

Stellungnahme der Verwaltung zum gemeinsamen Änderungsantrag der CDU und Bündnis 90 / Die Grünen vom 10.06.2021 zu BA/0039/2021

Der gemeinsame Änderungsantrag der Fraktionen CDU und Bündnis 90 / Die Grünen vom 10.06.2021 betreffend Schottergärten im Stadtbereich von Rheinbach (BA/0039/2021) beinhaltet 3 Beschlussvorschläge, zu denen die Verwaltung erläuternd Stellung nehmen möchte:

1. *„Die Verwaltung wird beauftragt, gegen offenkundige Verstöße gegen § 8 Abs. 1 BauO NRW auch ohne vorliegende Anzeige vorzugehen. ...“*

Stellungnahme und Erläuterung zu 1:

§ 8 BauO NRW legt u.a. den Umgang mit nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke fest. Diese sind gemäß der Vorschrift wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die „die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.“ Soweit in Bebauungsplänen oder anderen Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen getroffen wurden, findet die Forderung der Bauordnung keine Anwendung.

Das Vorgehen gegen offenkundige Verstöße gegen § 8 Abs. 1 BauO zieht regelmäßig eine bauordnungsrechtliche Ordnungsverfügung nach sich. Hierbei sind auch stets der Gleichbehandlungsgrundsatz sowie die Verhältnismäßigkeit zu prüfen und zu beachten.

In den aktuellen Neubaugebieten soll neben der bautechnischen Kontrolle künftig auch die Einhaltung des Begrünungsgebotes kontrolliert werden.

Für die Aufgabe der Baukontrolle ist zurzeit 1 Vollzeitstelle eingerichtet, die Verfahren zu den bauplanungs- und denkmalrechtlichen Ordnungswidrigkeiten werden durch die Bauverwaltung durchgeführt. Aufgrund des vermehrten Einsatzes städtebaulicher Verträge in jüngster Zeit sowie auch in Zukunft ist hier ein weiterer Stellenbedarf absehbar, insbesondere, wenn sich die Kontrollen und die ggf. daran anschließenden erforderlichen Verfahren auch auf die Altfälle erstrecken sollen.

Der nur die Kernstadt Rheinbach erforderliche personelle Aufwand lässt sich bereits beim Betrachten einer Kartierung, die im Rahmen einer studentischen Arbeit im Sommer 2020 angefertigt wurde, erahnen (siehe Anlage 1).

In Fällen, wo durch Versiegelungen eine massive Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl und / oder eine Versiegelung von in Bebauungsplänen festgesetzten privaten Ausgleichsflächen (meist in den Gewerbegebieten) festzustellen ist, wird die Verwaltung bereits tätig.

2. *Aufnahme einer Festsetzung zur Bepflanzung und Begrünung für Gebäudevorflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. ...*

Stellungnahme und Erläuterung zu 2:

Wie für alle Festsetzungen eines Bebauungsplanes gilt, dass eine solche Festsetzung hinreichend bestimmt sowie städtebaulich erforderlich und abgewogen sein muss. Die Kommentierung zum Baugesetzbuch führt hierzu aus, dass es mit dem Grundsatz der Erforderlichkeit und dem Abwägungsgebot nicht zu vereinbaren ist, wenn Festsetzungen pauschal ohne nähere Prüfung der Örtlichkeit für das Gemeindegebiet oder Teile davon getroffen werden.

Folgt man dem Änderungsantrag in diesem Punkt, wird jedoch gegen diesen Grundsatz verstoßen. Gemäß der Formulierung wird die pauschale Aufnahme einer solcher Festsetzung beantragt und lediglich die Ausgestaltung in den Abwägungszusammenhang.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Wege des Pflanzgebotes nach § 178 BauGB erforderlichenfalls mittels Ersatzmaßnahme durchgesetzt werden können. Auch kann eine solche Festsetzung ggf. einen Anspruch auf Entschädigung begründen.

Bei Anwendung einer solchen Festsetzung ist daher stets der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit insbesondere vor dem Hintergrund der in Art. 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz verankerter Baufreiheit zu beachten.

Grundsätzlich prüft die Verwaltung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, ob eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zum Erreichen des städtebaulichen Planungsziels erforderlich ist oder ob die Ziele im nachgelagerten Genehmigungsverfahren (hier im bauordnungsrechtlichen Verfahren) ebenso erreicht werden können.

3. *Aufnahme einer Festsetzung zur Freihaltung von Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen auf Baugrundstücken nach § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB*

Stellungnahme und Erläuterung zu 3:

Auch eine pauschale Forderung nach einer Festsetzung von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB widerspricht dem städtebaulichen Abwägungsgebot.

Hier gehört beispielsweise zu den abwägungsrelevanten Belangen, dass der Boden grundsätzlich zur Aufnahme von Niederschlagswassergeeignet sein muss und dieses unschädlich, d. h. ohne eine mögliche Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke, versickert werden kann. Dies erfordert regelmäßig entsprechende Bodenuntersuchungen, die insbesondere bei Baugrundstücken – deren Parzellierungen im Bebauungsplan nicht vorgegeben werden kann – in einem entsprechend kleinteiligen Raster durchzuführen sind, um wasserundurchlässige Bodenschichten, wie sie in Rheinbach und Umgebung häufig anzutreffen sind, sicher auszuschließen oder um ggf. entsprechend technisch erforderliche Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch) durchzuführen.

Beim Nachweis, dass das Niederschlagswasser grundsätzlich gemeinwohlverträglich auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grundwasserstände (hier sind u.a. auch die

Entwicklungen nach Beendigung der Tagebau im Rheinischen Revier zu prognostizieren) versickert werden kann, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Gemeinde zu führen.

Die Wahl einer solcher Festsetzung setzt daher regelmäßig die gründliche Prüfung des Einzelfalls voraus, um die Vollziehbarkeit dieser Festsetzung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu gewährleisten.

Aufgrund der in Rheinbach vorherrschenden Bodenverhältnisse ist im Regelfall eine schadlose Versickerung ohne unverhältnismäßig hohem technischen und finanziellen Aufwand nicht möglich.

Thünker-Jansen