

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium Bau- und Werksausschuss	Termin 08.11.2017	Status öffentlich - Beschluss
--	-----------------------------	---

Neubau zweier Einfamilienhäuser mit Garage in der Sperberstraße

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: Anlage 1: Übersichtslageplan mit Waldabstand Anlage 2: Lageplan zum Vorbescheid vom 12.05.2016 Anlage 3: Schreiben AELF vom 30.08.2017 Anlage 4: Vorbescheid vom 12.05.2016, Seite 2 Anlage 5: Schreiben "Baufüchse" vom 28.09.2017 Anlage 6: Grundriss Erdgeschoss des derzeitigen Antrags Anlage 7: Stellungnahme von Hr. Vogel vom Rechtsamt vom 25.10.2017	

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksausschuss stimmt zu, den vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung unter der Bedingung zu erteilen, dass die Standsicherheit des Gebäudes auch bei "Baumwurf" gewährleistet sein muss.

Sachverhalt:

Derzeit liegt der Bauaufsicht ein Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses in der Sperberstraße auf dem Grundstück Flur-Nr. 286/6, Gemarkung Baugfarnbach, vor. Dieses Grundstück grenzt direkt an die Flur-Nr. 286/8, auf dem sich der Waldkindergarten "Moggerla" befindet. (s. Anlage 1).

Ursprünglich war angedacht, das Grundstück "nur" mit einem (größeren) Einfamilienhaus zu bebauen. Für diese Bebauung liegt ein genehmigter Vorbescheid vom 12.05.2016 vor. (s. Anlage 1, Umriss des Vorbescheidsentwurf blau eingezeichnet, sowie Anlage 2).

Diese Planung wird von Seiten des Antragstellers nicht mehr weiter verfolgt. Stattdessen ist geplant, auf dem Grundstück zwei Einfamilienhäuser zu errichten. Der vorliegende Bauantrag bezieht sich auf das Einfamilienhaus auf dem östlichen Teil des Grundstücks. Dieses Haus ist deutlich kleiner als die im Vorbescheid geplante Bebauung und liegt in etwa auf derselben Grundfläche wie des Haus im Vorbescheid (s. Anlage 1).

Für das auf dem westlichen Grundstücksteil geplante Einfamilienhaus laufen derzeit die Verkaufsverhandlungen. Ein Bauantrag wurde noch nicht gestellt.

Der Abstand des aktuell der Bauaufsicht vorliegenden Einfamilienhauses (östlicher Grundstücksteil) zum Wald beträgt ca. 20 m. Der vom Stadtrat beschlossene von Bebauung freizuhalten Mindestabstand von 30 m zum Wald wird unterschritten. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat in seiner Stellungnahme zum Bauantragsverfahren vom 30.08.2017 Bedenken bezüglich der geplanten Bebauung geäußert. Für das Gebäude und die sich dort aufhaltenden Menschen sei im Baumfallbereich eine potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben. (s. Anlage 3).

Aus Sicht des Rechtsamtes stellen die Bedenken auf eine zukünftige Höhenentwicklung des Waldes ab, dies spricht eher für keine konkrete, sondern eine abstrakte Gefahr. Laut Rechtsprechung reicht eine abstrakte Baumwurfgefahr nicht aus, um gesunde Wohnverhältnisse zu verneinen. Auch eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht bzw. Haftungsrisiken für die Waldbesitzer reichen grundsätzlich nicht aus, um eine Baugenehmigung zu versagen. (s. Anlage 7)

Auch der Entwurf zum Vorbescheid unterschreitet den vorgeschriebenen Mindestwaldabstand von 30 m (s. Anlage 1). Der Vorbescheid wurde jedoch unter der Bedingung erteilt, dass die Standsicherheit des Gebäudes auch bei sog. "Baumwurf" ausreichend bemessen sein muss, und evtl. der Dachstuhl zu verstärken ist (s. Anlage 4, Seite 2, B 109).

Für die aktuelle Planung hat dieser Vorbescheid jedoch keine Bindungswirkung, da es sich um (gänzlich) unterschiedliche Entwurfsplanungen handelt und insbesondere die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit nicht im Vorbescheid geprüft wurde. Trotzdem käme man in Erklärungsnot, wenn wegen der Baumwurfgefahr nur die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit verneint werden würde. (s. Anlage 7)

Der Entwurfsverfasser Hr. Fuchs von den "Baufüchsen" bestätigt in einem Schreiben vom 28.09.2017, dass durch bauliche Maßnahmen, u.a. durch statische Verstärkung des Dachstuhls, ein ausreichender Schutz für das geplante Haus und die sich dort aufhaltenden Menschen gewährleistet ist. (s. Anlage 5)

Aus Sicht des Rechtsamtes kann jedoch diese Erklärung des Bauherrn, dass er ein etwaiges Risiko für Leib und Leben auf eigene Gefahr eingeht, Amtshaftungsansprüche nicht ausschließen; ebenso wenig eine Haftungsverzichtserklärung gegenüber der Stadt Fürth. (s. Anlage 4)

Auf der Südseite des Hauses, zur Waldseite hin gelegen, ist ein unbedachter Freisitz bzw. Terrasse geplant. (s. Anlage 6). Sie muss als gefahrerhöhender Umstand angesehen werden. Hier verweist das Rechtsamt auf die Möglichkeit des bauaufsichtlichen Einschreitens, sollte sich in Zukunft eine konkrete Gefahr entwickeln. (s. Anlage 7)

In der Gesamtbetrachtung der Rechtsprechung hält es das Rechtsamt für möglich, dass man die Baugenehmigung erteilen kann, wenn es keine besonderen Gesichtspunkte gibt, die eine über den normalen Durchschnitt liegende Baumwurfgefährdungslage begründen und man außerdem zusätzliche Maßnahmen zur Verstärkung der Standsicherheit fordert. (s. Anlage 7)

Da hier von einer eher abstrakten Gefahr durch Baumwurf auszugehen ist und zusätzlich Maßnahmen zur Verstärkung der Standsicherheit schon geplant und in der Baugenehmigung gefordert werden, wird von Seiten der Bauaufsicht befürwortet, dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zuzustimmen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☐ nein	☐ ja	☐ nein	☐ ja
Gesamtkosten		€	€

Veranschlagung im Haushalt										
☐	nein	☐	ja	Hst.	Budget-Nr.	im	☐	Vwhh	☐	Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:										

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Bauaufsicht**

Fürth, 02.11.2017

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Bauaufsicht Deß, Melanie

Telefon: (0911) 974-3145
