

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.26/140/2014

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtrechtsrat Knut Engelbrecht	Umweltschutzamt / Bm_LB 11 Wiederherstellung

Sachbearbeiter/in: Markus Baumeister
--------------------------------------

**Ungenehmigte Baumfällungen im Landschaftsbestandteil 11 in Wolkersdorf;  
Wiederherstellungsmaßnahmen**

Anlage/n

- 1) Baumbestandsplan
- 2) Wiederherstellungsplan mit Zeitplanung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Umweltausschuss	19.02.2014	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachvortrag dient zur Kenntnis.
2. Den vorgeschlagenen Maßnahmen zu Wiederherstellung und Differenzwertzahlung sowie der zeitlichen Umsetzung wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

## I. Zusammenfassung

Im Rahmen von nicht genehmigungspflichtigen Abbrucharbeiten und entsprechender Geländefreimachung für die spätere Bebauung erfolgten trotz klarer Absprachen zwischen dem Vorhabenträger P & P Metropol Neubau GmbH und Verwaltung bzw. klarer Vorgaben der Verwaltung Ende Oktober 2013 auf dem ehemaligen Betriebsgelände Krafft & Karl in Wolkersdorf ungenehmigte Baumfällungen. Dabei wurde insbesondere auch in einen Teilbereich des Landschaftsbestandteils 11 „Auwaldreste entlang dem Zwieselbach in Wolkersdorf“ eingegriffen.

Zwischen Vorhabenträger und Verwaltung wurde die erforderliche Wiederherstellung und Differenzwertberechnung zwischenzeitlich weitestgehend abgestimmt. Es ist vorgesehen im städtebaulichen Vertrag zum derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan W-1-69 die entsprechenden Pflichten von P & P klar zu regeln und abzusichern.

Für den Abbruch selbst und den in Teilen erforderlichen Umgang mit belastetem Material war auf entsprechende Forderung des Umweltschutzamtes im Rahmen des baurechtlichen Anzeigeverfahrens durch den Vorhabenträger das Fachbüro Sinus Consult zur gutachterlichen Begleitung beauftragt. Der Abschlussbericht, der den ordnungsgemäßen Abbruch, Altlastensanierung und die Entsorgung des belasteten Materials dokumentiert, steht noch aus.

## II. Sachvortrag

### **1. Ausgangssituation Bebauungsplan W-1-69**

Auf dem Gelände der früheren Firma Krafft & Karl soll eine Nachfolgenutzung in Form von Wohnen ermöglicht werden. Hierzu laufen bereits seit 2012 entsprechende Schritte zur Änderung des W-1-69, in die auch das Umweltschutzamt als Untere Naturschutzbehörde eingebunden war und ist.

Aus Naturschutzsicht ging und geht es dabei insbesondere um den Schutz von Teilbereichen des LB 11 „Auwaldreste entlang der Zwiesel“ (sowohl Hangwaldbereich selbst als auch der „Ausläufer“ auf dem Grundstück des Vorhabenträgers) sowie um den Vollzug der BaumSchV auf dem Grundstück im Allgemeinen.

Das Ergebnis der internen Abstimmung und der mit P & P geführten Gespräche im Hinblick auf den früheren Baumbestand auf dem Grundstück ist im Wesentlichen dem als Anlage 1 beigefügten Baumbestandsplan zu entnehmen.

Es lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Baumbestand im südöstlichen Teil des Grundstücks (Bäume 1 - 41) wurde durch das Forstamt als Wald im Sinne des Waldrechts eingestuft. Im Bereich von Wald im Sinne des Waldrechts kann die BaumSchV keine Anwendung finden. Die Bäume durften daher ohne Genehmigung gefällt werden. Allerdings ist eine entsprechende flächengleiche Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum nachzuweisen.
- Der übrige Baumbestand (Bäume 42 - 81, überwiegend sehr eng stehende Kiefern und Birken) stand unter dem Schutz der Landschaftsbestandteileverordnung bzw. BaumSchV. Geht man rein nach der kartenmäßigen Abgrenzung des LB so standen ca. 15 Bäume im LB.

Für 8 dieser 40 Bäume (außerhalb des kartenmäßig abgegrenzten LB) wurde aufgrund der vorgesehenen Bebauung in der Abwägung eine spätere Fällgenehmigung - natürlich gegen entsprechenden Ersatz - mündlich in Aussicht gestellt. Genehmigungen zur Fällung wurden nicht erteilt. Dies sollte - wie üblich - erst mit den Bauanträgen geschehen.

32 Bäume, insbesondere die im bzw. im unmittelbaren Umfeld des LB, waren als zu erhalten festgelegt. Dies war Grundlage aller Gespräche mit P & P und ebenso deutlich festgehalten. Darüber bestand mit P & P auch Klarheit und Einigkeit. Laut P & P wurde es auch eindeutig so an den zur Rodung beauftragten Subunternehmer weitergegeben.

- Für die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Anlegung des aus Sicht der Bauleitplanung zwingend erforderlichen Kinderspielplatzes im Randbereich/unmittelbaren Umfeld des Teilbereichs des LB 11 auf Fl.Nr. 529/5 wurde letztlich seitens der UNB Zustimmung in Aussicht gestellt. Der Bebauungsplanentwurf wurde dann so auch vom Ferienausschuss am 21.08.2013 für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestätigt. Die Inaussichtstellung erfolgte unter der Bedingung, dass der gesamte Bereich in städtisches Eigentum übergeht und hier der Baumbestand verjüngt wird und der Spielplatz in Abstimmung mit der UNB naturverträglich gestaltet wird. Eine konkrete Planung, welche Veränderungen im Baumbestand vorgenommen werden sollten existierte noch nicht.
- Einem sowohl von UNB, aber auch seitens der Stadtgärtnerei bzw. des Forstbetriebs, geforderten weiteren Abrücken der gesamten Bebauung vom als LB geschützten Hangwald des Zwieselbachs insbesondere im Hinblick auf die durch die Nähe erhöhte Verkehrssicherungspflicht kam die Bauleitplanung in der Abwägung nicht nach. Die Baumgrenzen waren jedoch zumindest außerhalb der Kronentraufe einer riesigen Eiche vorgesehen. Die Bedenken der UNB wurden im Beteiligungsverfahren daher erneut vorgetragen.

## **2. Rodungen / unerlaubte Baumfällungen**

Am 24.10.2013 um ca. 15:00 Uhr wurde das Umweltschutzamt durch einen Anwohner darüber informiert, dass auf dem betreffenden Grundstück alle Bäume gefällt seien, auch jene die laut Plan hätten erhalten werden sollen. Die Arbeiten seien fortgesetzt worden, obwohl er die Arbeiter darauf hingewiesen hätte, dass laut Plan viele Bäume zu erhalten wären. Die Polizei sei bereits verständigt worden.

Bei Eintreffen von Mitarbeitern des Umweltschutzamtes kurze Zeit später waren - wie vom Anwohner mitgeteilt - bereits alle Bäume gefällt. Dies war offenbar auch bereits beim Eintreffen der Polizei der Fall. Zumindest beinhaltet der Einsatzbericht der Polizei die Aussage, dass beim Eintreffen alle Bäume gefällt waren. Ein ominöses „Fax des Umweltschutzamtes auf dessen Basis die Polizei nicht gegen die Fällung eingeschritten ist“ existiert nicht. Ob und wenn ja welche Unterlagen den Polizeibeamten vorgelegt wurden ist letztlich unmaßgeblich, wenn - so zumindest der Einsatzbericht - bei deren Eintreffen bereits alle Bäume gefällt waren. Allerdings scheint es so, dass der Polizei ein Schreiben des von P & P beauftragten Landschaftsarchitekten vorgelegt wurde.

Die vor Ort ausführende Firma erläuterte auf Anfrage, dass sie einen entsprechenden Auftrag von einer Firma GPS (Auftragnehmer von der P & P Metropol Neubau GmbH) erhalten habe. Ein Lageplan, aus dem der Auftragsumfang hervorgeht, lag der Firma offenbar jedoch nicht vor. Offenbar sah die Firma auch keinen Anlass, hier entsprechend nachzufragen.

In Folge der unrechtmäßigen Fällungen wurden durch die Verwaltung unmittelbar Ordnungswidrigkeitenverfahren gegen alle letztlich in irgendeiner Form an der Fällung beteiligte Auftraggeber / Ausführende eingeleitet. In den Ordnungswidrigkeitenverfahren geht es letztlich um die Frage, wem fahrlässiges bzw. vorsätzliches Verhalten, das dann zu den unrechtmäßigen Baumfällungen geführt hat, vorgeworfen werden kann. Die Verfahren sind derzeit noch nicht abgeschlossen, da die Regelungen zur Wiederherstellung im Vordergrund standen und die entsprechenden Ergebnisse hieraus gegebenenfalls auch in das Ordnungswidrigkeitenverfahren einfließen sollen.

### 3. Vorgesehene Maßnahmen zur Wiederherstellung / Differenzwert etc.

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans W-1-69 sind verschiedene Voraussetzungen für die Bebauung in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Ohne den Abschluss des städtebaulichen Vertrages wird der entsprechende Bebauungsplan - wie üblich - nicht zur Rechtskraft geführt.

Es ist vorgesehen, die erforderlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung, Differenzwertzahlung und auch die Absicherung der Durchführung im städtebaulichen Vertrag zu verankern. Dazu - insbesondere zur generellen Pflicht der Wiederherstellung - bestand nach der unrechtmäßigen Fällung von Anfang an grundsätzliches Einverständnis mit dem Vorhabenträger. Trotz Bestreitens einer Verantwortlichkeit im rechtlichen Sinne steht dieser insoweit zu seiner Verantwortung als Grundstückseigentümer und Vorhabenträger. Einer in der Regel langwierigen verwaltungsrechtlichen Durchsetzung bedarf es daher im vorliegenden Fall unter anderem deshalb nicht.

#### **Folgendes ist abgestimmt und soll im städtebaulichen Vertrag verankert werden:**

- Es erfolgt durch P & P eine **flächig vollständige Wiederherstellung** des kartenmäßig abgegrenzten Teils des geschützten Landschaftsbestandteils und des unmittelbar umgebenden Bereichs in dem die zu erhaltenden Bäume standen. Hierzu werden Bäume mit einem Stammumfang von 30/35 cm gepflanzt. Es wird dabei - im Gegensatz zum Altbestand - ein auch naturschutzfachlich sinnvoller Baumabstand von ca. 5 - 8 m zugrunde gelegt. Daraus ergeben sich auf gleicher Fläche weniger Bäume. Gepflanzt werden in diesem Bereich **18 Bäume (StU 30/35)**. In welchem Umfang hier im früheren Bestand von ca. 30 Bäumen, gerade auch im Hinblick auf die angestrebte Verjüngung und den Spielplatz, auch Durchforstungsmaßnahmen nötig gewesen wären, kann dahingestellt bleiben. Der vorgesehene „Waldspielplatz“ wird hier integriert. Zudem ist eine Unterpflanzung mit Büschen/Sträuchern vorgesehen. Näheres ist dem weitestgehend bereits abgestimmten Plan in Anlage 2 zu entnehmen.
- Die betreffende Fläche wird nach endgültiger Herstellung - wie auch vorher vorgesehen - **an die Stadt übereignet**. Zusätzlich sind die **Kosten für eine 10-jährige Anwuchs- und Entwicklungspflege** für die neu gepflanzten Bäume durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der entsprechende Betrag ist noch - nach endgültiger Abstimmung der Planung - zu ermitteln.
- Neben den Baumpflanzungen auf der künftig öffentlichen Fläche sind durch den Vorhabenträger - **zusätzlich** zu den bereits vorher im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen Baumpflanzungen als Ersatz für die zur Fällung in Aussicht gestellten Bäume - im Baugebiet **10 weitere Baumpflanzungen** vorzunehmen. Diese können ebenfalls Anlage 2 entnommen werden. Diese Ersatzpflanzungen sind mit StU 18/20 vorzunehmen.
- Die Ersatzpflanzungen gleichen nicht sofort den Verlust, den der Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild durch die unrechtmäßige Fällung erlitten haben vollständig aus. Auf Basis des vorherigen Bestands und obiger Regelungen zur Wiederherstellung ist daher zusätzlich eine entsprechende nach der gültigen BaumSchV berechnete und durch die Verwaltung bereits geprüfte **Differenzausgleichszahlung i.H.v. 35.739,77 €** an die Stadt zu entrichten. Die Mittel sind entsprechend der BaumSchV durch die Stadt zweckgebunden zur innerörtlichen Durchgrünung zu verwenden.
- Die zeitliche Umsetzung ist ebenfalls Anlage 2 zu entnehmen. Ersatzpflanzungen im Bereich des Landschaftsbestandteils / künftigen Spielplatzes einschließlich Unterpflanzung sind im **Herbst 2014** vorzunehmen. Der Bereich ist - ebenso wie der Kronentraufbereich der großen Eiche - durch unverrückbare, ortsfeste Baumschutzzäune (Bretterzäune) vor

Bauarbeiten zu schützen. Ersatzpflanzungen im übrigen Planungsgebiet sind sinnvollerweise erst parallel zum Baufortschritt im Zuge der Herstellung der Freiflächen umzusetzen.

Neben den obigen Maßnahmen wurde im Rahmen der Bauleitplanung zudem den Bedenken im Hinblick auf die Nähe der geplanten Bebauung zum als Landschaftsbestandteil geschützten Hangwald des Zwieselbachs mehr Rechnung getragen. Dazu wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und zwischen Hangwald und neuer Bebauung eine **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldrand“ als Puffer** festgelegt. Zäune sollen hier nicht möglich sein. Die geplante Bebauung muss zudem einen **Abstand von 3,0 m zur Grünfläche** einhalten und somit weiter als bisher geplant vom Landschaftsschutzgebiet abrücken. Vom Planungs- und Bauausschuss wurde der entsprechende Bebauungsplanentwurf als Grundlage für das noch durchzuführende Bauleitplanverfahren gebilligt. Problematisch aus Sicht der UNB erscheint jedoch nach wie vor, dass die Bebauung damit wie bislang direkt an den Kronentraufbereich einer riesigen Eiche im Hangwald angrenzt. Ebenso erscheint die Festsetzung als private Grünfläche auf Sicht problematisch. Dies zeigen Erfahrungen an anderen Stellen im Stadtgebiet.

#### **4. Ordnungsgemäßer Abbruch/Altlastenbeseitigung**

Nachdem in Presse und Öffentlichkeit immer wieder über Unzulänglichkeiten bei Abbruch und Altlastenbeseitigung berichtet wird, darf kurz darauf eingegangen werden:

- Der Abbruch war genehmigungsfrei. Im Rahmen des baurechtlichen Anzeigeverfahrens wurden dem Vorhabenträger allerdings mit Schreiben der Bauaufsicht vom 23.08.2013 eine Vielzahl von Vorgaben des Umweltschutzamtes mitgeteilt.
- Zentrale Vorgabe war dabei, dass - da aufgrund der Vornutzung zumindest der Verdacht auf Altlasten besteht und bei dem Abbruch auch Erdarbeiten vorgesehen waren - ein Altlastensachverständiger zu beauftragen ist, der die Rückbau- und Sanierungsarbeiten überwacht.
- Durch den Vorhabenträger wurde die Fa. Sinus Consult mit der entsprechenden gutachterlichen Begleitung des Rückbaus betraut. Der entsprechende Abschlussbericht steht noch aus. Er wird anschließend durch das Umweltschutzamt auf Plausibilität geprüft werden.
- Eine eigene Baustellenüberwachung durch die Bauaufsicht oder den Umweltingenieur im Umweltschutzamt ist weder zeitlich noch fachlich darstellbar. Hierzu ist grundsätzlich die fachgutachterliche Begleitung bestellt, deren Aufgabe es ist gegebenenfalls auftretende Unstimmigkeiten abzuklären. Fachgutachterliche Begleitung bedeutet allerdings nicht, dass während der gesamten Arbeiten durchgängig jemand vor Ort sein muss.
- Hinweisen von Anwohnern wurde durch den Umweltingenieur im Umweltschutzamt nachgegangen. Die Hinweise wurden dabei in der Regel an Sinus Consult mit der Bitte um Prüfung weitergeleitet. Die Antworten von Sinus Consult waren dabei plausibel und nachvollziehbar.
- Insbesondere wurden laut Sinus Consult auch keine belasteten Hölzer an Anwohner abgegeben. Es wurden lediglich unbelastete Dachlatten auf Wunsch von Anwohnern abgegeben. Auch dies wurde nach Bekanntwerden eingestellt. Nach Mitteilung des Vorhabenträgers wurden aber gegebenenfalls belastete Hölzer am Wochenende unberechtigt von der Baustelle entwendet. Solche konnten allerdings bei einer Ortseinsicht durch das Umweltschutzamt in den Gärten nicht festgestellt werden. Fotos, die der mitteilende Anwohner nach seinen Aussagen gemacht hat, wurden trotz Aufforderung nicht vorgelegt. Im Interesse der Anwohner wurde seitens des Vorhabenträgers und des Umweltschutzamtes von Strafanzeigen abgesehen.

- Die bereitgestellten Abfälle zur Entsorgung waren laut Sinus Consult auch entsprechend ihres Gefährdungspotenzials ordnungsgemäß gelagert. Nicht alle Abfälle sind/waren belastet!
- Problematisch war aus Sicht des Umweltschutzamtes allerdings der Einsatz einer mobilen Bauschuttrecyclinganlage vor Ort. Der Einsatz von mobilen Bauschuttrecyclinganlagen ist genehmigungsfrei möglich. Beim Einsatz ist allerdings die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVwV Baulärm) aus dem Jahre 1970 zu beachten. Dem Vorhabenträger war mit den Hinweisen im Rahmen des Anzeigeverfahrens aufgegeben, dass soweit mobile Bauschuttrecyclinganlagen betrieben werden - rechtzeitig den Bereich Immissionsschutz zu kontaktieren. Dies ist unterblieben. Zu dem Zeitpunkt als das Umweltschutzamt vom Betrieb erfuhr und Lärmmessungen vor Ort vornehmen konnte, waren die Arbeiten bereits weit fortgeschritten. Obwohl die Messungen durchaus Grenzwertüberschreitungen ergaben, wurde angesichts des weit fortgeschrittenen Abbruchstandes und in Anbetracht des Nachteils von bestehenden Alternativen (z.B. tägliche Begrenzung der Betriebszeit der Bauschuttrecyclinganlage auf 2 Stunden, womit sich dann allerdings wieder eine insgesamt längere Dauer der Recyclingarbeiten ergibt) von einer Einstellung abgesehen. Für künftige Fälle ist allerdings noch intensiver darauf hinzuwirken, dass vor Beginn des Einsatzes von mobilen Brecheranlagen im Umfeld von schutzwürdiger Wohnbebauung durch die Vorhabenträger ein entsprechendes Konzept vorgelegt wird. Darin ist darzulegen, dass und wie die Vorgaben der AVwV Baulärm eingehalten werden.

### **III. Kosten**

Mit Ausnahme des Verwaltungsaufwands sind der Stadt keine Kosten entstanden.