



Bau- und Verkehrsausschuss

Anfrage zum Bau- und Verkehrsausschuss am 10.03.2021 - Versiegelung von Boden durch Anlage von Schottergärten -

Sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,
von der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen wurde eine Anfrage zur Versiegelung von Boden durch Anlage von Schottergärten gestellt.

In der Anfrage wird ausgeführt, dass in den neuen Eigenheimsiedlungen zu beobachten sei, dass immer mehr private Flächen durch angeblich leicht zu pflegende Schottergärten gestaltet werden. In dem Schreiben wird auf die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt eingegangen.

Diese Thematik war Gegenstand der Änderung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) im Jahr 2020.

In der Anfrage wird auf eine Aussage des Ministers für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg Bezug genommen, wonach „Schottergärten“ nach der Brandenburgischen Bauordnung unzulässig sind.

Die Thematik Schottergärten ist Bestandteil der Änderung der BbgBO geworden.

Vor dem o.g. Hintergrund werden folgende Fragen gestellt:

Fragestellungen:

1. Verfügt das Bauordnungsamt über eine Übersicht derartiger Schottergärten bei Cottbuser Eigenheimen?

Der Fachbereich Bauordnung verfügt nicht über eine Übersicht derartiger Schottergärten.

Datum

23.03.2021

Geschäftsbereich/Fachbereich

G IV/FB Bauordnung

Karl-Marx-Straße 67

03044 Cottbus

Zeichen Ihres Schreibens

Sprechzeiten

Di 13.00 bis 17.00 Uhr

Do 09.00 bis 12.00 Uhr

und 13.00 bis 18.00 Uhr

Ansprechpartner/-in

Herr Nitschke

Zimmer

4.010

Mein Zeichen

Telefon

0355 612 4310

Fax

0355 612 13 4310

E-Mail

Peter.Nitschke@Cottbus.de

Stadtverwaltung Cottbus

Neumarkt 5

03046 Cottbus

Konto der Stadtkasse

Sparkasse Spree-Neiße

IBAN:

DE06 1805 0000 3302 0000 21

2. Hat das Bauordnungsamt seit Herbst 2020 bei Baugenehmigungen entsprechende Untersuchungen ausgesprochen? Konnte eine entsprechende Kontrolle bei der Bau-Abnahme abgesichert werden? Falls ja, wie lauten die entsprechenden Zahlen?
3. Wird einer zunehmend zu beobachtenden Grundstücksversiegelung durch Pflasterung mittels Vorgabe von Wasserdurchlässigkeit der verwendeten Materialien entgegengewirkt und wird dies kontrolliert?
4. Sind baurechtliche Vorgaben für eine pflanzliche Mindestbedeckung der Grundstücksfläche rund um ein Eigenheim möglich?

Die Fragen unter 2., 3. und 4. möchte ich anhand

1. der Darstellung der gesetzlichen Regelung,
2. der Behandlung im Baugenehmigungsverfahren und
3. der Behandlung in bauordnungsbehördlichen Verfahren beantworten.

1. Rechtliche Anforderungen an die Beschaffenheit von versiegelten Flächen

Die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit der Versiegelung von Flächen ist in mehreren Gesetzen als materielle Anforderung geregelt und ist demgemäß im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich zu berücksichtigen.:

1. § 19 BauNVO (zulässige Grundfläche)
2. § 15 Abs. 1 BNatSchG (Eingriff in Natur und Landschaft)
3. § 8 Abs. 1 BbgBO (Begrünung von Flächen (Auf diese Vorschrift hatte Herr Beermann Bezug genommen.))

Zu § 19 BauNVO

In der Regel setzen Bebauungspläne die zulässig überbaubare Grundstücksfläche fest, z.B. eine GRZ von 0,4 in Allgemeinen Wohngebieten. D.h., bei einer Grundstücksgröße von 1000 m² dürfen 400 m² versiegelt werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind neben der Fläche der Hauptnutzung die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die Grundfläche von Nebenanlagen dürfen die GRZ (0,4) um 50 % überschreiten (=0,6 insgesamt). Die Zurechnung von Schottergärten zu Nebenanlagen ist der BauNVO nicht direkt zu entnehmen (siehe Anleitung MIL https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Berechnung-der-Grundfl%C3%A4chenzahl_2018-11.pdf)

Bei Baugenehmigungsverfahren wird im Rahmen der Anfertigung des amtlichen Lageplanes zur Einhaltung der GRZ, nach den obigen Hinweisen, eine Berechnung durch die öffentlich-bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI) erarbeitet.

§ 19 BauNVO kommt jedoch nur in Bebauungsplänen zur Anwendung. In Innenbereichen nach § 34 BauGB kommt § 19 BauNVO nicht zur Anwendung.

Zu § 15 BNatSchG

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Nach § 17 BNatSchG bedarf ein Eingriff nach anderen Rechtsvorschriften einer behördlichen Zulassung ..., so hat diese Behörde zugleich die zur Durchführung des § 15 erforderlichen

Entscheidungen und Maßnahmen im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde zu treffen. D.h., die Prüfung eines naturschutzrechtlichen Eingriffs ist grundsätzlich von der Konzentrationswirkung des Baugenehmigungsverfahrens miterfasst.

Gemäß § 18 BNatschG sind jedoch auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden.

Es kommt somit, soweit nicht ein erheblicher Eingriff nach § 13 BNatschG vorliegt, innerhalb eines Bebauungsplanes oder eines Innenbereiches, in dem üblicherweise Einfamilienhäuser genehmigt werden, allein auf die bauplanungsrechtlichen und die bauordnungsrechtlichen Vorgaben an.

Zu § 8 Abs. 1 BbgBO

Die Regelung ist neben den o.g. Vorschriften anzuwenden. Diese Vorschrift kommt sowohl innerhalb von Bebauungsplänen, als auch im Innenbereich zur Anwendung.

Nach § 8 Abs. 1 BbgBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen,

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

§ 8 Abs. 1 BbgBO findet gemäß § 8 Abs. 1 S. 2 BbgBO keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Die Regelung des § 8 BbgBO ist aufgrund des Vorranges anderer Satzungen ein Auffangtatbestand und ist demgemäß auch nur unkonkret ausgestaltet worden. Zudem hängt die Pflicht eine Fläche zu begrünen von der tatsächlichen Nutzung ab. Besteht bei der Bauherrschaft das persönliche Erfordernis die Fläche anderweitig zu nutzen, so muss er sie nicht begrünen. Eine anderweitige Nutzung kann dabei eine Zufahrt, eine Befestigung für Spielgeräte, eine Terrassennutzung etc. sein. Das Erfordernis hängt von dem Erfordernis der Bauherrschaft ab. Diese Flächen dürfen auch mit Schotter versehen werden.

Die Vorschrift trifft keine Detailregelungen. Die Vorschrift enthält keine Vorgaben wie zu begrünen ist, insbesondere welche Pflanzen zu verwenden sind.

2. Behandlung im Baugenehmigungsverfahren

Die Begrünung von Flächen ist bisher, bis auf die Regelung des § 19 BauNVO und bei grünordnerischen Festsetzungen nicht Gegenstand der Baugenehmigungsverfahren. Ein Grünkonzept ist nicht Gegenstand der Lagepläne nach § 7 der Bauvorlagenverordnung.

Zudem sind bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung dienen, in der Regel genehmigungsfrei. Aber auch Aufschüttungen und Abgrabungen die nicht der Gartengestaltung dienen sind bis 30 m² und einer Höhe oder Tiefe von 2 m genehmigungsfrei.

Dem Verfasser sind keine Baugenehmigungsverfahren bekannt, in denen Schottergärten in den Bauvorlagen dargestellt waren und demgemäß thematisiert wurden.

3. Behandlung im Bauordnungsbehördlichen Verfahren

Bei der Regelung des § 8 BbgBO handelt es sich um eine materielle Anforderung die dauerhaft durch die Bauherrschaft einzuhalten ist. Die Bauaufsichtsbehörden können bei Verstößen

gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften ordnungsbehördliche Maßnahmen zur Herstellung rechtmäßiger Zustände ergreifen.

Voraussetzung dafür ist, dass Kenntnis hinsichtlich des Rechtsverstößes gegeben ist. Da bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung dienen, in der Regel genehmigungsfrei sind, können diese außerhalb der eigentlichen Bauphasen entstehen. Das dürfte auch die Regel sein.

Durch die Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung 2003 ist die Überwachung des Baugeschehens weitgehend auf Entwurfsverfasser, Sachverständige und Prüferingenieure verlagert worden.

Eine Bauüberwachung findet aufgrund eingeschränkter personeller Ressourcen (es werden 0,02 VZE für Bauüberwachungen vorgehalten) in aller Regel nur bei Mehrfamilienhäusern und hier mit Blick auf Rechtsvorschriften zur Gefahrenabwehr statt (Umwehrung etc. und Einhaltung des Bauprodukten- und Bauartenrechts). Die Verantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderung obliegt dem Bauleiter.

Zudem dürfte oftmals die Außengestaltung noch nicht zum Zeitpunkt der Bauüberwachung abgeschlossen sein. Selbst wenn verstärkt Bauüberwachungen durchgeführt werden würden, so würden Schottergärten dabei nicht festgestellt werden.

Im Fachbereich Bauordnung sind keine personellen Ressourcen für eine gezielte Erhebung von Schottergärten vorhanden.

Zudem wird davon ausgegangen, dass ein ordnungsbehördliches Verfahren, aufgrund der sehr fließenden Abgrenzung zur anderen, dem Erfordernis des Bauherrn entsprechenden, baulichen Nutzungen, rechtlich schwer vollziehbar ist. Eine Verfügung „den Schottergarten zurückzubauen“ oder „die Freifläche/den Garten, der nicht anderweitig genutzt wird zu begrünen“ wäre zu unbestimmt und damit rechtswidrig. Eine Verfügung muss vollstreckbar sein, d.h. das Tun, Dulden oder Unterlassen muss auch für einen Dritten (Vollstrecker) so klar sein, dass er weiß, was umgesetzt werden muss. Die Vorschrift selbst ist zu unkonkret, um daraus klare Regelungen ableiten zu können (siehe unter 5.)

Hinzukommt, dass bei einer Vielzahl von gleichgelagerten Fällen nicht Einzelne herausgegriffen werden dürfen. Aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes müsste, bei Kenntnis über gleichgelagerte Fälle, ein Konzept erarbeitet werden, in dem festgelegt wird nach welchen Kriterien und in welcher Reihenfolge vorgegangen wird. Die Erfassung gleichgelagerter Fälle und die Erarbeitung des Konzeptes würden erhebliche Personalressourcen binden.

Ergebnis:

Die Kontrolle und die ordnungsbehördliche Ahndung der Nichteinhaltung der Anforderungen des § 8 Abs. 1 BbgBO ist aufgrund der unkonkreten Regelung schwer vollziehbar und ist in der derzeitigen personellen Situation des Fachbereiches Bauordnung nicht umsetzbar.

5. Hat die Stadtverwaltung Schritte eingeleitet oder geplant, um die Cottbuser Bürgerinnen zu informieren (z.B. über das Amtsblatt oder Veranstaltungen im Rahmen der Umweltwoche)?

Wie oben ausgeführt, sind die derzeit gültigen Regelungen nur begrenzt geeignet die Anforderungen an die Begrünung einzuhalten. Die Möglichkeit eine konkrete Ausgestaltung auch außerhalb von Bebauungsplänen durch Satzung zu regeln, ist erst mit dem Inkrafttreten der geänderten Bauordnung am 09.02.2021 möglich geworden.

Mit der Änderung der Bauordnung 2020 hat der Gesetzgeber mit aufgenommen, dass die Gemeinden örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von

Einfriedungen und das Verbot von Schottergärten und der Begrünung von baulichen Anlagen treffen können.

Auf Grund der Schaffung dieser Regelung erst in diesem Jahr bedarf es erst noch einer Auseinandersetzung mit dem Regelungserfordernis und im Weiteren der Klärung der Ausgestaltung der Satzung.

In diesem Rahmen wäre auch zu klären, welcher Bereich der Stadtverwaltung außerhalb der genehmigungspflichtigen Vorhaben für den Vollzug genehmigungsfreier Bauvorhaben in Bezug auf die Begrünung der Grundstücke zuständig ist. Für genehmigungspflichtige Bauvorhaben ist der Fachbereich Bauordnung als untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.

Für genehmigungsfreie Bauvorhaben hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt die Anforderungen an genehmigungsfreie Bauvorhaben stärker auszugestalten. Mit der Schaffung dieser Möglichkeit hat der Gesetzgeber aber auch geregelt, dass wenn die Gemeinden über die Bauordnung hinausgehende konkrete Regelungen treffen, auch für den Vollzug verantwortlich sind (§ 58 Abs. 6 bbgBO).

In der kreisfreien Stadt Cottbus kann und sollte die Aufgabe, bei Erlass einer Satzung, zweckmäßigerweise (gleiche Ermächtigungsgrundlagen und Gebührentarife) von der unteren Bauaufsichtsbehörde zusätzlich wahrgenommen werden. Die Aufgabe kann aber auch jedem anderen Verwaltungsbereich der Stadtverwaltung zugewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Peter Nitschke
Fachbereichsleiter Bauordnung