

Gemeinde Zierow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Ziero/17/11344			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 01.03.2017 Verfasser: Robert Kieslich			
Ergänzungssatzung " Eggerstorf " der Gemeinde Zierow; Klarstellung der inhaltlichen Festsetzungen				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Zierow Gemeindevertretung Zierow				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Zierow hat für den nördlichen Bereich der Ortslage Eggerstorf, die Flurstücke- Nr. 129, 128/1 und 128/2 östlich der Dorfstraße betreffend, eine Ergänzungssatzung aufgestellt. Die Satzung wurde mit ihrer Bekanntmachung im Jahr 2007 rechtskräftig und in den Folgejahren bis auf ein Grundstück bebaut. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben im Satzungsgebiet wurden seitens der Genehmigungsbehörde des LK NWM Nachforderungen aufgrund der Unbestimmtheit inhaltlicher Festsetzungen der Satzung geltend gemacht. Zur Beurteilung des Bauantrages und generell auch für künftige Anträge im Satzungsgebiet bedarf es einer Klarstellung der Gemeinde, mit welcher städtebaulichen Zielstellung die Festsetzungen getroffen wurden und wie sie planungs- und bauordnungsrechtlich der Beurteilung dienen sollen. Die Begründung zu Satzung allein konnte nicht zur Klärung beitragen.

Die Klarstellung betrifft im Einzelnen folgende Festsetzungen der Satzung:

§ 2 (2) - überbaubare Grundstücksfläche

Die Satzung regelt, dass die Grundstücksflächen innerhalb der Satzung bis zu 30% von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die Formulierung erfolgte auf Grundlage der Definition des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der besagt, dass die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstückes ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Insoweit stimmt die Definition mit der Festsetzung überein.

§ 19 (4) BauNVO regelt jedoch eine mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 %, sh. Auszug BauNVO. Das bedeutet vorliegend, dass eine Nutzung der Grundstücksflächen für bauliche Anlagen innerhalb der Satzung bis zu 45 % zulässig ist.

Die Gemeinde hätte gemäß § 19 (4) BauNVO hiervon abweichende Bestimmungen treffen können, um eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche auszuschließen, hat aber davon keinen Gebrauch gemacht. Begründung :

Eggerstorf ist eine kleine Siedlung mit dörflichem Charakter. Die ortstypische Bebauung besteht aus freistehenden Einzelhäusern mit Nutzgärten und Nebengebäuden, die für die Kleintierhaltung und zum Teil auch für die Pferdehaltung genutzt werden. Darüber hinaus fordert der Bedarf an Stellflächen bzw. Garagen zur Abwicklung des notwendigen Individualverkehrs ein zweckentsprechendes Maß an überbaubarer Grundstücksfläche.

Da die Einhaltung einer Grenze von 30 % an überbaubarer Grundstücksfläche zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führt, wurde die zulässige 50 % ige Überschreitung bei der Satzungs aufstellung auch nicht ausgeschlossen.

§ 2 (5) – Anordnung von Garagen/ Carports und Nebenanlagen

Die Regelungen zur Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den Grundstücken schließt deren Zulässigkeit auf den hinteren Grundstücksteilen nicht aus.

§ 3 örtliche Bauvorschriften – a) gestalterische Festsetzungen zu Dächern

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sollen ausschließlich für die Errichtung der Hauptdächer der Gebäude gelten. Diese Vorschriften gelten nicht für untergeordnete Anbauten des Hauptgebäudes und für Nebengebäude, Garagen und Carports.

Die Klarstellungen sollen zum Erhalt des dörflichen Charakters beitragen und werden den Verfahrensunterlagen der Satzung als Ergänzung beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt die Klarstellungen zur Ergänzungssatzung Eggerstorf der Gemeinde Zierow vom 20.12.2007. Diese werden den Verfahrensunterlagen der Satzung als Ergänzung beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Ergänzungssatzung Eggerstorf (Auszug)
- Auszug BauNVO