

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 22.08.2025	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.1	Bezeichnung der Vorlage: Bürgerantrag gem. § 24 GO NRW: Schottergärten - Umsetzung § 8 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen		Datum: 03.09.2025
Vorlage-Nr: VO/0147/25			Bürgermeister: gez. Pape
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	11.09.2025	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	
Ö	23.09.2025	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Mit Datum vom 31. Mai 2025 wurde durch einen Wegberger Bürger ein Bürgerantrag gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW zur „Umsetzung der Bauordnung für NRW § 8, (1)“ gestellt. Der anonymisierte Antrag ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Es wird beantragt: „Der Rat der Stadt Wegberg möge beschließen, dass der o.g. Paragraf der Landesbauordnung NRW zur Anwendung kommt und somit das Verbot von Schottergärten durchgesetzt wird.“

Hinweise zur aktuellen und bisherigen Rechtslage:

Der aktuelle § 8 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) „Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze“ regelt in Absatz 1 folgendes:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung nach Satz 1 dar. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbauten Flächen dieser Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sollen die baulichen Anlagen begrünt werden, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Erfolgen die Festlegungen nach Satz 1 durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 7) oder durch Bebauungsplan (§ 89 Absatz 2) sind diese maßgeblich.

Bereits die seit dem 1. Januar 2019 geltenden Regelung sah im Wesentlichen inhaltsgleich vor, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen

Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen sind.

Die aktuelle Version des § 8 BauO NRW 2018, die am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist, stellt insoweit eine Konkretisierung in Bezug auf die Begriffe „Schottergarten“ und „Kunstrasen“ dar. Zusätzlich gibt der Paragraph eine alternative Begrünung der baulichen Anlagen vor, dies jedoch nur unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit.

Zu erwähnen ist jedoch, dass mit der „Verschärfung“ des § 8 BauO NRW 2018, dieser zeitgleich aus dem Prüfspektrum der unteren Bauaufsicht für das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 64 BauO NRW 2018 genommen wurde. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren hat die Bauaufsichtsbehörde nur Teile der Landesbauordnung im Antragsverfahren zu prüfen. Mit der Änderung 2024 wurde leider die Prüfung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gestrichen. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren hat in Wegberg einen Anteil von ca. 95 % der eingehenden Bauanträge.

Die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach § 64 BauO NRW 2018 entbindet die Bauherrschaft jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.

Konkret bedeutet dies, dass eine Baugenehmigung oder Bauabnahme nach aktuellem Recht nicht an einer dem § 8 BauO NRW 2018 entgegenstehenden Ausführung scheitern darf. Anstelle einer präventiven Prüfung, bleibt der Bauaufsicht somit rechtlich nur das repressive Einschreiten im Nachgang.

Aktuelles Vorgehen der Bauaufsicht

Bei der Prüfung und Abnahme von Neubauvorhaben im Genehmigungsverfahren wird im Rahmen des Zulässigen die Einhaltung der Vorschriften zu nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken kontrolliert.

Um dem o. g. repressiven Einschreiten vorzubeugen werden die Antragstellerinnen und Antragssteller, welche die Bauberatung nutzen im Vorfeld bezüglich der Thematik „Schottergärten“ sensibilisiert. Zudem erfolgt oft bei den Rohbauabnahmen der erneute Hinweis auf die Einhaltung des § 8 BauO NRW 2018. Dieses Vorgehen kann und wird zukünftig intensiviert.

Zudem wird bereits seit der Änderung der Landesbauordnung im Jahr 2019 in den allgemeinen Hinweisen zur Baugenehmigung auch auf die Bestimmungen des § 8 BauO NRW 2018 hingewiesen.

Seit gut drei Jahren wird bei Neubauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - sogenannte Lückenschlüsse - und bei zulässigen Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Absatz 2 BauGB explizit in den Nebenbestimmungen auf § 8 BauO NRW 2018 hingewiesen.

In Geltungsbereichen von Bebauungsplänen wird in der Regel auf die Einhaltung der textlichen Festsetzungen des entsprechenden Bebauungsplanes hingewiesen. Gemäß § 8 Absatz 1 Satz 4, sind die Regelungen in einem Bebauungsplan maßgeblich. In diesen Gebieten ist zusätzlich zu beachten, dass viele Bauvorhaben in der sogenannten „Genehmigungsfreistellung“ ausgeführt werden. Dies bedeutet,

dass keine Prüfung und Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgen muss.

Zurzeit gibt es bei einigen Genehmigungsverfahren, welche vor der Änderung 2024 genehmigt wurden laufende Vorgänge aufgrund nicht baurechtskonformer Ausführung der nicht überbauten Grundstücksflächen im Vorgartenbereich.

Bei vielen Neubauvorhaben erfolgt die Fertigstellung der Außenanlagen jedoch erst im Laufe der Jahre und nicht direkt zum Einzug bzw. zur abschließenden Fertigstellung des Gebäudes.

Auch in bestehenden Wohngebieten erfolgt häufig eine Umgestaltung der (Vor-) Gartenbereiche hin zu einem vermeintlich pflegeleichten Schottergarten.

Diese nachträgliche Veränderung der Außenanlagen ist gemäß der seit Jahren geltenden Rechtslage unzulässig und unterliegt auch keinem Bestandsschutz.

Gemäß § 58 Abs. 2 BauO NRW 2018 hat die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßen Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um u.a. bei der Nutzung von baulichen Anlagen die Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie der Landesbauordnung zu überwachen.

Im Rahmen der Beurteilung ob ein Einschreiten gegen baurechtswidrige Umstände erfolgt, wird neben der Schwere des Vergehens auch die personelle Kapazität in die Ermessensauslegung der Bauaufsicht einbezogen.

Dies führt dazu, dass insbesondere vorrangig Verfahren eingeleitet / durchgeführt werden, welche die Gefahrenabwehr von konkreten Gefahren für Leib und Leben betreffen.

Aus diesem Grund erfolgt bisher keine Nachverfolgung von baurechtswidrig geänderten Vorgartenbereichen.

Sollte seitens des Rates der Stadt Wegberg eine andere Auslegung des Ermessens im Bereich bestehender (Vor-) Gärten befürwortet werden, so kann dies maximal sukzessive nach Ortsteilen bzw. Baugebieten erfolgen. Falls dies gewünscht ist, sollte diesbezüglich eine Abstimmung der Prioritätenliste zwischen Politik und Verwaltung erfolgen. Verfahren zur Gefahrenabwehr von Leib und Leben würden jedoch weiterhin vorrangig behandelt.

Ein Einschreiten gegen die baurechtswidrigen Gegebenheiten würde vermutlich bei den einzelnen betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern zu teils hohen finanziellen Belastungen führen. Dies wird vermutlich mit zu erwartenden Klageverfahren verbunden sein.

Alternative Möglichkeiten

Alternativ zu einem ordnungsbehördlichen Eingreifen bei bestehenden „Schottergärten“ soll eine verstärkte Aufklärung / Information der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer entsprechender Grundstücke erfolgen.

Durch Hinweise und Erläuterungen zur unbestritten negativen Auswirkung auf das Mikroklima, die Artenvielfalt und der Versiegelung entsprechender Ausführungen, könnte gegebenenfalls ein Wille zur Änderung bewirkt werden.

Gegebenenfalls wäre eine solche „Informationskampagne“ auch mit städtischen Fördermitteln für eine Entsiegelung zu verknüpfen und könnte über die zukünftige Nachhaltigkeitsmanagerin / den zukünftigen Nachhaltigkeitsmanager erstellt werden.

Hinweise zu dem im Antrag angesprochenen Objekt

Das im Antrag angesprochene Objekt wurde vor dem 1. Januar 2024 genehmigt. Teil der Genehmigung war ein Übersichtsplan mit Darstellung der Grünflächen. Aufgrund der Lage, der erforderlichen Stellplätze und der Rettungswegführung ist bei dem Grundstück ein hoher Versiegelungsgrad geplant und genehmigt. Die abschließende Bauabnahme für den Komplettumbau ist zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht durchgeführt. Wie oben erläutert, wird bei diesem Objekt im Rahmen der Abnahme eine Überprüfung der nicht überbauten Flächen entsprechend § 8 BauO NRW 2018 erfolgen.

Ist die Vorlage klimarelevant?	Ja X		Nein		
Treibhausgas-Ausstoß in CO ₂ e	Erhebliche Reduktion	Geringfügige Reduktion	Geringfügige Erhöhung	Erhebliche Erhöhung	Nicht ermittelbar X
Bemerkung					

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften empfiehlt:

Der Rat der Stadt Wegberg nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur aktuellen Anwendung / Umsetzung des § 8 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) zur Kenntnis und befürwortet das bisherige Vorgehen der Bauaufsichtsbehörde.

Zudem wird die Verwaltung beauftragt ein Konzept für eine „Informationskampagne“ gegen „Schottergärten“ zu entwickeln. Dies kann mit Einstellung der neuen Nachhaltigkeitsmanagerin / des neuen Nachhaltigkeitsmanagers umgesetzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt den Antragssteller entsprechend zu informieren.

Alternative

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften empfiehlt:

Der Rat der Stadt Wegberg nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur aktuellen Anwendung / Umsetzung des § 8 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) zur Kenntnis und befürwortet eine

konsequenterer Durchsetzung des Paragraphen in Abhängigkeit von den personellen Ressourcen bei der Bauaufsichtsbehörde.
Zudem wird die Verwaltung beauftragt ein Konzept für eine „Informationskampagne“ gegen „Schottergärten“ zu entwickeln. Dies kann mit Einstellung der neuen Nachhaltigkeitsmanagerin / des neuen Nachhaltigkeitsmanagers umgesetzt werden.
Die Verwaltung wird beauftragt den Antragssteller entsprechend zu informieren.

Anlage/n:

1. Bürgerantrag "Schottergärten" vom 31.05.2025; geschwärzt

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
gez. Bieker	FBL 301	
gez. Neudek	Technische Beigeordnete	