



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV/BAU/337/2020 Status: öffentlich Az. (intern): angelegt am: 25.08.2020 Wiedervorlage:
Änderung der Innenbereichssatzung Poppendorf - Klärung des Änderungsinhalts	
Auftragsvergabe Planungsleistungen und Städtebauliche Verträge	
BEL/SG Bauamt Frau Farclas	TOP: _____
Beratungsfolge: Ö 09.11.2020 Bau- und Wohnumfeldausschusses Ö 07.12.2020 Gemeindevertretung Poppendorf	

Sachverhalt/Problemstellung:

Die Gemeindevertretung hatte in ihrer Sitzung am 04.11.2019 beschlossen, die Innenbereichssatzung Poppendorf zu ändern. Die derzeit als „Park“ gekennzeichneten Grünflächen der privaten Eigentümer sollen in „private Hausgärten“ geändert werden. Die Kosten für die Änderung der Innenbereichssatzung sollen voll von den betroffenen privaten Eigentümern getragen werden. Der Planer Herr Reinhard Böhm vom Planungsbüro Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung hatte zur letzten GV-Sitzung am 04.11.2019 bereits einen Übersichtsplan zur möglichen Änderung der IBS erarbeitet und vorgestellt. Ein Angebot vom 23.10.2019 liegt vor, an welches sich Herr Böhm gebunden hält.

Die Kosten für die Änderung der Innenbereichssatzung Poppendorf belaufen sich gem. Angebot vom 23.10.2019 auf insgesamt 5.982,28 € brutto. Die Kostenverteilung der betroffenen Eigentümer soll in Abhängigkeit der betroffenen Grundstücksfläche erfolgen.

Schätzung zur Kostenteilung (ca. 4.000 m² Gesamtfläche)

Eigentümer	Flurstücke	Fläche	Kostenanteil
A	78/7, 77/7	946 m ²	1.419,00 €
B	78/6, 78/8, 77/10	598 m ²	897,00 €
C	78/5, 78/9, 77/11, 79/12	720 m ²	1.076,00 €
D	79/8, 79/13, 77/12	536 m ²	801,32 €
E	79/6, 79/11, 77/5, 77/13	1.200 m ²	1.794,00 €

Im Vorfeld wurden alle Eigentümer angeschrieben und über den geschätzten Kostenanteil für das Änderungsverfahren informiert bei gleichzeitiger Aufforderung zur Übermittlung einer Kostenübernahmeerklärung. Es haben alle Eigentümer die Kostenübernahmeerklärung unterzeichnet, einige jedoch unter gezielten Bedingungen. Die Vorstellungen der Anwohner zum Änderungsinhalt der Satzung weichen von denen der Gemeinde scheinbar ab. Hier muss zunächst Konsens erreicht werden.

Herr Reinhard Böhm von der Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung gibt hierzu folgende Ausführungen:

„Hinsichtlich der Überlegungen zu einer zukünftigen Nutzung der privaten Grünfläche „Hausgärten“ möchte ich ein paar Gedanken voranstellen.

Durch die vorgesehene Rücknahme der öffentlichen Grünfläche „Park“ auf die hintere Grenze der Flurstücke 78/5 bis 78/7, 79/6 und 79/8 vergrößert sich der Bereich für die bauakzessorischen

Nebennutzung um ca. 6 m. Gemeint ist dabei der Bereich zwischen dem Wohngebäude und dem Beginn der privaten Grünfläche „Hausgärten“. Abhängig vom genauen Standort des Wohnhauses beträgt die Tiefe des bauakzessorischen Bereichs dann zwischen 11 und 22 m. Mit dem Bereich für die bauakzessorischen Nutzung soll es dem Bauherrn ermöglicht werden, unmittelbar angrenzend an das Hauptgebäude in angemessenem Umfang untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unterzubringen. Hierzu zählen Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch solche für die Kleintierhaltung. Für die Größe des Bereichs für die bauakzessorische Nebennutzung gilt allerdings ein restriktiver, den Außenbereich schonender Maßstab.

Mit der nach Satzungsänderung nutzbaren Tiefe des bauakzessorischen Bereichs zwischen 11 und 22 m stehen den jeweiligen Hauseigentümern ausreichend Flächen für die Unterbringung von Nebenanlagen (Terrassen, Hundezwinger u.s.w.) zur Verfügung. Selbst die Spielgerätekombination auf dem Flurstück 79/8 oder das Nebengebäude auf dem Flurstück 78/7 würden sich dann im bauakzessorischen Bereich, also noch außerhalb der privaten Grünfläche „Hausgärten“ befinden.

Die Nebennutzung der Grünfläche „Hausgärten“ sollte deshalb auf Nutzungen beschränkt werden, die für die Bewirtschaftung und Unterhaltung der Gartenflächen unbedingt erforderlich sind. Alle sonstigen Nebenanlagen sollten in dem zuvor genannten Bereich untergebracht werden. Weiterhin sollte der unmittelbar an den Weg angrenzende Bereich (Flurstücke 77/5, 77/7, 77/10 bis 13) auf Grund des dortigen Baumbestandes gänzlich von baulichen und nicht-baulichen Anlagen freigehalten werden. Für eine zukünftige Regelung in den Hausgartenflächen könnte ich mir folgende Zulässigkeiten vorstellen:

- Anlagen zur Kompostierung von Abfällen,
- Anlagen zur Unterbringung von Gartengeräten,
- Gewächshäuser.

In der Satzung sollten die zulässigen Nebennutzungen definiert und eine zulässige Grundfläche als Summe aller Nebenanlagen festgesetzt werden. Das würde den Bauherren größere Spielräume lassen, die Gesamtversiegelung aber gleichermaßen begrenzen. Aus meiner Sicht sollte eine Grundfläche von 10 bis 12 m² dabei in der Summe nicht überschritten werden. Anlagen zur Kompostierung von Abfällen sollten zum angrenzenden öffentlichen Weg eingegrünt oder anderweitig der Sicht entzogen werden.“

Die Gemeindevertretung wird um eine klar definierte Entscheidung hinsichtlich des Änderungsinhalts der Innenbereichssatzung Poppendorf gebeten. Dann können die weiteren Planungsleistungen beauftragt werden, um das Planänderungsverfahren weiter voranzutreiben.

Ergebnis Bauausschusssitzung vom 09.11.2020:

Der Sachverhalt wurde in der Bauausschusssitzung, zusammen mit den Planer Herrn Böhm sowie den betroffenen Anwohner, diskutiert.

Im Ergebnis gibt der Bauausschuss die Beschlussempfehlung gemäß Beschlussvorschlag 1.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Die Kosten für die Änderung der Innenbereichssatzung werden von den betroffenen Eigentümern voll getragen.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine

Beschlussvorschlag 1:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppendorf beschließt in ihrer Sitzung am 07.12.2020 die Änderung der Innenbereichssatzung Poppendorf mit folgenden Festlegungen:

1. Die Begrenzung der Parkanlage soll auf die westliche Grenze der Flurstücke 77/5, 77/10 – 77/13 und 77/7 zurückgesetzt werden.
2. Die im Planentwurf (s. Beschlussvorlage Böhm) grün markierten Flächen sollen für die Hausgartennutzung ausgewiesen werden.

Die Nutzung dieser Hausgärten soll eingeschränkt sein. Erlaubt sein sollen:

- Einzäunungen
- Gartenwege
- Naturteiche
- Spielgeräte
- Anlagen zur Kompostierung
- Gewächshäuser
- Anlagen zur Unterbringung von Gartengeräten.

Anlagen zur Kompostierung von Gartenabfällen sollen zum angrenzenden öffentlichen Weg mindestens 3,00 m entfernt eingegrünt werden.

Die Grundfläche der durch o.g. Anlagen versiegelten Flächen soll max. 25 qm sein.

3. Die im Planentwurf (siehe Beschlussvorlage Böhm) mit einem roten Kreuz markierten Flächen sollen ohne weitere Einschränkung den bebaubaren Flächen zugeschlagen werden.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschlag 2:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppendorf beschließt in ihrer Sitzung am 07.12.2020 den Auftrag zur Änderung der Innenbereichssatzung Poppendorf Herrn Reinhard Böhm von der Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung, Warnowufer 59, 18057 Rostock gemäß Angebot vom 23.10.2019 zu erteilen.

Die Kosten zur Änderung der Innenbereichssatzung werden von den Eigentümern der betroffenen Flurstücke 78/7, 77/7, 78/6, 78/8, 77/10, 78/5, 78/9, 77/11, 79/12, 79/8, 79/13, 77/12, 79/6, 79/11, 77/5 und 77/13, Flur 1, Gemarkung Poppendorf voll getragen.

Hierfür wird mit dem Planer Herrn Reinhard Böhm, jedem einzelnen Eigentümer oder einer durch die Eigentümer errichteten Interessengemeinschaft und der Gemeinde Poppendorf ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Der Bürgermeister und sein Stellvertreter werden ermächtigt die städtebaulichen Verträge zu unterzeichnen.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen:

Angebot von Herrn Reinhard Böhm v. 23.10.2019

Abstimmungsergebnis:

___ Ja - Stimmen

___ Nein - Stimmen

___ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

i.A. _____
Sachbearbeitung

i.A. _____
Amtsleiter

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Liegenschaftsamt**

Hinweis: Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.