



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV/BAU/083/2019 Status: öffentlich Az. (intern): angelegt am: 08.07.2019 Wiedervorlage:
Änderung B-Plan Nr. Nr. 12 für das Gebiet "Hinter dem Lindenweg", südlich des Lindenwegs, zwischen dem Haubenweg und B110	
BEL/SG Bauamt Frau Bockholt	TOP: _____
Beratungsfolge: N 22.07.2019 Ausschuss für Bauwesen und Territorientwicklung Ö 04.09.2019 Gemeindevertretung Broderstorf Ö 06.11.2019 Gemeindevertretung Broderstorf	
Beratungsergebnis des Ausschusses: <input type="checkbox"/> der Ausschuss stimmt dem Beschlussvorschlag zu <input type="checkbox"/> der Ausschuss lehnt den Beschlussvorschlag ab	

Sachverhalt/Problemstellung:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Broderstorf im Jahr 2011 wurde das Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) „Hinter dem Lindenweg“, zwischen dem Haubenweg und der B110 für etwa 30 Einfamilienhäuser geschaffen.

In dem im B-Plan festgesetzten Wohngebiet Nr. 4 liegen die Grundstücke des Betroffenen, hier am Rande des Wohngebiets, südlich zur B110. Es handelt sich um die Grundstücke in der Gemarkung Pastow, Flur 1, Flurstücke 71/44 und 71/45.

Im Juli 2012 stellte der Voreigentümer einen Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück in der Gemarkung Pastow, Flur 1, Flurstück 71/44 und kennzeichnete auf dem Lageplan einen möglichen Stellplatz für 2 PKW auf dem Grundstück in der Gemarkung Pastow, Flur 1, Flurstück 71/45.

Am 24.07.2012 wurde vom Amt Carbäk die Genehmigungsfreistellung gem. § 62 LBauO M-V für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage gegenüber dem Voreigentümer erklärt.

Das Wohnhaus mit Garage wurden sodann errichtet und an den jetzigen Eigentümer im Jahr 2018 weiterverkauft.

Aufgrund zweier Anzeigen wegen Verstoßes gegen die LBauO M-V aus der unmittelbaren Nachbarschaft wegen Errichtung eines Carports auf einer im B-Plan festgesetzten Grünfläche wurde die Angelegenheit an den Landkreis Rostock, Untere Bauaufsichtsbehörde, weitergeleitet. Dieser leitete ein ordnungsbehördliches Verfahren gegen die jetzigen Eigentümer ein aufgrund der Errichtung eines Carports ohne die erforderliche Genehmigung. Ihm wurde ein empfindliches Bußgeld sowie die Anordnung des Rückbaus des Carports angekündigt.

Hieraufhin wurden in der Amtsverwaltung Gespräche mit dem damaligen Bauherrn sowie dem jetzigen Grundstückseigentümer geführt. Der damalige Bauherr beruft sich auf die Erklärung der Gemeinde Broderstorf vom 24.07.2012 (Genehmigungsfreistellung), in welchem ihm die Errichtung einer Garage genehmigt wurde. Der jetzige Eigentümer beruft sich auf den Kauf des Grundstückes mit den baulichen Anlagen nach Treu und Glauben.

Das Grundstück, auf welchem das Carport errichtet wurde, befindet sich im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Broderstorf. Die Fläche ist dort festgesetzt als private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgärten (Grünfläche Nr. 4).

Grünflächen sind Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden sind, und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden. Zwar sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung dienen, nicht generell ausgeschlossen, jedoch dürfen sie bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein.

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Der Bauherr hätte ggf. einen Schuppen für seine Gartengeräte auf der Grünfläche errichten können, nicht jedoch einen Carport für 2 PKW.

Daher gestaltet sich auch die nachträgliche Heilung der Problematik, nämlich eine Baugenehmigung zu erwirken, als schwierig, da die Errichtung eines Carports auf der festgesetzten Grünfläche unzulässig ist.

Da der jetzige Eigentümer einen Rückbau gerne vermeiden möchte, da er auch sonst keine Möglichkeit hätte seine PKW zu parken bestünde die einzige Möglichkeit in der Änderung des B-Plans.

Ergänzung aus der Gemeindevertretersitzung am 04.09.2019

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf hat am 04.09.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Broderstorf beschlossen. Die Gemeinde Broderstorf beteiligt sich an den Kosten zu **50 %**. Für die Übernahme der restlichen Kosten soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Nach erneuter Prüfung des Sachverhaltes wurde festgestellt, dass bei der Prüfung zur Genehmigung gem. § 62 LBauO M-V für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage die Festsetzung im B-Plan in Form der privaten Grünfläche übersehen wurde.

Eine Genehmigung gem. § 62 LBauO M-V für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage hätte nicht erteilt werden dürfen. Eine Heilung ist nur durch eine B-Plan Änderung möglich.

Beschlussvorschlag 1:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt am 06.11.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Broderstorf. Die Kosten hierfür übernimmt die Gemeinde Broderstorf.

Ein Kostenvoranschlag von ign Architekten und Ingenieure aus Waren ist der Vorlage beigefügt.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja - Stimmen Nein - Stimmen Stimmenthaltung(en)

Beschlussvorschlag 2:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 06. November 2019, den Beschluss GV/08/02/2019 vom 04.09.2019 aufzuheben.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja - Stimmen Nein - Stimmen Stimmenthaltung(en)

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Änderung des B-Plans ist laut Kostenschätzung von ign mit Kosten in Höhe von 6.060,08 € zu

rechnen.

Im TH 2 stehen im laufenden Jahr auf dem Produktkonto 51100.5625500 noch finanzielle Mittel in Höhe von 30.000,00 EUR zur Verfügung.

Allerdings läuft zurzeit die Änderung des B-Plans Nr. 14 für das Gebiet an der Kösterbecker Straße. Hier beteiligt sich die Gemeinde mit 10.000,00 EUR an den Aufstellungskosten.

Weiter steht ggf. die 5. Änderung des B-Plans Nr. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf an. Hier wird mit Kosten in Höhe von ca. 10.000,00 EUR gerechnet. Dementsprechend stünden für die 3. Änderung des B-Plans Nr. 12 der Gemeinde Roggentin noch finanzielle Mittel in Höhe von 10.000,00 EUR im Jahr 2019 zur Verfügung.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine

Anlagen:

Genehmigungsfreistellung 2012

Kostenaufstellung ign

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.