

## Beschlussvorlage

### Beratungsfolge:

Bau-, Planungs- und Strukturausschuss  
Hauptausschuss  
Rat

### Termin:

29.09.2008	öffentlich
16.10.2008	öffentlich
30.10.2008	öffentlich

### Tagesordnungspunkt:

**Änderung der Satzung über die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der Grundstücke in der Gemeinde Wadersloh - Vorgartensatzung (BPA 26, P. 10 und HA 25, P. 4)**

### Sachdarstellung:

In der letzten Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses wurde aus konkretem Anlass über eine Änderung der Vorgartensatzung beraten. Nach dem Verweis an die Fraktionen wurde die Verwaltung in der Hauptausschusssitzung vom 28.08.2008 beauftragt, weitere Orientierungshilfen zur Regelung besonderer Härtefälle zu erarbeiten.

Die bisherigen Beratungen haben gezeigt, dass es äußerst schwierig sein wird, einen Härtefall konkret im Vorhinein zu beschreiben. Auch die seinerzeit im Ausschuss angedachten Möglichkeiten zur Übernahme von Abweichungsfestsetzungen aus der nordrhein-westfälischen Bauordnung helfen hier nicht weiter, denn die dortigen Aussagen würden sinngemäß lauten: „unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen und Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen“ oder „wenn durch das Vorhaben nachbarliche Interessen nicht stärker oder nur unwesentlich stärker beeinträchtigt werden“ oder „wenn sie der Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie dienen“. Der letztgenannte Eckpunkt könnte als Ausnahmetatbestand dienen, man muss sich allerdings fragen, warum ein derartiges Vorhaben dann ausgerechnet in den letzten drei bis fünf Metern eines Vorgartens verwirklicht werden soll.

Härtefälle beziehen sich also immer auf einen konkreten Einzelfall und würden bei allgemeiner Übernahme in eine Satzung einen ganz bestimmten Zweck dieser Satzung aufheben. Als Härtefälle könnten beispielsweise gelten:

- a) Lärmschutz
  - b) Sichtschutz
  - c) bessere Ausnutzung des Grundstückes
  - d) finanzielle Vorteile des Antragstellers
- u. v. m. ...

Diese Aufzählung verdeutlicht, dass eine Konkretisierung zwecks Allgemeingültigkeit wohl kaum möglich sein wird. Wie hoch muss der Lärmschutz einer Wand sein? Muss dies durch ein Gutachten im Vorhinein nachgewiesen werden? Ab wann ist ein Anblick unzumutbar, sodass ein Sichtschutz geschaffen werden muss? Müssen gewisse Vorhaben, die nach Satzung unzulässig wären, tatsächlich im äußersten Vorgartenbereich untergebracht werden? Ab wann ist die finanzielle Schmerzgrenze eines Antragstellers erreicht, um eine Ausnahme von der Satzung zuzulassen?

Die Fragen zeigen, dass für jeden Ausnahmefall eine individuelle Abwägung erforderlich sein wird. Soweit vom Ausschuss also eine Satzungsänderung befürwortet wird, um Ausnahmen zu ermöglichen, würde sich nach verwaltungsseitiger Ansicht nach wie vor nur eine allgemein gehaltene Öffnungsklausel dafür eignen (siehe Beschlussvorschlag zur letzten BPA-Sitzung). Ggf. wären in diesem neu zu schaffenden Paragraphen die Härtefallbereiche aufzulisten, wie z. B. Lärmbelästigung, Sichtschutz, finanzielle Unzumutbarkeit, Umweltschutzgründe oder ähnliche. Sofern sich der Ausschuss darauf verständigt, wäre über den angepassten Beschlussvorschlag zu befinden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Satzung der Gemeinde Wadersloh über die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der Grundstücke in der Gemeinde Wadersloh (Vorgartensatzung) wird im § 3 um einen zusätzlichen Absatz Nr. 5 wie folgt ergänzt:

- (5) Einer Abweichung von den Absätzen (1) bis (4) kann im Einzelfall zugestimmt werden, sofern für den Antragsteller ansonsten eine besondere Härte entstehen würde. Härtefälle können sich aus Lärmschutzgründen, Sichtschutzgründen, Umweltgründen oder finanziellen Unzumutbarkeitsgründen ergeben. Anträge auf Abweichung sind schriftlich zu begründen. Über jeden Abweichungsantrag ist entsprechend der Zuständigkeit im Einzelnen zu entscheiden.

Wadersloh, den 11.09.2008

---