

Antwort der Verwaltung (Bürgermeister Raetz)

Zu Frage 1:

Erläuterung: gemeint sind die Ausführungen der Gemeinde Wachtberg

Das Zitat des § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 ist korrekt, dem angeführten Auszug aus der Kommentierung von Gädtke / Czepuck / Johlen / Plietz / Wenzel zur BauO NRW - 12. Auflage 2011 zum Begriff „Begrünung“ kann auch gefolgt werden.

Die Stadt Rheinbach teilt die Auffassung der Gemeinde Wachtberg, dass „Schottergärten“, wenn sie durch das ausschließliche Belegen einer Fläche mit Gestein definiert sind, nicht den Regelungen des § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 entsprechen, und somit nicht zulässig sind.

§ 8 BauO NRW 2018

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und

2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Im Gegensatz zur Gemeinde Wachtberg ist jedoch die Stadt Rheinbach selbst Untere Bauaufsichtsbehörde und somit für die Kontrolle der Einhaltung dieser Vorschrift selbst zuständig.

Es gilt hier § 83 Absatz 2 BauO NRW (2018) „Bauüberwachung“:

(2) Die Bauüberwachung ist beschränkt auf den Umfang der im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Bauvorlagen und kann stichprobenhaft durchgeführt werden. Bei Vorhaben, die im einfachen Genehmigungsverfahren (§ 64) genehmigt werden, kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Bauüberwachung verzichten.

Die Umsetzung der Kontrolle der Außenbereiche ist jedoch in der Praxis nicht im Rahmen eines vertretbaren Aufwandes durchführbar:

In der Regel werden die Außenbereiche, insbesondere bei Einfamilienhäusern, erst deutlich nach Fertigstellung des Gebäudes angelegt. Die Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung genehmigter Anlagen ist dann bereits schon erfolgt. Bei Bauvorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen, beispielsweise Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 sowie sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen und keiner Ausnahme oder Befreiung bedürfen (Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 BauO NRW 2018), ist die bauaufsichtliche „Endkontrolle“ vom Gesetzgeber nicht vorgesehen.

Kontrollen bzgl. der Ausgestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke werden nur durchgeführt, wenn konkrete Anzeigen / Beschwerden vorliegen.

Zu Frage 2:

Die Frage 2 ist schon in der Antwort zu Frage 1 enthalten.

Die Stadt Rheinbach wird nur bei Vorliegen konkreter Anzeigen / Beschwerden Kontrollen durchführen und je nach Sachlage den Eigentümer zur Herstellung einer bauordnungsrechtlich konformen Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen binnen einer angemessenen Frist auffordern.

Das Bauordnungsrecht enthält viele Rechtsvorschriften, die einzuhalten sind, deren Einhaltung aufwandsbedingt aber nicht durchgängig durch die Bauaufsichtsbehörde kontrolliert werden kann, wie beispielsweise auch die Zweckentfremdung von Garagen als Abstellräume, die häufig dazu führt, dass die KFZ auf zusätzlich versiegelten Flächen abgestellt werden.

Das Bauordnungsamt weist im Rahmen von Baugenehmigungen regelmäßig auf die Begrünungspflicht hin.

1. Zusatzfrage von Ratsherrn Dr. Lenke:

Wäre es denn nicht von der Verwaltung leistbar, die Eigentümer der offensichtlich leicht festzustellenden Schottergärten anzuschreiben?

Antwort der Verwaltung:

Das machen wir auch, zumindest da wo es uns auffällt. Gezielt suchend sind wir aber nicht tätig. Es gibt seit letzter Woche eine Handlungsempfehlung des Städte- und Gemeindebundes und die werden wir ebenfalls befolgen.

2. Zusatzfrage von Ratsherrn Dr. Lenke:

Wäre es dann nicht auch sinnvoll, im „kultur und gewerbe“ darauf hinzuweisen, dass die Stadt diese Rechtsauffassung vertritt?

Antwort der Verwaltung:

Wir werden auch einen Bericht im „kultur und gewerbe“ vorsehen, wohlwissend, dass wir nicht alle damit erreichen werden. Aber dann ist es verschriftlicht.