

## **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 "Löschchenbrand Erweiterung Ost";**

**hier: Ergebnisse der saP – Vorprüfung;**

**- Beschluss Nr. 6 des Bausenates vom 23.07.2020;**

**2. Lesung gemäß Beschluss Nr. 3 des Umweltsenates vom 23.11.2020**

Gremium:	<b>Umweltsenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>3</b>	Zuständigkeit:	Referat 3
Sitzungsdatum:	<b>15.12.2020</b>	Stadt Landshut, den	07.12.2020
Sitzungsnummer:	<b>6</b>	Ersteller:	Herr Rottenwallner Herr Ritthaler

### **Vormerkung:**

#### **Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse:**

Die Zuständigkeit des Umweltsenats bezieht sich auf die naturschutzfachlich zu prüfenden Auswirkungen einer Bebauung auf den Bahnhofswald. Etwaige Gefahren durch den angrenzenden Wald für die Bebauung sind dagegen im Bausenat zu behandeln. Das bayerische Landesrecht enthält keine Regelung zu einem bestimmten Mindestabstand der Bebauung zum Wald. Das zu untersuchende Grundstück ist nach der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut kein Wald. Der geltende Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Altdorf 1973 aufgestellt als in östlicher Richtung noch kein Wald vorhanden war. Seither rückt der Wald nach und nach an die Bebauung heran. Eine zusätzliche Bebauung hätte keine anderen Auswirkungen als sie vom bereits bebauten Gebiet ausgehen. Bei der saP-Vorprüfung haben sich keine Bedenken gegen eine Bebauung ergeben. Ein etwaiger Mindestabstand aus Sicherheitsgründen (z. B. wegen Baumsturz oder herabfallenden Ästen) ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, das vorliegend noch nicht eingeleitet worden ist.

Der Umweltsenat hat am 23.11.2020 zweite Lesung beschlossen und dies mit dem Handlungsauftrag an die Verwaltung, den Waldabstand neu zu prüfen, verbunden.

### **1. Systematische Einordnung der Fragestellung**

#### **a) „Schutz der Waldes vor der Bebauung“**

Im Rahmen der Relevanzprüfung bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP haben sich für den Fall eines Heranrückens einer neuen Bebauung an den „Bahnhofswald“ auf dem zu untersuchenden, etwa 750 m<sup>2</sup> großen Grundstück keine abstandsbezogenen Bedenken hinsichtlich Belange des besonderen Artenschutzes ergeben, und zwar insbesondere nicht bei der Haselmaus, der Zauneidechse und den näher bezeichneten Fledermausarten. Bei der nochmaligen Überprüfung der hiermit einhergehenden Fragen hat sich dieser Befund bestätigt.



**Abb. 1** (Untersuchungsgebiet)

### **b) „Schutz der Bebauung vor dem Wald“**

Daneben ist die Frage des Waldabstandes in erster Linie gefahrenabwehrrechtlich relevant. Ein Grundstück ist von seiner Lage her zur Bebauung geeignet, wenn von der Situierung der auf ihm geplanten Gebäude keine Gefahren ausgehen. Da sich die Gefahrenquelle auch außerhalb des Grundstücks befinden kann, sind bei einem angrenzenden Wald typische Gefahren für das Gebäude und die in ihm wohnenden Menschen zu berücksichtigen, etwa durch bei Sturm umstürzende Bäume und herabfallende Äste. Dieser Frage ist bei der gegebenen Zuständigkeitsverteilung primär im Bausenat des Stadtrates nachzugehen.

## **2. Waldabstand zu Grundstücken und der auf ihnen vorhandenen Bebauung**

### **a) Rechtslage in Bayern**

Im bayerischen Landesrecht ist nur im privaten Nachbarrecht eine Regelung zum Grenzabstand enthalten. Bäume auf Waldgrundstücken müssen nach Art. 47 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches – AGBGB einen Abstand von 0,50 m, oder wenn sie höher als 2 m sind, von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Gemäß Art. 47 Abs. 2 Satz 1 AGBGB kann zugunsten eines Waldgrundstücks nur die Einhaltung eines Abstands von 0,5 m verlangt werden. Der Grenzabstand wird bei Bäumen von der Mitte des Stammes an der Stelle, an der er aus dem Boden wächst, gemessen (Art. 49 AGBGB)

Öffentlich-rechtlich enthält das bayerische Landesrecht keine Regelung zum Mindestabstand der Bebauung zum Wald. Die in anderen Ländern in den Bauordnungen (z. B. § 4 Abs. 3 LBauO Baden-Württemberg) oder Waldgesetzen (z. B. § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein) enthaltenen Mindestabstandsregelungen zum Wald dienen nur der allgemeinen Gefahrenabwehr, nicht aber den besonderen Interessen des Natur- bzw. Artenschutzes (vgl. z. B. OVG Schleswig, U.v. 14. Dezember 2006 – 1 KN 4/06).

In Bayern bedürfen die sich dabei stellenden Fragen stets einer Einzelfallbeurteilung (unter Beteiligung der Unteren Forstbehörde = Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, vgl. Ziff. 4 Schreiben des BayStMELF vom 18.3.2009 – Nr. R2/a-FG110-211).

### **b) Waldeigenschaft und Abgrenzung des Waldes („Bahnhofswald“)**

Das zu untersuchende Grundstück ist nach Auffassung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut (AELF) nicht Wald, sondern grenzt an einen solchen an. Die Beurteilung ist (trotz möglicherweise entgegenstehender Ansichten, etwa der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald) für die hier vorzunehmende Beurteilung maßgeblich.

### c) Abstand der Bebauung zum Wald

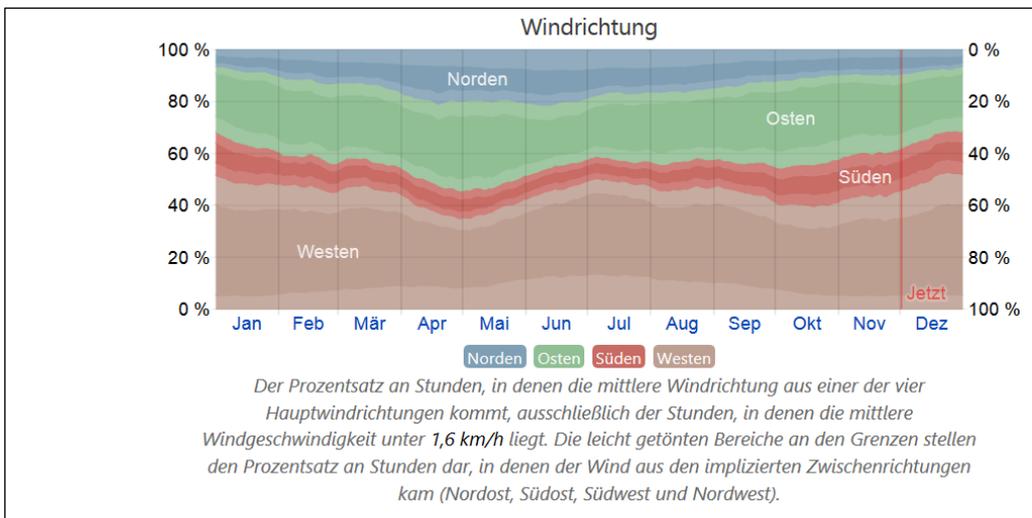
#### aa) Aspekt „Schutz der Bebauung vor dem Wald“

##### [1] Erfordernis einer konkreten Gefahr

Ein bestimmter Mindestabstand ist nur beim Vorliegen einer konkreten Gefahr von Personen- und Sachschäden zu fordern. Eine solche Gefahr ist nicht schon bei der bloßen Möglichkeit eines schädigenden Ereignisses aufgrund eines hypothetischen Sachverhalts anzunehmen, sondern nur, wenn der Schaden bei ungehindertem Ablauf des objektiv zu erwartenden Geschehens im konkret zu beurteilenden Einzelfall in überschaubarer Zukunft mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eintritt (vgl. BayVGh, B.v. 16.12.2019 – 1 ZB 18.268; B.v. 23.8.2016 - 15 ZB 15.2668).

Eine abschließende Gefahrenbeurteilung lässt sich erst nach weiterer Konkretisierung der Planung vornehmen, nicht aber schon vor dem Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan. Feststehen dürfte schon jetzt lediglich, dass sich die Bebauung auf der von der Hauptwindrichtung abgewandten Seite befindet, was bereits für eine wesentlich geringere Gefahrenlage durch Wind- bzw. Sturmbruch spricht (vgl. dazu BayVGh, U.v. 10.3.1987 - 1 B 86.02710; B.v. 10.8.2001 – 2 ZS 01.1525).

Die vorherrschende durchschnittliche Windrichtung in Landshut ist das ganze Jahr über vom Westen. Allenfalls könnte vorliegend Ostwind problematisch sein, der allerdings nur mit einer vergleichsweise geringen Häufigkeit auftritt und sehr selten Sturmstärke erreicht. Die Bebauung würde sich im Windschatten des Waldes befinden.



**Abb.2** (Hauptwindrichtung in Landshut; Quelle: <https://de.weatherspark.com/y/73121/Durchschnittswetter-in-Landshut-Deutschland-das-ganze-Jahr-%C3%BCber> [01.12.2020])

Das AELF empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 01.12.2020 einen Mindestabstand von 10 m. Im Einzelnen heißt es:

„(N)ach Einsicht in die Planung erscheint der dort dargestellte Abstand der Bebauung zum Waldrand im Nordosten zu gering. Auch wenn es sich um einen stabilen Laubwaldtyp auf ebenso stabilem Standort mit ausgeprägtem Waldrand handelt, sollte der Abstand der Bebauung nach

Möglichkeit 10 Meter nicht unterschreiten. Aufgrund der ungünstigen dreieckigen Ausformung des Grundstücks sind geringfügige Unterschreitungen dieses Abstands allenfalls für die "Hausecken" tolerierbar. Derzeit besteht für dort evtl. mögliche Wohnbebauung keine Gefahr durch fallende Bäume oder Baumteile. Insofern muss kein höherer Waldabstand eingefordert werden.“

## [2] Ortsüblichkeit

In der Stadt Landshut gibt es viele bebaute Grundstücke in unmittelbarer Nähe zum Waldrand. Die Einhaltung eines bestimmten – „üblichen“ – Mindestabstandes ist bei den gegebenen städtebaulichen Strukturen nirgends klar ablesbar. Es gibt keine Hinweise darauf, dass es infolge dessen in der Vergangenheit bereits zu größeren Personen- oder Sachschäden gekommen ist.

Für die Beurteilung der Ortsüblichkeit sind vor allem die im Bebauungsplan Nr. 03-75/2 „Löschbrand – Erweiterung Ost“ enthaltenen Festsetzungen und der auf dieser Grundlage entstandene bauliche Bestand in der näheren Umgebung relevant. Der besagte Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Altdorf 1973 aufgestellt. Zu jener Zeit hat sich an der östlichen Grenze seines räumlichen Geltungsbereiches noch kein Wald befunden. Der heutige Bestand hat sich erst danach sukzessive entwickelt. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Jahr 2015 hat die Nähe zum Wald keine Rolle gespielt. In der Baumbestandserklärung ist angegeben, dass auf dem Nachbargrundstück im 5 m – Bereich entlang der Grundstücksgrenze Bäume vorhanden sind.



**Abb. 2** (Bebauungsplan)

### **bb) Aspekt „Schutz des Waldes vor der Bebauung“**

#### [1] Interessen des Waldeigentümers

Es ist allgemein bekannt, dass der Bahnhofswald im Eigentum der Deutschen Bahn AG steht. Durch die Rechtsprechung ist geklärt, dass selbst bei einem zu erwartenden weiterem Wachstum der Bäume am Waldrand und einem entsprechend erhöhten Haftungsrisiko kein Anspruch des Waldeigentümers darauf besteht, dass der um das Waldgrundstück herum verlaufende Baumwurfbereich von Bebauung freigehalten wird (BayVGH, B.v. 29.10.2020 - 15 ZB 20.469; B. v. 16.12.2019 – 1 ZB 18.268; VG München, Urteil v. 03.11.2015 – M 1 K 15.317). Der Entstehung von Schäden kann ggf. durch konstruktive

Anforderungen an die Gebäude vorgebeugt werden (z. B. Verstärkung der Dachkonstruktion).

## **[2] Allgemeine naturschutzrechtliche Belange**

Unabhängig vom besonderen, im Rahmen der saP zu berücksichtigenden Artenschutz könnten allgemeine naturschutzrechtliche Belange für einen gewissen Abstand der Bebauung zum Wald sprechen, wenn es sich dabei um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft handelt, etwa Wälder mit einem alten Baumbestand von 140 Jahren oder besonders attraktive Erholungsgebiete. Hiervon kann vorliegend keine Rede sein, der „*Bahnhofswald*“ entwickelt sich erst seit etwa 30 Jahren zu seiner heutigen Gestalt. Abgesehen davon, dass er wegen der teilweisen Einzäunung bestimmter Areale nicht frei zugänglich ist, besteht keine besondere, etwa mit dem „*Grünen Band*“ vergleichbare Erholungseignung.

Schließlich steht auch die Regelung zu Beleuchtungsanlagen in Art. 11a BayNatSchG einer Bebauung am Rande des Bahnhofswaldes nicht entgegen. Den sich hieraus ergebenden Anforderungen kann, soweit einschlägig, im Zuge der Bebauungsplanung hinreichend Rechnung getragen werden.

## **[3] Sonstige Belange**

- **Altlastenverdacht, Kampfmittel und unzulässige Ablagerungen:** Bei der Gesamtbeurteilung ist schließlich auf die künftige Nutzung des Bahnhofswaldes abzustellen, bei der die Fragen nach Altlasten (infolge der früheren Nutzung als Eisenbahninfrastruktur), Kampfmitteln (infolge der Bombardierung des Bahnhofs im Zweiten Weltkrieg) und Abfallablagerungen (infolge von Verstößen gegen das Abfallrecht bis in die jüngste Zeit) eine Rolle spielen.  
Da das Waldgrundstück im Privateigentum steht, darf hierüber aus datenschutzrechtlichen Gründen nur im nicht öffentlichen Sitzungsteil berichtet werden.
- **Erdgasleitung:** Schon bisher wäre die Trasse der Erdgasleitung von aus Sicherheitsgründen von Bäumen freizuhalten gewesen (Waldbestände und Einzelbäume bis auf einen Abstand von 2,5 m beiderseits der Leitungsaußenkanten).

### Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 „Löschenbrand Erweiterung Ost“ steht das vorliegende Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung (saP) nicht entgegen. Einer Beteiligung des Naturschutzbeirates bedarf es bei der einem Einzelbauvorhaben dienenden Bebauungsplanung ohne weiterem saP-Erfordernis nicht. In der jetzigen Phase bestehen gegen die Bebaubarkeit keine grundsätzlichen Bedenken.

### **Anlagen:**

- 5