

Betreff:

Rückbau von Schottergärten

Organisationseinheit:

Dezernat III
60 Fachbereich Bauordnung und Zentrale Vergabestelle

Datum:

22.11.2021

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 212 Südstadt-Rautheim-Mascherode
(zur Kenntnis)

Sitzungstermin

23.11.2021

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage 21-17260 der SPD-Fraktion im Stadtbezirksrat 212 vom 09.11.2021 wird wie folgt Stellung genommen:

Zu Frage 1:

Die Anlage von Schotter- oder reinen Steingärten verstößt in der Regel gegen § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, z. B. für Zuwegungen, Stellplätze, Bewegungs- oder Arbeitsflächen.

Das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz als Fachaufsichtsbehörde hat hierzu in einem Runderlass vom 11.12.2019 wie folgt ausgeführt:

„Freiflächen können mit Gras, Gehölzen, anderen Zier- und Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der Grünflächen bleibt dem Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maße zulässig sind. Es ist dabei unerheblich, ob Schotterflächen mit oder ohne Unterfolie ausgeführt sind: Sie sind keine Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechts, soweit auch hier die Vegetation nicht überwiegt.“

Zu Frage 2:

Bei Kenntnisnahme eines Verstoßes gegen § 9 NBauO besteht für die Untere Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit, nach § 79 NBauO Maßnahmen anzuordnen, die zur Herstellung und Sicherung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind. Hier kommt z. B. der Rückbau von versiegelten Flächen und die Begrünung von Grundstücksflächen in Betracht.

Das Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände nach § 79 NBauO steht im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Das bedeutet, dass der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit eine Abwägung erfordert, ob und wie eingeschritten werden soll.

Bei Kenntnisnahme der Versiegelung von Gartenflächen geht der Fachbereich Bauordnung und Zentrale Vergabestelle als untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der personellen Möglichkeiten dem Vorgang nach und leitet entsprechende bauordnungsrechtliche Verfahren ein, wenn sich aus der Versiegelung nach den oben genannten Kriterien ein Verstoß gegen das öffentliche Baurecht ergeben sollte.

Über den nachträglichen Rückbau im Einzelfall hinaus ist seitens der Verwaltung vorgesehen, die Anlage von insekten- und klimafreundlichen Gärten durch das Verbot von Schottergärten in Baugenehmigungen und durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen oder örtlichen Bauvorschriften zu fördern.

Zudem wurden Garten- und Landschaftsplaner von der Verwaltung angeschrieben und gebeten, auf ihre Kunden einzuwirken, von der Anlage von (baurechtswidriger) Schottergärten abzusehen und stattdessen Gärten insekten- und klimafreundlich zu gestalten.

Auch die Architektenkammer und die Ingenieurkammer wurden angeschrieben und um Sensibilisierung ihrer Kammermitglieder gebeten, um bereits in der Planungsphase von der Anlage von Schottergärten abzuraten.

Zu Frage 3):

Die Verfolgung baurechtswidriger Zustände umfasst die gesamte Bandbreite von Verstößen gegen das öffentliche Baurecht. Insbesondere sind gefahrenträchtige Verstöße gegen Brandschutzvorschriften oder statische Beeinträchtigungen vorrangig und unverzüglich zu beheben.

Die Verfolgung von Verstößen gegen § 9 NBauO werden wie die anderen im Schnitt rund 400 Verfahren wegen baurechtswidriger Zustände pro Jahr entsprechend der personellen Kapazitäten priorisiert und nach dem Grad der Gefährdung bzw. der Beeinträchtigung der Öffentlichkeit oder der Nachbarn abgearbeitet.

Die Einschränkung im Gesetzestext („soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich ist“) lässt zudem erheblichen Spiel- und Beurteilungsraum, ab welchem Grad der Versiegelung und bei welchen konkreten Flächen ein Eingriff der Bauaufsichtsbehörde überhaupt zulässig ist. Ebenso erfordert die rechtssichere Anordnung nach § 79 NBauO für die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens eine detaillierte Betrachtung des Einzelfalls, nicht zuletzt im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz.

Demzufolge baut die Verwaltung bisher vor allem auf die freiwillige Bereitschaft der Betroffenen und weist vor einer bauaufsichtlichen Anordnung grundsätzlich zunächst auf den Verstoß und die beabsichtigten Maßnahmen hin. Wenn diesem „Hinweis“ freiwillig nicht nachgekommen wird und zusätzliche Begründungsmaßnahmen erfolgen oder nachvollziehbare Gründe für die Versiegelung von Flächen oder soziale Aspekte vorgetragen werden, wird ein formelles bauordnungsrechtliches Verfahren eingeleitet. Gegen die Anordnungen stehen den Betroffenen Widerspruch und Klage vor dem Verwaltungsgericht offen, so dass in solchen streitigen Fällen mit einer Umsetzung der Anordnung nicht vor Abschluss eines oft mehrjährigen Gerichtsverfahrens zu rechnen ist.

In den letzten zwei Jahren wurden stadtweit insgesamt 91 Verfahren wegen Verstößen gegen § 9 NBauO durch die Verwaltung eingeleitet. Davon wurden in 11 Fällen Freiflächen zusätzlich begrünt bzw. Schotterflächen zurückgebaut. 26 Fälle wurden eingestellt, weil kein Verstoß gegen § 9 NBauO nach den oben dargestellten Kriterien festgestellt werden konnte. Bei allen anderen Vorgängen läuft das Verfahren noch.

Kühl

Anlage/n: ./.