

Planungs- und Bauaufsichtsamt
0769/VIII

Gremium: Planungsausschuss öffentlich
Sitzung am: 20.09.2021

Verweisung aus dem Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz vom 10.06.2021, TOP 5.4
Wettbewerb: Entsiegelung von Vorgärten
• Darstellung der Rechtslage

Sachverhalt:

Es gibt in **§ 8 Abs. 1 S. 1 BauO NRW** eine generelle Klausel, die zur Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke verpflichtet, soweit dem nicht Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Eine bestimmte Qualität der Begrünung oder Bepflanzung kann dabei nicht verlangt werden. Damit ist bereits eine ausreichende Rechtsgrundlage vorhanden, um eine Entsiegelung von Vorgärten im Einzelnen durch bauordnungsrechtliche Ordnungsverfügung zu erwirken.

Darüber hinaus gibt es verschiedene weitere rechtliche Instrumente, mit denen Kommunen die Entsiegelung von Vorgärten bewirken und die Entstehung weiterer sog. Schottergärten verhindern können.

In **Bebauungsplänen** können **Festsetzungen** getroffen werden, die eine Versiegelung der Vorgärten bauplanerisch ausschließen. In Betracht kommen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16d, 20 und 25a BauGB. Damit können jedoch nur die Vorgärten derjenigen Grundstücke gesteuert werden, für die zukünftig ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die Änderung bestehender Bebauungspläne zur Vermeidung von Schottergärten stellt sich als problematisch heraus und ist darüber hinaus mit erheblichem Aufwand verbunden. Ebenso wenig ergeben sich Einwirkungsmöglichkeiten für die Bereiche der Gemeinde, für die kein Bebauungsplan existiert.

Pflanzfestsetzungen in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können durch ein **Pflanzgebot** nach § 178 BauGB durchgesetzt werden. Dabei wird der Eigentümer mittels Bescheides zur Bepflanzung gem. Bebauungsplan verpflichtet. Voraussetzung ist jedoch, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. An ein Pflanzgebot sind insofern hohe gesetzliche Anforderungen gestellt.

Eine **Vorgartensatzung** mit Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung und zu bestimmten Arten von Pflanzen ist auf Grundlage der seit 2018 geltenden Bauordnung NRW nicht mehr rechtssicher möglich. In § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW wurden die Begriffe „Begrünung und Bepflanzung“ gestrichen. Nach der neuen Fassung können lediglich Satzungen über die „Gestaltung [...] der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke“ erlassen werden. Bisher geltende Vorgartensatzungen, die sich mit der „Begrünung und Bepflanzung“ befassen, sind damit unwirksam geworden. Vorgaben zur Art der Bodenbedeckung und der Beschaffenheit des Belags der nicht überbauten Flächen sind jedoch weiterhin denkbar, sofern ausreichend begründet. Damit ließen sich bspw. Schotteroberflächen in Vorgärten verbieten.

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben können die Verpflichtungen zur Begrünung aus § 8 Abs. 1 S. 1 BauO NRW oder den Festsetzungen eines Bebauungsplans als **Nebenbestimmung in die Baugenehmigung** aufgenommen werden. Zur zwangsweisen Durchsetzung der Auflage kann ein Zwangsgeld angedroht werden.

Trotz der verschiedenen rechtlichen Möglichkeiten ist zur letztendlichen Durchsetzung von begrüneten Vorgärten im gesamten Stadtgebiet immer eine umfassende, stetige Kontrolle zum Abgleich des tatsächlichen Zustands mit dem planerisch oder bauordnungsrechtlich vorgegebenen Zustand, bezogen auf die jeweiligen Grundstücke, nötig. Dies erfordert einen erheblichen personellen wie auch zeitlichen Aufwand. Dazu kommt, dass sich die Durchsetzung im Einzelnen oft als schwierig erweist und einer Abwägung der

privaten Belange mit dem öffentlichen Interesse begrünter Vorgärten bedarf. Das führt zwangsläufig zu Unmut und Konflikten in der Bürgerschaft. Auch das Gleichbehandlungsgebot ist stets zu beachten, wenn Ordnungsverfügungen gegenüber einzelnen Eigentümern erlassen werden.

Vor dem Hintergrund der schwierigen rechtlichen Durchsetzbarkeit und insb. der arbeitsintensiven Prüfungen im Einzelfall empfiehlt der Städte- und Gemeindebund NRW den Kommunen eine kooperative, niedrighschwellige Herangehensweise mittels Informations-, Beratungs- und Förderangeboten. Durch Aufklärung und Beratung können Bürger davon überzeugt werden, welchen Wert begrünte, nicht versiegelte Gartenflächen in vielerlei Hinsicht haben. Dazu eignen sich etwa eine Bauberatung, Broschüren und Merkblätter mit Gestaltungsbeispielen oder Informationsveranstaltungen. Einen weiteren Anreiz können Wettbewerbe mit Prämien oder attraktive Förderprogramme zum Erhalt von bestehenden Vorgärten oder zum Rückbau verschotterter Gärten liefern.

Die Verwaltung schließt sich der Auffassung des Städte- und Gemeindebunds NRW an. Bei Baugenehmigungsverfahren ist es deshalb bereits Praxis, dass die Verwaltung prüft, wie der Anteil unversiegelter Fläche in den Vorgartenbereichen erhöht werden kann und versucht, in gemeinsamer Beratung mit den Bauherren zu einer Lösung zu kommen. Um Eigentümer auch nachhaltig davon zu überzeugen, ihre Vorgartenbereiche grün und unversiegelt zu gestalten, erscheinen Beratungsangebote und (finanzielle) Anreize am geeignetsten. Zudem lassen sie sich im Gegensatz zu den komplizierten rechtlichen Instrumenten, die für jeden Einzelfall geprüft werden müssen, einfach und im gesamten Stadtgebiet umsetzen.

Dem Planungsausschuss zur Beratung.

Siegburg, den 25.08.2021

Anlage:

Leitfaden Vorgartengestaltung vom Städte- und Gemeindebund