



10.10.2021

über  
Herrn Oberbürgermeister  
Gert-Uwe Mende

*Handwritten:* 25.10  
22/10  
*Signature*

Der Magistrat

Dezernat für  
Stadtentwicklung und Bau

über  
Magistrat

und  
Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
Dr. Gerhard Obermayr

an die Rathausfraktion  
BLW/ULW/BIG

*Handwritten:* 19  
19. Oktober 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 ziegärtnerisch 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 beantwortet die Bauaufsicht wie folgt:**

Zunächst weist die Bauaufsicht darauf hin, dass sie grundsätzlich bei der Wahrnehmung ihrer gesetzlich normierten Aufgaben auch an die ständige Rechtsprechung gebunden ist. Diese misst dem Gleichbehandlungsprinzip sowie dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz bei der Frage des bauaufsichtlichen Einschreitens eine ganz entscheidende Bedeutung bei. Demzufolge ist die Bauaufsicht dann, wenn keine konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit besteht, rechtlich daran gehindert, willkürlich, beispielsweise aufgrund von Nachbarbeschwerden einzelne Fälle herauszunehmen und diese zu ahnden, wenn in einem größeren Gebiet rechtswidrige Zustände herrschen; dies wäre ermessensfehlerhaft. Sie ist vielmehr dazu verpflichtet, vor dem Hintergrund des Gleichheitsgrundsatzes flächendeckend und planmäßig im ganzen Stadtgebiet vorzugehen.

Dabei kann sich die Bauaufsicht für ein gebietsweises Vorgehen in getrennten Verfahrenskomplexen, nach Schwerpunkten und mit zeitlicher Verschiebung entschließen. Sie kann dies jedoch nicht ausschließlich in einem Ortsbezirk oder Straßenzug durchführen, denn die Rechtsprechung stellt an dieses Vorgehen sehr hohe Anforderungen. So ist es geboten, dass die Behörde ihr Handeln an einem Konzept ausrichtet, welches ein systematisches Einschreiten gegen alle im räumlichen und sachlichen Zusammenhang vorhandenen Anlagen gewährleistet. Diese müssen nach sachlichen Gesichtspunkten differenziert und nach Vergleichbarkeit der Anlage bzw. des Rechtsverstoßes erfasst werden. Dieser konzeptionelle Ansatz muss von der Behörde systematisch, programmgemäß und ohne willkürliche Ausnahmen umgesetzt werden. Ein isoliertes Vorgehen gegen Vorgartenversiegelungen nur innerhalb des Ortsbezirks Biebrich lässt sich daher mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz (gemäß Art. 3 GG) nicht vereinbaren.

Zudem ist es aufgrund der Gesamtzahl der anhängigen Verfahren und der personellen Kapazität grundsätzlich nicht möglich, alle Vorgänge zeitgleich zu bearbeiten. Daher muss die Bauaufsicht bezüglich der Bearbeitung Prioritäten setzen und ihr gesetzlich eingeräumtes Ermessen ausüben. Sie weist zudem darauf hin, dass zu ihren hoheitlichen Pflichtaufgaben in erster Linie die Bauüberwachung und die Verfolgung von Baurechtsverstößen, bei denen die Belange des Brandschutzes und der Standsicherheit betroffen sind, gehören. Sie wird zur Gefahrenabwehr tätig, um mögliche Schäden für Leben, Gesundheit und Eigentum zu verhindern. Ebenso zählen aber auch und vor allem die Baugenehmigungsverfahren zu den vorrangig zu bearbeitenden Aufgaben. Weitere Baurechtsverstöße ahndet die Bauaufsicht daher in Abwägung der Bedeutung des Einzelfalls, des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des behördlichen Eingriffsermessens.

Gerade jedoch im Hinblick auf ein bauaufsichtliches Einschreiten liegen der Bauaufsicht Wiesbaden eine Vielzahl von Fällen und Mitteilungen vor, weshalb sie hier, mit Blick auf die begrenzten personellen Ressourcen, regelmäßig von ihrem Ermessen Gebrauch machen muss. In diesem Zuge findet daher eine Priorisierung der Bearbeitung der Sachverhalte statt, wobei zunächst baurechtliche Gefahrensituationen, bei denen das Ermessen auf Null reduziert ist, wie beispielsweise herabfallende Balkenteile oder einstürzende Baugruben, bearbeitet werden. Auch stellt unter anderem die Durchführung von wiederkehrenden Sicherheitsüberprüfungen von Sonderbauten eine gesetzliche Pflichtaufgabe dar und genießt damit eine hohe Priorität.

Sollten die politischen Gremien der Ansicht sein, dass die versiegelten Vorgärten den gesetzlichen Vorgaben entsprechend konzeptionell und flächendeckend aufgegriffen werden sollen, setzt die Bauaufsicht diesen Auftrag gerne um, weist aber zugleich daraufhin, dass hierfür eine entsprechend ausgestattete Task-Force erforderlich wäre. Insgesamt benötigt die Verwaltung hier fünf Vollzeitäquivalente, drei in der Kontrolle und im planmäßigen Aufgreifen und zwei (eine im Widerspruch und eine im Rechtsamt) für die zu erwartenden Rechtsbehelfsverfahren.

Die Bauaufsicht weist zudem zusätzlich darauf hin, dass die bestehende Vorgartensatzung aus dem Jahr 1979 stammt und schon allein daher den aktuellen Anforderungen und den an sie gestellten Erwartungshaltungen hinsichtlich der Umsetzung nicht gerecht werden kann. Zudem enthält sie eine Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe und definiert auch keine konkreten Gestaltungsvorgaben. Vor diesem Hintergrund wäre es zunächst sinnvoll, eine den aktuellen Anforderungen und Entwicklungen Rechnung tragende Satzung zu erstellen, die auch die bestehende Situation zahlreicher versiegelter Vorgärten und den Umgang mit diesen rechtssicher definiert.

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.:

Auch hier verweist die Bauaufsicht auf die Erfordernis eines flächendeckenden und planmäßigen Vorgehens im gesamten Stadtgebiet und die dafür erforderlichen Voraussetzungen wie beispielsweise die personelle Ausstattung.

Wie ebenfalls geschildert entspricht die Vorgartensatzung aus dem Jahr 1979 weder den aktuellen Anforderungen und noch den Ansprüchen, die an ihrer Umsetzung gestellt werden. Der hier definierte und geforderte Vollzug ist daher mit hohen rechtlichen Risiken verbunden.

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 Erfordernis eines flächendeckenden und planmäßigen Vorgehens im gesamten Stadtgebiet und die dafür notwendigen Voraussetzungen, wie Personalbedarf und die veraltete und unzureichend rechtssicher definierte Vorgartensatzung.

Zu 5.:

Sollten die politischen Gremien hier entscheiden, dass die versiegelten Vorgärten den gesetzlichen Vorgaben entsprechend konzeptionell und flächendeckend aufgegriffen werden sollen, setzt die Bauaufsicht diesen Auftrag gerne um. Hierfür wäre jedoch die oben genannte entsprechend ausgestattete Task-Force mit fünf Vollzeitäquivalenten erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Oliver Franz', written in a cursive style.

Dr. Oliver Franz  
Bürgermeister