

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

2018018/2

Dezernat: <b>Dezernat 6</b>	aktuelles Gremium <b>Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss</b>	Sitzung am: <b>22.02.2018</b> TOP: <b>2.4</b>
Amt: <b>Bereich 061</b>	öffentlich <b>ja</b>	Vorlagen-Nr.: <b>2018018/2</b>
	Az.:	erstellt am: <b>02.02.2018</b>

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz" –  
Ortsteil Löbnitz an der Linde in Köthen (Anhalt)  
hier: Befreiung von der Festsetzung zur Art der Nutzung**

### Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	19.02.2018: Ortschaftsrat Löbnitz an der Linde	19.02.2018	laut BV
2	22.02.2018: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	22.02.2018	laut BV/laut BV

### Beschlussentwurf

Der Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss beschließt, die für das Vorhaben auf den Grundstücken in Köthen (Anhalt), Gemarkung Löbnitz, Flur 3, Flurstücke, 61/3, 63/3 und 1017, hier speziell das Flurstück 61/3 betreffend, beantragte Befreiung von der Festsetzung zur **Art der Nutzung – Mischgebiet** (gemäß § 6 BauNVO) – im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erteilen.

### Gesetzliche Grundlagen:

§§ 31 (2), Baugesetzbuch (BauGB),  
§§ 1, 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
§ 66 Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt(BauO LSA),  
§ 6 (9) Hauptsatzung der Stadt Köthen (Anhalt)

## Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Für das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz“ – Ortsteil Löbnitz an der Linde in Köthen (Anhalt) geplante Vorhaben „Errichtung / Erweiterung der Überdachung eines Gewerbebetriebes (Großküche) auf den Grundstücken in der Gemarkung Löbnitz, Flur 3, Flurstücke 1017, 61/3, 63/3, wurde ein Antrag auf Befreiung von einer Festsetzung des Bebauungsplanes bei der Stadtverwaltung eingereicht (**Anlage 1** – Auszug aus dem Befreiungsantrag).

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Dohndorf- Löbnitzer Kreuz“ – Ortsteil Löbnitz an der Linde in Köthen (Anhalt) ist rechtswirksam seit dem 25.11.1992, die 4. Änderung ist rechtswirksam seit 10.01.2000 und die 5. Änderung des Bebauungsplanes, deren Geltungsbereich das o. g. Vorhaben hauptsächlich betrifft, ist rechtswirksam seit 30.09.2016 (**Anlage 2** – Lage des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes).

Die Satzung des Bebauungsplanes inklusive dessen Änderungen ist im vorliegenden Fall in Verbindung mit anderen rechtlichen Vorschriften die Rechtsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens.

Der Antragsteller begehrt die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans zur **Art der Nutzung** zur Errichtung einer Überdachung.

Im Bebauungsplan (5. Änderung) ist das Gebiet, in dem sich der größte Teil des Vorhabens befindet, gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) – konkret **GE<sub>7</sub>** – festgesetzt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag des dort angesiedelten Unternehmens – welches jetzt auch die Befreiung beantragt – um diesem Erweiterungen der gewerblichen Baufläche am vorhandenen Standort zu ermöglichen.

In den vorliegenden Bauantragsunterlagen sind die Grenze des Änderungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes und die Gebietsgrenze des festgesetzten Gewerbegebietes GE) nicht beachtet worden.

Ein Teil der geplanten Überdachung (nordwestliche Ecke) befindet sich gemäß den Darstellungen

in den eingereichten Unterlagen außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes und somit nicht mehr im Gewerbegebiet, sondern im festgesetzten Mischgebiet

(**Anlage 3**, Auszug aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes, **Anlage 4**, Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan / der 4. Änderung des Bebauungsplanes).

Der Verfasser des Bauantrages wurde von Seiten der Stadtverwaltung auf die Widersprüche hingewiesen und aufgefordert, die Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ändern.

Dieser brachte den Einwand vor, dass das Baumaterial bereits geliefert worden sei und er beantragte deshalb im Namen der Bauherren die vorliegende Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes für die Abweichung.

Ein Teil des geplanten Vorhabens (der geplanten Überdachung 5,91 qm) befindet sich laut den Bauunterlagen in geringfügigem Maß außerhalb des Änderungsbereiches der 5.

Änderung des Bebauungsplanes. Das Grundstück Flurstück 61/3 (7,16 qm) wird hiermit unzulässigerweise dem Gewerbegrundstück zugeordnet, es befindet sich aber im Mischgebiet **MI<sub>2</sub>**.

Für das *Teilgebiet MI<sub>2</sub>* sind folgende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden:

- 1.1 *Innerhalb der Mischgebiete gem. § 6 BauNVO Abs. 1 sind sowohl Wohnen als auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe möglich. Zulässig sind nach Abs. 2:*

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten,
- Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsstätten,
- Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Die Vorschrift des **§ 6 Mischgebiete** der Baunutzungsverordnung (BauNVO) lautet:

- (1) *Mischgebiete dienen dem **Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.***
- (2) *Zulässig sind*
  1. *Wohngebäude,*
  2. *Geschäfts- und Bürogebäude,*
  3. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
  4. **sonstige Gewerbebetriebe,**
  5. *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
  6. *Gartenbaubetriebe,*
  7. *Tankstellen,*
  8. *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.*
- (3) *Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.*

Ein Gewerbebetrieb, wie der vorhandene des Antragstellers (Großküche), ist hinsichtlich seiner Emissionen **kein** mischgebietstypischer **sonstiger Gewerbebetrieb**. Im Rahmen des Verfahrens der 5. Bebauungsplanänderung wurde der Immissionsschutz der vorhandenen Wohnnutzung in der an den Bebauungsplan im Norden angrenzenden Ortslage *Löbnitz an der Linde* geprüft und in die Abwägung einbezogen.

Gemäß **31 (2) BauGB** kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, *wenn die **Grundzüge der Planung** nicht berührt werden **und***

1. *Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern **oder***
2. *die Abweichung städtebaulich vertretbar ist **oder***
3. *die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

**und** *wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind getroffen worden, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen

Rechnung zu tragen.

Der § 31 (2) BauGB verlangt, dass bei einer Abweichung von den Festsetzungen **die Grundzüge der Planung nicht berührt werden** dürfen.

In der Regel gehört die festgesetzte **Nutzungsart** zu den Grundzügen der Planung eines Bebauungsplanes.

Im Allgemeinen scheiden daher Abweichungen, die die Festsetzungen zur **Art der Nutzung** betreffen, bei der Erteilung von Befreiungen aus, da sie die Grundkonzeption des Bebauungsplanes berühren.

Es wird jedoch eingeschätzt, dass die Befreiung nicht zu einer anderen Prägung des gesamten Plangebietes führen würde, die Gefahr des „Kippens des Gebietes“ besteht durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht.

Im Gegenteil wäre sogar eine künftige „Umplanung“ – Bebauungsplanänderung – für das Gebiet des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes **MI<sub>2</sub>** in ein eingeschränktes Gewerbegebiet denkbar. Damit wäre es möglich, der Tatsache Rechnung zu tragen, dass ein Mischgebiet an dieser Stelle schwer bzw. gar nicht realisierbar ist.

(Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dohndorf- Löbnitzer Kreuz“ ist inklusive seiner 4. Änderung, in deren Zuge bereits das benachbarte Mischgebiet **MI<sub>3</sub>** in ein Gewerbegebiet (**GE<sub>7</sub>**) umgewandelt wurde, von der seinerzeit noch selbständigen Gemeinde Löbnitz an der Linde aufgestellt worden.)

*„Befreiungen können ... nur in Betracht kommen, wenn durch sie von Festsetzungen abgewichen werden soll, die das jeweilige Planungskonzept nicht tragen, oder **wenn die Abweichung von Festsetzungen, die für die Grundzüge der Planung maßgeblich sind, nicht ins Gewicht fallen.**“* (Ernst Zinkahn Bielenberg Krautzberger BauGB Kommentar)

Gemäß den oben dargestellten Sachverhalten, kann, gestützt auf den zweiten Halbsatz dieses Zitates, davon ausgegangen werden, dass die beantragte Abweichung von der Festsetzung der Art der Nutzung für die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht ins Gewicht fällt und die Grundzüge der Planung in dem speziellen Fall dieses geplanten Vorhabens somit gemäß § 31 (2) BauGB nicht betroffen sind.

Die Abweichung von der **Art der Nutzung** greift in dem vorliegenden Fall **nicht wesentlich** in das Interessengeflecht der Planung ein.

Es ist nicht zu erwarten, dass durch eine Befreiung von der Festsetzung von der Art der Nutzung für dieses Vorhaben auf diesem einen, kleinen Grundstück Spannungen in die Umgebung hineingetragen werden oder Nutzungskonflikte im Gebiet bzw. in der Umgebung entstehen.

Im Rahmen des Prüfverfahrens des Antrages liegt der Stadtverwaltung eine Stellungnahme des Landkreises Anhalt- Bitterfeld (Umweltamt) zum Vorhaben vor. Darin wird dargelegt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände zum Vorhaben bestehen. Es werden lediglich Auflagen für die Zeit der Bautätigkeiten formuliert, welche in den Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen wären.

Die Vorschrift des **§ 31 (2) BauGB** verlangt weiterhin, dass **eine** der dort unter **Nr. 1 bis 3** aufgeführten Befreiungsvoraussetzungen erfüllt sein muss und dass die **Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.**

Unstrittig ist im vorliegenden Fall, dass die in **Nr. 1** genannten Voraussetzungen im vorliegenden Fall nicht gegeben sind.

Das Kriterium unter **Nr. 2** kann jedoch zu Gunsten der Befreiung ausgelegt werden: **die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.**

Somit ist nunmehr abschließend nur noch zu bewerten, ob die **Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.**

#### § **Würdigung nachbarlicher Interessen:**

Nachbarschützende Festsetzungen haben im Interessengeflecht eines Bebauungsplanes eine zentrale Bedeutung. Die Interessen des Bauherrn und der Nachbarn sind nach Maßstäben des Rücksichtnahmegebotes abzuwägen. Eine Befreiung wäre ausgeschlossen, wenn das Vorhaben in seine Umgebung städtebauliche Spannungen hineinträgt.

Es wurde bereits oben erwähnt, dass eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme des Umweltamtes der Landkreisverwaltung vorliegt.

**Es ist nicht davon auszugehen, dass nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden.**

#### § **Öffentliche Belange:**

*„In wesentlichen Teilen ist die Frage nach der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen schon in den speziellen Voraussetzungen des ‚Nichtberührtseins der Grundzüge der Planung‘ und in den Anforderungen der einzelnen Befreiungstatbestände enthalten...“* „Zu den öffentlichen Belangen gehören die in § 1 Abs. 6 (BauGB) bezeichneten sowie alle im Zusammenhang mit den städtebaurechtlichen Anforderungen an die Bauleitplanung heranzuziehenden Belange.“  
(Ernst Zinkahn Bielenberg Krautzberger BauGB Kommentar)

**Infolge der Umsetzung des beantragten Vorhabens ist nicht von einer Beeinträchtigung der öffentlichen Belange auszugehen.**

#### **Fazit:**

**Die Voraussetzungen gemäß der Vorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB sind zur Erteilung der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung im vorliegenden Fall gegeben.**

**Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss, den Beschluss gemäß dem Beschlussentwurf zu fassen und damit der Befreiung zuzustimmen.**



**Anlage1-AuszugBefreiungsantrag.pdf**



**Anlage2-DarstellungLage.pdf**



**Anlage3-AuszugB-Plan.pdf**



**Anlage4-AuszugUrsprungs-B-Plan.pdf**