Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister			Vorlage Nr.: 360/2026 öffentlich		
	Mitzeichnungen				
Dezernat: III FBL: Herr Gal	FBL 9				
AbtL: Frau Krichel Verfasser/in: Frau Krichel					

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
A.f. Planung und Umwelt	18.06.2026

TOP **Schriftliche Anfragen gem. § 15 Abs. 1 i.V.m. § 26 der Geschäftsordnung des Rates**
Anfrage des Ratsmitglieds Peter Hirseler vom 09.06.2026
Umsetzung des § 8 Landesbauordnung
Rückfrage zur Vorlage Nr. 339/2026

Jedes Mitglied ist berechtigt, schriftliche Anfragen, die sich auf Angelegenheiten des Gremiums beziehen, an die/den Vorsitzende(n) zu richten. Anfragen sind mindestens 5 volle Arbeitstage der Verwaltung vor dem Sitzungstag der/dem Vorsitzenden zuzuleiten. Der/die Fragesteller/-in darf jeweils bis zu zwei Zusatzfragen stellen. Eine Aussprache findet nicht statt. Die Beantwortung hat schriftlich zu erfolgen, wenn der/die Fragesteller/-in es verlangt.

Die form- und fristgerechten Anfragen sind der Vorlage beigefügt.

Zur Anfrage des Ratsmitglieds Peter Hirseler vom 09.06.2026 teilt die Verwaltung folgendes mit:

1. Aus welcher gesetzlichen Grundlage ergibt sich die Notwendigkeit der Kontrolle des gesamten Grundstückes, wenn ein Vorgarten geschottert ist?

Die Notwendigkeit der Kontrolle des gesamten Grundstückes ergibt sich aus dem Wortlaut des § 8 Absatz 1 BauO NRW. Entsprechend § 8 Absatz 1 der Landesbauordnung sind die nicht mit Gebäuen oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 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.
Die Landesbauordnung stellt hier eindeutig auf das gesamte Grundstück ab. Es ist daher nicht vertretbar und im Sinne der Bauordnung nur die Vorgärten zu kontrollieren und das restliche Grundstück außer Acht zu lassen.
Hier ist auch die festgelegte Grundflächenzahl von Bedeutung. Diese gibt an wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
Bei der Überprüfung der Grundstücke muss somit das gesamte Grundstück betrachtet werden. Sollten hier Verstöße gegen § 8 Absatz 1 BauO NRW festgestellt werden, ist ein Abgleich mit der für das jeweilige Grundstück erteilten Baugenehmigung erforderlich. Sollten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens versiegelte Flächen zugelassen worden sein, so greift hier der Bestandsschutz und es ist nicht möglich eine Entsiegelung zu fordern.

2. Gibt es eine Verwaltungsvorschrift zu § 8 BauO NW dazu?

Die Verwaltungsvorschrift für die im Jahr 2018 in Kraft getretene Bauordnung befindet sich derzeit noch im Entwurf. Für die § 1 bis 50 wurde der Entwurf öffentlich gemacht. Der Entwurf zu § 8 Absatz 1 ist als Anlage beigefügt.
1. Fortsetzungsblatt zu TOP
Dieser beschäftigt sich in erster Linie mit der Begriffsbestimmung „Begrünung". Hier wird u.a. erklärt, dass eine bestimmte Art der Begrünung oder Bepflanzung nicht vorgeschrieben wird. Dies müsste durch die Gemeinde durch Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen in Bebauungsplänen oder anderen Satzungen bestimmt werden.

3. Was sagt die Kommentierung zu § 8 BauO NW dazu?

Aufgrund der umfassenden Kommentierung zu § 8 Absatz 1 BauO NRW in dem Kommentar von Gädtke, Johlen, Wenzel, Hanne, Kaiser, Koch und Plum aus dem Werner Verlag ist diese als Anlage beigefügt.

Eine spezielle Regelung für die Schotterung von Vorgärten findet sich hier nicht. In der Kommentierung wird die Anwendung des § 8 Absatz 1 erklärt und es wird sich hier auf das gesamte Grundstück bezogen. Unter Rdn. 8 wird der Grundsatz des Absatzes 1 erklärt „Von Abs. 1 werden alle nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke erfasst, soweit diese Flächen nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Nutzung entgegenstehen. Damit erstreckt sich die Vorschrift auf alle faktisch nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, und zwar unabhängig davon, ob eine bauliche Nutzung dieser Flächen baurechtlich noch zulässig wäre.".
Es ist daher rechtlich nicht zulässig, die Forderungen des § 8 Absatz 1 BauO NRW nur auf Vorgärten zu beschränken. Im Falle von zu erwartenden Klageverfahren gegen von der Bauaufsicht eingeleiteten ordnungsbehördlichen Verfahren zum Rückbau von geschotterten Vorgärten wird diese Vorgehensweise gerichtlich überprüft. Hier ist dann von der Bauaufsicht die eingeschränkte Auslegung des § 8 Absatz 1 BauO NRW zu begründen. Nach Auffassung der Bauaufsicht ist eine schlüssige Begründung nicht möglich. Klageverfahren würden dann aufgrund Verfahrensfehler verloren.