

Stadt Esens
Frau Bürgermeisterin Karin Emken
Herrn Stadtdirektor Harald Hinrichs

nachrichtlich:
Ratsparteien bzw. -gruppen/-mitglieder

Betr.: Bürgeranfrage: Bebauungspläne der Stadt Esens / Stadtentwicklung

Sehr geehrte Frau Emken,
sehr geehrter Herr Hinrichs,

Da in Esens derzeit Themen wie Baumschutzsatzung, Vandalismusrodungen, Gewinnmaximierung vs. behutsame Quartiersentwicklung, Veränderungssperre, urbane Restnatur, Überarbeitung von Bebauungsplänen etc. diskutiert werden, stellt sich mir die Frage, wie ein städtischer Bebauungsplan zum wirksamen Instrument einer Stadtentwicklung werden kann, das auch der Kontrolle der Kommune unterliegt.

Bevor also die Überarbeitung von B-Plänen extern in Auftrag gegeben wird, sollte somit geklärt sein, wie die bestehenden überhaupt rechtskonform verwirklicht werden können. Wie also soll gewährleistet werden, daß insbesondere neugefaßte Bebauungspläne nicht nur per Ratsbeschuß Rechtskraft erlangen, sondern diese auch in Zuständigkeit und Kontrolle der städtischen Entscheider verbindlich entfalten?

Ich stelle diese Frage vor folgendem Erfahrungshintergrund:

Wie Sie wissen, wurde der Bebauungsplan N° 98 "Barkelweg" 2018 durch das von mir beauftragte Planungsbüro UIU in enger Abstimmung mit der Stadt Esens entwickelt, erlangte alsdann Rechtskraft und wurde in der Folge im Rahmen meines Bauvorhabens sorgfältig umgesetzt und eben auch von mir bezahlt.

Seine textlichen Festsetzungen enthalten u.a. Höhenbegrenzungen der Baukörper sowie explizite Verbote der Überbaubarkeit der Grün- und Gartenflächen außerhalb des Bauteppichs mit Parkplätzen, Carports oder Garagen.

Nachdem der Bauträger und Investor des planbeinhalteten Flurstücks 53 (Barkelweg 19a) mit seinen Fundamentarbeiten die nach diesem B-Plan zulässige Schwellenhöhe um 70 cm (!) überschritt und im hinteren Grünbereich entgegen dem B-Plan umfangreiche Auskofferung für Carport- und Garagenfundamente vornahm, wandte ich mich an das städtische Bauamt mit der Bitte, die Einhaltung des Bebauungsplans sicherzustellen. Frau Kutsche teilte mir zu ihrem Bedauern mit, daß ihr dafür die rechtliche Handhabe fehle, weil der Landkreis zuständig sei.

Mein dortiges Ersuchen, die Einhaltung des städtischen Bebauungsplans zu gewährleisten und diesbezüglichen Rechtswidrigkeiten zu unterbinden, blieb fruchtlos mit der Anmerkung, es sei keine "nachbarschützende Vorschrift" verletzt.

Erst die Beauftragung eines Fachanwalts für Verwaltungsrecht konnte den Landkreis schließlich zum Tätigwerden veranlassen, in dessen Folge lediglich die Höhenüberschreitungen zurückgebaut wurden. Diese Mandatierung zum Zwecke der Einhaltung des städtischen B-Plans hat mich 1.050 € gekostet. Anschließend erhielt ich (nicht etwa der Verursacher) einen Gebührenbescheid des Landkreises über 129 € für Tätigwerden, gegen den ich Widerspruch einlegte. Dieser wird seit 6 Monaten bearbeitet,

unterdessen mir schon mal mitgeteilt wurde, daß die Bearbeitung abermals einen Gebührenbescheid auslösen werde.

Zwischenzeitlich wurde das Grünland außerhalb des Bauteppichs durch den Bauträger umfassend gerodet, ist inzwischen ausgekoffert zur Aufnahme der dort vorgesehenen Garagen bzw. Carports, da diese als Bestandteil der Objekt-Vermarktung bereits mitverkauft sind.

Nun weiß man, daß das Baurecht ein öffentliches Recht ist, zu dessen Durch- bzw. Umsetzung eine öffentliche Verwaltung eigentlich verpflichtet ist. Das Privatrecht, wie das Nachbarrecht hat dem nachzustehen, so daß eine verpflichtete Behörde den Bürger nicht auf nachbarrechtliche Belange und dessen privaten Rechtsweg zum Schutz eines städtischen Bebauungsplans verweisen dürfte.

Ein Investor und Bauträger wie oben hätte somit jegliche Handhabe zum Verstoß gegen Festsetzungen eines Bebauungsplans, da er als Profi weiß, daß dies amtlicherseits nicht unterbunden wird.

Womit ich bei meiner Ausgangsfrage bin.

Ich bitte um Bearbeitung bzw. Beantwortung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Vera Fitsch
Krummer Barkel 4a
26427 Esens
04971 - 924 6666