

**Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie
und Landwirtschaft (L/S)**

**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L/S)
am 05.11.2015**

Flächen für die Feuerwehr und

Auslegung des Begriffes „Bauland“ auf dem Baugrundstück

Sachdarstellung:

Der Abgeordnete Jürgen Pohlmann (SPD-Fraktion) hat am 12.10.2015 einen Bericht der Verwaltung zu folgenden Fragen gebeten:

1. Welche baurechtlichen Anforderungen gelten für die sog. Feuerwehrflächen auf Baugrundstücken und hat sich die Verwaltungspraxis diesbezüglich geändert?
2. Wie bewertet die Bauverwaltung eine mögliche Neuauslegung / Neudefinition des Begriffes „Bauland“ auf dem Baugrundstück im Zusammenhang mit der Wohnungsbauoffensive des Bremer Senats, die alle Segmente des Wohnungsbaus fördern und alle Potentiale der Innenentwicklung erschließen will?

Hierzu gibt die Verwaltung folgenden Bericht ab:

Zu Frage 1: Feuerwehrflächen

§ 5 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) regelt die Anforderungen an die Beschaffenheit von Zugängen und Zufahrten sowie für Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Demnach sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Feuerwehruzufahrten und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Nur wenn ein wirksamer Einsatz von Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr sichergestellt ist, kann im Bedarfsfall ein bestmöglicher Schutz von Leben und Gesundheit der betroffenen Nutzer erfolgen.

Diese Regelung ist von ihrer grundsätzlichen Ausgestaltung her nicht neu. Sie war bereits in der vorangegangenen Fassung der BremLBO 2003 enthalten und wurde entsprechend dem Wortlaut der Musterbauordnung in die BremLBO 2010 übernommen. Sie dient damit der Umsetzung einer elementaren Brandschutzanforderung auf Baugrundstücken. Eine Änderung der Verwaltungspraxis hat somit nicht stattgefunden.

Allerdings hat sich in der jüngeren Vergangenheit herausgestellt, dass Entwurfsverfasser insbesondere bei kleineren Wohnungsbauvorhaben wie der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern auf „Hinterlieger-Grundstücken“ die Anforderungen an Feuerwehrflächen nicht oder nicht ausreichend berücksichtigen. Diese Vorhaben unterliegen entweder der Genehmigungsfreistellung oder dem vereinfachten Genehmigungsverfahren, so dass in der Regel keine präventive bauaufsichtliche Prüfung des Brandschutzes

stattfindet. Wegen der erhöhten Eigenverantwortung der Entwurfsverfasser zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften hat die oberste Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit den Berufsfeuerwehren Bremen und Bremerhaven am 30. Juni 2015 eine entsprechende Anwendungshilfe für Bauherren und Entwurfsverfasser veröffentlicht. Damit soll die Notwendigkeit der Feuerwehrflächen auch für kleinere Wohnungsbauvorhaben verdeutlicht werden. Dies ist das besondere Anliegen der Feuerwehren, die unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Leistungsfähigkeit insbesondere bei sog. „Hinterlieger-Grundstücken“ mit mehr als 50 Meter Zufahrt eindringlich auf die Notwendigkeit dieser Feuerwehrflächen hinweisen, um die im Bremischen Hilfeleistungsgesetz vereinbarten Schutzziele erreichen zu können.

Können die gesetzlichen Anforderungen nicht eingehalten werden, entscheiden die unteren Bauaufsichtsbehörden im Einzelfall nach Abstimmung mit der Feuerwehr, ob die Erteilung einer Abweichung aus brandschutztechnischen Gründen vertretbar ist.

Sofern Flächen für die Feuerwehr offensichtlich erforderlich sind und die notwendigen Angaben in den Bauvorlagen fehlen, sind die Bauaufsichtsbehörden auch in den o.g. Verfahren berechtigt, eine Nachbesserung zu verlangen und bei Weigerung des Bauherrn den Bauantrag zurückzuweisen.

Zu Frage 2: zum Begriff „Bauland“

Insbesondere bei Bauvorhaben in den Außenbezirken erfolgt eine Erschließung der hinteren Baugrundstücke häufig über eine Privaterschließung. Hierzu zählen sowohl sog. „Hammerstiel-Grundstücke“, die mit der alleinigen Zufahrt direkt an die öffentliche Straßenfläche grenzen, als auch gemeinschaftliche Zufahrten im Privatbesitz, über die mehrere Hinterlieger-Grundstücke erschlossen werden. Der Ausbaustandard unterscheidet sich in diesem Fall bedingt von einer öffentlich gewidmeten Straße, erfüllt aber im Wesentlichen die gleiche Funktion.

In der Vergangenheit wurden diese privaten Erschließungsflächen im Regelfall vollständig zur Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks hinzugerechnet. Die Grundstücksgröße ist jedoch auch ausschlaggebend für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen städtebaulichen Dichte, da anhand der Grundflächen- und Geschossflächenzahl nach §§ 19, 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die bebaute Fläche zur Grundstücksgröße ins Verhältnis gesetzt wird. Maßgebend ist danach die Grundstücksfläche, die zum sog. „Bauland“ gehört.

Zumindest die neuere Rechtsprechung ab 2007 rechnet nur die Flächen zum Bauland im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO, die nach ihrem Zweck für eine Bebauung vorgesehen sind. Nicht dazu gehören die Flächen, die zur Verbindung eines oder mehrerer rückwärtig gelegener Grundstücke mit der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig sind und damit der straßenmäßigen Erschließung dienen¹. Nach einer ausreichend langen Übergangszeit legt die Baubehörde seit dem Jahr 2013 diese Rechtsauffassung nunmehr ihrer Genehmigungspraxis zugrunde, um eine einheitliche Anwendung gegenüber den Antragstellern sicher zu stellen.

Diese Entscheidungspraxis hat zu Kritik einzelner Bauträger geführt unter Hinweis auf vereinzelt abweichende Rechtsmeinungen zum Begriff des Baulandes. Die Baubehörde prüft zurzeit, ob vor diesem Hintergrund Anlass besteht, die o. g. Genehmigungspraxis in Frage zu stellen. Allerdings ist dabei auch zu berücksichtigen, dass diese Rechtsauffassung für Bauherrn nicht nur den beschriebenen Nachteil bei der GRZ-Berechnung hat. Sie wirkt sich zugunsten eines Vorhabens aus, soweit es um die sog. GRZ II geht, also um die Obergrenze der insgesamt zu versiegelnden Fläche des Baugrundstücks. Soweit man die Zufahrt nicht zum „Bauland“ rechnet, bleibt auch die dortige Versiegelung außer Betracht.

¹ siehe OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18.12.2007, Az: OVG 2A 3.07, Rn. 80 und vom 19.10.2010, Az: OVG 2A 15.09, Rn. 54 jew. mit Bezug auf Kommentierung von König / Röser / Stock zu § 19 Absatz 3 BauNVO.

Unabhängig von der Frage, wie letztlich die genannte Rechtsfrage entschieden wird lässt sich jedenfalls feststellen, dass dadurch die Wohnungsbauoffensive des Senats und die Ziele der Innenentwicklung nicht maßgeblich in Frage gestellt sind.

Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Anlage:

Anwendungshilfe des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr und der Berufsfeuerwehren im Land Bremen vom 30.06.2015 zu § 5 Absatz 1 Satz 4 BremLBO - Notwendigkeit einer Feuerwehrezufahrt und Bewegungsfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, die weiter als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen

Anwendungshilfe zu § 5 Absatz 1 Satz 4 BremLBO

Notwendigkeit einer Feuerwehzufahrt und Bewegungsfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, die weiter als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen

Rechtsgrundlage:

Gemäß § 5 Absatz 1 Satz 4 BremLBO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Feuerwehzufahrten und Bewegungsflächen herzustellen, *wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.*

Begründung und Anwendungshilfe:

- Ist für Vorhaben der Gebäudeklassen 1 bis 5 eine Feuerwehzufahrt erforderlich, muss im Sinne der Vorschrift ergänzend auch eine entsprechende Bewegungsfläche und ggf. eine Aufstellfläche hergestellt werden (kumulierende Bedingung).
- Bewegungsflächen sind nicht überbaute, befestigte Flächen auf einem Grundstück, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche direkt oder über Feuerwehzufahrten in Verbindung stehen. Sie dienen dem Aufstellen von Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen zur Geräteentnahme oder der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinsätzen. Sie sind so anzuordnen, dass sie außerhalb des Bereichs herabfallender Bauteile liegen, die Entfernung zum betroffenen Gebäude aber so gering wie möglich ist.
- Ist für die Personenrettung ergänzend der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich (i.d.R. ab Gebäudeklasse 4, d.h. Gebäude mit mehr als 8 Metern Brüstungshöhe über der Geländeoberfläche der im Brandschutznachweis vorgesehenen Anleiterstelle), sind am Gebäude zusätzliche Aufstellflächen für die Feuerwehr vorzusehen (§ 5 Absatz 1 Sätze 2 und 3 BremLBO).
- Sämtliche Flächen für die Feuerwehr sollen ein möglichst nahes Heranfahren der Einsatzfahrzeuge an den Einsatzort sicherstellen und einem schnellen Start der Personenrettung bzw. des Löschangriffs - zunächst mit dem Eigenwasservorrat des Löschfahrzeugs, bis eine dauerhafte Schlauchverbindung zum nächsten Hydranten hergestellt ist - ermöglichen.
- Auf Feuerwehzufahrten und auf Bewegungs- und Aufstellflächen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen sowie das Aufstellen und Lagern sonstiger Gegenstände unzulässig (Parkplätze dürfen auf diesen somit nicht angeordnet werden).
- Auf Feuerwehzufahrten ist mit amtlichen Hinweisschildern nach DIN 4066-D1 hinzuweisen.
- Die konkreten Anforderungen für die Maße der Aufstell- und Bewegungsflächen sind in der Muster-Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr aufgeführt, die in im Land Bremen durch die Liste der Technischen Baubestimmungen (BremLTB vom 22.08.2014), Punkt 7.4, verbindlich eingeführt ist:
 - Nach Ziffer 1: Befestigung und Tragfähigkeit für Feuerwehrfahrzeuge bis zu 10 t Achslast und zul. Gesamtgewicht 16 t (einschließlich Brückenbauwerke).
 - Nach Ziffer 2: Zufahrtsbreite mind. 3 m, Zufahrtshöhe mind. 3,50 m.
 - Nach Ziffer 13: Bewegungsfläche 7 m x 12 m mit Übergangsbereichen
- Die *Gründe des Feuerwehreinsatzes* für eine Erforderlichkeit von Zufahrten und Bewegungsflächen nach § 5 Absatz 1 Satz 4 BremLBO sind von der Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr abhängig:

- Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehren im Land Bremen ist zur Erreichung der Schutzziele nach § 3 und § 14 BremLBO i.V.m. § 6 Absatz 3 des Bremischen Hilfeleistungsgesetzes aus Gründen des Feuerwehreinsatzes § 5 Absatz 1 Satz 4 BremLBO-10 deshalb wie folgt anzuwenden:
 1. Eine Feuerwehrezufahrt mit anschließender Bewegungsfläche ist in der Regel erforderlich, wenn das Gebäude mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt.
 2. die Länge der Entfernung wird vom Ende der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Haupteinschließung des Gebäudes in Lauflinie gemessen. Rückwärtig erreichbare Gärten zählen nicht zur Haupteinschließung, da Einfriedigungen von Gärten, die bis zu 2,00 m Höhe bauordnungsrechtlich zulässig sind, einen möglichen Rettungsweg versperren könnten. Die dem Objekt naheliegende Kante der Bewegungsfläche bis zur festzulegenden Haupteinschließung soll weniger als 50 Meter betragen.
 3. Entsprechend der Muster-Richtlinie fordert die Feuerwehr in der Regel eine Bewegungsfläche mit einer Größe von 7 x 12 Metern.

In begründeten und geprüften Einzelfällen kann von der Größe der Aufstell-Bewegungsfläche geringfügig abgewichen werden.
 4. Aus Rücksicht auf die Belange des Bauherren kann die Lage der Bewegungsflächen flexibel gehandhabt werden. Sie richtet sich nach den Zuschnitten der zur Verfügung stehenden Flächen sowie der einzubeziehenden Gebäude auf den Baugrundstücken.
 5. Die beidseitige Anbindung einer Feuerwehrezufahrt an eine öffentliche Verkehrsfläche ist anzustreben, sofern dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten möglich ist, sie ist aber insbesondere bei Wohnbauvorhaben „in zweiter Reihe“ der Gebäudeklassen 1 und 2 verzichtbar.
- Unabhängig davon, ob eine bauaufsichtliche Prüfung des Brandschutznachweises nach § 66 Absatz 4 BremLBO erfolgt oder nicht, ist die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen des § 5 Absatz 1 BremLBO eigenverantwortlich vom Entwurfsverfasser zu prüfen und in den Bauvorlagen nach § 11 Absatz 1 Nummer 6 BremBauVorIV darzustellen.
- Können die erforderlichen Anforderungen nicht eingehalten werden, ist ein Antrag auf Abweichung nach § 67 BremLBO zustellen, über den die untere Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit der Feuerwehr entscheidet.
- Fehlen erforderliche Angaben zu § 5 Absatz 1 BremLBO in den Bauvorlagen, sofern diese offensichtlich erforderlich sind, ist die Bauaufsichtsbehörde wegen eines erheblichen Mangels – auch bei Vorhaben der Gebäudeklassen 1 bis 3, die keine zusätzliche Aufstellfläche benötigen - berechtigt, nach § 69 Absatz 2 Satz 2 BremLBO eine Nachbesserung zu verlangen und bei Weigerung des Bauherren den Bauantrag mangels Sachbescheidungsinteresse abzulehnen.
- Um Planungsfehler zu vermeiden, wird empfohlen, bereits in der Vorplanung Kontakt mit der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde und der Berufsfeuerwehr aufzunehmen.