

Von: Stabsstelle Stadtentwicklung

Wolmirstedt, den 05.07.2021

An den Ortschaftsrat Glindenberg

Beantwortung der Anfrage/Auftrag des Ortschaftsrates Glindenberg vom 17.06.2021

Herr Pläßmann bittet darum, dass der Ortschaftsrat wieder bei der Bauplanung mit angefragt wird, vor allem wenn es um die Zusammenhangsbebauung geht. Es fehlt immer wieder die Beteiligung des Ortschaftsrates, wenn kein B-Plan existiert.

Weiter stellt er hierzu den Antrag, dass die Verwaltung eine Stellungnahme dazu abgibt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baurecht bei der Beurteilung von Bauvorhaben regeln die §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Baugenehmigungsbehörde für Bauanträge und Bauvoranfragen ist für die Stadt Wolmirstedt und für die Ortsteile das Bauordnungsamt des Landkreises Börde.

Der Bauantrag/die Bauvoranfrage

Vor Beginn einer Baumaßnahme oder der Änderung einer Nutzungsänderung auf einem Grundstück steht die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. Es ist zu klären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann. Die maßgeblichen Vorschriften dazu finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hier wird geregelt, ob ein bauliches Vorhaben in planungsrechtlicher Hinsicht zulässig oder unzulässig ist.

Grundsätzlich gibt es drei Fälle, nach denen Vorhaben planungsrechtlich beurteilt werden:

1. Gemäß § 30 BauGB sind Grundstücke betroffen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befinden. Es wird geprüft, ob das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Die Gestaltung der Gebäude können durch eine örtliche Bauvorschrift geregelt werden. Die betrifft z. Bsp. die Dachform oder die Gestaltung der Einfriedungen oder der Vorgärten. Die örtliche Bauvorschrift basiert auf dem § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).
2. Der zweite Fall betrifft Grundstücke, für die kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden ist und die sich innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen befinden. Bei diesen Grundstücken wird die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB beurteilt. Maßgebend für die planungsrechtliche Beurteilung ist hier das Einfügungsgebot.

Das beabsichtigte Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung "einfügen". Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein.

Trotz des Einfügungsgebotes in die nähere Umgebung ist eine Dachgestaltung, Dachneigung oder die Gestaltung der Fenster kein Versagungsgrund. Auch einzigartige Gebäude können sich durchaus in die Umgebung einfügen und sind damit zulässig.

Die Art der baulichen Nutzung:

Die Arten der baulichen Nutzung sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) typisiert und geordnet. Hierbei handelt es sich um Bauflächen, als allgemeine Arten der baulichen Nutzung, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden: Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M), gewerbliche Bauflächen (G), Sonderbauflächen (S).

Das Bauvorhaben wird dahingehend geprüft, ob es dem Charakter der näheren Umgebung entspricht (gemäß der Typisierung des Gebietscharakters).

Das Maß der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (abgekürzt GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ), sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse oder die Höhe (z. B. Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) der baulichen Anlage bestimmt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich entweder durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot).

Wenn ein Vorhaben den aus der Umgebung ableitbaren Rahmen beschreitet, scheitert seine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nur dann, wenn es bodenrechtliche Spannungen auslöst.

3. Bauvorhaben im Außenbereich regelt entsprechend § 35 BauGB. Aufgrund des besonderen Schutzbedürfnisses des Außenbereiches sind hier bauliche Nutzungen nur sehr eingeschränkt zulässig.

Beteiligung des Ortschaftsrates bei innerörtlichen Bauvorhaben.

Die Bearbeitung von Bauanträgen und Bauvoranfragen ist ein Geschäft der laufenden Verwaltung.

Der Gesetzgeber sieht eine Beteiligung der politischen Gremien bei der Bearbeitung von Bauvorhaben (Bauanträge, Bauvoranfragen) nicht vor. Die Bearbeitungszeit einer Bauvoranfrage bzw. eines Bauantrages beträgt 2 Monate nach Eingang des Antrages bei der Gemeinde (§ 36 Abs. 2 BauGB). Wird in diesem Zeitraum keine Stellungnahme abgegeben so tritt die Fiktion (Zustimmung zum Bauvorhaben) ein.

Es gibt demzufolge keine Rechtsgrundlage für die Beteiligung des Ortschaftsrates.

Eine andere Handlungsweise ergibt sich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Hier werden die betroffenen Ortschaftsräte in alle Entscheidungen einbezogen.

Ein weiteres Kriterium ist die Beachtung des Datenschutzes, der die Behandlung privater Bauvorhaben in Ortschaftsratssitzungen, auch im nichtöffentlichen Teil, nicht zulässt.

In Abstimmung mit der Ortsbürgermeisterin Frau Schmidt, wird die Verwaltung Frau Schmidt bei Bauvorhaben von besonderer Bedeutung unterrichten. Vorbehaltlich der Zustimmung des Bauherrn, kann das Projekt auch informativ auch im Ortschaftsrat vorgestellt werden.



D. Bunk
Sachbearbeiterin