

## Beratung über weiteres Vorgehen im Bebauungsplangebiet Nr. 10 "Oberhagen"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung Jeannine Haufschild	<i>Datum</i> 28.01.2025 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i> Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 27.02.2025	<i>Ö / N</i> Ö
--	---	-------------------

### Sachverhalt

Im Jahr 2018 hat das Amt Warnow-West die Überprüfung der Rechtmäßigkeit einer baulichen Anlage (vermutlich Carport) auf öffentlicher Grünfläche bei dem Landkreis Rostock veranlasst. Ein Ergebnis dieser Prüfung liegt noch nicht vor. Nach damaliger Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde / SG Ordnungsrecht/Widersprüche hatte inzwischen der Eigentümer gewechselt.

### Zum Hergang:

Die in Rede stehende bauliche Anlage befindet sich auf einer im B-Plan Nr. 10 „Oberhagen“ ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und einem Anpflanzgebot (Gemarkung Elmenhorst, Flur 4, Flurstück 28/36). Eigentümer dieser Fläche war bis zuletzt der damalige Erschließungsträger; inzwischen hat der Eigentümer gewechselt; Nutzer der baulichen Anlage sind hingegen Anwohner aus den angrenzenden Reihenhäusern. Aufgrund dieses Eigentümerwechsels ist der Sachverhalt erst aufgekommen. Die ordnungsgemäße Umsetzung des B-Plans kann aufgrund dieser Bebauung nicht gewährleistet werden.

Im Jahr 1999 wurde der Gemeinde die Errichtung von zwei KfZ-Stellplätzen angezeigt. Einer Sondernutzungserlaubnis bedurfte es nicht, da es sich zu diesem Zeitpunkt um private Flächen handelte. Die Änderung in eine öffentliche Parkanlage mit Anpflanzgebot wurde erst mit der Inkraftsetzung der 1. Änderung wirksam (12.02.2000). Zu welchem Zeitpunkt aus den bloßen Stellplätzen ein Carport wurde, ist nicht ausschlaggebend. Sowohl zum Zeitpunkt des damaligen B-Plans (privates Grün) als auch zum jetzigen Zeitpunkt (öffentliches Grün) ist eine Carportanlage an der Stelle unzulässig. Darüber hinaus war sogar bereits zum damaligen Zeitpunkt die Errichtung der Stellplätze aus bauplanungsrechtlicher Sicht gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 20 der Ursprungsfassung des B-plans unzulässig. Der damalige Bauherr kann sich nicht auf die Aussage des Amtes über eine mögliche Sondernutzung aus dem Jahr 1999 berufen.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde bat um Auskunft wie die Gemeinde weiter vorgehen möchte.

3 Möglichkeiten standen zur Auswahl:

1. Nutzungsuntersagung/ggf. Rückbauverfügung durch den LK Rostock (Herstellung der rechtmäßigen Zustände nach aktuellem B-Plan)
2. Nachträgliche Befreiung vom B-Plan über Genehmigungsverfahren

### 3. Änderung des B-Plans (Kostenfrage) ☒ Hinweis: die Gemeinde hat die Planungshoheit

Die Stellungnahme der Bauverwaltung im Jahr 2020 lautete:

Befreiung ist aus Sicht der Bauverwaltung nicht möglich, Änderung des B-Plans durch Kostenübernahme des Verursachers möglich, Nutzungsuntersagung erzielt den eigentlichen Zweck der Beseitigung der Anlage nicht, Rückbauverfügung nur möglich, wenn kein anderes Mittel in Betracht kommt, rechtmäßige Zustände herzustellen.

Bitte um Beratung und Empfehlung, wie in der Angelegenheit weiter verfahren werden soll.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt gab in seiner Sitzung vom 05.11.2020 mit 4 Ja-Stimmen zu 2 Nein-Stimmen die Empfehlung den B-Plan zu Lasten des Grundstückseigentümers zu ändern.

Daraufhin wurde der neue Grundstückseigentümer vom Sachbearbeiter der Bauverwaltung des Amtes Warnow-West mit Schreiben vom 24.11.2020 und zuletzt vom 18.01.2021 um eine Aussage hinsichtlich der vorgeschlagenen Planänderung gebeten, so dass alle weiteren Verfahrensschritte hätten initiiert werden können.

Eine Rückmeldung gab es nicht.

Am 02.08.2024 meldete sich die Witwe des Grundstückseigentümers. Dieser ist im April 2022 verstorben. Die hinterbliebene Ehefrau fand im Nachlass ihres Ehemannes das Schreiben des Amtes Warnow-West vom 18.01.2021. Sie teilte mit, dass sie die Flächen besichtigt habe und gerne Teilflächen veräußern wolle.

Dazu gehört u.a. auch das Flurstück 28/36, auf welchem das Carport errichtet wurde.

Bislang ist der Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten der Gemeinde hinsichtlich des Carports nicht abgeschlossen.

Es wird um eine Beratung gebeten wie weiter vorgegangen werden soll, damit das Ergebnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt werden kann.

Es stehen weiterhin drei Möglichkeiten zur Auswahl:

1. Nutzungsuntersagung/ggf. Rückbauverfügung durch den LK Rostock (Herstellung der rechtmäßigen Zustände nach aktuellem B-Plan)
2. Nachträgliche Befreiung vom B-Plan über Genehmigungsverfahren
3. Änderung des B-Plans (Kostenfrage) ☒ Hinweis: die Gemeinde hat die Planungshoheit

Hinweis der Bauverwaltung: Da der Grundstückseigentümer verstorben ist, wäre eine B-Planänderung zu seinen Lasten nicht mehr möglich.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

#### **Anlage/n**

1	1_E-Mail vom 02.08.2024 (öffentlich)
2	2_Schreiben Bauverwaltung Amt Warnow-West vom 18.01.2021 (öffentlich)
3	3_Auszug_Ursprungsfassung_v._1995 (öffentlich)
4	4_Auszug_textl._Festsetzung_Ursprungsfassung (öffentlich)
5	5_Auszug_B-Plan_1._aenderung (öffentlich)

Jeannine Haufschild

---

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Freitag, 2. August 2024 12:24  
An: Jeannine Haufschild  
Betreff: Ihr Schreiben zu Flurstück 28/32  
Anlagen: Schreiben Bauverwaltung Warnow West.pdf

Sehr geehrte Frau Haufschild,

In dem Nachlass meines Mannes habe ich das beigefügte Schreiben gefunden. Ich habe mir die Grundstücke vor Ort angesehen und würde mich freuen, wenn wir in der kommenden Woche einmal telefonieren können.

Die Teilflächen (Gemarkung Elmenhorst Flurstücke 28/22 sowie 28/36-38) würden wir gerne veräußern.

Ich bin vormittags unter [REDACTED] zu erreichen.

Liebe Grüße

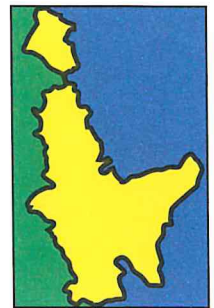
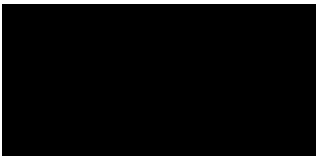
[REDACTED]

# AMT WARNOW-WEST

Der Amtsvorsteher

Fachbereich Bauverwaltung  
für die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Amt Warnow-West · Schulweg 1a · 18198 Kritzmow



Telefon 038207 633-0  
Telefax 038207 633-29  
amt@warnow-west.de  
www.amt-warnow-west.de

Ansprechpartner	E-Mail-Adresse	Durchwahl	Kritzmow
Her Breitrück	s.breitruECK@warnow-west.de	038207-63358	18.01.2021

## Öffnungszeiten

Dienstag  
9–12 Uhr  
14–16 Uhr

Donnerstag  
9–12 Uhr  
14–18 Uhr

Freitag  
9–12 Uhr

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie sind Eigentümer einer in dem B-Plan Nr. 10 „Oberhagen“ der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen befindlichen öffentlichen Grünfläche (Gemarkung Elmenhorst, Flur 4, Flst. 28/32). Die Gemeinde hat im Jahr 2018 die rechtswidrige Errichtung eines Carports auf dieser Fläche bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock Am Wall 3-5, 18273 Güstrow angezeigt. Zur Herstellung rechtmäßiger Zustände, plant die Gemeinde, den B-Plan in dem betroffenen Bereich zu ändern. Die Gemeinde nutzt in diesem Zusammenhang die Möglichkeit, die städtebauliche Ordnung wiederherzustellen. Für die Änderung des B-Plans muss die Gemeinde ein Planungsbüro beauftragen.

## Bankverbindungen

Deutsche Bank  
IBAN  
DE76 1307 0000 0166 0331 00  
BIC DEUTDE33XXX

OstseeSparkasse Rostock  
IBAN  
DE07 1305 0000 0240 1111 17  
BIC NOLADE21ROS

Da der rechtswidrige Zustand der baulichen Anlage auf Ihrem Grundstück Anlass für dieses Bauleitverfahren ist, erwartet die Gemeinde die Übernahme der Planungskosten durch Sie als Eigentümer. Bitte teilen Sie mir kurzfristig mit, ob Sie mit dem vorgetragenen Verfahren einverstanden sind.

## Gläubiger-ID

DE41ZZZ00000053163

Die Gemeinde würde mit Ihnen auf Grundlage des § 11 BauGB einen Städtebaulichen Vertrag schließen, der die Übernahme der Planungskosten regelt. Entsprechende Planungsangebote sind vor Abschluss des Vertrages bei verschiedenen Planungsbüros einzuholen.

## Gemeinden

Elmenhorst/Lichtenhagen  
Kritzmow  
Lambrechtshagen  
Papendorf  
Pölchow  
Stäbelow  
Ziesendorf

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Breitrück  
Bauverwaltung



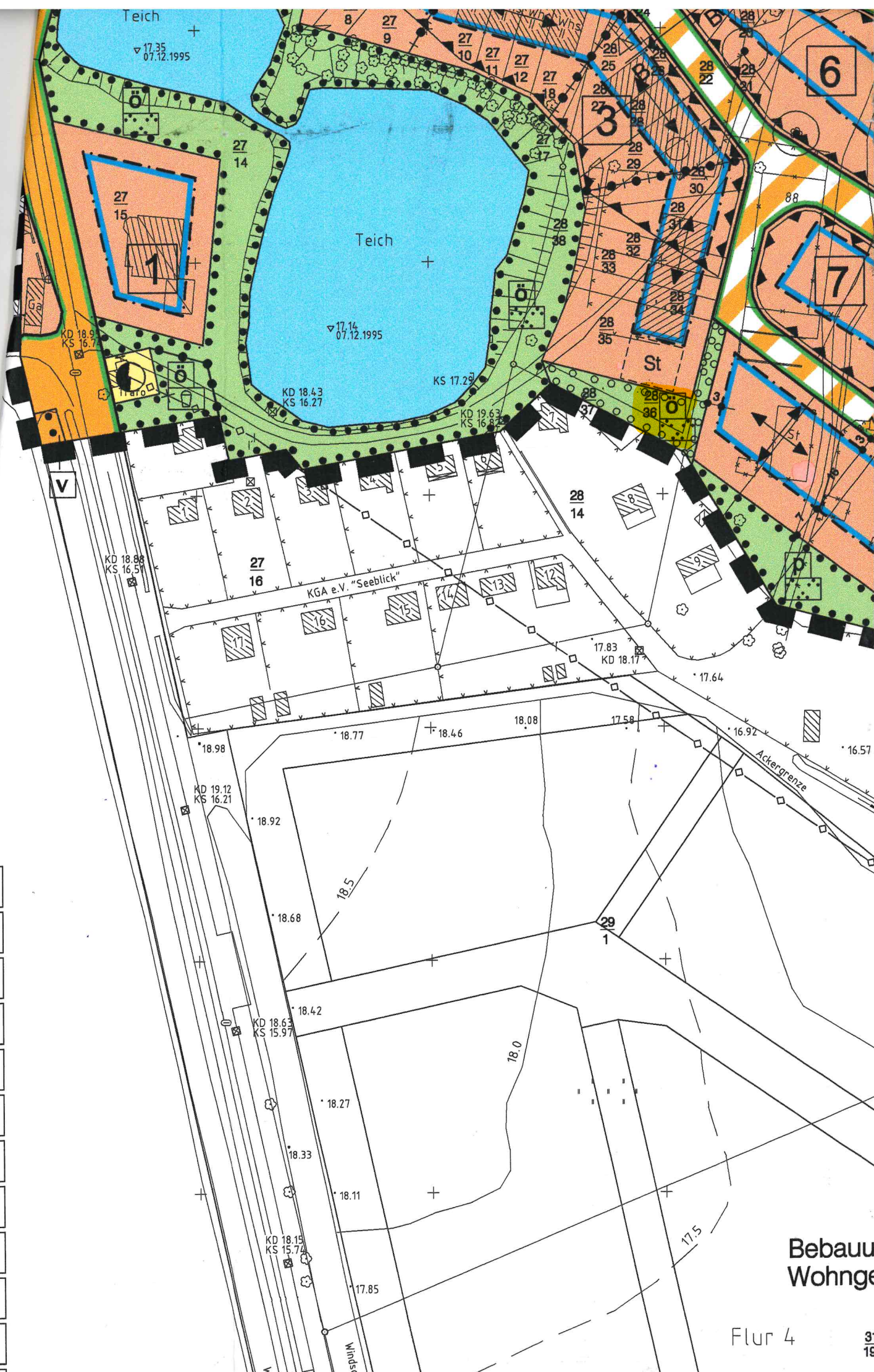
16. Je Einzelgrundstück und darüberhinausgehend je 350 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein den Grundstücksverhältnissen angemessener Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
17. Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen. Die Stellplatzanlagen sind zusätzlich durch Strauchpflanzungen, Schnitthecken oder berankte Pergolen weitmöglich einzugrünen.
18. Carportanlagen, Außenwände von Garagen und fensterlose Gebäudefassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
19. Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen, daß sie nicht einsehbar sind.
20. Auf den Grünflächen - naturnahe Parkanlage - sind die vorhandenen Gehölze im Bestand zu erhalten. Wo nötig, sind die vorhandenen Gehölzstrukturen mit den geeigneten Arten zu vervollständigen. Die Zwischenräume sind als extensive Mähwiese anzulegen, wobei der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel untersagt ist. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist innerhalb der Grünflächen nicht zulässig. Die Anlage von befestigten Wegen ist nicht gestattet.
21. Verdrängter Mutterboden ist vollständig innerhalb des Plangebietes zur Erdmodellierung oder in näherem Umfeld erweitert zu verwenden.
22. Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Neubebauung (Versiegelung) regelt sich nach der gemeindlichen Ausgleichssatzung. Wenn der Naturausgleich auf der eigenen Grundstücksfläche nicht möglich ist, sind Geldzahlungen entsprechend der Satzung zu leisten.
23. Als Ersatzmaßnahme ist eine intensiv genutzte Ackerfläche auf Dauer der sukzessiven Entwicklung zuzuführen (Teile des Flurstückes 52/2 der Flur 4 der Gemarkung Elmenhorst gemäß Flächennutzungsplan und Landschaftsplan).
24. Im Hausgartenbereich gerodete Bäume sind ab 15 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, durch 3 x verschulte Gehölze gleicher Art mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu ersetzen. Bei steigenden Durchmessern ist je angefangener 15 cm Durchmesser ein weiterer, gleichartiger Baum zu pflanzen.

#### HINWEISE:

- A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

- B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie
- abartiger Geruch
  - anomale Färbung
  - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
  - Ausgasungen
  - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
- angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.
- C Im öffentlichen Raum sind alle Verkehrsanlagen auch für die problemlose Benutzung durch Rollstuhlfahrer auszulegen (abgesenkte Borde).



- SD
- KWD
- SD
- KWD
- SD
- SD
- SD
- SD
- SD
- SD
- SD

Bebauung  
Wohnge

Flur 4