



Stadt Leverkusen

Antrag Nr. 2026/0175

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-he

Dezernat/Fachbereich/AZ

06.02.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Rat der Stadt Leverkusen	23.02.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Schottergärten - Bauordnung NRW § 8 konsequent umsetzen

- Antrag der Fraktion Volt/BÜRGERLISTE LEVERKUSEN vom 21.01.2026

- Stellungnahme der Verwaltung vom 06.02.2026

63
Baumeister
☎ 6300

06.02.2026

01

- über Herrn Beigeordneten Lünenbach
- über Herrn Oberbürgermeister Hebbel

gez. Lünenbach
gez. Hebbel

Schottergärten - Bauordnung NRW § 8 konsequent umsetzen
- Antrag der Fraktion Volt/BÜRGERLISTE LEVERKUSEN vom 21.01.2026
- Antrag Nr. 2026/0175

Fachliche Einschätzung:

Das mit dem oben genannten Antrag Nr. 2026/0175 geforderte Konzept liegt bereits vor und wurde vom Rat der Stadt Leverkusen und den zugehörigen Fachgremien mehrheitlich abgelehnt. Es handelt sich dabei um die **Grünsatzung**, die formal auf eine Informations- und Hinweisaussage reduziert wurde.

Eine **Verfolgung** von Versiegelungen von nicht überbauten Grundstücksflächen ist jeweils abhängig von den rechtlichen Rahmenbedingungen geltend für das **konkrete** Grundstück. So wurde bereits mehrfach erläutert, dass Schottergärten auch vor deren namentlicher Aufnahme in die Bauordnung (BauO) NRW nur dann nicht zulässig sind und waren, wenn nicht anderweitige zulässige Nutzungen mit einer Versiegelung verbunden waren.

§ 8 BauO NRW 2018

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung nach Satz 1 dar. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbauten Flächen dieser Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sollen die baulichen Anlagen begrünt werden, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Erfolgen die Festlegungen nach Satz 1 durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 7) oder durch Bebauungsplan (§ 89 Absatz 2) sind diese maßgeblich.

§ 9 BauO NRW 2000

(1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten, **soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.** Werden diese Flächen als Zugänge, Zufahrten, Flächen für die Feuerwehr (§ 5), Stellplätze, Abstellplätze, Lagerplätze oder als Arbeitsfläche benötigt, so kann auch deren Wasseraufnahmefähigkeit, Begrünung

und Bepflanzung verlangt werden, soweit es Art und Größe dieser Anlagen zulassen. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Bauweise und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme für die Bauherrin oder den Bauherrn wirtschaftlich zumutbar ist. Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch für vorhandene befestigte Flächen mit mehr als 5.000 m², soweit ihre Erfüllung für die Verpflichteten wirtschaftlich zumutbar ist. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit wird in den in den Sätzen 3 und 4 geregelten Fällen, soweit sie nicht offensichtlich ist, nur berücksichtigt, wenn diese von Bauherrin, Bauherr oder Verpflichteten dargelegt wird.

Die Anrechnung von versiegelten Flächen auf den Parameter der GRZ (überbaute Fläche/Grundstücksfläche) hängt von der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab. Unabhängig von der Sinnhaftigkeit einer vollständigen Versiegelung eines Grundstücks sind aber tatsächliche Situationen denkbar und belegt, in denen diese vollständige Versiegelung ordnungsbehördlich nicht verfolgt werden konnte, weil kein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften vorlag. Die Versiegelungen waren zulässig (Terrassen, Zuwegungen, Müllabstellplätze, Stellplätze, ...), die GRZ aufgrund der Nichtanrechnung der/dieser versiegelten Flächen in der geltenden BauNVO nicht überschritten, sodass die Begrünungspflicht in § 8 BauO NRW 2018 bzw. § 9 BauO NRW 2000 nicht griff.

Ein Konzept bzw. eine neue Satzung kann sich nur auf Versiegelungen auswirken, die nach Inkrafttreten der Satzung erstellt wurden oder werden. Für bestehende Versiegelungen wäre auch in der Zukunft das heute bereits geltende Recht anzuwenden. Für die Sachverhaltsermittlung ist dementsprechend für jedes aufzunehmende Grundstück jeweils festzustellen, auf welcher Rechtsgrundlage ein Verstoß vorliegen könnte (doppelter Prüfaufwand) und zu bewerten, ob die faktische Situation einen Verstoß darstellt.

Soweit Vorgänge bekannt werden, die gegen das Begrünungsgebot verstoßen, werden diese auch jetzt schon nach pflichtgemäßem Ermessen vom Fachbereich 63 geprüft und gegebenenfalls auch verfolgt.

Eine strukturierte, regelmäßige Verfolgung ist aus praktischen und personellen Erwägungen kaum umsetzbar bzw. erfordert einen deutlichen Personalzuwachs. Soweit aus dem Personalaufwand aus Beispielkommunen abgeleitet werden konnte, ergibt sich für Leverkusen ein **Mehrbedarf** an Personal für die Bauüberwachung von ca. drei Vollzeit-äquivalenten (VZÄ). Hinzu kommt ein **Zusatzbedarf** für die verwaltungsrechtliche Abwicklung von ca. zwei VZÄ.

Aktuell steht dem Fachbereich Bauaufsicht für das laufende Tagesgeschäft für Bauabnahmen, Prüfung und Sachverhaltsaufnahme von Beschwerden, Bauzustandsbesichtigungen usw. von den zwei Planstellen (VZÄ) nur ca. 0,5 VZÄ als faktisch einsetzbare Ressource zur Verfügung. Eine Bewältigung zusätzlicher, regelmäßiger und routinemäßiger Überwachungsaufgaben ist mit einer Ressource von 0,5 VZÄ (10 %) gegenüber einem perspektivischen Bedarf von 5 VZÄ (100 %) nicht abbildbar. Für die resultierenden Verwaltungsaufgaben stehen derzeit und absehbar ebenfalls keine zusätzlichen Ressourcen zur Verfügung.

Haushaltsrelevanz/Mittelverfügbarkeit:

Unabweisbarkeit aus Sicht der Verwaltung begründbar: Ja Nein

Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Fazit:

Der repressive Charakter einer konsequenten Verfolgung sowie das Verhältnis von Aufwand und finanziellem Erfolg in Form von Gebühren oder Bußgeldern sprechen nach Auffassung der Verwaltung dringend für die Beibehaltung des Informations- und Förder-vorgehens zur Schaffung von Problembewusstsein und Entsiegelung auf freiwilliger und selbständiger Erkenntnisbasis. Die Akzeptanz und Nachhaltigkeit auf diesem Wege werden sowohl auf politischer als auch auf Ebene der anzusprechenden Bürgerinnen und Bürger als deutlich höher eingeschätzt als sie durch eine repressive Verfolgung jemals erreicht werden könnte.

Bauaufsicht