

Beschluss-Vorlage 2014/0005 zur Sitzung am 23.01.2014
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 3

öffentlich

Betreff: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 05.01.2014
Umgang mit planungsrechtlich festgesetzten Bäumen

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein x

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH
2013

im Investitions-HH
2013

mit
Euro

Produktkonto
Haushaltsansatz
Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat am 05. 01. 2014 einen Antrag zum Umgang mit in Bebauungsplänen als „zu erhaltend“ festgesetzten Bäumen gestellt.

Anlass ist die im Zuge eines Neubaus beantragte Fällung einer als „zu erhaltend“ festgesetzten Linde in der sogenannten Wifo-Siedlung im Bebauungsplangebiet IG 3, rechtsgültig seit April 1984. In der Wifo-Siedlung sind im B-Plan IG 3 die beim Bau der Häuser damals zu jedem Haus gepflanzten Linden als „zu erhaltend“ festgesetzt. Allerdings wurde diese Festsetzung nicht so konsequent durchgeführt, dass die Planungsabsicht zu einer eindeutigen Grünstruktur für alle Grundstücke ablesbar und eine Gleichbehandlung möglich ist: Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans nicht mehr vorhandenen Linden wurden nicht alle als „zu pflanzend“ im B-Plan eingetragen und die noch vorhandenen Linden wurden nicht alle als „zu erhaltend“ festgesetzt (siehe unten).

Linde in der Schwalbenstraße

2013 wurde ein bisher bestehendes Wifo-Doppelhaus durch ein neues Doppelhaus ersetzt, dessen Fertigstellung in diesem Frühjahr abgeschlossen sein wird. In der südlichen Grundstückshälfte wächst eine als „zu erhaltend“ festgesetzte Linde, die jetzt zur Diskussion steht. Eine im nördlich gelegenen Teilgrundstück vorhandene Linde gleichen Alters war im B-Plan aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht als „zu erhaltend“ eingetragen und somit nicht geschützt.

Bisher ging das Bauamt davon aus, dass die festgesetzte Linde (in Anlage 2 rot umrandet) erhalten werden kann, da sie augenscheinlich gesund und wuchskräftig ist. Die aus der Festsetzung im B-Plan grundsätzlich neben dem Haus mögliche Garage wurde aus diesem Grund nicht genehmigt, um die Linde erhalten zu können.

Während des Baufortschritts zeigte sich, dass die südliche Nachbargarage an der Grenze und der danebenliegende Zugang zum Nachbarhaus von einer Haltewurzel der Linde deutlich beschädigt sind (Anlage 3). Die Eigentümer der Linde sind zur Beseitigung der entstandenen Schäden verpflichtet. Weitere mögliche Schäden am Nachbargebäude sind nicht auszuschließen und nicht abschätzbar. Regressansprüche an die Stadt sind nicht auszuschließen, wenn die Stadt auf einem Erhalt der Linde besteht. Eine Kappung der Wurzel, um eine weitere Schädigung des Nachbargrundstücks zu verhindern, ist wegen der unabwägbaren Auswirkungen auf die Standsicherheit der Linde nicht möglich.

Deshalb haben die Eigentümer den Antrag gestellt, vor Baufertigstellung, wenn die Fällung noch mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist, die Linde fällen zu dürfen. Als Ersatz wird für den Fall der Genehmigung die Pflanzung einer neuen Linde beauftragt. Die Pflanzung zweier Bäume ist auf dem Grundstück ohnehin im Baugenehmigungs-Bescheid vorgesehen.

Grundsätzliche Verfahrensweise im Umgang mit als „zu erhaltend“ festgesetzten Bäumen

Ausgehend von dem speziellen Fall der Linde bezieht sich der Antrag auch auf den grundsätzlichen Umgang mit festgesetzten Bäumen. Es gibt in Germering 93 Bebauungsplan-Gebiete unterschiedlicher Größe, zuzüglich der beiden Dorfgebiete und den Ortsteil Nebel. In 57 der Bebauungsplan-Gebiete gibt es rechtsverbindliche Bebauungs-Pläne von denen wiederum 49 B-Pläne Festsetzungen unterschiedlicher Qualität zur Bepflanzung allgemein und zur Pflanzung von Bäumen im Speziellen enthalten. Die Festsetzungen reichen von allgemeinen Hinweisen zum Erhalt von Gehölzen, über die durch Planzeichen als „zu erhaltend“ bzw. „zu pflanzend“ festgesetzten Bäume, ergänzt von der Anzahl der Gehölze pro Grundstücksfläche, bis hin zu wenigen B-Plänen, die jeden festgesetzten Baum in Art und Qualität zum Zeitpunkt der Festsetzung in einem eigenen Grünordnungsplan darstellen.

Nur rechtsverbindliche B-Pläne können als Grundlage für einen Schutz erhaltenswerter Bäume dienen. Zusätzlich zu den als „zu erhaltend“ festgesetzten Bäumen können grundstücksbezogene Pflanzaufgaben enthalten sein, die bei Neubauten zum Tragen kommen.

a) Erteilung einer Fällgenehmigung in Ausnahmefällen

Für die Erteilung einer Fällgenehmigung gibt es unterschiedliche Gründe. Bei augenscheinlich bzw. nachweislich kranken Bäumen ist eine Fällung bzw. ein Rückschnitt aus Sicherheitsgründen notwendig. Ebenso kann ein festgesetzter Baum dann nicht erhalten werden, wenn durch den Erhalt ein erteiltes Baurecht nicht vollzogen werden könnte. Zudem muss abgewogen werden, ob der Erhalt eines festgesetzten Baumes zu einer unbilligen Härte für den Eigentümer führen würde.

Falls die Fällung eines festgesetzten Baumes genehmigt wird, wird in der Regel eine Ersatzpflanzung zur Auflage gemacht, alternativ dazu wird ein bereits auf dem Grundstück vorhandener Baum als neuer zu erhaltender Baum festgesetzt.

b) Bisher erteilte Fällgenehmigungen

Eine Auflistung der in der Vergangenheit zur Fällung beantragten Bäume, wie im Antrag erbeten, kann aufgrund fehlender Daten nicht vorgelegt werden. Da jeder Fällantrag im Einzelfall grundstücksbezogen unter Hinzuziehung der Bauakten geprüft wird, beurteilt die Verwaltung das bisherige Verfahren als ausreichend und zuverlässig. Dennoch nimmt die Verwaltung die Anregung auf und wird die Fällgenehmigungen zukünftig in einer eigenen Liste erfassen.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung ist sich durchaus bewusst, welche wichtige Funktion Bäume im städtischen Kleinklima, zumal bei zunehmender Verdichtung erfüllen. Genehmigungen werden nur nach eingehender Prüfung als Ausnahme erteilt. Die Entscheidung über Befreiungen von Festsetzungen in B-Plänen sollten wie bisher praktiziert vom Bauamt auf dem Verwaltungsweg erteilt werden. Fällanträge für Bäume, die für das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung sind, werden nach § 9 (1) d. der Geschäftsordnung dem Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss vorgelegt. Die Bedingung ist dann erfüllt, wenn die Siedlungs- und Grünstruktur von den Bäumen erheblich geprägt wird, wenn die Bäume den Ortsrand mit bestimmen oder wenn Bäume markante Punkte im Straßenbegleitgrün darstellen. Im vorliegenden Fall ist das erste Kriterium erfüllt.

Beschlussvorschlag:

1. Die Fällung der festgesetzten Linde wird aufgrund der nicht abzusehenden Schäden auf dem Nachbargrundstück genehmigt. Die Pflanzung einer Linde an einer geeigneten Stelle des Grundstücks wird zur Auflage gemacht.
2. Die Befreiung von der Festsetzung „zu erhaltend“ wird nur in Ausnahmefällen mit der Auflage zur Neupflanzung erteilt. Die Befreiung soll nach eingehender Prüfung durch das Bauamt auf dem Verwaltungsweg erfolgen. Fällanträge für Bäume, die für das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung sind, werden nach § 9 (1) d. der Geschäftsordnung wie bisher dem Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss vorgelegt.

Wieser Thomas

genehmigt OB

TOP 3 - Anlage 1 - Antrag der Grünen Fraktion
TOP 3 - Anlage 2 - Auszug aus dem B-Plan - IG 3
TOP 3 - Anlage 3 - Linde in der Schwalbenstraße