



- öffentlich -

TOP Prüfung der Einhaltung von Festsetzungen in Baugebieten; Prüfung der Einhaltung der Altstadt-Gestaltungssatzung hinsichtlich der Vorschriften über Werbeanlagen; Prüfung der Anlage von Schottergärten in Vorgärten		
Beratungsfolge:	Termin	Beratungsaktion
Bau- und Umweltausschuss Otterndorf	24.08.2023	Zur Empfehlung
Verwaltungsausschuss Otterndorf	28.08.2023	beschließend

FB/Aktenzeichen:	Planen - Bauen - Umwelt - Beiträge /
Haushaltsmittel:	Haushaltsmittel stehen zur Verfügung Haushaltsmittel können wie folgt zur Verfügung gestellt werden:
Anlagen	

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtdirektor wird beauftragt, die Einhaltung der städtebaulich maßgeblichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften von Bebauungsplänen in den Baugebieten prüfen zu lassen und gegebenenfalls Verstöße zur Weiterverfolgung an das Bauaufsichtsamt des Landkreises Cuxhaven zu melden. Die Prüfung erfolgt je nach zur Verfügung stehender Kapazität der Verwaltung. Begonnen wird mit dem jüngsten Baugebiet „Am Medembogen“.
2. Der Stadtdirektor wird beauftragt, die Einhaltung der Vorschriften der Altstadt-Gestaltungssatzung hinsichtlich Werbeanlagen in der Altstadt prüfen zu lassen und gegebenenfalls Verstöße zur Weiterverfolgung an das Bauaufsichtsamt des Landkreises Cuxhaven zu melden. Die Prüfung erfolgt je nach zur Verfügung stehender Kapazität der Verwaltung.
3. Der Stadtdirektor wird beauftragt, die Anlage von Schottergärten in der Stadt prüfen zu lassen und gegebenenfalls Verstöße zur Weiterverfolgung an das Bauaufsichtsamt des Landkreises Cuxhaven zu melden. Die Prüfung erfolgt je nach zur Verfügung stehender Kapazität der Verwaltung.
4. Vor Meldung von Verstößen an den Landkreis Cuxhaven werden die Betroffenen stets über den Sachverhalt informiert und es wird Ihnen Gelegenheit gegeben, Stellung zu nehmen und den Verstoß zu beseitigen.

Begründung:

Im Rahmen der Abnahme des Endausbaus im Baugebiet „Am Medembogen I“ wurden von den Beteiligten teilweise deutliche Verstöße von Bauherrn gegen die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 84 „Am Medembogen“ festgestellt. Die Verwaltung wurde aufgefordert, den maßgeblichen Verstößen insbesondere hinsichtlich Gestaltung und grünordnerischen Festsetzungen nachzugehen.

Ergänzend wurde in der Altstadt die Neugestaltung von Werbeanlagen als städtebaulich unangemessen empfunden, auch hier sollte den Verstößen gegen die Altstadt-Gestaltungssatzung nachgegangen werden.

Bereits seit längerem wird die Anlage von Schottergärten in Vorgärten hinsichtlich ihrer gestalterischen Qualität sowie hinsichtlich ihrer Bedeutung für Arten- und Klimaschutz thematisiert. Gemäß der Niedersächsischen Bauordnung sind Schottergärten untersagt. Nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind. Bislang war die Möglichkeit der rechtlichen Ahndung jedoch umstritten. Das niedersächsische Oberverwaltungsgericht in Lüneburg hat jedoch zwischenzeitlich ein Urteil des Verwaltungsgerichtes Hannover gegen Schottergärten bestätigt. Demnach dürfen die zuständigen Behörden mit Kies und Steinplatten versiegelte Flächen verbieten und die komplette Beseitigung anordnen.

Für die Ahndung von Verstößen gegen baurechtliche Festsetzungen und Verordnungen ist grundsätzlich die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Cuxhaven zuständig. Gemeinden können den Landkreis über entsprechende Missstände informieren. Dabei ist jedoch der Gleichheitsgrundsatz zu beachten, d.h., es dürfen nicht Einzelfälle ‚herausgepickt‘ werden, sondern es ist ein zusammenhängender Bereich zu prüfen. Entsprechend der zur Verfügung stehenden Kapazitäten soll neben der Prüfung im Baugebiet „Am Medembogen“ und der Werbeanlagen in der Altstadt zunächst ein zusammenhängendes Teilgebiet auf Schottergärten geprüft werden.

Ziel der Prüfungen soll dabei nicht die Anzeige von Verstößen an den Landkreis sein, sondern die Abhilfe des Missstands. Die Betroffenen werden gegebenenfalls über festgestellte Verstöße informiert und es wird ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme und Beseitigung des Verstoßes gegeben. Sollte es hierbei nicht zu einer Einigung kommen, wird der Landkreis zur Prüfung des Sachverhaltes informiert.

gez. Thielebeule