

fed. Senator/-in: S 4 - Infrastruktur, Umwelt und Bau  Federführendes Amt: Bauamt	Beteiligt:
---	------------

### Information über Bauvorhaben

#### Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.09.2023	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
26.09.2023	Ortsbeirat Lichtenhagen (3)	Kenntnisnahme
26.09.2023	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Kenntnisnahme
27.09.2023	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Kenntnisnahme
04.10.2023	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Kenntnisnahme
04.10.2023	Ortsbeirat Schmarl (7)	Kenntnisnahme
05.10.2023	Ortsbeirat Lütten Klein (5)	Kenntnisnahme
05.10.2023	Ortsbeirat Gartenstadt/ Stadtweide (10)	Kenntnisnahme
05.10.2023	Ortsbeirat Südstadt (12)	Kenntnisnahme
10.10.2023	Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)	Kenntnisnahme
10.10.2023	Ortsbeirat Reutershagen (8)	Kenntnisnahme
10.10.2023	Ortsbeirat Evershagen (6)	Kenntnisnahme
10.10.2023	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Kenntnisnahme
11.10.2023	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Kenntnisnahme
11.10.2023	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Kenntnisnahme
17.10.2023	Ortsbeirat Groß Klein (4)	Kenntnisnahme
17.10.2023	Ortsbeirat Hansaviertel (9)	Kenntnisnahme
17.10.2023	Ortsbeirat Biestow (13)	Kenntnisnahme
17.10.2023	Ortsbeirat Dierkow-Neu (16)	Kenntnisnahme
18.10.2023	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

#### Sachverhalt:

*Die Bürgermeisterin wird beauftragt:*

*1. Die Ortsbeiräte so rechtzeitig über Bauvorhaben mit einer Rohbausumme ab 500.000 € zu informieren, dass den Ortsbeiräten vor Abgabe einer Stellungnahme ausreichend Zeit - in der Regel sechs Wochen - bleibt, den Bauherr\*innen eine Vorstellung des Vorhabens auf der nächsten Ortsbeiratssitzung oder in dem dafür zuständigen Ausschuss zu ermöglichen.*

In der Hauptsatzung ist folgendes geregelt:

"§7 (5) Bei Bauvorhaben ab einer Rohbausumme von 500.000,00 Euro informiert die Verwaltung rechtzeitig vor Erteilung einer Genehmigung und/oder Zustimmung den Bau- und Planungsausschuss sowie den zuständigen Ortsbeirat."

Das bedeutet, dass keine Stellungnahme des Ortsbeirates für das Genehmigungsverfahren erforderlich ist und es sich lediglich um eine Information handelt. Die Bauherren sind nicht verpflichtet, sich den Fragen des Ortsbeirates zu stellen und über ihr privates Bauvorhaben zu berichten.

Grundsätzlich hat die Verwaltung jedoch großes Interesse, alle Ortsbeiräte frühzeitig über die jeweiligen Bauantrags- und Vorbescheidsverfahren zu informieren. Bereits vor Antragstellung regt die Verwaltung, sofern Projekte bekannt und von städtebaulichem Interesse sind, eine Vorstellung im Ortsbeirat an. Ob die Bauherrenschaft diesem Vorschlag folgt, liegt nicht in der Hand der Verwaltung. Unser Eindruck ist jedoch, dass die Bauherren diesem Ansinnen offen gegenüberstehen.

Unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen erhalten die Ortsämter die monatlichen Eingangslisten zu den Anträgen, auch hier besteht für die Ortsbeiräte die Möglichkeit unabhängig und deutlich vor der formalen Information nach Hauptsatzung die Bauherrenschaft einzuladen.

Schon jetzt ist es kaum möglich die geplante Beratungsfolge mit den Vorlaufterminen ins Baugenehmigungsverfahren zu integrieren. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren läuft eine Frist von 3 Monaten bis zum Eintritt der Genehmigungsfiktion. Da die Informationsvorlage erst auf den Weg gebracht werden kann, wenn die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit geklärt ist, stehen nur noch wenige Wochen für die Beratungsfolgen und die Erteilung der Baugenehmigung zur Verfügung.

*2. Zu Beginn des Baugenehmigungsverfahrens bei den jeweiligen Bauherr\*innen automatisch zu erfragen, wo und in welcher Größe die Errichtung eines Spielplatzes für Kleinkinder geplant ist.*

Eine undifferenzierte pauschale Frage nach Kinderspielplätzen ist im Baugenehmigungsverfahren nicht möglich. Es sind Verfahren nach §62, §63 und §64 LBauO M-V zu unterscheiden.

#### § 62 LBauO M-V Genehmigungsverfahren

Die Bauvorhaben in diesem Verfahren sind beschränkt (Wohngebäude, zugehörige Nebenanlagen, sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind) und ausschließlich auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan abgestellt.

Die Gemeinde hat hier innerhalb von einem Monat die Entscheidung zur Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 Abs. 2 Nr. 4 LBauO M-V bzw. der Überführung ins vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 LBauO M-V zu treffen.

#### § 63 LBauO M-V - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Die Bauvorhaben in diesem Verfahren sind beschränkt auf Wohngebäude, zugehörige Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind.

Das Prüfprogramm ist beschränkt auf das Planungsrecht, Abweichungen und Abstandsflächen sowie andere öffentlich-rechtliche Anforderungen nach dem Landeswaldgesetz, dem Denkmalrecht, dem Wasserrecht sowie des Naturschutzes, die in der Baugenehmigung konzentriert werden. Über den Bauantrag ist innerhalb von 3 Monaten zu entscheiden.

Beide Verfahrensarten wurden vor langer Zeit vom Gesetzgeber eingeführt und in diversen Novellierungen geschärft. Sie dienen gerade beim Wohnungsbau der Verfahrensbeschleunigung. Mit dieser Liberalisierung wurde, wie politisch ausdrücklich gefordert, mehr Verantwortung auf den Bauherren übertragen. Das Prüfprogramm der Bauaufsichtsbehörde ist gesetzlich begrenzt und kann nicht willkürlich erweitert werden. Spielplätze sind in beiden Verfahren nicht Bestandteil.

#### §64 LBauO M-V Baugenehmigungsverfahren

Hier greift das vollständige Prüfprogramm. Spielflächen sind Bestandteil des Prüfumfanges und der Baugenehmigung.

*3. Spätestens ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten ist durch die Verwaltung zu prüfen, ob die Errichtung des Spielplatzes sowie die Umsetzung von weiteren Auflagen aus der Baugenehmigung bzw. dem B-Plan erfolgt sind. Der jeweilige Ortsbeirat ist hierüber zu informieren.*

Die eingangs erwähnte Liberalisierung der Landesbauordnung führte seit 2006 auch dazu, dass die Landesbauordnung nach Baufertigstellung keine Abnahme durch die Bauaufsicht mehr vorsieht, ausgenommen sind Brandschutz und Statik sofern Prüfgegenstand.

Die Verantwortung liegt beim Bauherrn und die Behörde muss zunächst rechtskonformes Handeln unterstellen. Die Herstellung, Kontrolle und Absicherung der Verkehrssicherheit auf privaten Spielplätzen liegt ausschließlich beim Grundstückseigentümer.

Soweit es um die Ablösung der Pflicht zur Errichtung von Spielplätzen geht, hat sich die Stadtverwaltung bereits an das zuständige Ministerium gewandt und die Zusage erhalten, dass dieses Thema im Rahmen der Novellierung der LBauO M-V erörtert wird.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

Dr. Ute Fischer-Gäde

#### **Anlagen**

Keine