

Bericht

Im Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 18.04.2013 werden die fehlenden Spiel- und Bolzmöglichkeiten der Kinder von Fischbach thematisiert. Über die juristischen Schwierigkeiten bei der geplanten Errichtung am Eisweiherweg soll berichtet werden. Es soll erläutert werden, ob alternative Grundstücksflächen vorgeschlagen werden können. Die Verwaltung solle informieren, ob es erfolgreich erscheine, in Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern des Eisweiherweges zu treten. Zudem solle die historische Entwicklung im Bereich Eisweiherweg dargestellt werden.

1. Rechtliche Situation

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4063 „Am Hartgraben“ wurde seinerzeit in einem städtebaulichen Vertrag aufgrund des Bedarfs an Bolz- und Spielmöglichkeiten in Fischbach die Anlage eines Bolzplatzes auf dem Grundstück mit Fl. Nr. 542 (Eigentum des Vorhabenträgers) am Eisweiherweg vereinbart.

Nach dem städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2006 hat sich der Eigentümer verpflichtet, einen Teil der Fläche zur Errichtung und dem Betrieb des Bolzplatzes zur Verfügung zu stellen. Diese Verpflichtung besteht längstens 25 Jahre. Außerdem hat sich der Eigentümer verpflichtet, sich bis zu einem Betrag in Höhe von 66.000,- € an der Finanzierung der Baukosten zu beteiligen.

Mit Bescheid vom 21. März 2007 wurde die Baugenehmigung eines Bolzplatzes mit Ballfanggitter auf Flurstück Nr. 542 Gmkg Fischbach erteilt.

Die benachbarten Grundstückseigentümer (Fl. Nr. 395/9), über deren Grundstück der Eisweiherweg führt, beklagten jedoch die Baugenehmigung mit Erfolg.

Die Baugenehmigung für diesen Bolzplatz wurde in 2. Instanz durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof mit Urteil vom 07.12.2010 wegen fehlender wegemäßiger Erschließung aufgehoben.

Nach Auffassung des Gerichts reichen die naturschutzrechtlichen Betretungsbefugnisse nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) nicht für eine gesicherte Erschließung. Das vermeintliche Notwegerecht würde ausgeweitet und intensiviert werden. Deshalb könne sich der Wegeeigentümer, über dessen Eigentum der Zugang zum Bolzplatz erfolgen soll, erfolgreich gegen die Baugenehmigung wehren.

Aufgrund der fehlenden Erschließung beeinträchtigt das Vorhaben laut Bayerischem Verwaltungsgerichtshof auch die in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1, 5 und 7 BauGB genannten öffentlichen Belange (Widerspruch zum FNP, Naturschutz und Landschaftspflege, Entstehen einer Splitsiedlung). Zudem fehlt die nach §§ 7, 4 Abs. 1 Nr. 2 der Landschaftsschutzverordnung i.V.m. Art. 49 BayNatSchG erforderliche Befreiung. Eine zeitliche Befristung wurde ebenso wenig mit der Baugenehmigung behandelt. Den Standort des Bolzplatzes mitten in einem Landschaftsschutzgebiet hält der Verwaltungsgerichtshof im Übrigen für nicht verträglich.

Die nach Baurecht notwendige Erschließung besteht somit erst nach der Widmung des Wegestückes nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG).

Eine Widmung bedarf allerdings der Zustimmung der Eigentümer. Wird die Zustimmung verweigert, ist ein förmliches Besitzeinweisungsverfahren nach Enteignungsrecht notwendig (Art. 6 Abs. 3, 3. Alt. BayStrWG). Alternativ bestünde auch die Möglichkeit, in einem Bebauungsplanverfahren den Eisweiherweg als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen (analog Bebauungsplan Nr. 4201), die Flächen dann freihändig zu erwerben oder sich deren Besitz im Wege einer Enteignung zu verschaffen.

Ein Besitzeinweisungsverfahren mit dem Ziel der Realisierung des Bolzplatzes kann jedoch angesichts der Bedenken in Hinblick auf § 35 Abs. 3 BauGB und § 4 der Landschaftsschutzverordnung **nicht befürwortet werden**. Ein solches Verfahren kann allenfalls dazu dienen, die durchgängige und dauerhafte Benutzbarkeit des Eisweiherweges langfristig für die Allgemeinheit zu sichern.

2. Standortprüfung

Die Verwaltung hat seit 2006 nach Standortalternativen in der näheren und weiteren Umgebung gesucht. Die untersuchten Standorte (sowohl städtische als auch private) sind bis auf einige wenige Grundstücke aus unterschiedlichen Gründen verworfen worden.

Zum einen waren naturschutzfachliche Belange betroffen (teils gesetzlich geschützte Biotope, etc.) und es konnte keine Ausnahmegenehmigung der Landschaftsschutzgebietsverordnung erteilt werden (z.B. Am Hallerweiher entlang des Fischbaches). Hier bestehen zudem strenge Auflagen des Freistaates, da der Erwerb der Flächen durch die Stadt hier mit Mitteln des Umweltministeriums ausschließlich zum Zwecke der Biotopentwicklung/Pflege erfolgte. Zum anderen waren Standorte zu nah an Wohngebieten (z.B. Am Bauernfeld; Am Hartgraben) bzw. die Erschließung war nicht gegeben und nicht umsetzbar bzw. nur schwer herstellbar. Weitere untersuchte Flächen sind bereits durch andere Nutzungen belegt (Steigwiesen; Hallerbach etc.). Derzeit finden Gespräche statt mit den Eigentümern von potentiell infrage kommenden Grundstücken.

3. Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern des Eisweiherweges

Um eine Erschließung für den Bolzplatz zu ermöglichen, wäre eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 394, Gemarkung Fischbach, über die der Eisweiherweg verläuft, von einer Erbengemeinschaft, die aus 8 Mitgliedern besteht, zu erwerben. Es müssten alle 8 Miteigentümer einem Grundstücksverkauf an die

Stadt zustimmen, d. h. zur notariellen Beurkundung bereit sein. Außerdem wäre eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl. Nr. 395/9 zu kaufen. Zudem wäre ein Teil aus dem Privatweg Fl. Nr. 395/10, der sich im Eigentum von 10 Personen befindet, zu erwerben. Auch diese 10 Miteigentümer müssten einem Flächenverkauf an die Stadt zustimmen und zur notariellen Beurkundung bereit sein, damit der Eigentumsübergang auf die Stadt im Grundbuch vollzogen werden kann.

Soweit LA bekannt, hat der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 395/9, der auch einen Miteigentumsanteil an der privaten Wegfläche Fl. Nr. 395/10 hat sowie ein weiterer Miteigentümer der Wegfläche gegen den Bolzplatz geklagt. Schon im Hinblick darauf **erscheint es unrealistisch**, dass diese Eigentümer mit einem Teilflächenverkauf an die Stadt einverstanden sind.

4. Historie im Bereich Eisweiherweg

Seit 1978 ist das Landschaftsschutzgebiet Nr. 15 Fischbachaue festgesetzt. Die gesamte Fläche des Landschaftsschutzgebietes stellt einen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Sie besaß zu keinem Zeitpunkt Baulandqualität. Die Einstufung eines Grundstückes bemisst sich ausschließlich danach, ob es nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar ist. Maßgebend ist hier zum einen die Ausweisung in rechtskräftigen Bauleitplänen der Gemeinde (Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan) oder die Zugehörigkeit zum unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Beide Voraussetzungen waren und sind für den Eisweiherweg im Landschaftsschutzgebiet nicht gegeben.

Die derzeit gültige, überarbeitete Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 28.07.2000 in der die hohe ökologische Wertigkeit des Landschaftsbereiches bestätigt wurde, ging eine umfangreiche Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Im Rahmen des Bayerischen Naturschutzgesetzes wurde der Verordnungsentwurf den Trägern öffentlicher Belange (Fachdienststellen und Ver-

bänden) zur Stellungnahme zugeleitet. Auf die 6-wöchige Auslegung wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachung in der Tagespresse und im Amtsblatt der Stadt Nürnberg hingewiesen. Es liegen die gesetzlichen Voraussetzungen nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die Unterschutzstellung des fraglichen Bereiches unverändert vor. Hierzu zählt auch, dass der als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz gestellte Bereich im Regionalplan von Mittelfranken vom 01.12.1998 als landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgesetzt ist.

Der Bereich der damals noch selbständigen Gemeinde Fischbach als auch im darauffolgenden Flächennutzungsplan 1969 (bzw. 1972) der Stadt Nürnberg als auch im seit dem 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) wurde die Fläche zwischen Fischbach und Augraben Süd immer als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt (siehe Anlage). Ob ein Grundstück im benannten Bereich zu irgendeinem Zeitpunkt Gegenstand eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes oder zur Aufstellung eines Bebauungsplanes war, ist bei der Verwaltung nicht bekannt. Entsprechende Beschlüsse des Fischbacher Gemeinderats aus der Zeit vor der Eingemeindung sind nicht bekannt. Nach Kenntnis der Verwaltung wurde seitens der Stadt Nürnberg jedenfalls zu keinem Zeitpunkt eine Entscheidung der Gemeinde Fischbach zur Flächennutzung im Bereich Eisweiherweg verändert.

Die Stadt Nürnberg hatte zu keinem Zeitpunkt die Absicht, den Landschaftsschutz für den Bereich Eisweiherweg aufzuheben und die Flächen einer baulichen Entwicklung zuzuführen.