

## 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>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	27.02.2025	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._änderung (öffentlich)