Anlage 1.1

Schriftgut aus der Sondersitzung OR Detershagen vom 08.07.2025

Fachbereich:	Stadtentwicklung und Bauen
Sachgebiet:	Stadtplanung - Städtebauförderung
Auskunft erteilt:	Frau Zimmer
Telefon-Durchwahl:	03921 – 921 510
E-Mail:	stadtplanung@stadt-burg.de
Zimmer:	204

„Bebauungsplan Nr. 2 „Weiderevier“, in der Fassung der 1. Änderung / Umgang mit Abweichungen von örtlicher Bauvorschrift bezüglich Einfriedungen und Erörterung der weiteren Vorgehensweise“

Anlass:

Der Bebauungsplan 2 für das Gebiet „Weiderevier“ ist am 28.12.1994 in Kraft getreten.
Das 1. Änderungsverfahren für eine teilräumliche Änderung im Bereich „Zum Legefeld“ wurde am 16.12.2005 rechtskräftig.

Verstoß gegen die örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplanes – hier: Zulässigkeit der Einfriedung bis zu einer Höhe von 0,80 m

Die städtebauliche Intention für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die gestalterische Offenheit und der Durchblick in das Wohngebiet.

Städtebaulich gesehen ist die jetzige vorhandene Situation auf der Grundlage der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes nicht mehr vertretbar, da eine Überprüfung der Festsetzungen nie stattgefunden hat.

Nach § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA)

(1) kann die Gemeinde örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt, über
1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern,
2. das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen,
3. von § 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind und
4. die Begrünung von baulichen Anlagen.

Darüber hinaus können Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, die den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbildes und der Baukultur regeln (Gestaltungssatzung). Gemeinden sollen örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn Teile der Gemeinde von schädlichen Einflüssen gemäß § 13 betroffen sind. Gemeinden können außerdem örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder nach § 48 Abs. 1, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für bauliche Anlagen erforderlich sind, einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen oder Nutzungsänderungen der baulichen Anlagen, und
2. die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeträge im Rahmen des § 48 Abs. 2 und 3, die nach Art der Nutzung und Lage der baulichen Anlage unterschiedlich geregelt werden kann.

(2) Die Gemeinde erlässt die örtlichen Bauvorschriften als Satzung im eigenen Wirkungskreis. Die Gemeinde kann in den örtlichen Bauvorschriften bestimmen, dass die Errichtung und die Änderung von Anlagen, an die die örtlichen Bauvorschriften nach Absatz 1 Satz 1 Nrn. 1, 2 und 4 Anforderungen stellen, insoweit einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen. Über Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften nach Satz 2 entscheidet die Gemeinde. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, schließt diese die nach der örtlichen Bauvorschrift erforderliche Genehmigung oder Abweichung ein, die Genehmigung oder die Abweichung wird im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

(3) Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erlassen werden. Bei der Aufstellung und Änderung von örtlichen Bauvorschriften sind die Vorschriften der §§ 1 bis 4c, §§ 8 bis 10 und §§ 14 bis 18 sowie die §§ 214 und 215 des Baugesetzbuches entsprechend anzuwenden.

(4) Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 können innerhalb der örtlichen Bauvorschriften auch in Form zeichnerischer Darstellungen gestellt werden. Ihre Bekanntgabe kann dadurch ersetzt werden, dass dieser Teil der örtlichen Bauvorschriften bei der Gemeinde zur Einsicht ausgelegt wird; hierauf ist in den örtlichen Bauvorschriften hinzuweisen.

Der Unterschied zwischen einer **örtlichen Bauvorschrift** und einer **Festsetzung im Bebauungsplan** liegt in ihrer rechtlichen Grundlage und ihrem Anwendungsbereich:

- **Örtliche Bauvorschriften** sind Regelungen, die auf Landesrecht beruhen und von Gemeinden als Satzung erlassen werden können. Sie betreffen insbesondere gestalterische Aspekte wie Dachformen, Fassadenfarben oder Werbeanlagen2. Diese Vorschriften sind Teil des Bauordnungsrechts und können mit einem Bebauungsplan zusammen beschlossen werden.

- **Festsetzungen im Bebauungsplan** hingegen sind städtebauliche Regelungen, die auf dem Baugesetzbuch (BauGB) basieren. Sie legen verbindlich fest, wie Grundstücke genutzt und bebaut werden dürfen, z. B. die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise oder die überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Festsetzungen sind Teil der Bauleitplanung und haben eine direkte rechtliche Wirkung für Bauvorhaben.

Zusammengefasst regeln **Örtliche Bauvorschriften** gestalterische Details und beruhen auf Landesrecht, während **Festsetzungen im Bebauungsplan** die bauliche Nutzung und Struktur eines Gebiets bestimmen und auf Bundesrecht basieren.

Sachverhalt

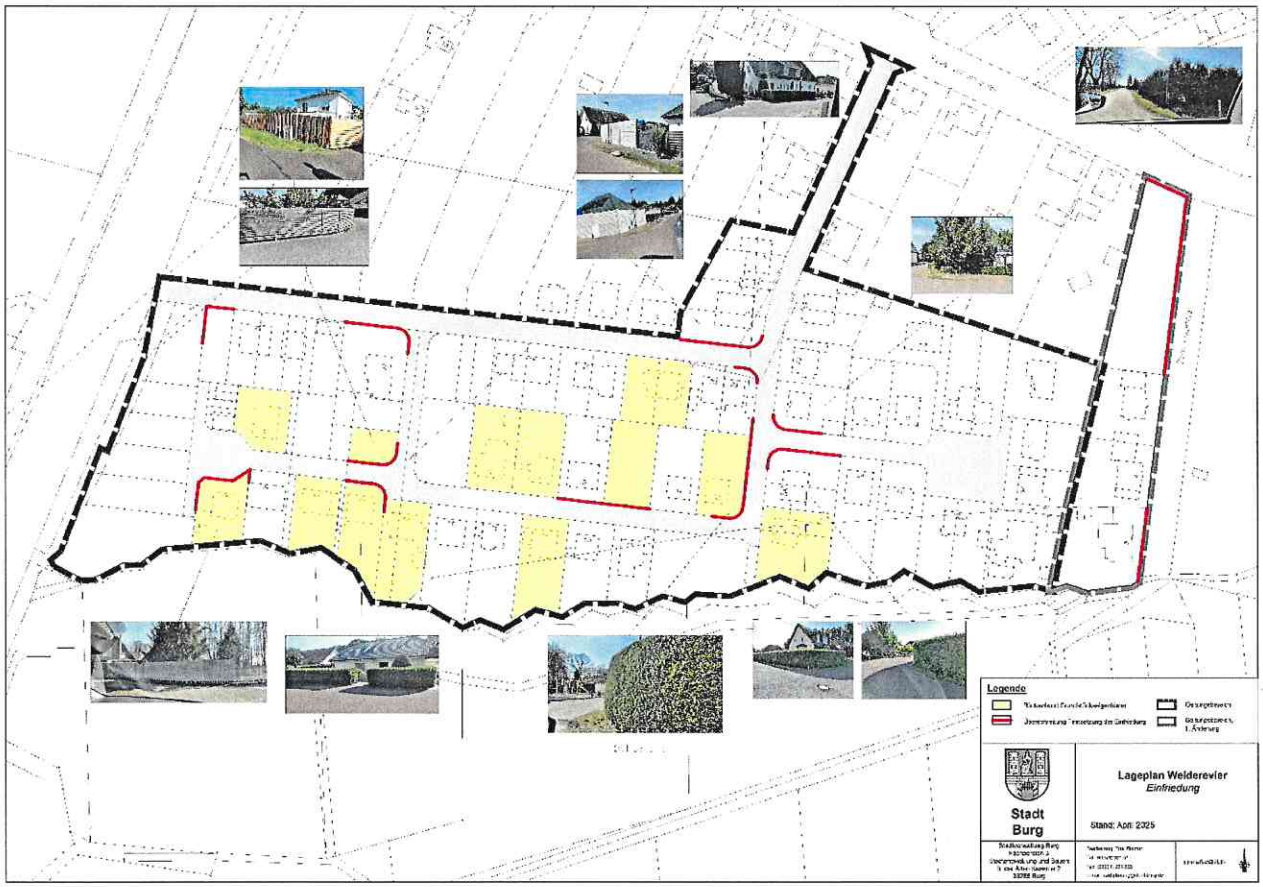
In dem Wohngebiet Weiderevier steht schon seit längerem die Problematik über die Einhaltung der Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplanes – hier Einfriedungen, im Raum. Die Stadt ist den Hinweisen und Beschwerden nachgekommen und hat am 22.08.2024 eine Ortsbesichtigung vorgenommen. Im Nachgang wurden die Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 26.08.2024 gebeten, ihre Grundstückseinfriedungen auf Einhaltung der Regelung des Bebauungsplanes zu überprüfen. Jegliche Abweichungen sollen der Stadt Burg in Form einer Stellungnahme sowie einem Nachweis durch Fotodokumentation und / oder positiver Baugenehmigung mitgeteilt werden. Die Grundstückseigentümer hatten bis 16.09.2024 Zeit auf das benannte Schreiben zu reagieren.

Fachbereich:	Stadtentwicklung und Bauen
Sachgebiet:	Stadtplanung - Städtebauförderung
Auskunft erteilt:	Frau Zimmer
Telefon-Durchwahl:	03921 – 921 510
E-Mail:	stadtplanung@stadt-burg.de
Zimmer:	204

Nachfolgend eine Kartenübersicht über die Rückmeldungen der betroffenen und angeschriebenen Anwohner sowie der Verstöße der betroffenen Grundstücke (Lageplan ist nochmal als Anlage beigefügt).

Seitens der Verwaltung besteht die Einschätzung, dass die derzeitigen Verstöße und eine nachträgliche Herstellung rechtmäßiger Zustände aufgrund der langjährigen Duldung bzw. Nichtdurchsetzung der örtlichen Bauvorschrift nunmehr angegangen und gelöst werden müssen.

Hierzu bestehen verschiedene Lösungsansätze, bei denen die Verwaltung den grundsätzlichen Planerhalt des Bebauungsplanes als Vorranglösung einschätzt. Daraus folgt, dass der Umgang mit der örtlichen Bauvorschrift im Zentrum der anstehenden Diskussion stehen sollte.



Die Verwaltung geht davon aus, dass mit einer Änderung/Abschaffung der planungsrechtlichen Vorschriften zur Gestaltung von baulichen Anlagen eine weitere Individualisierung der Grundstücke einhergehen wird.

Die Bedingungen der Gestaltung von Einmündungen/Kreuzungen der im Gebiet befindlichen Wohngebietsstraßen sind hinsichtlich des Gefährdungspotenzials durch Sichtbehinderung ist die Überprüfung und Einhaltung der Gefahrenabwehrsatzung im Kurvenbereich seitens des Fachbereiches Recht und Ordnung in der Stadtverwaltung als regelkonform eingeschätzt worden.

Fachbereich:	Stadtentwicklung und Bauen
Sachgebiet:	Stadtplanung - Städtebauförderung
Auskunft erteilt:	Frau Zimmer
Telefon-Durchwahl:	03921 – 921 510
E-Mail:	stadtplanung@stadt-burg.de
Zimmer:	204

Entscheidungsvorschläge

Im Grunde bestehen drei Varianten, die sich hinsichtlich ihrer Handlungsansätze unterscheiden und eine unterschiedliche Bearbeitungsintensität erfordern.

1. Aufhebung des Bebauungsplanes

– Das Bebauungsplangebiet ist heute fast vollständig bebaut. Der Bebauungsplan entsprach den damaligen städtebaulichen Zielen der Gemeinden und des Investors.
Die planerischen Festsetzungen und der tatsächliche Entwicklungszustand in Bezug die Einfriedung weichen voneinander ab. Innerhalb der örtlichen Bauvorschriften ist Festsetzung über die Einfriedung entlang der öffentlichen Straße, Wege und Plätze als Hecken oder als Zaun zulässig. Höhe max. 0,80m über Straßen- und Gehweghöhe.

– Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage. Etwaige Bauvorhaben sind nach den Vorschriften des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", angrenzend ggf. auch nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich" zu beurteilen.

– Kosten- und Zeitaufwand, die Aufhebung könnte in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) – (3) BauGB durchgeführt werden.

– Überprüfung der Grünorderischen Festsetzungen durch eine Soll- / Ist Bilanzierung.

Grünordnerische Festsetzungen sind Regelungen, die im Bebauungsplan festgelegt werden, um Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Sie können Maßnahmen wie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, wasserdurchlässige Beläge oder Dachbegrünungen umfassen. Diese Festsetzungen dienen dazu, ökologische und städtebauliche Ziele zu erreichen und sind für Bauherren verbindlich.

Auf den privaten Grundstücken ist für jeweils 50m² versiegelte Fläche ein standorttypischer einheimischer Baum und je einen standorttypischen einheimischen Strauch aus den Vorschlagslisten zu pflanzen. Auf den privaten Grundstücken sind die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen.

Es muss eine Kontrolle der Stadt Burg erfolgen, was tatsächlich auf den Baugrundstücken umgesetzt wurde bzw. müssen die Grundstückseigentümer aufgefordert werden diesen Nachweis zu erbringen.

(Der Bebauungsplan als kommunale Satzung entfaltet seine rechtliche Wirkung auf diesen Flächen ab dem Zeitpunkt, wo das Baurecht wahrgenommen wird. Deshalb muss die Stadt im Rahmen ihrer Kontrollpflicht dafür Sorge tragen, dass die im Bebauungsplan festgelegten Vorschriften eingehalten werden.

Der Bauherr ist verantwortlich für die Umsetzung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, denn die durch zurückliegende Bautätigkeit erworbene Nutzung ist auf der Grundlage eines rechtswirksamen Bebauungsplanes zustande gekommen.

Fachbereich:	Stadtentwicklung und Bauen
Sachgebiet:	Stadtplanung - Städtebauförderung
Auskunft erteilt:	Frau Zimmer
Telefon-Durchwahl:	03921 – 921 510
E-Mail:	stadtplanung@stadt-burg.de
Zimmer:	204

Dieses wahrgenommene Bau- sowie Nutzungsrecht schließt die Beachtung aller im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen ein, so auch die Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen.

Wer die Pflanzgebote nicht beachtet, wird entsprechend § 178 BauGB von der Stadt durch Bescheid verpflichtet, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Eine Überprüfung dieser Festsetzungen muss im Plangebiet durchgeführt werden.)

Notwendige Verfahrensschritte:

1. *Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes*
2. *Ausarbeitung der Begründung und der* ***Bilanzierung der grünordnerischen Festsetzungen*** *sowie Erstellung des Planexemplars*
3. *Beteiligung der betroffenen Träger*
4. *Öffentliche Auslegung*
5. *Abwägungsbeschluss*
6. *Satzungsbeschluss.*

Diese Variante ist bezüglich Aufwands und Folgewirkung die umfänglichste und wird seitens der Verwaltung nicht als Handlungsansatz empfohlen. Die Stabilität der Art und des Maßes der Nutzung des Gebietes wird beeinträchtigt und könnte sich situationsbedingt in Einzelfällen ändern. Das Vertrauen auf Nutzungsstabilität (benachbarte Nutzungen) könnten sich verändern.

2. Befreiungsantrag von der Festsetzung der Gestaltung der baulichen Anlagen

Eine Befreiung von den Gestaltungsvorschriften die in einem Bebauungsplan festgelegt sind, ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich.
Die Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans ist im § 31 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Eine Befreiung kann unter bestimmten Voraussetzungen gewährt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und einer der folgenden Gründe vorliegt:
Wohl der Allgemeinheit – Dazu gehören z. B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Unterbringung von Flüchtlingen oder der Ausbau erneuerbarer Energien.
Städtebauliche Vertretbarkeit – Die Abweichung muss sich in das städtebauliche Konzept einfügen.
Unbeabsichtigte Härte – Wenn die Durchführung des Bebauungsplans zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Für die Grundstücke mit hohem Gefährdungspotenzial durch Sichtbehinderung ist die Überprüfung und Einhaltung der Gefahrenabwehrsatzung im Kurvenbereich zwingend erforderlich, hier Einbeziehung Ordnungsamt.

Evtl. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von 1,20 m - § 31 Abs. 2 BauGB – Antrag auf Befreiung wird bei dem Landkreis JL, Bauordnungsamt gestellt
Hier muss aber Hauptaugenmerk daraufgelegt werden, dass die Befreiung nicht zur Regel wird

Fachbereich:	Stadtentwicklung und Bauen
Sachgebiet:	Stadtplanung - Städtebauförderung
Auskunft erteilt:	Frau Zimmer
Telefon-Durchwahl:	03921 – 921 510
E-Mail:	stadtplanung@stadt-burg.de
Zimmer:	204

Diese Variante ist bezüglich Aufwands die geringste, birgt jedoch die Gefahr, dass durch die eigentlich einzelfallbezogene Handhabung der Einzelfall zur Regel wird und diese Variante nur (zahlenmäßig) eingeschränkt zum Einsatz kommen kann.

3. Änderung des Bebauungsplanes/Außer Kraft setzen einzelner Festsetzungen bzw. Außer Kraft setzen der örtlichen Bauvorschrift

Es können auch nur einzelne planerische Festsetzungen eines Bebauungsplans verändert zw. aufgehoben werden. Es entspricht nicht zwangsläufig der Regel, dass ein Bebauungsplan als Ganzes außer Kraft tritt durch abweichende Entwicklung. So ist es durchaus möglich, dass ein Bebauungsplan auch nur in Teilaspekten (z.B. Baugrenzen etc.) fortbesteht.
Eine Möglichkeit wären die gestalterischen Aspekte (örtliche Bauvorschrift) wie die der Einfriedungsfestsetzung außer Kraft zu setzen. Alle anderen Festsetzungen würden Ihre Gültigkeit behalten.

>Tendenz der Verwaltung

Notwendige Verfahrensschritte:

1. *Aufstellungsbeschluss*
2. *Erarbeitung der Begründung und Planexemplar*
3. *Beteiligung der betroffenen Träger*
4. *Öffentliche Auslegung*
5. *Abwägungsbeschluss*
6. *Satzungsbeschluss*

Diese Variante ist bezüglich Aufwands die vertretbarste, bringt jedoch den Vorteil, dass mit Aufhebung der Gestaltungssatzung die Möglichkeit besteht, dass jeder Grundstückseigentümer seine Einfriedung gestalten kann.

Lediglich die Vorgaben des Nachbarrechts (Nachbarschaftsgesetz vom 13. November 1997) setzt die Grenzen zu den Nachbargrundstücken, die Bauordnung setzt die Grenzen an den Übergängen zum öffentlichen Verkehrsraum (Straße).

Fachbereich:	Stadtentwicklung und Bauen
Sachgebiet:	Stadtplanung - Städtebauförderung
Auskunft erteilt:	Frau Zimmer
Telefon-Durchwahl:	03921 – 921 510
E-Mail:	stadtplanung@stadt-burg.de
Zimmer:	204

Folgender Ausschnitt zeigt den Änderungsbaustein:

Teil B Textliche Festsetzungen

1) Die Oberkante des Fußbodens/Erdgeschoss der Häuser darf nicht höher als 0,5 m über der zugeordneten öffentlichen Erschließungsanlage - gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie liegen (§ 9 Abs.1 Nr. 2).
2) Die Drempelhöhe darf bei allen Häusern jeweils die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2).
3) Dachgauben und Dachschnitte sind grundsätzlich zulässig. Sie müssen sich in ihrer Größe der eigentlichen Dachfläche unterordnen und vom Ortgang mindestens 1,00 m entfernt beginnen bzw. enden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).
4) Die hintere Baugrenze darf als Ausnahme mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast sind, um bis zu 2,50 m überschritten werden. Die maximale Länge darf dabei 5,00 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).
5) Flächen für bewegliche Abfallbehälter sind auf den privaten Grundstücken so anzuordnen bzw. zu begrünen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4).
6) Doppel- und Reihengaragen sind auf einer Torfluchtlinie zu errichten und einheitlich zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2).
7) An den ausgewiesenen Baumstandorten ist jeweils ein standortgerechter hochkroniger Laubbaum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a).
8) Vorhandene Bäume im Bereich der Bäke - Aue sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 20).
9) ~~Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind als Hecken oder auch als Zaun zulässig. Höhe max. 0,80 m über Straßen- bzw. Gehweghöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 4).~~
10) Sichtschutzanlagen sind für Doppel- und Reihenhäuser bis 4,00 m Länge entlang der Grenzen zulässig. Höhe max. 2,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2).
11) Die privaten Stellplätze sind mit Rasengitter- oder Pflasterrasensteinen zu belegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11).
12) Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig . Die Anzahl der Stellplätze wird wie folgt festgesetzt: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

Einfamilienhaus	2 Stellplätze
Zweifamilienhaus	3 Stellplätze
Reihenhaus	2 Stellplätze
Doppelhaushälfte	2 Stellplätze
sonstige Wohneinheiten	1 Stellplatz

13) An den Gebäuden entlang der Bahnlinie sind Schallschutzfenster der Klasse 2 im hinteren Bereich zwingend vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23).
14) Die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Hecken und Anpflanzungen sind zwingend vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20).
15) Freiflächen, die unmittelbar an die Bäke anschließen, sind naturnah zu gestalten bzw. gärtnerisch anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20).
16) Die Anliegergrundstücke (Bäke) müssen ein ungehindertes Zugangsrecht für die notwendigen Unterhaltungsarbeiten (Gewässerschutz) in einem Abstand von mind. 5,00m von der Bäke gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 9).

Datum: 24.06.25	Datum: 24.6.25	Datum: .....
erarbeitet:	befürwortet:	genehmigt u. weitergeleitet:
SB Zimmer	SGL 3.1 Wagener	FBL 3 Noack

Fachbereich:	Stadtentwicklung und Bauen
Sachgebiet:	Stadtplanung - Städtebauförderung
Auskunft erteilt:	Frau Zimmer
Telefon-Durchwahl:	03921 – 921 510
E-Mail:	stadtplanung@stadt-burg.de
Zimmer:	204

Um die Bestätigung des Entscheidungsvorschlages wird gebeten.

Datum: .....

Der Entscheidungsvorschlag 1 wird ☐ bestätigt ☐ nicht bestätigt.

Der Entscheidungsvorschlag 2 wird ☐ bestätigt ☐ nicht bestätigt.

Der Entscheidungsvorschlag 3 wird ☐ bestätigt ☐ nicht bestätigt.

Bürgermeister

Stark