



über  
Herrn Oberbürgermeister  
Gert-Uwe Mende

*10.11*  
*10.11*

Der Magistrat

Dezernat für  
Stadtentwicklung und Bau

über  
Magistrat

und  
Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
Dr. Gerhard Obermayr

an die Rathausfraktion  
BLW/ULW/BIG

*9* . November 2021

Anfrage der Fraktion BLW/ULW/BIG vom 21. September 2021, Nr. 19/2021 nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung (SV-Nr. 21-V-63-0008)

**Anfrage:**  
**Verstöße gegen die Ortssatzung im Ortsbezirk Biebrich**

Die Ortssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 06.06.1979, veröffentlicht am 09.06.1979 sieht vor, dass die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderen Gebäudeflucht (Vorgärten) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Die Begrünung soll zieryärtnerisch erfolgen und in angemessenem Umfang Bäume und Sträucher enthalten. Bauliche Anlagen in Vorgärten sind unzulässig. Pkw Stellplätze sind bauliche Anlagen in diesem Sinne. Stellplätze sind nur in ganz begrenzten Ausnahmefällen zulässig und dann auch nur gemäß § 2 Abs. 4 der Vorgartensatzung mit wasserdurchlässigen Baustoffen.

Gerade im Ortsbezirk Biebrich, wo sich schon eine hohe Fahrzeugdichte darstellt und jeder begrünte Vorgarten wichtig ist, sind eine Vielzahl von Vorgärten zu vollständig versiegelten Parkplätzen oder zu Steingärten gewandelt worden. Teilweise wurden durch Hauseigentümer Bordsteine abgesenkt, um die Zufahrt zu den insoweit nicht rechtmäßigen Stellplätzen zu erleichtern und gleichzeitig einen öffentlichen Parkraum entlang der Fahrbahn zu entziehen zugunsten der rechtswidrig auf dem Privatgrundstück geschaffenen Stellplätze.

Es handelt sich hierbei nicht nur um Verstöße gegen die Ortssatzung, sondern auch im Hinblick auf die Umwelt, Artenvielfalt und auch das Versickern von Oberflächenwasser hindernde Eingriffe. Exemplarisch sei hier am Erlenweg 3 e der - besondere Vorgarten - dargestellt, da dieser mit einem geschlossenen Pflaster vom Gehweg bis zur Hauskante versehen ist und dadurch vollständig versiegelt ist. Ob die Kiesfläche das Versickern des Oberflächenwassers garantiert, ist nicht nachprüfbar, da nicht bekannt ist, ob und mit welchem Untergrund diese Kiesfläche bearbeitet wurde.

Wir bitten den Magistrat folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie viele Vorgärten im Ortsbezirk Biebrich sind entgegen der Ortssatzung über die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten (Vorgartensatzung) vom 06.06.1979 unzulässig mit baulichen Anlagen bzw. als Steingärten gestaltet?
2. Wer überprüft die Einhaltung der Vorgartensatzung im Ortsbezirk-Biebrich und wann wurde dieselbe in dem Gebiet zuletzt überprüft, mit welchem Ergebnis?
3. Wie viele Verfahren wegen unzulässiger Gestaltung der Vorgärten sind in dem Gebiet noch anhängig?
4. Warum wurde die Vorgartensatzung bisher nicht konsequenter durchgesetzt?
5. Was wird in Zukunft gegen offensichtliche Verstöße unternommen werden?

---

**Die Anfrage beantworte ich wie folgt:**

Zunächst weist die Bauaufsicht darauf hin, dass es sich bei baulichen Anlagen im Vorgartenbereich nicht notwendigerweise um durchweg illegale Anlagen handelt. Die Vorgartensatzung selbst enthält in § 2 Abs. 2 der Satzung die Möglichkeit, in bestimmten Fällen die Errichtung baulicher Anlagen ausnahmsweise zuzulassen. Zudem existieren im Stadtgebiet auch bestandsgeschützte Bebauungen aus der Zeit vor Inkrafttreten der Vorgartensatzung.

Dennoch geht die Bauaufsicht von der Existenz einer unbekanntem Anzahl illegaler Anlagen im gesamten Stadtgebiet aus. Flächendeckende Erhebungen über die genaue Zahl illegaler baulicher Anlagen liegen der Bauaufsicht aber nicht vor. Eine solche proaktive und anlasslose Aufnahme aller Verstöße in einzelnen Stadtbezirken wie auch der gesamten Stadt würde die vorhandenen Personalkapazitäten der Bauaufsicht übersteigen. Die personellen Ressourcen der Bauaufsicht sind derzeit voll ausgelastet mit der wichtigen Aufgabe der zügigen und effektiven Durchführung von Baugenehmigungsverfahren. Im Bereich der Kontrolle bestehender baulicher Anlagen ist die Bauaufsicht im Rahmen der Ausübung ihres pflichtgemäßen Ermessens gehalten, im Rahmen der Gefahrenabwehr diejenigen Fälle, in denen eine konkrete Gefahrensituation für Leben, Gesundheit oder Sachwerte besteht, prioritär zu bearbeiten. Gleiches gilt für Verstöße gegen Rechtsvorschriften, die dem Schutz der vorgenannten Rechtsgüter dienen, z.B. bei Mängeln des Brandschutzes oder der Standsicherheit. Auch die Durchführung wiederkehrender Sicherheitsprüfungen von Sonderbauten gehört als gesetzliche Pflichtaufgabe zu den Arbeitsbereichen mit hoher Priorität.

Soweit der Bauaufsicht einzelne Fälle bekannt werden, werden diese aufgenommen, müssen allerdings aus den vorgenannten Gründen bei der Priorisierung oftmals hinter den vorgenannten Aufgaben zurückstehen, zumal sich die Bearbeitung von Verstößen gegen die Vorgartensatzung als durchaus komplex und personalintensiv erweisen kann. Wird in einem Gebiet nicht nur in Einzelfällen gegen die Vorgartensatzung verstoßen, sondern ist eine Vielzahl von Verstößen zu verzeichnen, kann die Bauaufsicht vor dem Hintergrund des Gleichheitsgrundsatzes (Art. 3 Abs. 1 GG) gemäß der gängigen Rechtsprechung im Regelfall nur einheitlich gegen alle vorgehen.

Sollten die politischen Gremien der Ansicht sein, dass Verstöße gegen die Vorgartensatzung solchermaßen konzeptionell und flächendeckend aufgegriffen werden sollen, setzt die Bauaufsicht diesen Auftrag gerne um, weist aber zugleich daraufhin, dass aufgrund der eingangs beschriebenen Vollauslastung der personellen Ressourcen mit Baugenehmigungsverfahren und weiteren sicherheitsrelevanten Aufgaben dies nur mit einer entsprechend ausgestattete Task-Force möglich wäre. Insgesamt würde die Verwaltung hier fünf Vollzeitäquivalente benötigen, drei in der Kontrolle und im planmäßigen Aufgreifen und zwei für die zu erwartenden Rechtsbehelfsverfahren.

Zu 1.:

Hierzu liegen der Bauaufsicht keine konkreten Zahlen vor. Die Anzahl könnte nur in einem - wie oben geschildert - flächendeckenden und planmäßigen Vorgehen mit dem entsprechend dafür erforderlichen Personal erfasst werden.

Zu 2.:

Die Einhaltung der Vorgartensatzung wurde aus den vorgenannten Gründen in der Vergangenheit weder im Ortsbezirk Biebrich noch in anderen Ortsbezirken proaktiv kontrolliert. Für Kontrollen in der Zukunft verweist die Bauaufsicht auch hier auf die für ein flächendeckendes und planmäßiges Vorgehen im gesamten Stadtgebiet erforderlichen Voraussetzungen wie insbesondere eine ausreichende personelle Ausstattung.

Zu 3.:

Aktuell sind keine offenen Verfahren anhängig. Einzelne Altfälle lassen sich mit vertretbarem Aufwand derzeit nicht ermitteln.

Zu 4.:

Hierzu verweist die Bauaufsicht ebenfalls auf die für ein flächendeckendes und planmäßiges Vorgehen im gesamten Stadtgebiet erforderlichen Voraussetzungen wie insbesondere eine ausreichende personelle Ausstattung.

Zu 5.:

Sollten die politischen Gremien hier entscheiden, dass Verstöße gegen die Vorgartensatzung entsprechend konzeptionell und flächendeckend aufgegriffen und geahndet werden sollen, setzt die Bauaufsicht diesen Auftrag gerne um. Hierfür wäre jedoch die oben genannte entsprechend ausgestattete Task-Force mit fünf Vollzeitäquivalenten erforderlich. Im Übrigen verbliebe es bei der in der Vorbemerkung geschilderten Bearbeitung.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Dr. Oliver Franz  
Bürgermeister