

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2019-138

Datum: 03.06.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Baulastenübernahme für Waldabstand hier: Bauantrag Wohnhausanbau u. Errichtung Doppelgarage, Baugrundstück: Flst.Nr. 10830 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	08.07.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Stadt Eberbach übernimmt zugunsten des Grundstückes Flst.-Nr. 10830 der Gemarkung Eberbach für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung den auf ihrem Grundstück Flst.-Nr. 8641 bestehenden Wald bis zu einem Abstand von 30 m gemessen von der nordöstlichen Außenwand des geplanten Wohnhauses aus forstwirtschaftlicher Sicht (ausgenommen höhere Gewalt) so zu bewirtschaften, dass eine Beschädigung der geplanten Wohnhauserweiterung durch umstürzende Bäume nicht zu befürchten ist.
2. Der Eigentümer des Baugrundstückes Flst.-Nr. 10830 hat vor Übernahme der Baulast mit der Stadt Eberbach eine Vereinbarung zur Übernahme der Pflegekosten abzuschließen, welche zur dinglichen Sicherung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Baugrundstückes einzutragen ist.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Für das Grundstück Flst.-Nr. 10830 der Gemarkung Eberbach wurde am 12.09.2018 ein Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes und Errichtung einer Doppelgarage gestellt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde am 15.11.2018 durch den Bau- und Umweltausschuss erteilt. Ein Bebauungsplan für dieses Gebiet ist nicht vorhanden, somit richtet sich eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) unbeplanter Innenbereich.

Das Baugrundstück befindet sich in der Adalbert-Stifter-Straße in Eberbach, welches direkt an den städtischen Wald angrenzt (Anlage 1). Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO), müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein. Dies gilt nicht für Gebäude die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes mit einem geringeren Abstand zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen.

Im Rahmen des vorliegenden Bauantrages liegt die geplante Wohnhauserweiterung innerhalb des gesetzlichen 30 Meter Waldabstandes.

- a) In der Vergangenheit wurde bei Nichteinhaltung der 30 Meter Norm eine privatrechtliche Regelung in Form einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit grundbuchrechtlich gesichert. Diese sogenannte Haftungsverzichtserklärung wurde durch den Eigentümer des Grundstückes zugunsten des Waldeigentümers übernommen. Der Waldeigentümer wurde von Ersatzansprüchen die durch forstwirtschaftliche Maßnahmen oder durch Wind-, Schnee oder Eisbruch ausgehen, freigestellt. Diese Vorgehensweise wurde bisher durch das Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises als ausreichend angesehen.
- b) Im Rahmen der Prüfung des vorliegenden Bauantrages durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises wurde die Stadt Eberbach am 20.02.2019 aufgefordert, eine öffentlich rechtliche Regelung in Form einer Baulast zugunsten der Baugrundstücke zu übernehmen. Hierbei ist anzumerken, dass der Waldeigentümer, von dessen Wald eine Gefahr ausgehen kann, dazu verpflichtet werden soll, diesen so zu bewirtschaften, dass eine Beschädigung durch Baumwurf auf das Baugrundstück nicht zu befürchten ist. Eine privatrechtliche Regelung in Form einer Haftungsverzichtserklärung, gesichert mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch ist nach Auffassung der Baurechtsbehörde nicht ausreichend. Das Haftungsrisiko des Waldeigentümers kann hinsichtlich der Sachschäden durch Haftungsverzichts- und Haftungsfreistellungserklärung vermindert oder ausgeschlossen werden, dennoch bleibe das Haftungsrisiko des zuständigen Revierleiters weiterhin bestehen. Die Baulast soll bewirken, dass der Waldeigentümer der damit verbunden Verpflichtung nachgeht, den Wald entsprechend zu bewirtschaften, sodass keine Gefahr von diesem ausgeht.

2. Rechtliche Darstellung

Die Verwaltung hat nach Vorlage der Baulastenerklärung Kontakt mit dem Leiter des Baurechtesamtes beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreises aufgenommen, um nach anderen Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

Hierbei wurde verdeutlicht, dass die Frage der Erteilung einer eventuellen Ausnahme von den Waldabstandsvorschriften immer eine Einzelfallentscheidung darstelle. Die entsprechende Stellungnahme vom 17.05.2019 liegt der Verwaltung vor.

Von Seiten des Baurechtesamtes wird weiterhin erläutert, dass man in jüngster Zeit versucht in Absprache mit der Forstbehörde, sofern diese einer solchen Lösung aus fachlicher Sicht zustimmen kann, die Eigentümer des benachbarten, dem Bauvorhaben möglicherweise entgegenstehenden Waldes zur Übernahme einer Baulast zu bewegen, die eine entsprechende Bewirtschaftung des Waldsaumes innerhalb des gesetzlichen Abstands zum Inhalt hat.

Das jetzige Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst.Nr. 10830 der Gemarkung Eberbach hat weder die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Waldabstandsvorschriften noch fällt der geplante Anbau unter die „Teilprivilegierung“ des § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO.

Weitere Möglichkeiten, wie ein Verkauf von städtischer Waldfläche zur Vergrößerung des Abstandes, kann aufgrund des direkt angrenzenden Wirtschaftsweges nicht erfolgen. Da das zuständige Kreisforstamt in seiner Stellungnahme zum o.g. Bauvorhaben Bedenken erhebt, sieht das Baurechtsamt nur durch eine geänderte, mittels Baulast öffentlich - rechtlich gesicherte Waldbewirtschaftung in einem Abstand von 30 m zum geplanten Anbau eine Genehmigung für möglich.

3. Vorgelegte Stellungnahme der Stadtförsterei

Bei der bisherigen Regelung durch „Haftungsverzicht“ verzichten die Gebäudeeigentümer gegenüber der Stadt auf Ersatzansprüche im Schadensfall, die durch forstwirtschaftliche Maßnahmen oder durch Wind-, Schnee oder Eisbruch verursacht sind. Nichts desto trotz verbleiben beim Wald- bzw. Baumeigentümer die Aufwendungen für die Verkehrssicherungspflicht (regelmäßige Kontrollen, Dokumentation, Gefahrenbeseitigung).

Die Regelung mit der Übernahme der Baulast verdeutlicht den zusätzlichen Aufwand, den der Waldeigentümer zu tragen hat, wenn ein Gebäude mit weniger als 30 m Abstand zum Wald errichtet wird. Gleichzeitig bietet sie aber die Möglichkeit eines privatrechtlichen Vertrages, die anfallenden Kosten wieder einzufordern.

4. Kostenersatz

Mit der Übernahme einer Baulast durch die Stadt Eberbach ergibt sich, wie bereits erläutert, die Pflicht dafür Sorge zu tragen den angrenzenden Wald ggf. mit einem erhöhten Pflegeaufwand entsprechend zu bewirtschaften. Sollte bei einer regelmäßigen Prüfung des dort angrenzenden Waldes die Notwendigkeit bestehen, Bäume zu entnehmen oder Rückschnitte vorzunehmen, welche der Sicherheit der geplanten Wohnhauserweiterung dient hat der Eigentümer des Grundstückes Flst.-Nr. 10830 der Gemarkung Eberbach für sich und seine Rechtsnachfolger die Kosten für die Unterhaltung zu übernehmen. Die Verwaltung schlägt daher vor, eine entsprechende Kostenübernahmevereinbarung abzuschließen, welche zur dinglichen Sicherung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Baugrundstückes einzutragen ist.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n

Lageplan