

Gemeinde Zierow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Ziero/14/8544
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 01.07.2014 Verfasser: Maren Domres
B-Plan Nr. 7 "De Poeler Drift" hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer
Bauausschuss der Gemeinde Zierow Gemeindevertretung Zierow	
Ja	
Nein	
Enthaltung	

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 Bauanträge im Geltungsbereich des Ferienhausparks De Poeler Drift eingereicht worden.

Die NCC Deutschland GmbH hat nunmehr alle noch freien Baugrundstücke im B-Plan Gebiet erworben. Diese sollen mit weiteren 87 einheitlich reetgedeckten Ferienhäusern bebaut werden.

Beabsichtigt ist damit, den Zielen des Bebauungsplanes insbesondere hinsichtlich des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes gerecht zu werden.

Es bedarf einer Anpassung des B-Planes hinsichtlich Gestaltung, Maß der baulichen Nutzung sowie der Verkehrserschließung.

Verkehrserschließung: Der im mittleren Bereich des Plangebietes ausgewiesene verkehrsberuhigte Straßenteil ist nicht erforderlich. Es ist zu befürchten, dass dieser als Wende – und Parkmöglichkeit genutzt wird und somit eine Gefahr für spielende Kinder besteht.

Gestaltung: Zur Gestaltung individueller Dachlandschaften ist es beabsichtigt, verschiedene Gaubenarten in verschiedenen Breiten zur Traufe bzw. einen Frontspieß/Friesengiebel zu errichten. Hiervon soll im Gegensatz zum Ursprungsplan leichte Abweichungen ermöglicht werden. Die Geschossigkeit soll dabei trotzdem erhalten werden.

Maß der baulichen Nutzung: 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 (0,6 m über dem Bezugspunkt) und Eingangspodeste (0,3 m über dem Bezugspunkt) 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 gestattet 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 Bauherrn 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 Von NCC Deutschland GmbH einer vereinfachten Änderung des B-Planes hinsichtlich der Gestaltung der Dachformen und Dachaufbauten, des Maßes der baulichen Nutzung (Höhenfestsetzung bzw. Traufhöhe) sowie der Verkehrerschließung auf Kosten der NCC Deutschland GmbH stattzugeben.

Zu den Änderungsbegehren wird in der Sitzung durch einen Vertreter der NCC Deutschland GmbH Auskunft gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt, eine 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „De Poeler Drift“ bzgl. der Gestaltung der Dachformen und Dachaufbauten, des Maßes der baulichen Nutzung (Höhenfestsetzung bzw. Traufhöhe) sowie der Verkehrerschließung auf Kosten der NCC Deutschland GmbH gemäß Antrag zu erlassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, da die Verfahrenskosten von NCC Deutschland GmbH getragen werden.

Anlagen:

Antrag NCC Deutschland GmbH

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung