derzeit befindet sich die 2. Änderung der Innenbereichssatzung der Stadt Nienburg (Saale) für den Ortsteil Latdorf in Aufstellung. Mit der Innenbereichssatzung soll durch Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils unter Einbeziehung bestimmter Außenbereichsgrundstücke ein geschlossener und einheitlicher Ortsrand geschaffen und damit klargestellt werden, welche Grundstücke Baulandqualität besitzen. Die Innenbereichssatzung soll hier eine Kombination aus einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB und von Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sein.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Klarstellungssatzung ist das Vorhandensein eines Ortsteils, die Grenzen ergeben sich aus dem Bauungszusammenhang. Die Satzung hat insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen, d.h. die Satzung ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden. (Vgl. EZBK/Söfker, 137. EL Februar 2020, BauGB § 34 Rn. 96)

Grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung. Die sich ihr anschließenden selbständigen Flächen gehören zum Außenbereich. Aber auch wenn die Bebauung am letzten Baukörper endet, können durch Nebenanlagen geprägte hintere Grundstücksbereiche ggf. in den Innenbereich einzubeziehen sein.

Bei der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich ist den Grundstücks- und Parzellengrenzen keine entscheidende Bedeutung beizumessen. Es ist sowohl in Mitten als auch am Rande eines Bauungszusammenhangs denkbar, dass die auf einem Grundstück

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Ortsteil Latdorf der Stadt Nienburg (Saale) weist eindeutig einen Bauungszusammenhang auf. Es handelt sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Zum Innenbereich gehören (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Dabei muss die aufeinander folgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit (der Zusammengehörigkeit) vermitteln. Nach der Rechtsprechung beginnt der Außenbereich und endet der Innenbereich an der zum Außenbereich gewandten Seite der letzten Bebauung im Innenbereich (nicht erst an der Grundstücksgrenze). Relevant sind nur zulässigerweise errichtete Gebäude.

Nach der Rechtsprechung beginnt der Außenbereich und endet der Innenbereich an der zum Außenbereich gewandten Seite der letzten Bebauung im Innenbereich (nicht erst an der Grundstücksgrenze). Wie die jeweilige Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist

## Stellungnahmen

*(noch Stellungnahme Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Bauwesen)*

vorhandene Bebauung nicht das gesamte Grundstück in den Zusammenhang gleichsam hineinzieht. Dann liegt eine Unterbrechung bzw. der Abschluss des Zusammenhangs vor, obgleich das Grundstück über die Grenze noch mehr oder weniger weit hinausreicht. Das Grundstück ist, selbst wenn es bebaut ist, nicht in seiner vollen Ausdehnung dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen. Unmaßgeblich sind auch Darstellungen des Flächennutzungsplans. (Vgl. EZBK/Söfker, 137. EL Februar 2020, BauGB § 34 Rn. 25)

Werden in der Satzung die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils abweichend von den maßgeblichen tatsächlichen Verhältnissen festgelegt, ist die Satzung fehlerhaft. Der Fehler wird von den Planerhaltungsvorschriften der §§ 214 f. nicht erfasst, d.h. weder als unbeachtlich noch als durch Zeitablauf heilbar behandelt.

(Vgl. EZBK/Söfker, 137. EL Februar 2020, BauGB § 34 Rn. 97)

Die Innenbereichssatzung ist dahingehend zu überprüfen, da Sie teilweise großzügig, die an die letzte Bebauung anschließenden, unbebauten bzw. nicht prägend bebauten Grundstücksflächen als Innenbereich darstellt. Dies kann die Bürger/Eigentümer irrtümlicher Weise zu der Annahme verleiten, dass diese Flächen ohne weiteres dazutun Baulandqualität besitzen, denn laut Begründung verfolgt die Innenbereichssatzung genau das Ziel dies klarzustellen.

Auch ist der Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs einer Klarstellungssatzung nicht an den Verlauf von Flurstücksgrenzen gebunden. Er hat sich allein an den Verlauf des Bebauungszusammenhangs zu orientieren. Insofern ist beispielsweise auch nicht nachvollziehbar warum die Grenze der Innenbereichssatzung zwischen den Flurstücken 1108

## Ergebnis dieser Abwägung

unerheblich, die konkrete Situation des Einzelfalls vor Ort ist entscheidend.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Planzeichnung der Änderung der Innenbereichssatzung wird eindeutig ersichtlich, welche Flächen dem Innenbereich bzw. dem Außenbereich zugeordnet werden. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Demnach sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) deren Art und Maß der baulichen Nutzung, deren Bauweise und deren Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Die Begründung soll um einen erklärenden Absatz ergänzt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Inhalt der 2. Änderung der Innenbereichssatzung im 2. Entwurf sind lediglich die herauszulösende Teilfläche 1 sowie die einzubeziehende Teilfläche 2. Die weiteren Grenzverläufe der Innenbereichssatzung sind nicht Bestandteil des Verfahrens zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung.

## Stellungnahmen

*(noch Stellungnahme Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Bauwesen)*

und 1007 der Flur 3 so verspringt, dass der hintere Teil des Wohngebäudes Poleyer Straße 36 dem Außenbereich zugeordnet wird, während das unbebaute Hinterland der angrenzenden Flurstücke 175/2, 176, 1113 und 1114 danach dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich zugehört.

Auch die hier vorliegende Kombination mit der Möglichkeit, die an den Innenbereich grenzenden Fläche auf Grundlage von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit einzubeziehen, hat ihre Grenzen. So können gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nur einzelne Außenbereichsflächen einbezogen werden, wenn diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

So mangelt es beispielsweise an einer baulichen Prägung der hier einbezogenen Teilfläche 2, dem Flurstück 198 (Ernst-Thälmann-Platz), dem unbebauten Hinterland der Flurstücke 2, 3, 5 bis 8 der Flur 1 sowie der Flurstücke 145 bis 175 und 156 bis 165 der Flur 3. Die Abgrenzung der Innenbereichssatzung ist im Hinblick auf den mit ihr verfolgten Zweck – klarzustellen welche Flächen Baulandqualität besitzen – zu überprüfen und anzupassen.

Die Begründung zur Innenbereichssatzung ist im Hinblick auf die Flächen nördlich der Schulstraße widersprüchlich. Auf Seite 3 wird dargelegt, dass für die Fläche tlw. bereits Baugenehmigungen vorliegen und darum an den Flächen festgehalten wird.

Auf Seite 4 ist jedoch von einer Herauslösung dieser Flächen die Rede. Eine Erläuterung hierzu erfolgt dann auf Seite 6. Hier wird deutlich, dass die Herauslösung Bestandteil des 1. Entwurfs war und im hier vorliegenden 2. Entwurf an den Flächen festgehalten werden soll.

Sofern in der Begründung zu dieser Fläche Erläuterungen erfolgen sollen – obwohl Sie nun nicht mehr Gegenstand des Verfahrens ist, sollte dies zusammenhängend an einer Stelle der Begründung erfolgen und nicht wie hier: Seite 3 – Aussage, Seite 4 – Widerspruch zu dieser Aussage und Seite 6 – Auflösung.

## Ergebnis dieser Abwägung

Die Teilfläche 2 liegt derzeit brach und ist auch nicht Teil eines landwirtschaftlichen Feldblocks. Wegen der räumlichen Lage unmittelbar an der Poleyer Straße und in direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung ist sowohl verkehrlich als auch leitungsmäßig eine gesicherte Erschließung vorhanden bzw. mit geringem Aufwand herzustellen. Daher wurde Teilfläche 2 in die Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 aufgenommen.

Die Flurstücke 198 (Ernst-Thälmann-Platz), die unbebauten rückwärtigen Teilflächen der Flurstücke 2, 3, 5 bis 8 der Flur 1 sowie der Flurstücke 145 bis 175 und 156 bis 165 der Flur 3 sind nicht Bestandteil der 2. Änderung der Innenbereichssatzung. Daher ist die Abgrenzung der Innenbereichssatzung im Rahmen dieses Verfahrens nicht zu überprüfen und anzupassen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung soll entsprechend der Anregung geändert werden.

## Stellungnahmen

*(noch Stellungnahme Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Bauwesen)*

Die Bekanntmachung im Internet ist fehlerhaft und daher zu wiederholen. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und der auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen. Der Bekanntmachung und der Auslage im Internet kommt dabei dieselbe Bedeutung zu, sie haben daher inhaltlich übereinstimmend mit der ortsüblichen Bekanntmachung und der analogen Auslage zu erfolgen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Auf den Seiten der Gemeinde erfolgte unter der Rubrik Bauleitplanung die Auslage der Unterlagen zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung. Der hierzu eingestellte Text der öffentlichen Bekanntmachung bezieht sich jedoch auf den 2. Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/94 „Wohn- und Mischgebiet Bernburger Straße“ Latdorf.

Fraglich ist auch warum die Bekanntmachung hier unter der Rubrik Bauleitplanung erfolgte, während aktuell zwei Verfahren zu Bebauungsplänen unter der Rubrik Bekanntmachungen zu finden sind, die wiederum nicht unter der Rubrik Bauleitplanung stehen.

Die Bekanntmachung von Bauleitplanverfahren sollte bürgerfreundlich und demzufolge möglichst einheitlich – in derselben Rubrik – erfolgen.

Die ortsübliche Bekanntmachung habe ich im Saalekurier der Stadt Nienburg in der Ausgabe 05 vom 07.05.2020 gefunden. Die amtliche Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Satzung weist mehrere inhaltliche und formelle Mängel auf und kann damit der mit ihr bezweckten Anstoßfunktion nicht gerecht werden.

1. Der Geltungsbereich ist nicht ausreichend beschrieben. Die Änderungsbereiche werden hierin ausschließlich anhand von Flurstücksnummern beschrieben.

## Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund inhaltlicher und formeller Mängel der ortsüblichen Bekanntmachung im Saalekurier der Stadt Nienburg (Saale) in der Ausgabe 05 vom 07.05.2020 wurde diese im Saalekurier der Stadt Nienburg (Saale) in der Ausgabe 09 vom 03.09.2020 in berichtiger Form wiederholt. Seitdem erfolgte auf der Seite der Stadt Nienburg (Saale) unter der Rubrik Bauleitplanung die vollständige öffentliche Auslegung der Unterlagen zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung. Diese Internetseite ist über den in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (Ausgabe 09 vom 03.09.2020) bereitgestellten Link erreichbar. Unter der Rubrik Bauleitplanung – Ortschaft Latdorf – Änderung Innenbereich Latdorf sind sowohl die Begründung sowie die Planzeichnung öffentlich einsehbar (<https://www.stadt-nienburg-saale.de/seite/367018/Änderung%20Innenbereich%20Latdorf.html>). Die Fehler aus der ersten Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung auf der Internetseite der Stadt Nienburg (Saale) sind daher geheilt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die bürgerfreundliche und demzufolge möglichst einheitliche Bekanntmachung von Bauleitplanverfahren ist die Aufgabe der Stadt Nienburg (Saale) und nicht die der 2. Änderung der Innenbereichssatzung.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der inhaltlichen und formellen Mängel der ortsüblichen Bekanntmachung im Saalekurier der Stadt Nienburg (Saale) in der Ausgabe 05 vom 07.05.2020 wurde diese im Saalekurier der Stadt Nienburg (Saale) in der Ausgabe 09 vom 03.09.2020 in berichtiger Form wiederholt.

Auf der Seite der Stadt Nienburg (Saale) erfolgte unter der Rubrik Bauleitplanung die Auslage der Unterlagen zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung. Diese Internetseite ist über den in der Bekanntmachung

## Stellungnahmen

*(noch Stellungnahme Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Bauwesen)*

Da Flurstücksnummern i.d.R. nicht ohne weiteres von der Öffentlichkeit direkt zugeordnet werden können, ist es für die allgemeine Öffentlichkeit anhand der hier erfolgten Angaben nicht möglich, die Lage des Geltungsbereichs einzuordnen.

Eine bloße Aufzählung der Flurstücksnummern reicht nicht aus (vgl. Sächsisches OVG, Urteil v. 24.01.2002 – 1 D 9/00 – juris). In der Regel dürfte zur Gewährleistung der Anstoßfunktion, der Abdruck eines Kartenausschnitts/Lageplans erforderlich sein, in dem auch Straßennamen erkennbar sind.

2. Im Bekanntmachungstext zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB heißt es u.a.:

*„Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum 2. Entwurf ... schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.“*  
Hierbei handelt es sich laut dem Urteil des OVG NRW vom 09.09.2019 – 10 D 36/17.NE – Rn. 36-42 (juris), um eine Einschränkung, die geeignet ist, einzelne Bürger von einer Beteiligung im Aufstellungsverfahren abzuhalten. Die Abgabe einer Stellungnahme per E-Mail wäre nach dem Bekanntmachungstext nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Bekanntmachungsfehler.

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 09. September 2019 – 10 D 36/17.NE –, Rn. 36 - 42, juris:

juris.  
So war es aber hier. Die Bekanntmachung enthielt mit dem Zusatz, dass Stellungnahmen bei der Antragsgegnerin schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden könnten, eine Formulierung, die geeignet war, einzelne Bürger von einer Beteiligung im Aufstellungsverfahren abzuhalten. § 3 Abs. 2 BauGB schreibt diese Form nicht vor, sodass zum Beispiel auch eine Stellungnahme per E-Mail zulässig ist. Die ältere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, vgl. Beschluss vom 28. Januar 1997 – 4 NB 39.96 – juris, wonach die Formulierung, Bedenken und Anregungen könnten „schriftlich oder zur Niederschrift“ vorgetragen werden, nicht dem Gesetz widerspreche, weil es notwendig sei, dass die Argumente, die für oder gegen eine

## Ergebnis dieser Abwägung

der öffentlichen Auslegung in der Ausgabe 09 bereitgestellten Link erreichbar. Unter der Rubrik Bauleitplanung – Ortschaft Latdorf – Änderung Innenbereich Latdorf ist nach der zweiten Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung auch die Planzeichnung einsehbar. Die Planzeichnung beinhaltet sowohl die Flurstücksnummern als auch Straßennamen (<https://www.stadt-nienburg-saale.de/seite/367018/Änderung%20Innenbereich%20Latdorf.html> ).

Im wiederholten Bekanntmachungstext in der Ausgabe 09 vom 03.09.2020 heißt es nun:

*„Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum 2. Entwurf im Bauverwaltungsamt der Stadt Nienburg (Saale) schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden.“*  
Somit handelt es sich nicht weiter um eine Einschränkung, die geeignet ist, einzelne Bürger von einer Beteiligung im Aufstellungsverfahren abzuhalten.

## Stellungnahmen

## Ergebnis dieser Abwägung

*(noch Stellungnahme Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Bauwesen)*

Überarbeitung der Bauleitplanung sprächen, schriftlich niedergelegt würden, dürfte die Abgrenzung zu lediglich mündlich vorgetragenen Argumenten

„Die öffentliche Bekanntmachung darf keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein könnten, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürger von Stellungnahmen zu der Planung abzuhalten. Vgl. BVerwG, Beschluss vom 27. Mai 2013 – 4 BN 28.13 –, im Blick gehabt haben und erscheint angesichts der inzwischen weit verbreiteten elektronischen Übertragungswege und des Umstandes, dass die ausgelegten Unterlagen auch im Internet eingesehen werden können, überholt.

Vgl. OVG NRW, Urteile vom 14. März 2019 – 2 D 71/17.NE –, juris, Rn. 47 ff., und vom 21. Januar 2019 – 10 D 23/17.NE –, juris, Rn. 65 ff. Dieser Mangel der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs ist beachtlich.“

3. Im Bekanntmachungstext wird auf eine mögliche Präklusion nach § 47 VwGO verwiesen, wonach ein Normenkontrollantrag unzulässig wäre, wenn damit nur Einwendungen geltend gemacht werden, die die antragstellende Person im Rahmen der Beteiligungen nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können. Dieser Hinweis entbehrt einer Rechtsgrundlage. Die Präklusion gem. § 47 Abs. 2a VwGO wurde bereits im Juni 2017 aufgehoben.

Die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfüllt demnach nicht ihren Sinn und Zweck. Bei den unter den Nummern 1 und 2 erläuterten Mängeln, handelt es sich um beachtliche Fehler. Die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist daher inhaltlich zu überarbeiten und zu wiederholen.

Ich bitte Sie meine bauplanungsrechtlichen Hinweise im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und mich über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Der entsprechende Absatz in dem auf eine mögliche Präklusion nach § 47 VwGO verwiesen wird, wurde im Saalekurier der Stadt Nienburg (Saale) in der wiederholten öffentlichen Bekanntmachung in der Ausgabe 09 vom 03.09.2020 durch folgenden Absatz ersetzt:

„Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung der Innenbereichssatzung Latdorf unberücksichtigt bleiben.“

Durch die wiederholte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in bereinigter Form im Saalekurier der Stadt Nienburg (Saale) in der Ausgabe 09 vom 03.09.2020 bestehen keine beachtlichen Fehler mehr. Die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfüllt demnach ihren Sinn und Zweck.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

## **Stellungnahmen**

*(noch Stellungnahme Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Bauwesen)*

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die hier benannte Satzung vertritt die Naturschutzbehörde des Salzlandkreises.

Hinweis:

Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.

## **Ergebnis dieser Abwägung**

Der Salzlandkreis als untere Naturschutzbehörde wurde zum Entwurf beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Nach § 19 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes jeder Schaden, die erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend von § 19 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG liegt gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG keine Schädigung vor bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person, die von der zuständigen Behörde nach § 34 BauGB genehmigt wurden oder zulässig sind. Die Fassung bzw. Änderung einer Innenbereichssatzung entspricht § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB.

## **04. Landesverwaltungsamt, Referat Wasser**

Schreiben vom 11.10.2020

Ich teile Ihnen mit, dass mit dem 2. Entwurf der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Latdorf keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referates 404 – Wasser – berührt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

## Stellungnahmen

### 05. Salzlandkreis

Schreiben vom 03.11.2020

Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert:

#### 1. Ziele der Raumordnung

Unter Bezug auf Pkt. 3.3 m) des Runderlasses des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 01.11.2018 teile ich mit, das die städtebauliche Satzung von der Vorlage nach §13 Abs. 1 LEntwG LSA bei der obersten Landesentwicklungsbehörde ausgenommen ist.

Das Vorhaben ist somit nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbanspruchend und raumbeeinflussend (§ 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG).

#### 2. Städtebauliche Hinweise

Entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzungen ebenfalls eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeiführen. Diese Art der Planung bietet sich vorrangig in den ländlich geprägten Ortsteilen an, die lediglich einen Eigenbedarf absichern sollen. Die bisherige Entwicklung über 20 Jahre hat gezeigt, dass trotz eines rechtskräftigen Bebauungsplanes kein nennenswerter Bedarf an Bauplätzen besteht. Aus diesem Grund wird dieser Bebauungsplan Nr. 1/94 in weiten Teilen aufgehoben. Um den Eigenbedarf des Ortsteiles Latdorf zu sichern, ist das Mittel einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zweckmäßig und ausreichend eine geordnete Entwicklung zu vollziehen.

Wie ich bereits in den vorangegangenen Stellungnahmen zur 2. Änderung der Satzung ausführte, bleibt die Abrundungsfläche nördlich der Schulstraße bestehen, da für diese Fläche Baugenehmigungen erteilt wurden.

Die Ausführungen zum gesamträumlichen Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg (Saale) sind korrekt. Die Teilfläche 1 (Bernburger Straße/Pobziger Weg), die aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgelöst wird, ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Teilfläche 2

## Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Inhalt dieses Verfahrens ist die 2. Änderung der Innenbereichssatzung OT Latdorf und nicht die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/94 „Wohn- und Mischgebiet an der Bernburger Straße“.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Teilfläche 1 beinhaltet die Flurstücke 69/2, 69/3, 67 und 1000 der Flur 2. Die Flächen der Flurstücke 69/2, 69/3 und 1000 werden aktuell als Gartenanlagen genutzt. Bei Flurstück 67 handelt es sich um einen Teilabschnitt der „Bernburger Straße“. Kein Flurstück innerhalb von Teilfläche 1

## Stellungnahmen

*(noch Stellungnahme Salzlandkreis)*

(Poleyer Straße), die neu in die Satzung einbezogen werden soll, wird in dem 3. Entwurf des FNP s dann als Baufläche neu ausgewiesen. Entsprechend dieser Ausführungen in der Begründung zur 2. Änderung wird erkennbar, dass die beabsichtigten Änderungen mit der städtebaulichen Entwicklungsvorstellung der Stadt Nienburg (Saale) für den Ortsteil Latdorf übereinstimmen.

Folgende Aussagen in der Begründung sind zu überprüfen:

Punkt 4.1, Satz 1:

Die Teilfläche 1 soll aus dem Geltungsbereich herausgelöst werden und kann demzufolge nicht als Mischgebiet festgesetzt werden.

Die Teilfläche 2 soll in den Geltungsbereich als Abrundungsfläche einbezogen werden. Diese Fläche ist jedoch auf Grund ihrer Größe nicht in der Lage ein Mischgebiet zu bilden bzw. umzusetzen.

Entsprechend den Ausführungen in der Begründung wird an der Fläche nördlich der Schulstraße festgehalten. Dementsprechend verbleibt sie als Abrundungsfläche in der rechtskräftigen Satzung mit der 1. Änderung. In diesem Teil der Satzung werden keine Änderungen vorgenommen, so dass Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung nicht

## Ergebnis dieser Abwägung

ist Teil eines landwirtschaftlichen Feldblocks. Der Umstand, dass Teilfläche 2 in dem 3. Entwurf des Flächennutzungsplans als Baufläche neu dargestellt wird, zeigt auf, dass die Innenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und somit die Voraussetzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB erfüllt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Teilfläche 1 soll aus dem Geltungsbereich der Innenbereichssatzung herausgelöst werden. Kapitel 4.1, Satz 1 der Begründung soll entsprechend angepasst werden.

Teilfläche 2 wird im wirksamen Flächennutzungsplan Latdorf als Gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Demnach ist nur die Ausweisung eines Mischgebietes oder eines Dorfgebietes denkbar. Gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ist für die Ausweisung eines Dorfgebietes die Unterbringung einer Wirtschaftsstelle für land- und forstwirtschaftliche Betriebe voraussetzend. Da in der Umgebung von Teilfläche 2 keine Wirtschaftsstellen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, könnte gemäß § 8 Abs. 2 BauGB lediglich die Ausweisung als Mischgebiet erfolgen. Die nordwestlich an Teilfläche 2 angrenzenden bebauten Flächen sind ebenfalls nur als Mischgebiet festsetzbar, sodass diese beiden Bereiche als eins betrachtet werden müssen. Im Zusammenwirken der beiden Bereiche ergibt sich eine ausreichende Größe für ein Mischgebiet, in dem die Unterbringung von Wohngebäuden und von nicht störenden Gewerbebetrieben möglich ist.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

## Stellungnahmen

*(noch Stellungnahme Salzlandkreis)*

erforderlich sind. Für diese Fläche gilt die Ursatzung und die 1. Änderung.

Punkt 4.2, 2. Absatz:

Hier wird von einer Teilfläche 3 gesprochen. Der 2. Entwurf beinhaltet keine Teilfläche 3. Die Begründung ist zu überarbeiten und nur auf die Änderungsbereiche auszurichten.

In der öffentlichen Bekanntmachung fehlt die Angabe einer E-Mailadresse für die Abgabe der Stellungnahmen auf elektronischen Wege (OVG NRW - Urteil vom 09.09.2019 - Az: 10 D 36/17.NE). Über diese aktuelle Rechtsprechung hatte ich alle Einheits- und Verbandsgemeinden informiert. Folglich leidet die öffentliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB an einem beachtlichen Mangel. In dem Urteil heißt es: „Die öffentliche Bekanntmachung darf keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein können, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürger von Stellungnahmen zu der Planung abzuhalten. Somit erreicht die öffentliche Bekanntmachung nicht den mit ihr verbundenen Hinweiszweck. Dieser beachtliche Fehler gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 kann durch ein ergänzendes Verfahren geheilt werden.“

## Ergebnis dieser Abwägung

Der 2. Entwurf zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung enthält zwei Teilflächen. Ihr Ort und Umfang entsprechen der Planzeichnung. In Punkt 4.2, 2. Absatz handelt es sich um einen Tippfehler. Gemeint ist die Teilfläche 2. Die Begründung soll in Punkt 4.2, 2. Absatz entsprechend geändert werden.

Nach dem Urteil des OVG NRW vom 09.09.2019 (Az: 10 D 36/17.NE, Randnr. 40 ff.) schreibt § 3 Abs. 2 BauGB die Form, dass Stellungnahmen bei der Antragsgegnerin schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden könnten, nicht vor, so dass zum Beispiel auch eine Stellungnahme per E-Mail zulässig ist. Die ältere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach die Formulierung, Bedenken und Anregungen könnten „schriftlich oder zur Niederschrift“ vorgetragen werden, erscheint angesichts der inzwischen weit verbreiteten elektronischen Übertragungswege und des Umstandes, dass die ausgelegten Unterlagen auch im Internet eingesehen werden können, überholt. Nach dem Wortlaut der öffentlichen Bekanntmachung der frühzeitigen Auslegung des Bebauungsplans können während der Auslegungsfrist schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift Stellungnahmen bei der Stadt Nienburg (Saale) abgegeben werden. Damit enthält die Bekanntmachung ausdrücklich den Hinweis, dass Stellungnahmen auch elektronisch abgegeben werden können. Damit ist für jeden unbefangenen Leser klar, dass die Stellungnahme auch per E-Mail möglich ist. Insbesondere wird die Funktion der Bekanntmachung, einen Anstoß dafür liefern, sich aktiv einzubringen und Stellungnahmen abzugeben, nicht eingeschränkt. Die Anregung übersieht, dass sich das in der Anregung genannte Urteil nicht mit der Frage der Angabe einer E-Mail-Adresse auseinandersetzt, sondern lediglich eine Formulierung für unzulässig hält, die die Möglichkeit der Stellungnahme auf elektronischem Wege überhaupt nicht nennt. Die grundsätzlich verpflichtende Angabe einer bestimmten E-Mail-Adresse wird mithin in diesem Urteil nicht nahegelegt. Es kommt mithin

## Stellungnahmen

*(noch Stellungnahme Salzlandkreis)*

Bei den Öffnungszeiten ist mir aufgefallen, dass diese Zeiten nicht mit den Sprechzeiten der Verwaltung lt. Homepage übereinstimmen. Hier ist zu entnehmen, dass am Montag, Mittwoch und Freitag die Verwaltung geschlossen ist. Somit reduzieren sich die Zeiten zur Einsichtnahme der Öffentlichkeit auf Dienstag und Donnerstag von 9:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr bzw. von 14:00 bis 16:00 Uhr. Insgesamt pro Woche folglich nur 12 Stunden. Für eine Gemeinde mit ca. 6.100 EW ist dies nicht ausreichend. Hier ergibt sich ein weiterer Mangel.

### 3. Planzeichnung

Die Planzeichnung entspricht nicht den Vorschriften der PlanZV. Die Planzeichnung umfasst die gesamte Ortslage Latdorf. Demzufolge ist der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung und seiner 1. Änderung zu übernehmen und mit dem Planzeichen Nr. 15.13 zu kennzeichnen. Nur in den beiden Änderungsbereichen (Teilfläche 1 und 2) ist der Geltungsbereich neu festzusetzen. Dem wird die Planzeichnung nicht gerecht (siehe Anlagen).

Ich habe bereits mit dem vorgelegten Entwurf im Jahr 2018 der Stadt Nienburg (Saale) exakte Hinweise zur Darstellung gegeben. Diese Hinweise fanden in der Form meiner Karten keine Beachtung. Die gewählte Darstellung suggeriert dem Betrachter, dass die Teilfläche 1 weiterhin Bestandteil des Geltungsbereiches bleibt und für die Teilfläche 2 ist nicht erkennbar, dass diese einbezogen werden soll.

## Ergebnis dieser Abwägung

entscheidend darauf an, dass der Text der Bekanntmachung die elektronische Form nennt, was auch hier der Fall war. Im Übrigen wird auf der Internetseite der Stadt Nienburg (Saale) im Impressum eine E-Mail-Adresse ([info@stadt-nienburg-saale.de](mailto:info@stadt-nienburg-saale.de)) angegeben, die auch für den Versand von Stellungnahmen zu Bauleitplänen verwendet werden kann. Ohne die Nennung einer E-Mail-Adresse wird weder die Anstoßfunktion der Bekanntmachung verletzt noch erfolgt hierdurch eine Irreführung, durch die Einzelne von der Abgabe einer Stellungnahme abgehalten werden könnten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in der Bekanntmachung genannten Zeiten zur Einsichtnahme der Unterlagen entsprechen der Realität, auch wenn diese nicht mit den Öffnungszeiten auf der Internetseite der Verwaltung übereinstimmen. Zusätzlich wurde in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung die Beteiligung über das Internet gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zugänglich gemacht. Der entsprechende Link zu den öffentlich ausgelegten Unterlagen wurde bekannt gemacht. Durch die Bereitstellung der Internetseite war es jedem interessierten Einwohner jederzeit möglich die ausgelegten Unterlagen einzusehen.

Die Planzeichnung soll entsprechend der Anlagen angepasst werden.

## Stellungnahmen

*(noch Stellungnahme Salzlandkreis)*

Wie ich bereits zur Begründung unter Punkt 2 dieser Stellungnahme ausführte, ist die Festsetzung eines Mischgebietes für die Teilfläche 2 nicht umsetzbar. Die neu einzubeziehende Fläche kann auf Grund ihrer Größe kein Mischgebiet entstehen lassen. Das Luftbild zeigt eindeutig, dass die prägende Bebauung der Umgebung überwiegend aus Wohnbebauung besteht. Daher ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes angebracht.

Zu den Öffnungszeiten unter Punkt 3 der Verfahrensvermerke verweise ich auf oben gemachte Ausführungen. Dieser Punkt ist im weiteren Verfahren zu korrigieren.

### 4. Weitere Hinweise

Bergbauliche Belange werden nicht berührt.

Der Fachdienst Bauordnung und Hochbau teilt mit, dass es bauordnungsrechtlich keine Bedenken und Einschränkungen gibt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Teilfläche, auf welche sich die Stellungnahme vom

## Ergebnis dieser Abwägung

Die nordwestlich an Teilfläche 2 angrenzenden bebauten Flächen sind ebenfalls als nur als Mischgebiete festsetzbar, sodass diese beiden Bereiche als eins betrachtet werden müssen. Im Zusammenwirken der beiden Bereiche ergibt sich eine ausreichende Größe für ein Mischgebiet, in dem die Unterbringung von Wohngebäuden und von nicht störenden Gewerbebetrieben möglich ist.

Die Einschätzung zum Maß der baulichen Nutzung durch ein Luftbild ist nicht ausreichend. Es ist denkbar, dass in augenscheinlichen Wohngebäuden zusätzlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ansässig sind. Daher ist eine reine Luftbildinterpretation nicht ausreichend. § 6 BauNVO definiert nicht, in welchen Flächenanteilen Wohnbebauung und Gewerbebetriebe zueinanderstehen müssen. Solange eine Nutzungsform nicht deutlich überwiegt, ist die Ausweisung als Mischgebiet zulässig.

Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht zulässig, da der wirksame Flächennutzungsplan Latdorf die Teilfläche 2 als Gemischte Baufläche und nicht als Wohnbaufläche darstellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in der Bekanntmachung genannten Zeiten zur Einsichtnahme der Unterlagen entsprechen der Realität, auch wenn diese nicht mit den Öffnungszeiten auf der Internetseite der Verwaltung übereinstimmen. Zusätzlich wurde in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung die Beteiligung über das Internet gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zugänglich gemacht. Der entsprechende Link zu den öffentlich ausgelegten Unterlagen wurde bekannt gemacht. Durch die Bereitstellung der Internetseite war es jedem interessierten Einwohner jederzeit möglich, die ausgelegten Unterlagen einzusehen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Fachdienst Bau des Salzlandkreises zum 1. Entwurf wurde bereits mit den übrigen Stellungnahmen, die zum 1. Entwurf eingegangen sind,

## Stellungnahmen

*(noch Stellungnahme Salzlandkreis)*

September 2018 bezogen hat, nicht mehr Gegenstand der 2. Änderung der Innenbereichssatzung ist.

Der Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst führt aus, dass die Stadt Nienburg (Saale) als Träger der Freiwilligen Feuerwehr Nienburg (Saale) nach § 2 BrSchG in ihrem Bereich für den Brandschutz und die Hilfeleistung zuständig ist. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten.

Durch die Stadt Nienburg (Saale) ist zu prüfen, ob sich bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der für die örtlich zuständige(n) Feuerwehre(n) erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung ergeben.

Sollten überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen. Es ist ebenfalls durch die Stadt Nienburg (Saale) zu prüfen, ob sich durch die Maßnahmen eine anlassbezogene Fortschreibung der Risikoanalyse der Stadt Nienburg (Saale) erforderlich macht.

Des Weiteren ist die Erreichbarkeit der betroffenen Grundstücke bei Maßnahmen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sicherzustellen, auch während der Baumaßnahme. Eine behelfsmäßige Befahrbarkeit für die Einsatzfahrzeuge ist sicherzustellen.

Meine Stellungnahme vom 12.10.2017 bezüglich Kampfmittelverdachtsflächen behält ihre Gültigkeit. Neuere Erkenntnisse haben sich nicht ergeben. Grundsätzlich verweise ich daher auf die Vorschriften der KampfM-GAVO, insbesondere auf die Melde- und Sicherungspflichten. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde, unteren Immissionsschutzbehörde, unteren Bodenschutzbehörde, unteren Abfallbehörde, unteren Wasserbehörde sowie des Fachdienstes Gesundheit bestehen gegen die geplante Änderung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Latdorf keine Einwände.

## Ergebnis dieser Abwägung

abgewogen und bedarf keiner erneuten Abwägung.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 der "Verordnung über die Mindeststärke und -ausrüstung der Freiwilligen Feuerwehren" (MindAusrVO-FF) sind durch eine Risikoanalyse die notwendige Ausrüstung (Fahrzeuge und Geräte) sowie die Anzahl der zu besetzenden Funktionen der freiwilligen Feuerwehren zu ermitteln. Die Risikoanalyse ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 dieser Verordnung regelmäßig zu überprüfen und anlassbezogen fortzuschreiben. Ob die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Neugattersleben ein Anlass für eine Fortschreibung der Risikoanalyse ist, ermittelt die Stadt Nienburg (Saale) im Rahmen der ohnehin regelmäßig erfolgenden Überprüfungen der Risikoanalyse. Eine solche Überprüfung ist jedoch nicht Gegenstand der Änderung der Innenbereichssatzung. Dies gilt entsprechend für die Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) der Freiwilligen Feuerwehr Nienburg.

Mit der 2. Änderung der Innenbereichssatzung wird kein Baurecht für zusätzliche Verkehrsflächen geschaffen, die die „Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr“ einhalten müssten.

Die Stellungnahme des Fachdienstes Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst zum Vorentwurf wurde bereits mit den übrigen Stellungnahmen, die zum Vorentwurf eingegangen sind, abgewogen und bedarf keiner erneuten Abwägung.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit

### Stellungnahmen

### Ergebnis dieser Abwägung

#### 01. Einwohner A

Schreiben vom 02.10.2020

Es besteht unsererseits grundsätzliches Interesse am Kauf des in Teilfläche 1 ausgewiesenen Flurstückes 69/2 in Latdorf.

Die Anregung wird zu Kenntnis genommen.

Voraussetzung dafür wäre, dass dieses Flurstück als Bauland bestehen bliebe.

Die Innenbereichssatzung besitzt Klarstellungscharakter. Das bedeutet, dass sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen. Mit der Herauslösung der Teilfläche 1 liegt das Flurstück 69/2 nicht mehr innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, sondern im Außenbereich. Die Möglichkeit zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist mit Ablauf der Frist am 31.12.2022 für die förmliche Einleitung nicht mehr möglich. Außerdem entspricht das Vorhaben zu Errichtung eines Garagenkomplexes oder eines Reitunterstandes nicht der nach § 13b Satz 1 BauGB allein zulässigen Wohnnutzungen. Die Errichtung eines Garagenkomplexes sowie eines Reitunterstandes ist innerhalb des Flurstückes 69/ von der Stadt Nienburg (Saale) städtebaulich nicht gewollt.

Unsererseits ist längerfristig die Errichtung eines Garagenkomplexes oder eines Reitunterstandes geplant.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Derzeit bestehende Pachtverträge können übernommen werden oder der Kaufzeitpunkt kann zum Ende der Pachtzeit stattfinden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.