

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



Beschluss des Umweltsenats Nr. 3 vom 23.11.2020:

*„Dem Antrag der Frau Stadträtin Elke März-Granda auf 2. Lesung, verbunden mit dem Auftrag an die Verwaltung, **den Waldabstand neu zu prüfen**, wird entsprochen.“*

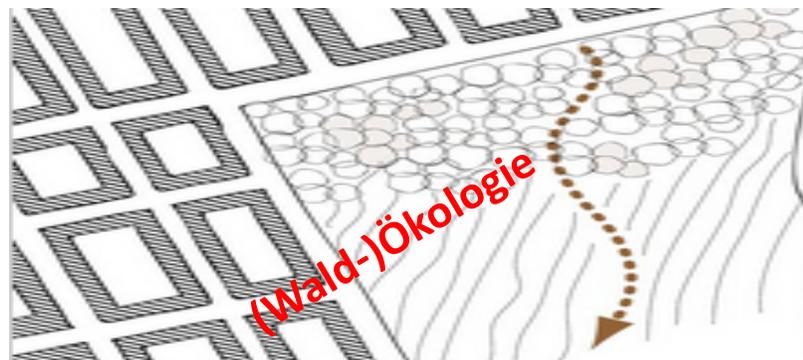


Systematische Einordnung der Fragestellung

1. Abstand des Waldes zur Bebauung
2. Schutz ...

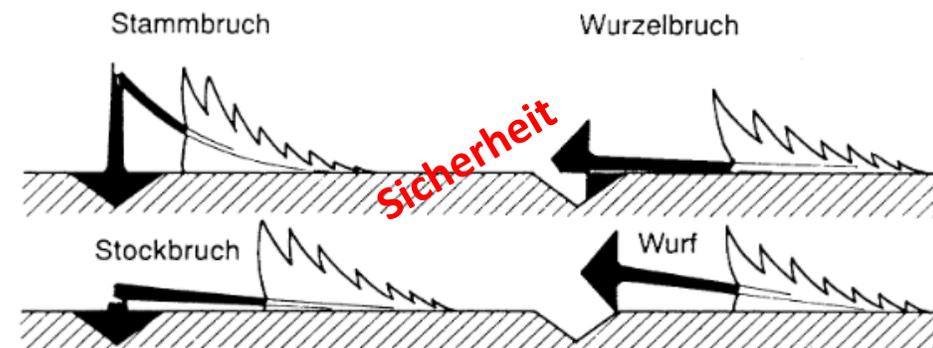
2.1 des Waldes vor der Bebauung

Umwelt- und Naturschutz



2.2 der Bebauung vor dem Wald

Baurecht, Waldrecht

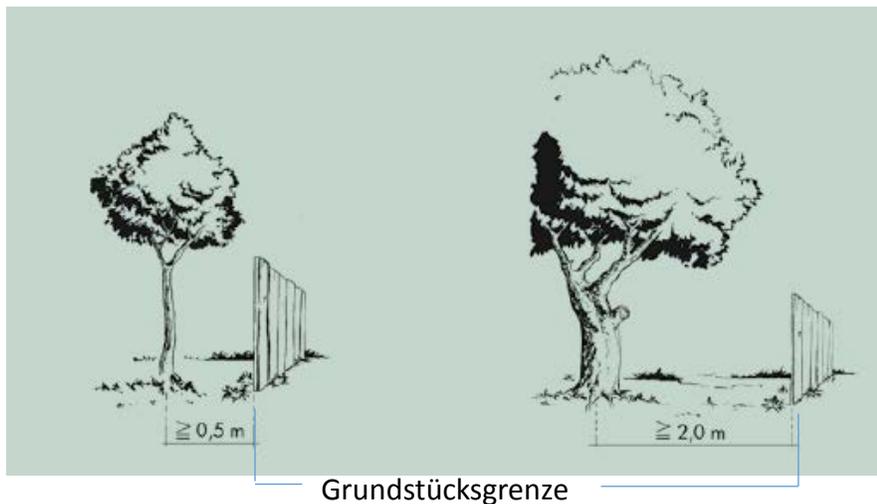


Gesetzliche Regelungen zum Abstand des Waldes zu (bebauten) Grundstücken

Privatrecht

Nur allgemeine Grundsätze in den §§ 903 und 1004 BGB

In Bayern: Art. 47 Abs. 2, Art. 49 AGBGB



Öffentliches Recht

- Keine ausdrücklichen Regelungen im Bundesrecht und im bayerischen Landesrecht
- Die in anderen Ländern in den Landesbauordnungen oder in den Landeswaldgesetzen enthaltenen Regelungen dienen ausschließlich dem Schutz der Bebauung (Sicherheitsinteresse)
- **In Bayern:** Einzelfallbeurteilung!



Einzelfallbeurteilung bei der hier gegenständlichen Planung

Schutz des Waldes vor der Bebauung

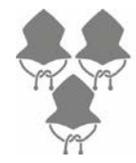
- Interessen des Waldeigentümers
- Allgemeine naturschutzrechtliche Belange

Schutz der Bebauung vor dem Wald

- Erfordernis einer konkreten Gefahr (eine nur abstrakte Gefahr genügt nicht!)
- Ortsüblichkeit (in der näheren Umgebung und im gesamten Stadtgebiet)

Sonstige Gesichtspunkte

- Altlastenverdacht, Kampfmittel und unzulässige Abfallablagerungen
- Erdgasleitung



Beurteilungsgegenstand





Schutz des Waldes vor der Bebauung

Interessen des Waldeigentümers

- Selbst bei einem weiteren Wachstum der Bäume am Waldrand und einem entsprechend erhöhten Haftungsrisiko besteht kein Anspruch des Waldeigentümers darauf, 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)

Allgemeine naturschutzrechtliche Belange

- Den Erfordernissen des besonderen Artenschutzes wird hinreichend Rechnung getragen (vgl. saP-Vorprüfung)
- Kein Gebiet mit ganz besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Wald mit einem alten Baumbestand von mehr als 140 Jahren; keine etwa mit dem „Grünen Band“ vergleichbare Erholungseignung)
- Anderen naturschutzfachlichen Erfordernissen (Lichtemissionen, vgl. Art. 11a BayNatSchG) kann im Bebauungsplanverfahren hinreichend Rechnung getragen werden

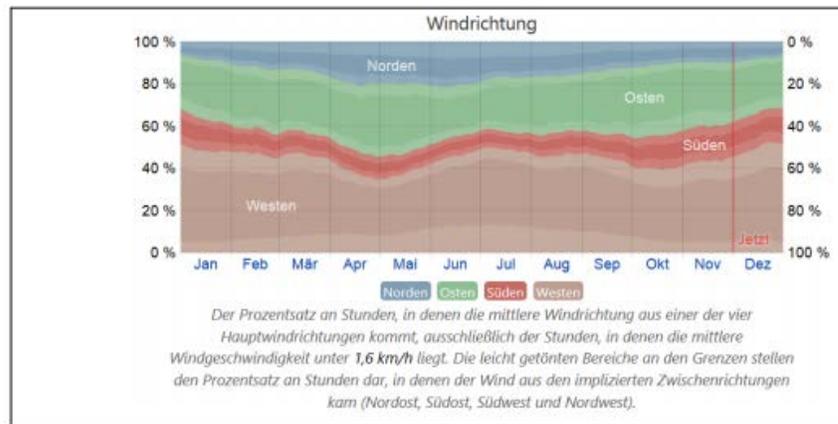
Schutz der Bebauung vor dem Wald

Erfordernis einer konkreten Gefahr

Ortsüblichkeit

- Nicht nur hypothetischer Geschehensablauf (abstrakte Gefahr), sondern objektiv bei ungehindertem Lauf der Dinge zu erwartender Schaden (vgl. BayVGH, B.v. 16.12.2019 – 1 ZB 18.268; B.v. 23.8.2016 - 15 ZB 15.2668).
- Vergleichsweise geringe Windbruchgefahr (wegen der vorherrschenden Hauptwindrichtung und der Bebauung im Windschatten des Waldes)

- Stadtgebiet: Viele Grundstücke in unmittelbarer Nähe zum Waldrand, ohne einheitlichen, klar ablesbaren Mindestabstand
- Nähere Umgebung: Der Bebaungsplan Nr. 03-75/2 „Löschenbrand – Erweiterung Ost“ wurde von der Gemeinde Altdorf 1973 aufgestellt; der Wald rückt seit etwa 1990 an die Bebauung heran (nicht umgekehrt!)





Empfehlende Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 01.12.2020:

*„(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.“*

Sonstige Gesichtspunkte

Altlastenverdacht



Landshut Hauptbahnhof, ca. 1930,
Quelle: Stadtarchiv

Kampfmittel



Bombardierung des Hauptbahnhofes
im Zweiten Weltkrieg, Quelle: US Airforce

Unzulässige Abfallablagerungen



Erdgasleitung



Untersuchungsgebiet

Aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt die nähere Behandlung dieser Gesichtspunkte im nicht öffentlichen Sitzungsteil!



Beschlussvorschlag:

1. *Vom Bericht der Referentin wird Kenntnis genommen.*
2. *Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 „Löschbrand 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.*