

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1							
2							
3							

Betreff

Ronhofer Wäldchen

Entscheidung über eine Befreiung von den Vorschriften der „Verordnung über geschützte Landschaftsbestandteile“ (VLB)

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

- Lageplan 1
- Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

Beschlussvorschlag

Alternative 1

Die Anträge der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 334/11 und 334/4 auf Zulassung einer Bebauung gemäß § 6 Nr. 2 der VLB werden abgelehnt, Bauantrag und Bauvoranfrage werden zurückgewiesen.

Alternative 2

Die Anträge der Eigentümer einer Bebauung gem. § 6 Nr. 2 VLB für die Grundstücke Fl.Nr. 334/11 und 334/4 auf Zulassung einer Bebauung gemäß § 6 Nr. 2 VLB werden genehmigt, wenn die Grundstückseigentümer folgenden Ausgleichsmaßnahmen zustimmen:

- a) Die Grundstückseigentümer von 334/11 verpflichten sich zur Übereignung des Grundstücks Fl.Nr. 334 mit 1.833 Quadratmeter unentgeltlich an die Stadt Fürth zum

Zwecke der Aufforstung. Die Notar- und Grundbuchkosten trägt die Stadt.

- b) Diese, noch durchzuführende Ersatzaufforstung, die von der Stadt Fürth auf deren Kosten veranlasst wird, wird Teil des geschützten Landschaftsbestandteiles LBW 12 „Ronhofer Wäldchen“.
- c) Bauanträge auf Bau von Einfamilienhäusern werden bei Vorliegen der sonstigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Rechtmäßigkeit damit genehmigt.
- d) Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt einer noch zu erteilenden Rodungserlaubnis des Amtes für Landwirtschaft und Forsten (ALF Fürth).

Sachverhalt

I.

Die Eigentümer der Grundstücke 334/11 und 334/4 wollten auf der Basis des Bauausschussbeschlusses vom 18.02.1999 die benannten Grundstücke bebauen. Auf Anlage 1, Lageplan, wird Bezug genommen.

Der Bauausschussbeschluss lautet:

1. Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Bauausschuss beschließt, auf den Grundstücken Fl.Nr. 300/2, 332 und 334/4, Gemarkung Ronhof eine Bebauung auf zwei Grundstückstiefen mit Einzel- und Doppelhäusern zuzulassen.

Der Beschluss erging einstimmig.

334/12 ist bereits bebaut mit dem Anwesen Ronhofer Hauptstraße 287 b. Noch nicht bebaut sind 334/11 und 334/4.

Hinsichtlich 334/11 liegt ein Antrag auf Erlass eines Bauvorbescheides vor, hinsichtlich 334/4 ein Antrag auf Erlass einer Baugenehmigung. Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 18.10.2007 den Bauantrag abgelehnt und gleichzeitig den Beschluss vom 18.02.1999 aufgehoben.

Der Umweltausschuss hat in der Sitzung vom im Zusammenhang mit der Verkehrssicherungsmaßnahme 334/12 sich gegen „weitere Baumfällungen und Bebauungen“ ausgesprochen.

II.

In einer Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Forsten Fürth vom 03.08.2007 zur Bebauung in Waldrandnähe am Beispiel Fl.Nr. 334/4 heißt es:

„Aus forstfachlicher Sicht ist ein Mindestabstand der Wohnbebauung zum bestehenden Waldrand von 30 Metern (das entspricht einer Altbaumlänge) notwendig.“

Nach Ansicht der Stadtförsterei müssten damit bei einer Bebauung von 334/11 und 334/4 innerhalb eines Radius von 30 Metern ca. 15 Eichen und 7 Birken gefällt werden, gemessen ab geplanten Gebäudekanten.

Dies komme rechtlich einer Rodung im Sinne des Waldgesetzes gleich und bedürfe somit auch einer Rodungserlaubnis des Amtes für Landwirtschaft und Forsten (ALF Fürth). Auf Anlage 2, Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird Bezug genommen.

Nachdem es sich beim Ronhofer Wäldchen um einen geschützten Landschaftsbestandteil handelt, LBW 12, sind gemäß § 4 Abs. 1 Entfernungen, Zerstörungen oder Beschädigungen von geschützten Landschaftsbestandteilen ohne Genehmigung verboten.

Zur Bebauung des Waldrandes bedarf es damit einer Genehmigung gemäß § 6 Nr. 2 LBV.

III.

Gemäß § 6; Nr. 2 LBV kann die Stadt Fürth im Einzelfall verbotene Handlungen zulassen, wenn die Befolgung des Verbotes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes vereinbar ist.

Eine Härte könnte darin erblickt werden, dass zumindest ein Grundstückseigentümer das Grundstück im Hinblick auf den Bauausschussbeschluss von 1999 erworben hat und der andere genau dieses Grundstück aus den selben Gründen an ihn verkauft hat.

Die Berücksichtigung des öffentlichen Belanges „Landschaftsschutz“ könnte in der Schaffung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erkannt werden.

Am 08.04.2008 fand im Beisein von Herrn Oberbürgermeister Dr. Jung, berufsmäßigem Stadtrat Maier, den Herren Schöner und Schmidt (Stadtplanung und Bauordnung) ein Gespräch mit den Bauwerbern im Beisein ihrer Anwälte statt.

Eigentümer 334/4 schilderte seine Situation:

Im Hinblick auf die Bewohnbarkeit des Grundstücks würden sie zu viert in einer 3-Zimmerwohnung wohnen, das Fertighaus sei bestellt, die finanzierende Bank würde bereits mit Vorfälligkeitszinsen drohen, wenn nicht bis spätestens 30.06.2008 der vereinbarte Kredit zur Bebauung abgerufen werden würde.

Ein Nein zur Bebauung hätte zwangsläufig einen Zivilprozess gegen die Eigentümer 334/11 zur Folge, von denen sie schließlich das Grundstück gekauft hätten.

Die Eigentümer von 334/11 ihrerseits würden in diesem Fall nicht nur sich zivilrechtlich mit 334/4 auseinandersetzen haben, sondern ihrerseits auch voraussichtlich einen Verwaltungsprozess nebst Feststellung des Schadensersatzes gegen die Stadt Fürth führen.

Die Eigentümer von 334/11 sind auch die Eigentümer des Grundstücks 334, das direkt an das Ronhofer Wäldchen anschließt. Für die Bebauung und die zu erwartenden Fällungen im Umgriff der Bebauung bieten sie zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen unentgeltlich Übereignung des Grundstücks Fl.Nr. 334 an. Im Erwerbsvertrag wäre damit sicherzustellen, dass die Übertragung der Fläche dem Eingriffsausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Bestimmungen dient und dass damit der Eingriff vollständig ausgeglichen ist. Da „die Eigentümer das 833 Quadratmeter große Grundstück unentgeltlich hergeben und inzwischen beträchtliche Verfahrenskosten angefallen seien“, sollte die Erwerbskosten nach Auffassung der Bauwerber die Stadt Fürth tragen.

IV.

Oberbürgermeister und Umweltreferat erachten dieses Angebot überwiegend als fair.

Durch die Grundstücksübereignung wird eine Pflanzung ermöglicht, die einen ökologischen Ausgleich darstellen kann. Die Stadt würde einen nicht unerheblichen Wertzuwachs durch das Grundstück Fl.Nr. 334 erhalten und dieses Grundstück würde unmittelbar dem Ronhofer Wäldchen zugute kommen. Das LBW 12 würde damit um 5 % vergrößert werden.

Nicht übersehen werden darf aber auch der Nachteil einer solchen Lösung. Dieser besteht in der Signalwirkung nach außen – die Beeinträchtigung eines „geschützten Landschaftsbestandteiles“ zugunsten einer Bebauung sollte immer äußerst restriktiv gehandhabt werden.

Zusagen wurden den Bauwerbern selbstverständlich keine gemacht, es ist nun Aufgabe dieses Stadtrates, diesen Fall zu entscheiden.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm liegt vor: <input type="checkbox"/>		Beteiligte Dienststellen:	
		RA <input type="checkbox"/>	RpA <input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>

II. POA/SD Zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. III

Fürth, 15.04.2008

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:	Tel.:
--------------------	-------