

**volksfreund**

Region  **Bitburg & Prüm**

**Baurecht**

## **Auch anderen könnte Abriss drohen**

8. November 2020 um 13:24 Uhr | Lesedauer: 4 Minuten



In Wohngebieten wird mitunter mehr Fläche versiegelt als zulässig. Mit einem Fall aus Bitburg-Stahl hat sich das Verwaltungsgericht Trier befasst.

Foto: Uwe Hentschel

**BITBURG.** Nachdem das Verwaltungsgericht Trier im Fall eines mehr als erlaubt bebauten Grundstücks in Bitburg-Stahl die Rückbauanordnung der Kreisverwaltung als rechtmäßig erklärt hat, stehen nun auch andere Grundstücke auf dem Prüfstand.

Dass Grundstückseigentümer mehr Fläche bebauen oder versiegeln als erlaubt, ist keine Seltenheit und hängt nicht zuletzt auch damit zusammen, dass vor allem in städtischen Neubaugebieten die Quadratmeterpreise in den vergangenen Jahren extrem gestiegen sind. Und das selbst in einer kleinen Stadt wie Bitburg.

Zum Vergleich: In Baugebieten des Bitburger Umlands wie beispielsweise in Bickendorf, Dudeldorf, Ehlenz, Gondorf, Wiersdorf oder Wißmannsorf, liegen die Grundstückspreise zwischen 42 und 80 Euro pro Quadratmeter. In den Bitburger Baugebieten werden inzwischen bis zu 160 Euro verlangt.

Kompensieren lassen sich diese Unterschiede bei einem festen Budget für den Traum vom eigenen Haus also nur durch die Grundstücksgröße. Was wiederum bei teuren Grundstückspreisen dazu führen kann, dass versucht wird, die vorhandene Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Das ist legitim. Nicht selten jedoch überschreiten Grundstückseigentümer damit eine Grenze. Und gemeint ist damit nicht die des eigenen Grundstücks, sondern die im Bebauungsplan.

So auch im Fall eines Grundstücks in Bitburg-Stahl, über das vor wenigen Wochen vor dem Verwaltungsgericht Trier verhandelt wurde. Grund dafür war eine Rückbauanordnung der Kreisverwaltung für ein Garten- sowie ein Gewächshäuschen, mit dem nach Auffassung der Behörde der im Bebauungsplan festgelegte Grenzwert für die Grundstücksbebauung überschritten worden war. Die Grundstückseigentümer hatten dagegen geklagt, das Verwaltungsgericht diese Klage aber abgewiesen.

Gewächs- und Gartenhäuschen müssen also weg. Dabei allein wird es womöglich aber nicht bleiben. Denn wie die Kreisverwaltung auf Anfrage mitteilt, befasst sich die Behörde nun auch mit der Situation auf den anderen Grundstücken des betroffenen Wohngebiets (Unterm Stahler Kopf II).

So hat sich im Zuge des Verfahrens bei der Begutachtung von Luftbilddaufnahmen gezeigt, dass es dort allem Anschein nach weitaus mehr Verstöße gegen die Vorgaben des Bebauungsplans gibt.

Das betroffene Neubaugebiet ist bei weitem nicht das einzige städtische Wohngebiet, in dem der zugrundeliegende Bebauungsplan von Grundstückseigentümern missachtet wurde. Dass nun aber ausgerechnet dort bei einem Grundstück der Rückbau von Gewächs- und Gartenhäuschen angeordnet wurde, liegt laut Kreisverwaltung an der Anzeige eines Dritten, die über die Stadt an die Baubehörde des Kreises weitergeleitet worden sei.

„Soweit der zuständigen Baubehörde konkrete Verstöße in anderen Baugebieten angezeigt werden, nimmt diese entsprechende Ermittlungen auf beziehungsweise eröffnet entsprechende Verwaltungsverfahren“, so Thomas Konder, Pressesprecher der Kreisverwaltung. Vorerst aber habe das Urteil des Verwaltungsgerichts Trier nur Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet Unterm Stahler Kopf II.

In welchem Umfang es dort zu weiteren Anordnungen kommen wird, ist derzeit noch offen. „Zunächst haben wir die Verpflichtung, das Urteil des Verwaltungsgerichtes nach Rechtskraft durchzusetzen“, erklärt der Pressesprecher. „Ob in anderen Verfahren ein Ermessensspielraum gegeben ist, hängt vom jeweiligen Einzelfall und der gegebenen Rechtslage ab.“

Auch wenn die Stadt diejenige ist, die diesen Bebauungsplan erstellt hat, so liegt es in der Zuständigkeit der Bauaufsicht des Kreises, die Einhaltung der Festlegungen sicherzustellen.

„Im Baugenehmigungsverfahren wird der Antragsgegenstand ebenfalls auf Rechtmäßigkeit, also auf Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan, geprüft“, heißt es dazu seitens der Kreisverwaltung. Die Behörde prüft also zunächst nur, ob das, was gemäß Bauantrag geplant ist, auch mit den Vorgaben des Bebauungsplans konform ist.

Für Garten- oder Gewächshäuser auf dem eigenen Grundstück ist gemäß Landesbauordnung unter Einhaltung bestimmter Vorgaben keine Baugenehmigung erforderlich. Problematisch wird es nur dann, wenn diese Gebäude zu groß sind, mit einer Toilette, Heizung oder Feuerstätte ausgestattet sind oder aber wie im konkreten Fall mit der Errichtung ein solchen Häuschens die im Bebauungsplan festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) überschritten wird. Für das Gebiet Unterm Stahler Kopf II wurde diese GRZ auf 0,4 festgelegt, was bedeutet, dass maximal 40 Prozent der Grundstücksfläche versiegelt sein dürfen – egal ob mit Haus, Garage, Gartenhäuschen oder auch Pflasterbelag. Die Festlegung dieser Grundflächenzahl hängt auch mit der Leistungsfähigkeit der Kanalisation zusammen. Denn je mehr Fläche versiegelt ist, desto weniger Wasser kann bei Niederschlägen vom Boden aufgenommen werden und desto mehr landet deshalb in der Kanalisation.

Das wiederum wirft die Frage auf, was passiert, wenn bei Starkregenereignissen Schäden durch eine überlastete Kanalisation infolge zu stark versiegelter Grundstücke entstehen. Müssen dann womöglich die Grundstückseigentümer haften? „Die Verantwortung für den rechtskonformen Betrieb der öffentlichen Kanalisation liegt bei den Stadtwerken“, erklärt dazu der Pressesprecher der Kreisverwaltung. Diese könnten auf Grundlage des Satzungsrechts gegenüber dem Anschlussnehmer eine ordnungsgemäße Nutzung der Kanalisation durchsetzen.

Den Stadtwerken und auch den Gremien ist das Problem längst bekannt. Bereits im vergangenen November wurde darüber in der Sitzung des Bauausschusses diskutiert. Und wie die Stadtverwaltung seinerzeit mitteilte, seien bei einer Überprüfung auch Verstöße in den anderen Stahler Neubaugebieten festgestellt worden. Von bis zu 20 erkennbaren Verstößen war die Rede. Darunter auch vier bis fünf Extremfälle.

Im Sinne des Ortsbeirats wurde deshalb seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die Grundflächenzahl der Neubaugebiete Hammerwies I (GRZ: 0,3), Hammerwies II (0,4) und Unterm Stahler Kopf II (0,4) auf jeweils 0,6 zu erhöhen. Man wollte damit also die Vorgaben nachträglich den Gegebenheiten vor Ort anpassen, um so nur gegen die größten Verstöße mit Bauordnungswidrigkeitsverfahren vorgehen zu müssen. Das jedoch wurde vom Bauausschuss nahezu einstimmig abgelehnt. Begründet wurde das aus Reihen des Gremiums zum einen mit der Leistungsfähigkeit der Kanalisation, zum anderen aber auch damit, dass es doch nicht sein könne, dass man Bebauungspläne ändere, nur weil dagegen verstoßen werde.

