

Vorlage Nr.: 2024/0572

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle:
Bauordnungsamt

Anforderungen des Bauordnungsamts an Knielingen 2.0 - Aktueller Stand Anfrage: AfD

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	18.06.2024	31	Ö	Kenntnisnahme

1. Aus welchen Gründen wurden die betroffenen Bürger dieses Frühjahr von der Verwaltung aufgefordert, verschiedene bauliche Maßnahmen auf ihren Grundstücken, wie z. B. PKW-Stellplätze, überdachte Fahrrad-Abstellplätze, Terrassen-Bedachungen etc. zurückzubauen?

Aufgrund des durch den Gemeinderat im Jahr 2020 beschlossenen Klimaschutzkonzepts greift das Bauordnungsamt seit 2022 systematisch und gebietsweise Verstöße gegen Begrünungspflichten (Dachbegrünung; Bodenflächenbegrünung) aus rechtskräftigen Bebauungsplänen auf, die häufig im Zusammenhang mit der rechtswidrigen Beseitigung nichtüberbauter Flächen durch die Errichtung einer Versiegelung (u.a. Pflaster, Schotter) stehen. Im Frühjahr 2024 wurde u.a. das Gebiet Knielingen 2.0, Bebauungsplan 788 Eggensteiner-, Sudenten- und Pionierstraße, aufgegriffen. Zunächst wurde dort vor Ort der Ist-Zustand erfasst, um vorliegende Verstöße zu konkretisieren und anschließend ordnungsbehördliche Verfahren einzuleiten. Soweit Verstöße gegen Begrünungspflichten vorlagen, wurden Grundstückseigentümer*innen durch das Bauordnungsamt dazu aufgefordert, rechtmäßige Zustände wiederherzustellen.

2. Weshalb wurde ihnen dafür eine sehr kurze Frist von wenigen Wochen (bis zum 31.05.2024) gesetzt?

Den Pflichtigen wurde im Rahmen der Anhörung regelmäßig eine Frist von 3 Monaten zur Beseitigung der rechtswidrigen Zustände eingeräumt. Fristverlängerungen konnten gewährt werden, soweit dem Bauordnungsamt verbindliche Auftragsbestätigungen vorgelegt werden konnten. Dies ist in den meisten Fällen auch so geschehen. Einige Pflichtige erhielten bereits eine Fristverlängerung bis Herbst 2024.

3. Wo sind die im öffentlichen Verkehrsraum angeordneten überdachten Fahrradabstellplätze zu finden, auf die die Eigenheimbesitzer zur Begründung des nötigen Rückbaus ihrer Fahrradabstellplätze verwiesen wurden?

Von dieser Aussage hat das Bauordnungsamt keine Kenntnis.

4. Was genau ist unter dem Begriff „ortsüblich“ zu verstehen, der von der Verwaltung zur Begründung der Notwendigkeit der Rückbaumaßnahmen verwendet wurde? Inwieweit kommt hier „Gewohnheitsrecht“ zum Tragen?

Von dieser Aussage hat das Bauordnungsamt keine Kenntnis. In den Anhörungsschreiben des Bauordnungsamtes wurde das Wort „ortsüblich“ nicht verwendet. In diesen ist lediglich von „örtlichen Bauvorschriften“ die Rede. Dort heißt es „Gemäß Ziffer 2.3.1 der örtlichen Bauvorschriften sind die Vorgärten mit Ausnahme von max. 3 m breiten Zufahrten und max. 1,5 m breiten Hauszugängen als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Nutzung als Arbeits-

Abstell-, oder Lagerfläche ist unzulässig. Vorliegend wurden im Vorgartenbereich Schotter- und Pflasterflächen errichtet und somit eine durchgängige Versiegelung über die gesamte Hausbreite sowie zur seitlichen Grundstücksgrenze hin errichtet. Punktuell bepflanzte Schotterflächen stellen keine Vegetationsflächen im Sinne der Ziffer 2.3.1 dar, da die Schotterschicht mit Trennlage die Entstehung einer weitgehend bodendeckenden Begrünung verhindert.“

5. Welche Auflagen und/oder Forderungen der Verwaltung sind nun noch von den Eigenheimbesitzern umzusetzen, mit welcher Begründung und bis wann (bitte aufschlüsseln nach Garagen-Zufahrten, privaten Stellplätzen je nach Beschaffenheit des Bodenbelags, überdachten Fahrradabstellplätzen und Terrassen-Bedachungen)?

Soweit Verstöße gegen Begrünungspflichten vorliegen, wurden Grundstückseigentümer*innen durch das Bauordnungsamt dazu aufgefordert, innerhalb von 3 Monaten rechtmäßige Zustände wiederherzustellen (Rückbauforderungen im Rahmen von Anhörungsschreiben). Das bedeutet, jegliche Versiegelungen zu entsiegeln. Soweit die Bereitschaft der Eigentümer, die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen, gegeben ist, die Maßnahme jedoch nicht rechtzeitig erfolgen kann, hat es bisher ausgereicht, einen voraussichtlichen Zeitpunkt für die jeweilige Rückbaumaßnahme zu benennen und diese Aussage anhand einer verbindlichen Beauftragung der ausführenden Firma zu belegen.

6. Welche alternativen Ausführungsarten der unter 5. genannten baulichen Maßnahmen wären weiterhin gestattet?

Dies kann nicht pauschal beantwortet werden. Die Prüfung erfolgt immer im Einzelfall und unter engen rechtlichen Voraussetzungen. Rechtsgrundlagen sind der Bebauungsplan, § 9 Abs. 1 Landesbauordnung und das Landesnaturschutzgesetz. Die Grundlagen für die Forderungen wurden den Pflichtigen immer transparent und einheitlich kommuniziert.