

Bürgerantrag

Fachbereich V
Aktenzeichen: 01.05.03
Vorlage Nr.: BA/0065/2023

Freigabedatum:
17.08.2023

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Vorberatung	29.08.2023	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	04.09.2023	öffentlich
Rat	Entscheidung	12.06.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Bürgerantrag vom 24.01.2023 zu Vorgaben bezüglich der Versiegelung von Flächen auf privaten Grundstücken**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:
keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
keine

Beschlusscontrolling:
Der Bürgerantrag ist für das Beschlusscontrolling vorgesehen

Beschlussvorschlag:

Der Bürgerantrag vom 24.01.2023 bzgl. Vorgaben zur Versiegelung von Flächen auf privaten Grundstücken wird abgelehnt.

Erläuterungen:

Gemäß des, als Anlage beigefügten, Antrages vom 24.01.2023 soll der Rat der Stadt Rheinbach folgende Vorgaben bzgl. der Versiegelung von Flächen auf privaten Grundstücken beschließen:

- Die Stadt Rheinbach setzt die Einhaltung des geltenden Baurechts gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW ab sofort in ihrem Zuständigkeitsbereich konsequent um, wonach „die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke 1. Wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen sind.“
- Die Stadt führt dazu in Neubaugebieten und im Bestand regelmäßig, ab 2023 mindestens 1x/Jahr, offizielle Begehungen zur Überprüfung der Einhaltung der

genannten Vorgaben durch. Bei Nichteinhaltung der landesbaurechtlichen Vorgaben nach § 8 BauO NRW wird im Rahmen einer festzusetzenden Frist der Rückbau der betreffenden Fläche fordert.

Bei nicht fristgerechtem Rückbau wird der Eigentümer/die Eigentümerin mit einer Ordnungsverfügung belegt.

- Die dafür benötigten Stellen(-anteile) sollen im Haushalt 2023/24 Berücksichtigung finden

Zu den Beschlussvorschlägen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 1)

Geltendes Baurecht ist grundsätzlich immer durch den Bauherrn / die Bauherrin einzuhalten und umzusetzen (Grundpflichten gemäß § 52 BauO NRW).

Die Zuständigkeiten, Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden sind in den §§ 57 u. 58 BauO NRW geregelt. Die Bauaufsichtsbehörden sind dafür zuständig, Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung im Bereich des öffentlichen Baurechts abzuwehren.

Dazu haben sie bei der Errichtung, Änderung, dem Abbruch, der Nutzung, der Nutzungsänderung sowie der Unterhaltung baulicher Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Gemäß § 58 Absatz 2 Satz 2 BauO NRW haben sie in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Es bedarf somit keines Beschlusses des Rates zum Umgang mit den gesetzlichen Vorschriften des Bauordnungsrechtes.

Im Rahmen von Bauanträgen werden die Anforderungen an den § 8 Abs. 1 BauO NRW geprüft, insbesondere in Bereichen, in denen der Bebauungsplan Festsetzungen zu Anpflanzungen trifft, werden entsprechende Freiflächenpläne angefordert. Diese werden dann auch im Rahmen der Bauzustandsbesichtigung (BZB) überprüft. Inzwischen wurde eingeführt, dass eine zweite BZB stattfindet, wenn die Außenanlagen bei Fertigstellung des Gebäudes noch nicht errichtet worden sind.

Eingehende Beschwerden werden durch das Bauaufsichtsamt zunächst daraufhin überprüft, ob baurechtlich relevante Verstöße vorliegen. Ist dies der Fall, wird zunächst eine Einigung mit den Betroffenen über den Rückbau angestrebt. Wird der Rückbau nicht freiwillig innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt, wird eine Ordnungsverfügung erlassen. Diese Verfahrensweise gilt auch bei Verstößen gegen § 8 Abs. 1 BauO NRW (z.B. Anlegen eines sog. Schottergartens).

Darüber hat der Ausschuss für Umwelt und Mobilität in seiner Sitzung am 30.09.2021 (AN/0527/2021) mehrheitlich beschlossen, dass die Verwaltung beauftragt wird „gegen offenkundige Verstöße gegen § 8 Abs. 1 BauO NRW auch ohne vorliegende Anzeige vorzugehen. Zudem sollten andere Dienststellen die / den Umweltmanager*in auf wahrgenommene Grenzfälle hinweisen, so dass diese*r proaktiv im Rahmen der Aufklärungs- und Beratungskamagne die jeweiligen Eigentümer*innen ansprechen kann.“

Die Aufklärung und Beratung soll durch die neu geschaffene Stelle „Landschaftplanung“ im Sachgebiet 60.3 Mobilität, Klima- und Umweltschutz, die bisher noch nicht besetzt werden konnte, wahrgenommen werden.

Bezüglich des Vollzugs bietet § 8 BauO NRW bis dato allerdings einen großen Interpretationsraum. Die Vorschrift legt u.a. weder die Größe einer versiegelten Fläche, die als zulässig erachtet wird, noch die Art der Bepflanzung fest. Auch die Formulierung „soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen“ hat der Gesetzgeber nicht konkretisiert. Angesichts dieser Unsicherheiten wurden seitens des Landesbauministeriums Nachbesserungen in der nächsten Landesbauordnung angekündigt.

Zu 2)

Die in im Antrag geforderte flächendeckende Überprüfung und Ahndung von Verstößen gegen § 8 BauO NRW ist dem Bauaufsichtsamt angesichts der Vielzahl seiner Aufgaben nicht möglich. Ein Aufgabenschwerpunkt liegt im Bereich des Ordnungsrechts in der Abwehr von Gefahren für Leib und Leben aufgrund baurechtlicher Missstände. Exemplarisch sei hier nur die Beseitigung von brandschutztechnischen Mängeln und Gefahrenquellen aus standunsicheren Gebäuden / Baugruben genannt.

Im Übrigen ist auch unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Personalressourcen die Priorisierung der Aufgaben bei der Verfolgung von Gesetzesverstößen notwendig. Ein Einschreiten erfolgt im Einzelfall, wie vom Gesetzgeber vorgesehen, nach Ermessen. Das bedeutet, dass Fälle mit erhöhtem Gefahrenpotential Vorrang haben.

Um Verstöße gegen § 8 Abs. 1 BauO NRW zu verhindern, ist die Bauaufsicht bereits im Vorfeld bemüht, die Bauherren entsprechend zu informieren, indem etwa in Baugenehmigungsverfahren bei Neubauvorhaben ein konkreter Hinweis auf die Vorschrift bereits in der Baugenehmigung erfolgt.

Zu 3)

Hinsichtlich der erforderlicher Personalstellen wurde durch die Verwaltung der Arbeitsaufwand zur Durchführung jährlicher Kontrollen im gesamten Stadtgebiet geschätzt:

Die Stadt Rheinbach verfügt über ca. **538 ha Wohnbau-, Gewerbe- und Industrieflächen** (Quelle it.nrw). Selbst wenn man unter Berücksichtigung von gewerblich genutzten Grundstücken von einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 500 m² ausgeht, ergeben sich bei einer Fläche von 5.380.000m² **etwa 10.760 Grundstücke, die zu prüfen sind.**

Hierbei handelt es sich ausschließlich um die reine Überprüfung, ohne jedwede Folgearbeit. Da eine Überprüfung der Einhaltung des § 8 Abs. 1 BauO NRW und/oder der Festsetzungen des Bebauungsplanes sich nicht ausschließlich auf Vorgärten, sondern auf die gesamten Grundstücke bezieht, ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

Im Fall eines Verstoßes ist dieser genau festzuhalten, die Grundstückseigentümer sind individuell anzuschreiben und es sind Fristen zur Beseitigung nachzuhalten, die eine (oder mehrere) weitere Prüfung(en) zur Folge haben.

Aus der Erfahrung mit den bisher geführten Verfahren kann man ableiten, dass der zeitliche Aufwand für Überprüfung vor Ort, Prüfung der Bauakten, Anhörung, Ortstermine für Absprachen, ggf. Gesprächstermine mit der Sachgebietsleitung oder auch mit dem Bürgermeister, Prüfung der Rückbauvorschläge sowie erneute Prüfung nach Umsetzung der Maßnahmen bei ca. 3-5 Stunden allein im Sachgebiet Bauordnung liegt.

Ausgehend davon, dass nur 25% der Grundstücke einen Verstoß aufweisen, würde das einen Zeitaufwand von **durchschnittlich ca. 10.760 Arbeitsstunden allein im Sachgebiet Bauordnung** bedeuten. Hierbei ist noch nicht berücksichtigt, dass teilweise Ortstermine auch mit zwei Personen durchgeführt werden müssen.

Davon ausgehend, dass **bei Nichtumsetzung der Maßnahmen ordnungsbehördliche Verfahren einzuleiten** sind, die bis hin zur Klage führen können, ist **nicht nur im Sachgebiet Bauordnung eine personelle Aufstockung erforderlich, sondern ebenfalls in dem Sachgebiet Bauverwaltung**. In Fällen, in denen in rechtskräftigen Bebauungspläne Festsetzungen zu Begrünungen getroffen wurden, ist zudem die Stellungnahme des Sachgebietes 60.2 Stadtentwicklung einzuholen. Zukünftig ist zur Beratung die noch zu besetzende Stelle im Sachgebiet 60.3 Mobilität, Klima- und Umweltschutz ebenfalls einzubeziehen.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung den konkreten Bürger*innenantrag vom 24.01.2023 abzulehnen. In der Sache wird dem Anliegen jedoch bereits durch den Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Mobilität vom 30.09.2021 Rechnung getragen (siehe AN/0527/2021).