

Anlage 3 zu TOP 8



**NORDERSTEDT**

Zusammen. Zukunft. Leben.

**BESPRECHUNGSPUNKT:  
UMGANG MIT  
RECHTSWIDRIGEN  
VERSIEGELUNGEN VON  
FLÄCHEN / SCHOTTERGÄRTEN**

**AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG  
UND VERKEHR  
+  
UMWELTAUSSCHUSS**

Freitag, 29. Oktober 2021





**„DIE ANLAGE SOG. SCHOTTERGÄRTEN IST  
(...) REGELMÄßIG UNZULÄSSIG.“**

Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung vom 24. November 2020 zum Umgang mit sog. Schottergärten

# RECHTLICHE MÖGLICHKEITEN (1/6)



## Generell:

- § 8 Abs. 1 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)
- Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung vom 24. November 2020 zum Umgang mit sog. Schottergärten
- Satzung gem. § 8 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 84 Abs. 1 Ziff. 5 LBO

## Speziell in Bebauungsplänen:

- § 9 Abs. 1 Ziffern 17, 20, 25a) Baugesetzbuch (BauGB)

# RECHTLICHE MÖGLICHKEITEN (2/6)



Schwierigkeit in der Anwendung der **generellen** Vorschriften (1)

Unbestimmte Rechtsbegriffe, Ermessen, Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen:

- ... zu begrünen oder zu bepflanzen, **soweit** dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- ... Die Freiflächen **können** mit ... bedeckt sein.
- ... Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls dann zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie eine **verhältnismäßig schmale** Einfassung von Beeten usw. darstellen.

# RECHTLICHE MÖGLICHKEITEN (3/6)



Schwierigkeit in der Anwendung der **generellen** Vorschriften (2)

Unbestimmte Rechtsbegriffe, Ermessen, Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen:

- ... Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation **überwiegen**, sodass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in **geringem Maße** zulässig sind.
- ... Schotterflächen sind keine Grünflächen ..., **soweit** auch hier die Vegetation nicht **überwiegt**.

Verfahrensfreie Bauvorhaben gem. § 63 LBO (u.a. Aufschüttungen, Anlagen die der Gartengestaltung dienen).

# RECHTLICHE MÖGLICHKEITEN (4/6)



Schwierigkeit in der Anwendung der speziellen Vorschriften in Bebauungsplangebieten:

- Es gilt die jeweilige Baunutzungsverordnung zum Zeitpunkt des jeweiligen Bebauungsplan-Verfahrens.
- Bestandsschutz

# RECHTLICHE MÖGLICHKEITEN (5/6)



## Gebiete gem. § 34 BauGB:

- Es greifen nur generelle Vorschriften.
- Kontrolle der Einhaltung der generellen Vorschriften nur mit sehr erheblichem Aufwand möglich.
- Es ist mit einem sehr hohen Aufkommen an Verwaltungsverfahren zu rechnen.

## Gebiete in einem Bebauungsplan:

- Spezielle Vorschriften möglich.
- Kontrolle der Einhaltung der speziellen Vorschriften relativ einfach möglich.
- Aber es ist mit einem hohen Aufkommen an Verwaltungsverfahren zu rechnen.
- Darüber hinaus greifen die generellen Vorschriften (siehe links).

# RECHTLICHE MÖGLICHKEITEN (6/6)



## Satzung als Annäherung an die Lösung:

- Spezielle Vorschriften dann auch in den §34-BauGB-Gebieten möglich.
- Kontrolle der Einhaltung der speziellen Vorschriften relativ einfach möglich.
- Bestandsschutz, würde nur für die Zukunft gelten.

## Grundstücksverkäufe der Stadt an Bauwillige:

- Vertragliche Regelung eines Verbotes zur Errichtung von Schottergärten.
- Würde nur für die Zukunft gelten.



# PRÜFUNGSUMFANG (1/3)

- Es gibt in Norderstedt zurzeit ca. 20.000 Grundstücke, die überprüft werden müssten.
- Überprüfung zunächst über Auswertung aktueller Luftbilder.
- Bei Verdacht Überprüfung der jeweils geltenden Rechtsvorschriften.
- Bei Verdacht Erhärtung dann Überprüfung der aktuellen Lage vor Ort.



# PRÜFUNGSUMFANG (2/3)



- Bei der Überprüfung vor Ort könnten **weitere Verstöße** festgestellt werden. Diese **müssen** dann auch **geahndet** werden.  
Beispiele: zu große Terrassen, zu hohe Einfriedungen, zu breite Zufahrten, fehlende Dachbegrünungen, fehlende Baumpflanzungen, Nebenanlagen zu groß, GRZ II überschritten, auch auf Nachbargrundstücken.
- Einleitung und Überwachung von Maßnahmen.
- Jede Maßnahme ist ein weiteres, eigenständiges Verwaltungsverfahren mit der Möglichkeit für die Betroffenen, den Rechtsweg zu bestreiten.



# PRÜFUNGSUMFANG (3/3)

- Mit Kritik und Polarisierung seitens der Grundstückseigentümer\*innen wird zu rechnen sein.
- Es wird mit erheblichen Widerständen zu rechnen sein.
- Im Ergebnis:  
Mit einem sehr hohen Aufkommen von langwierigen  
Verwaltungsverfahren ist zu rechnen.



# ZUSAMMENFASSUNG



## Daraus resultierende Folgen für die Verwaltung:

- Sehr umfangreiche technische Prüfung durch Bauprüfer\*innen und Baukontrolleur\*innen erforderlich.
- Sehr umfangreiche Bearbeitung der Verwaltungsverfahren durch Verwaltungsmitarbeitende erforderlich.
- Personaltechnisch zurzeit nicht umsetzbar.
- Personalbedarf erforderlich.
- **Zu schaffen nur in Zusammenarbeit mit der Politik!**



# PERSONALBEDARF

Folgende zusätzliche Vollzeitstellen werden für die Umsetzung dauerhaft benötigt und wären in den Haushalt 2022/2023 einzuwerben:

- 1 Bauprüfer EG 11 TVöD
- 2 Baukontrolleure EG 9A TVöD
- 2 Verwaltungsmitarbeiter EG 10 TVöD / A 11

Ein entsprechender Beschluss im AStuV wäre kurzfristig zu fassen.





# NORDERSTEDT

Zusammen. Zukunft. Leben.

## UMGANG MIT RECHTSWIDRIGEN VERSIEGELUNGEN VON FLÄCHEN / SCHOTTERGÄRTEN

### VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

AMT FÜR BAUORDNUNG UND VERMESSUNG

Freitag, 29. Oktober 2021