

# Gemeinde Zierow

|   |  |
|---|--|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | Vorlage-Nr: <b>GV Ziero/13/7472</b>                                |
| Federführend:<br>FB II Bau- und Ordnungswesen                                     | Status: öffentlich<br>Datum: 30.05.2013<br>Verfasser: Maren Domres |
| <b>B-Plan Nr. 7 "De Poeler Drift"</b>   |  |
| <b>hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Bezugshöhen</b> |  |
| Beratungsfolge:   |  |
| Gremium   | Teilnehmer Ja Nein Enthaltung                                      |
| Bauausschuss der Gemeinde Zierow<br>Gemeindevertretung Zierow                     |  |

## **Sachverhalt:**

Die Erschließung des Ferienhausparks „De Poeler Drift“ ist abgeschlossen. Die Bauanträge können im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO MV im Amt Klützer Winkel eingereicht werden.

Es sind bereits 10 Bauanträge im Geltungsbereich des Ferienhausparks De Poeler Drift eingereicht worden. 117 Grundstücke stehen insgesamt für eine Bebauung in diesem B-Plan Bereich zur Verfügung.

Bei der Prüfung der ersten Bauanzeigen (§ 62 LBauO MV) ist festgestellt worden, dass durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzgl. des Bezugspunktes und der Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens durch die vorhandene Topographie des Geländes ein Eingraben oder ein Aufbauen auf die vorhandenen Geländeoberfläche sich als Maßgabe für die Bauherren ergibt, wenn sie die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten wollen.

Dies führt in der Regel dazu, dass das anfallende Oberflächenwasser sich in den Baugruben staut oder Nachbargrundstücke beeinflusst werden. Die Barrierefreiheit bzw. behindertengerechte Zugänge sind kaum realisierbar, da für Erdgeschossfußboden und Eingangspodeste unterschiedliche Höhen maßgebend sind.

Konkret ist folgende Festsetzung getroffen worden:

### **2.3 Höhenlage:**

*Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der angrenzenden Straße (Erschließungsstraße), gemessen in der Mitte der Zufahrt.*

*Die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens darf bei Wohnhäusern höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In den SO-Gebieten darf die Oberfläche des Eingangspodestes in das jeweilige Haus höchstens 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.*

*Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen können im Einzelfall gestatt werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen erhöhte Aufwendungen (z.B. bei Bodenregulierungsmaßnahmen, beim Anschluss an das System der Abwasserbeseitigung) bedingen würden.*

Den Festsetzungen ist zu entnehmen, dass im Einzelfall Ausnahmen zulässig sein können. Eine generelle Lösung mit eindeutig geregelten und dem Geländehöhen angepassten Höhenfestsetzungen vereinfachen den Bauherren das Bauantragsverfahren und der Verwaltung das Prüfverfahren.

Im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO MV liegt die Bearbeitungsfrist bei einem Monat. Die Gebühren belaufen sich gemäß der Verwaltungsgebührensatzung des Amtes Klützer Winkel auf mind. 30 € je Bauantrag (Einnahmen des Amtes).

Bei Abweichungsanträgen ist der Bauantrag dann im vereinfachten Verfahren nach § 63 BauGB an den Landkreis Nordwestmecklenburg zur weiteren Bearbeitung zu versenden. Die

Gemeinde wird sodann im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB am Genehmigungsverfahren beteiligt. Gemäß Hauptsatzung trifft der Bürgermeister die Entscheidung (Herstellen/Versagen) über die Befreiungsanträge. Die Bearbeitungsfrist im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nimmt ca. drei Monate in Anspruch. Die Gebühren richten sich gemäß der Verwaltungsgebührensatzung des Landkreis Nordwestmecklenburg nach Bauvolumen (Einnahmen des Landkreis Nordwestmecklenburg).

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag des Vorhaben- und Erschließungsträgers einer vereinfachten Änderung des B-Planes hinsichtlich der Höhenfestsetzung auf Kosten des Investors stattzugeben.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt, eine 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „De Poeler Drift“ bzgl. der Höhenbezugspunkte in Abhängigkeit der Topographie des anstehenden Geländes gemäß Antrag zu erlassen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine, da die Verfahrenskosten vom Investor des Ferienparks getragen werden.

**Anlagen:**

Auszug B-Plan Nr. 7

Antrag Vorhaben- und Erschließungsträger

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung