



SACHSEN-ANHALT

LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat  
Bauwesen

Landesverwaltungsamt · Postfach 19 63 · 39009 Magdeburg

Verbandsgemeinde Westliche Börde  
Bauverwaltung  
Marktstraße 7  
39397 Gröningen

### **Bebauungsplan Siedlung „Paulshöhe“, Stadt Kroppenstedt**

#### **Hier: rechtsaufsichtliche Stellungnahme**

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan Siedlung „Paulshöhe“ der Stadt Kroppenstedt innerhalb der Verbandsgemeinde Westliche Börde in Aufstellung.

Mit der Planung soll die vorhandene Siedlung, die aktuell aus 5 Wohnhäusern und einen Gewerbebetrieb besteht, laut Begründung im Bestand bauplanungsrechtlich gesichert und dem vorhandenen Gewerbebetrieb die Möglichkeit der Erweiterung gegeben werden.

Für den Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung als ein „besonderes Wohngebiet“ festgesetzt. Begründet wird dies damit, dass das Wohngebiet aufgrund des vorhandenen Bestattungsunternehmens eine besondere Eigenart aufweist und in dem Gebiet unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Dem kann ich nicht folgen. Zunächst kommt eine Fortentwicklung der Wohnbebauung mit dieser Planung nicht zum Ausdruck. Zwar sind die festgesetzten Baugrenzen hier sehr großzügig gefasst, so dass hier durchaus noch weitere Wohnbebauungen entstehen könnten, allerdings geht aus der Begründung sehr deutlich hervor, dass mit dieser Planung hinsichtlich der Wohnbebauung lediglich eine Bestandssicherung erfolgen soll.

**Sachsen-Anhalt**  
**#moderndenken**

Magdeburg, 23. März 2021

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen:  
305.a-21048-15/21

Bearbeitet von:  
Frau Langner

Romy.langner@lwa.sachsen-anhalt.de

Tel.: (0391) 567-2203

Fax: (0391) 567-2293

**Dienstgebäude:**

Hakebomer Str. 1  
39112 Magdeburg

Tel.: (0391) 567-02

Fax: (0391) 567-2696

Postmd@lwa.sachsen-anhalt.de

**Hauptsitz:**

Ernst-Kamieth-Straße 2  
06112 Halle (Saale)

Tel.: (0345) 514-0

Fax: (0345) 514-1444

Poststelle@

lwa.sachsen-anhalt.de

**Internet:**

www.landesverwaltungsamt.  
sachsen-anhalt.de

**E-Mail-Adresse** nur für

fomlose Mitteilungen  
ohne elektronische Signatur

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt  
Deutsche Bundesbank  
BIC MARKDEF1810  
IBAN DE2181000000081001500

Mit der Fortentwicklung der Wohnnutzung ist aber vorrangig ihre Stärkung in quantitativer Hinsicht und erforderlichenfalls auch in qualitativer Hinsicht gemeint. Darauf zielt die vorliegende Planung aber nicht ab. Hier besteht ein Widerspruch.

Gegen die Festsetzung eines „besonderen Wohngebiets“ spricht aber insbesondere, dass hier eine besondere Eigenart des Baugebiets i.S.v. § 4a BauNVO nur aufgrund des Vorhandenseins eines Bestattungsunternehmens tatsächlich nicht gegeben ist.

*„Die tatsächliche besondere Eigenart hat Bedeutung für die allgemeine Zweckbestimmung eines konkreten besonderen Wohngebiets. Wie § 4a Abs. 1 S. 2 Halbsatz 2 entnommen werden kann, verleiht die spezifische Eigenart des einzelnen Gebiets der allgemeinen Zweckbestimmung eine gewisse individuelle Note.*

*Die besondere städtebauliche Eigenart besteht aus der vorhandenen Mischung von Wohnnutzung und sonstigen, gemäß Absatz 2 allgemein zulässigen Anlagen, also von Läden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. ...*

*Die in Satz 1 vorausgesetzte städtebauliche Mischung verschiedener Nutzungen muss von einer Art und Intensität sein, dass sie die städtebauliche Eigenart des Gebiets als eine besondere prägt.“*

E/Z/B/K, BauNVO § 4a, Werkstand: 140. EL Oktober 2020 Rn.19-20

Eine individuelle Note des Baugebiets ist hier nicht erkennbar. Dass ein Bestattungsunternehmen als nicht störender Gewerbebetrieb auch in einem im Übrigen dem Wohnen dienenden Gebiet vorzufinden ist, ist nicht unüblich. Daneben fehlt es an einer erforderlichen Intensität der städtebaulichen Mischung, die zu einer individuellen Prägung des Baugebiet führt. Mit nur dem Bestattungsunternehmen neben der Wohnnutzung, kann hier eine intensive Durchmischung, wie sie die Festsetzung eines „besonderen Wohngebiets“ i.S.v. § 4a BauNVO voraussetzt, nicht festgestellt werden.

In diesem Sinne hat das BVerwG festgestellt: „Charakteristisch für ein nach § 4a Abs. 1 BauNVO festgesetztes besonderes Wohngebiet sind besondere tatsächliche Verhältnisse, die eine anderweitige Festsetzung des Gebiets, beispielsweise als allgemeines Wohngebiet, gerade nicht erlauben“ (Beschl. v. 24.1.1992 – 4 B 228.91).

Dies ist aber gerade hier der Fall. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets i.S.v. § 4 BauNVO, in dem ausnahmsweise auch sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden können, kommt hier in Frage.

Die Gemeinde darf bei Festsetzungen nach der BauNVO nicht vom Typenzwang der Baugebietszuweisungen abweichen. Soweit eine Festsetzung im Bebauungsplan nur gewählt wird, um auf dem Papier ein stimmiges Konzept einzuhalten, aber Planungswille und Inhalt der Festsetzung wie hier absichtsvoll auseinanderfallen, ist eine solche Festsetzung unzulässig und wegen Verstoßes gegen den bauplanungsrechtlichen Typenzwang dauernd rechtsunwirksam.

Insofern wird empfohlen, die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern.

Ich bitte Sie, meine rechtsaufsichtlichen Hinweise im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und den Entwurf entsprechend zu überarbeiten.

Im Auftrag  
gez. Langner

