



☐ Beschlussvorlage

☒ Informationsvorlage

☐ Tischvorlage

☐ Wiedervorlage

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

TOP 8

Gremium	TA	Amt	Bauamt
Datum	06.08.2024	Verfasser	Schirdewan, Kretzschmar, Thalheim

Beratungsfolge

Status	Sitzungsdatum	Gremium	Beschluss-Nr.

Gegenstand

☐ Beratung und Beschluss

☒ Information

Bauvorhaben:

Beginn bauaufsichtlicher Maßnahmen im Bereich der Alten Glasstraße durch die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Meißen

Sachverhalt:

Der Stadt Radeburg gingen Mitteilungen des Landratsamtes Meißen -Kreisbauamt- zu, in denen über ungenehmigte Nutzungsänderungen auf Grundstücken entlang der Alten Glasstraße informiert wurde. Die Bauaufsichtsbehörde gab den Betroffenen Gelegenheit sich im Rahmen des Anhörungsverfahrens zum Sachverhalt zu äußern. Es sollen insbesondere Angaben zur tatsächlichen Nutzung von Gebäuden, zu Eigentumsverhältnissen von Gebäuden und Grundstücken, zu den persönlichen Wohnsitz-Verhältnissen (melderechtliche Hauptwohnung und/oder Nebenwohnung) und zu den einzelnen Erschließungssituationen gemacht werden.

Die Bauaufsichtsbehörde hatte im Vorfeld das Einwohnermeldeamt um Mitteilung der gemeldeten Personen gebeten. In der Anlage erhalten Sie eine Übersicht der betroffenen Flurstücke (Stand: 23.07.2024). Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung sind noch nicht alle Personen angehört wurden. Die Übersicht ist also nicht abschließend.

Der Flächennutzungsplan (beschlossen im Jahr 2012) sieht für dieses Gebiet keine Wohnnutzung, sondern lediglich eine „Grünfläche mit Zweckbestimmung für Dauerkleingärten, Erholungsgärten, Nutz- und sonstige Gärten“ vor. Während der Zeit der DDR wurden Melderechtsverstöße streng geahndet und Personen waren angehalten, sich auch melderechtlich mit Wohnsitz anzumelden, wenn sie ein Wochenendgrundstück besaßen. Es ist möglich, dass daher einige Personen noch immer einen Nebenwohnsitz angemeldet haben, obwohl eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Seit 2012 werden Personen im Bereich der Wochenendsiedlung weder mit Haupt- noch mit Nebenwohnsitz mehr angemeldet. Alle Personen, die vor 2012 mit Hauptwohnung angemeldet wurden und noch nicht verzogen sind, sind noch immer gemeldet und wurden nicht von Amts wegen mit Beschluss des Flächennutzungsplans abgemeldet. In den letzten Jahrzehnten wurden ehemalige Wochenendhäuser ohne Genehmigung baulich vergrößert. Bisher fand dagegen bauaufsichtliches Einschreiten nur in geringem Maße statt. Die Wohnnutzung nahm zu und auf Immobilienportalen werden die bebauten Grundstücke als Wohnhäuser verkauft. Bei geplanten

melderechtlichen Anmeldungen der Käufer kommt es dann immer wieder zu teils heftigen Diskussionen mit der Stadtverwaltung. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass Betriebsstätten von Einzelunternehmen gewerberechtlich auf der Wohnsitzadresse des Einzelunternehmers angemeldet werden. Somit ist es nicht auszuschließen, dass neben der widerrechtlichen Wohnnutzung in diesem Gebiet auch Gewerbe angesiedelt wird und den Darstellungen des Flächennutzungsplans gänzlich widerspricht. Einzelfälle sind in dieser Hinsicht bereits bekannt.

Eine Wohnsitzanmeldung erfolgt in der Einwohnermeldestelle der Stadt Radeburg. Diese hat sich an den tatsächlichen Gegebenheiten zu orientieren, das heißt, melderechtlich ist ausschlaggebend, wo und wann eine Person tatsächlich ihren Wohnsitz bezieht.

Die Prüfung, ob dieser Wohnsitz dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden darf, steht für die Einwohnermeldestelle dabei nicht zur Disposition. Eine Nutzung des entsprechenden Grundstückes als Haupt- oder Nebenwohnsitz ist nur zulässig, wenn hierzu die baurechtlichen Voraussetzungen vorliegen, dies zu klären ist Sache des Grundstückseigentümers, ggfs. liegt eine Ordnungswidrigkeit bei einer Wohnsitznahme vor.

Weiterhin muss erwähnt werden, dass es sich bei diesem Gebiet um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handelt. Außenbereich wird gesetzlich geschützt und soll von Bebauung freigehalten werden. Die Entstehungen von Splittersiedlungen soll vermieden werden. Die Stadt Radeburg hat keine Absicht, auf diesem Gebiet Baurecht zu schaffen und den Flächennutzungsplan zu ändern. Personen haben keinen rechtlichen Anspruch auf Nutzung der Gebäude zu Wohnzwecken in diesem Gebiet.

Hausnummernvergabe:

Die Hausnummern sind, bis auf wenige, keine amtlichen Hausnummern und somit selbst vergeben. Sie resultieren aus einer internen Nummerierung der Parzellen durch den dort ansässigen Verein zur besseren Auffindbarkeit. Diese Nummerierung wurde vom Vereinsvorstand seinerzeit auch an die Stadt übergeben mit der Maßgabe der Stadt, dass diese hier nicht als amtliche Hausnummern geführt werden. Das Landratsamt übernimmt in der Regel die von der Stadt Radeburg vergebenen Hausnummern mittels übersandter Kopie der Zuteilungsbescheide bzw. auf schriftliche Anforderung und nach Absprache mit der Stadt. Es sind auch Fälle bekannt, bei denen das Kreisvermessungsamt Lagebezeichnungen aus anderen Quellen übernommen hat (z.B. GoogleMaps, ZAOE u.a.) und dann bei der Stadt Radeburg anfragte, ob diese amtlich sind und von der Stadt vergeben wurden. Diese Verfahrensweise ist grundsätzlich abzulehnen. Geplant und in Vorbereitung ist die Behebung dieses Zustandes durch Vergabe von amtlichen Hausnummern durch die Stadt mit gesondertem Zuteilungsbescheid für Garten- und Erholungsgrundstücke mit dem Zusatz, dass daraus keine dauerhafte Wohnsitznahme abgeleitet werden kann, da dies ggfs. einen Ordnungswidrigkeitstatbestand darstellen würde. Im Melderegister der Stadt Radeburg sollen diese Angaben nicht als Meldeadressen erfasst werden. Die Vergabe von Hausnummern für Wochenendgrundstücke und private Gartengrundstücke dient lediglich der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und der Auffindbarkeit in Gefahrensituationen. In dem Zuteilungsbescheid einer Hausnummer werden dem Antragsteller alle einschlägigen Hinweise zur Anmeldung im Zusammenhang mit erlaubter und unerlaubter Wohnnutzung mitgeteilt. Weiterhin wird auf die Tatbestandsmerkmale einer Ordnungswidrigkeit im Zusammenhang mit ungenehmigten Nutzungsänderungen hingewiesen.

Erschließung:

Die Alte Glasstraße entspricht in Ausbau und Gestalt nicht den Anforderungen einer Gemeindestraße; alle weiteren Wege sind schmal und unbefestigt. Ein Winterdienst ist kaum möglich; das Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen bereitet Schwierigkeiten. Die einzelnen Grundstücke grenzen nur zum Teil an diese Zuwegungen. Es gibt eine Vielzahl „gefangener Grundstücke“.

Im gesamten Bereich der Alten Glasstraße besteht kein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadt Radeburg und damit auch keine Löschwasserversorgung über Hydranten. Die Grundstücke verfügen über abflusslose Gruben, welche in umfangreichen Ermittlungen in den letzten Jahren erfasst wurden.

Für die mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohner zahlt die Stadt Radeburg Abwasserabgabe, da die jährlichen Entsorgungsmengen nicht den sächsischen Durchschnittswerten entsprechen.

Verwaltungsrechtliches Vorgehen:

Das Landratsamt Meißen führt im Rahmen der Bauaufsicht nun Prüfungen zur Nutzungsänderung von Gebäude in einem Naherholungsgebiet zu Wohnzwecken durch. Die Genehmigungspflicht einer Umnutzung eines Wochenendhauses ergibt sich aus § 59 SächsBO. Kann eine Baugenehmigung nachträglich nicht erteilt werden, bleibt die Nutzung baurechtlich unzulässig. Nach § 80 SächsBO kann die Bauaufsichtsbehörde Nutzungen untersagen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften erfolgen. Der Stadtrat/Technische Ausschuss wird über Ergebnisse der Prüfungen informiert.

Rechtsgrundlagen:

- § 1 Abs. 1 SächsVwVfG i.V.m. § 28 VwVfg
- § 20 BMG
- BauGB, SächsBO

Anlagenverzeichnis:

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Übersicht der derzeit eingeleiteten Verwaltungsverfahren, Stand: 24.07.2024

gez.

Ritter
Bürgermeisterin

gez.

Kröhnert
Bauamtsleiter

gez.

Schirdewan
Sachbearbeiterin

gez.

Kretzschmar
Sachbearbeiterin

gez.

Thalheim
Sachbearbeiter

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Radeburg



