

Stadt Halberstadt, Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09 „Mahndorfer Straße“

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist entfallen
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB
- Abwägung der Stellungnahmen

lfd. Nr.	Amt/Behörde (beteiligt mit Schreiben vom 28.01.2011)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
1	Landkreis Harz Fr.-Ebert-Str. 42 38820 Halberstadt (Sammelstellungnahme)	28.02.2011	Die Voraussetzungen für den Erlass der Satzung sind m. E. nicht gegeben. Nach § 85 Abs. 1 BauO LSA können die Gemeinden „örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgabe bei der Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes berücksichtigt,...“.	Der Inhalt der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wird beibehalten.	Die Stadt hat die örtliche Bauvorschrift im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erlassen, um positive Besonderheiten der Stadt und des Stadtgebietes zu erhalten und zu pflegen. Dies war insofern der Fall, als im Plangebiet bereits Grundstücke und Wohnhäuser vorhanden waren, die eine gestalterische Vorgabe erzeugten. Deshalb beschränkt sich diese ÖBV auch im Wesentlichen auf die Gestaltung von Einfriedungen; andere Gestaltungsmerkmale waren in diesem Plangebiet nicht ausgeprägt. Da die Satzung seit 1994 Bestand hatte, entwickelte sich selbstverständlich im Lauf der Jahre mit der Bebauung und Gestaltung der Grundstücke das Ortsbild in Anwendung der Bauvorschrift. Deshalb ist diese besondere Gestaltung jetzt noch deutlicher als bei Erlass der Satzung. Weitere Vorschriften, die des positiven Vorbildes entbehren, sind in der Neufassung nicht hinzugekommen. Dieses Minimum an Gestaltqualität sowie an Kontinuität und Verlässlichkeit soll gegenüber den Bauherren im Gebiet und Nutzern des öffentlichen Straßenraumes sichergestellt werden. Gerade weil der Gesetzgeber eine	
<p>In den Begründungen zu § 1 Räumlicher Geltungsbereich und § 2 Sachlicher Geltungsbereich wird angeführt, dass sich die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 9, in Kraft gesetzt am 17.01.1994) erlassene ÖBV über Gestaltung bewährt hat und deshalb auch künftig in diesem Gebiet entsprechende Regelungen getroffen werden sollen. Nach meiner Rechtsauffassung fehlt es der hier geplanten örtlichen Bauvorschrift an der Ermächtigungsgrundlage. Die Ermächtigung ist seit der Novellierung der BauO LSA 2006 in § 85 Abs. 1 Satz 1 inhaltlich erheblich beschränkt. Voraussetzung für den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift ist demnach die Existenz einer vorhandenen <u>und besonders gestalteten Ortslage</u>.</p> <p>Eine besonders gestaltete Ortslage, die zu ihrer weiteren geordneten Entwicklung einer Gestaltungsvorschrift bedarf, ist nach meiner Auffassung nicht vorhanden. Die in den §§ 1 und 2 der ÖBV angeführte Begründung, wonach sich die mit der Panaufstellung getroffenen Regelungen bewährt haben und allein deshalb weiter gelten sollen, steht im Widerspruch zu § 85 BauO LSA. Dies ergibt sich auch aus § 85 Abs. 5 BauO LSA, wonach eine regelmäßige Überprüfung der jeweiligen örtlichen Bauvorschriften, zwingend unter Beachtung der Voraussetzungen für deren Erlass entsprechend § 85 Abs. 1 BauO LSA, vom Gesetzgeber ausdrücklich beabsichtigt ist.</p> <p>Hiermit übereinstimmend nehme ich Bezug auf die Erläuterungen in der Niederschrift vom 21.01.2011 über die Dienstberatung beim Landesverwaltungsamt mit den unteren Bauaufsichtsbehörden am 07.12.2010.</p>						

Ifd. Nr.	Amt/Behörde (beteiligt mit Schreiben vom 28.01.2011)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemer- kung
					erneute Überprüfung der ÖBV im zeitlichen Abstand von 5 Jahren fordert, wurde diese Satzung nicht verlängert sondern neu aufgestellt, um sie gleichzeitig zu aktualisieren. Deshalb sind auch einige Vorschriften entfallen, die sich in der Praxis als nicht wesentlich für die städtebaulich-gestalterische Ordnung erwiesen haben.	
			<p>zu § 4 Einfriedungen</p> <p>(1) und (2) Die Regelungen in den Absätzen (1) und (2) sind m. E. widersprüchlich. Da nach (2) Sockel bis zu einer Höhe von 0,30 m und Pfeiler bis zu einer Höhe von 0,80 m <u>zusätzlich</u> zu den nach (1) mit einer Höhe von 0,80 m zulässigen Einfriedungen errichtet werden dürfen, ergeben sich Gesamthöhen von 1,10 m für Sockel + Einfriedung und 1,60 m für Pfeiler.</p>	<p>In § 4 Abs. 2 der örtlichen Bauvorschrift wird das Wort „zusätzlich“ durch das Wort „auch“ ersetzt.</p>	<p>Gemeint ist, dass sowohl einfache Zäune oder Mauern mit einer Höhe von bis zu 80 cm Höhe errichtet werden dürfen, dies ist in Absatz 1 grundsätzlich geregelt.</p> <p>Es können aber auch Zäune auf Sockeln errichtet werden (Absatz 2 der ÖBV), diese Sockel sind dann auf 30 cm Höhe begrenzt.</p> <p>Auch können Pfeiler errichtet werden, zwischen denen die Zäune/Mauern eingefügt werden. Diese Pfeiler können entweder einzeln stehen oder auch mit Sockeln kombiniert werden. Die Pfeiler selbst haben keinen Sockel und sind deshalb insgesamt nur 0,8 m hoch, passend zur Höhe der Einfriedung.</p> <p>Die Ersetzung des Begriffes „zusätzlich“ durch das Wort „auch“ dient der besseren Verständlichkeit.</p>	
			<p>zu § 5 Stellplätze</p> <p>Die Regelung steht nach meiner Rechtsauffassung im Widerspruch zu § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA. Danach können mit einer örtlichen Bauvorschrift „...besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ...“ gestellt werden. Hier handelt es sich nicht um eine gestalterische Festsetzung, sondern um eine Regelung, die entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB nur durch Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den überbaubaren Grundstücksflächen geregelt werden kann.</p>	<p>Der Inhalt der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wird beibehalten.</p>	<p>Diese Vorschrift ergänzt die textliche Festsetzung zu den Zufahrten insofern, als sie gestalterische Auswirkungen auf die Einfriedung hat.</p>	

Ifd. Nr.	Amt/Behörde (beteiligt mit Schreiben vom 28.01.2011)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemer- kung
			Im Rahmen des Verfahrens habe ich zudem das Sachgebiet Bauplanung meiner Behörde, die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Straßenverkehrsamt und das Umweltamt des Landkreises Harz mit folgendem Ergebnis beteiligt.			
	<u>Sachgebiet Bauplanung</u> - keine Bedenken/Hinweise			---	---	
	<u>untere Denkmalschutzbehörde</u> - keine Bedenken/Hinweise			---	---	
	<u>Straßenverkehrsamt</u> - Belange sind nicht betroffen			---	---	
	<u>untere Naturschutzbehörde</u> - Belange sind nicht betroffen			---	---	
	<u>untere Wasserbehörde</u> Die Beurteilung der Unterlagen durch die untere Wasserbehörde ergab Hinweise, die für eine Gestaltungssatzung unerheblich sind. Da diese ggf. für eine künftige B-Plan-Änderung von Bedeutung sein könnten, gebe ich Ihnen diese Informationen hier nachfolgend zur Kenntnis: Der Bebauungsplan Nr. 9 "Mahndorfer Straße" Halberstadt umfasst in seiner örtlichen Ausdehnung nahezu vollständig ein Überschwemmungsgebiet an der Holtemme, dessen Festsetzung auf einer Verordnung des Landesverwaltungsamtes Halle vom 29. Juli 2008 basiert. Die Textfassung dieser Rechtsvorschrift sowie die kartenmäßige Darstellung des Arealis liegen der Stadtverwaltung Halberstadt vor. Die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten durch Verordnung stellt geltendes Landesrecht dar. Der Bebauungsplan als Satzung ist für jedermann verbindliches Ortsrecht und muss an das Landesrecht angepasst werden (Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme). Formell ist für die im festgesetzten Überschwemmungsgebiet geplante Neuerrichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen sowie für Maßnahmen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 3 bis 9 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.		Der Inhalt der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wird beibehalten. Der Hinweis wird bereits im Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mahndorfer Straße“ bereits berücksichtigt, die zurzeit aufgestellt wird. In dieser Planfassung wird das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt und auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht hingewiesen.	Auswirkungen auf gestalterische Gesichtspunkte hat die Lage im Überschwemmungsgebiet nicht.		

lfd . Nr.	Amt/Behörde <i>(beteiligt mit Schreiben vom 28.01.2011)</i>	Eingang am <i>(Schreiben vom)</i>	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemer- kung
	Öffentlichkeit Auslegung vom 28.12.2010 bis 28.01.2011		Es wurden keine Hinweise oder Anregungen von Bürgern vorgetragen	---	---	