Aktenzeichen (bitte stets angeben):
2014/0037/602/VB/N Ma Amt 63

Vorhaben:
Antrag auf Vorbescheid bezüglich der Bebauung mit Doppelhäusern;

Grundstück:
Greifswalder Straße 26, Gemarkung Fürth, Flur-Nr. 1356

Antragsteller:
Dr. Hans-Jürgen Heinemann
Anton-Emmerling-Straße 44, 90513 Zirndorf

Beteiligung städt. Dienststellen

I. OA/O (mit -AD und -Vet)
Beteiligung ☐ erforderlich ☒ nicht erforderlich
☐ Kopie gefertigt/gesonderte Stellungnahme

Handzeichen

II. OA/GW
Beteiligung ☐ erforderlich ☒ nicht erforderlich
☐ Kopie gefertigt/gesonderte Stellungnahme

Handzeichen

III. OA/U -T-2

Fürth, 31.10.2014
Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz
I.A.

Anlagen
Bauvorlagen

I. Anbei erhalten Sie Bauvorlagen zum oben näher bezeichneten Antrag auf Vorbescheid.

Bitte äußern Sie sich gemäß Art. 65 Abs. 1 BayBO innerhalb eines Monats.

Sollte bis dahin keine Stellungnahme von Ihnen bei uns eingetroffen sein, unterstellen wir, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch dieses Vorhaben nicht berührt werden oder bereits berücksichtigt sind.

II. OA/U-N mit der Bitte um Stellungnahme

III. BaF

BA		OA
AöS	30. Okt. 2014	BVA
StdA	BA	ABK

Fürth, den 28.10.2014

Bauaufsicht

Maier -31 46

Abdruck

NW 7

III/OA/U-Ba

Az. 2014/0037/602/VB/N

I. Zu dem umseitig genannten Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

1. Immissionsschutz: **(Sachbearb.: Herr Sonnabend, ☎ 1491)**

A 259 + Eisenbahnlinie Fürth – Würzburg

2. Wasserrecht (allgemein): **(Sachbearb.: Herr Benke, ☎ 1494)**

O. E.

3. Naturschutz: **(Sachbearb.: Frau Witan, ☎ 1440)**

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan und im rechtsgültigen Bebauungsplan BPL 280 für Wohnbebauung vorgesehen. ~~Das Maß der Bebauung soll gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan deutlich erhöht werden~~.

Gemäß Luftbild, Baumbestandsplan und Ortseinsichten ist auf dem Grundstück umfangreicher Baumbestand mit unterschiedlicher naturschutzfachlicher Wertigkeit vorhanden.

Mit dem Lageplan/Baumbestandsplan vom Oktober 2014 werden zahlreiche Baumfällungen beantragt. Bei den Bäumen Nr. 10 und 27 wird ein Sturmschaden geltend gemacht. Der Sturmschaden wurde aber bei Baum Nr. 9 (einer Coloradotanne) festgestellt und die Befreiung für diesen Baum von den Verboten der Baumschutzverordnung durch das Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz erteilt. Der Plan ist entsprechend zu korrigieren.

Die Birke mit der Nummer 24, die Buchen mit den Nummern 10 und 12 haben aufgrund ihres Habitus, ihrer Bedeutung für das Ortsbild, den Klima- und den Artenschutz naturschutzfachlich einen großen Wert und sollten unbedingt erhalten werden. Weiterhin sind die Bäume mit den Nummern 7, 8, 14, 16, 17, 19, 22 und 25 naturschutzfachlich erhaltenswert.

Zu den vorgelegten Antragsunterlagen (Oktober 2014) wird wie folgt Stellung genommen:

- Auch bei der jetzt vorgelegten Planung müssen alle Bäume an der Greifswalder Straße gefällt werden, allerdings besteht eventuell die Möglichkeit 2 oder 3 Ersatzpflanzungen straßenbildwirksam zu realisieren. Um eine straßenbildprägende Wirkung entfalten zu können, wäre aber die Pflanzung von mindestens mittelkronigen Bäumen notwendig.

...

- Der Baumbestandsplan ist zu korrigieren, da der Sturmschaden bei Baum Nr. 9 und nicht bei den Bäumen 10 und 27 aufgetreten ist.
- Der nördliche Zufahrtsweg läuft quer durch den Krontraufbereich der Birke Nr. 24, außerdem sind Kfz-Stellplätze im Krontraufbereich dieses Baumes geplant. Aufgrund der vorgesehenen baulichen Maßnahmen und der etwas höher gelegenen Baumscheibe kann die Birke Nr.24, entgegen der vorgelegten Planung, aus fachlicher Sicht nicht erhalten werden.
- Eine Beeinträchtigung des Krontraufbereiches von Baum Nr. 26 auf dem Nachbargrundstück muss ausgeschlossen sein. Falls nicht durch eine Untersuchung mittels Wurzelsuchschlitzen eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann, müsste eine Umplanung des dort liegenden Stellplatzes erfolgen.
- Weil ein geplanter Carport mit zusätzlichem Stellplatz sowie der Zugangsbereich zum DHH Nr. 6 im Krontraufbereich von Baum Nr. 22 liegen, ist auch dieser Baum aus fachlicher Sicht nicht zu erhalten.
- Auf dem Gesamtgrundstück herrschen erhebliche Höhenunterschiede. Bäume können nur erhalten werden, wenn keine Geländeveränderungen im Krontraufbereich der Bäume stattfinden (Für Bäume können schon Auffüllungen von 5 cm im Wurzelbereich problematisch sein). Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen ist das Angleichen der Geländehöhen aber schwierig. Deshalb sind zur weiteren Beurteilung noch Geländeschnitte vorzulegen, die die Gestaltung des Geländes darstellen. Zudem müsste die Verpflichtung zur Unterlassung von Geländeauffüllungen bzw. –abtragungen im Umfeld von zu erhaltenden Bäumen auf jeden Fall im Kaufvertrag thematisiert werden.
- Die Terrasse von DHH Nr. 6 (das nordwestlichst gelegene Haus) ist in der vorgelegten Planung auf die rundherum bis zum Boden dicht belaubte Rotbuche ausgerichtet. Außerdem ist dieses Haus von weiteren Bäumen umgeben, von denen eine erhebliche Verschattungswirkung ausgeht. Auf die Verhältnisse wäre im Kaufvertrag entsprechend hinzuweisen.
- Die Terrasse von DHH Nr. 8 (das südlichst gelegene Haus) liegt unmittelbar am Krontraufbereich von Baum Nr. 7. Aus fachlicher Sicht ist deshalb der langfristige Erhalt des Baumes nicht realistisch

Fazit:

Aus fachlicher Sicht bestanden, bei den bisher für das Grundstück vorgelegten Planungen, lediglich für 6 Bäume (von 26 Bäumen, die unter die Baumschutzverordnung fallen) realistische Erhaltungschancen.

Bei der jetzt vorgelegten Planung werden immerhin bei 10 Bäumen langfristige Erhaltungschancen gesehen. Darunter befindet sich auch die naturschutzfachlich wertvolle Blutbuche Nr. 12. Würde zudem auf den Bau von DHH 6 verzichtet, könnten wahrscheinlich 3 weitere Bäume gesichert werden.

Aufgrund der geplanten Zufahrt und Stellplätze im Krontraufbereich ist aber die naturschutzfachlich wertvolle Birke Nr. 24 nicht zu erhalten.

...

Grundsätzlich ist das Maß der baulichen Nutzung ausschlaggebend dafür, ob mehr oder weniger Baumbestand auf einem Grundstück bestehen bleiben kann. Insofern ist im Rahmen der Prüfung der städtebaulichen Zulässigkeit zu ermitteln, welche Bäume erhalten werden sollen.

Zur weiteren naturschutzfachlichen Beurteilung wären die Planungen in Bezug auf die genaue Lage der Terrassen, der Leitungstrassen und besonders der Geländegestaltung weiter zu konkretisieren.

Zudem ist die artenschutzrechtliche Relevanz des Bauvorhabens vor dem Abriss des Gebäudes und der Fällung der Bäume bei einer, dem Vorhaben angemessenen, Untersuchung durch ein qualifiziertes Fachbüro zu ermitteln. Der Bericht muss dem Amt für Umwelt Ordnung und Verbraucherschutz vor Beginn der Abrissarbeiten vorliegen.

Die Baumwertberechnung zu den beabsichtigten Baumfällungen ergibt nach § 5 Baumschutzverordnung eine nicht unerhebliche Anzahl an Ersatzpflanzungen. Diese Ersatzpflanzungen und die ausreichende Eingrünung des Vorhabens wären im Baugenehmigungsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Auf eine straßenbildwirksame Eingrünung der Greifswalder Straße wäre dabei ein besonderes Augenmerk zu richten.

- Hinweis: Es ist gemäß § 39 BNatSchG verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Muss eine Fällung von Bäumen oder Beseitigung Gehölzen in diesem Zeitraum erfolgen, ist eine Befreiung von den Verboten des § 39 BNatSchG schriftlich beim Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz zu beantragen.

II. BaF

Fürth, 18. Dezember 2014
Amt für Umwelt, Ordnung
und Verbraucherschutz
I. A.