



Ortsbeirates des Ortsbezirkes  
Rheingauviertel/Hollerborn  
Frau Ortsvorsteherin Rhiemeier  
über die Ortsverwaltung  
100200

Der Magistrat

Dezernat für  
Stadtentwicklung und Bau

19. November 2021

Tagesordnungspunkt 18 der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Rheingauviertel/Hollerborn vom 9. September 2021; Vorgartensatzung im Ortsbezirk; Vorlage Nr. 21-O-03-0036, Beschluss Nr. 0118, Beitrag der Bauaufsicht

Sehr geehrte Frau Rhiemeier,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben angeführten Beschluss habe ich mir von der Bauaufsicht berichten lassen.

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 bestandgeschützte 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 sind 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 (eine im Widerspruch und eine im Rechtsamt) für die zu erwartenden Rechtsbehelfsverfahren.

Zu den konkreten Punkten antwortet die Bauaufsicht wie folgt:

**zu 1. - Anzahl der Vorgärten mit Grundstücksversiegelungen**

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. - Vollzug der Vorgartensatzung**

Sollte - wie oben beschrieben - die politische Entscheidung für ein entsprechend notwendiges flächendeckendes und planmäßiges Aufgreifen und Ahnden von Verstößen gegen die Vorgartensatzung im gesamten Stadtgebiet und die damit verbundene personelle Ausstattung erfolgen, setzt die Bauaufsicht diesen Auftrag gerne um. Sie weist dabei jedoch darauf hin, dass sie dabei nur gegen tatsächlich illegale Anlagen vorgehen und auch nur die durch die Vorgartensatzung definierten Gestaltungsvorgaben als Grundlage nutzen kann. Bezüglich der Ziele des Denkmalschutzes werden diese selbstverständlich jederzeit beachtet - sofern die Denkmalpflege Kenntnis von der Errichtung hat-, da eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

**zu 3. - Rauenthaler Straße 12**

Hier liegt keine Zuständigkeit der Bauaufsicht vor, zuständig ist hier das Umweltamt.

**zu 4. - Vorgärten städtische Wohnungsbaugesellschaften**

Hier liegt keine Zuständigkeit der Bauaufsicht vor. Die Stadt kann sich selbst/städtischen Gesellschaften eine entsprechende Regelung geben.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung



Dr. Oliver Franz  
Bürgermeister