Erhalt der Verfügbarkeit baureifer Flächen

Bezug: Antrag CSU-Stadtratsfraktion vom 11.10.2018

Die CSU-Stadtratsfraktion hat vorliegend beantragt,

1. seitens der Verwaltung wird berichtet über Verzögerungen bei der Entwicklung von Bauland für Wohnen und Gewerbe durch artenschutzrechtliche Auflagen, Vorgaben des Umweltamtes, notwendige Umsiedlungen von Tieren etc. in den letzten 10 Jahren. Es soll dabei aufgezeigt werden, welche Größenordnung von Flächen verzögert bzw. überhaupt nicht mehr der ursprünglich vorgesehenen Entwicklung zugeführt werden konnten.

2. Es wird ein Maßnahmenplan aufgestellt, mit dem Ziel eine unerwünschte Renaturierung von bereits baureifen Flächen und in FNP und B-Plänen als Bauland vorgesehenen Gebieten zu verhindern.

3. Sowohl seitens der Stadt als Eigentümerin selbst, als auch in Kooperation mit privaten Eigentümern werden entsprechende Maßnahmen in die Wege geleitet.

zu 1.) Der beantragten langen Prüfungsfrist (10 Jahre) konnte aus Kapazitätsgründen leider nicht entsprochen werden. Aus Sicht der Umweltverwaltung kann zur Fragestellung aber folgendes festgestellt werden:

Wie bereits an anderer Stelle umfangreich berichtet (s. UmwA5/2018) sind seitens Umweltamt bei Bauplanungen und –anträgen umfangreich Umweltbelange einzubringen. Neben den bundes- und landesrechtlichen Regelungen zum Naturschutz sind dies: insbesondere Abfallrecht, Altlasten, Boden- und Gewässerschutz, Immissionsschutz, Störfallrecht und das UVP-G. Dazu kommen die einschlägigen städtischen Satzungen/Verordnungen, wie z.B. Baumschutz-, LandschaftsschutzgebietsVO, Stellplatz-Satzung, Kinderspielplatz-Satzung.

Eingangs kann festgestellt werden, dass rechtlich verbindlich gesicherte Bauflächen bislang immer einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden konnten. Richtig ist aber, dass auf Grund umfangreicher – auch neuer - rechtlicher Regelungen zusätzlicher Untersuchungs- und Prüfungsaufwand für Investoren, Planer und Verwaltung entsteht bzw. entstanden ist. Insgesamt hat sich für größere Verfahren damit eine komplexe Rechtslage ergeben, die für Investoren oft schwer nachvollziehbar ist.

Es kann dabei nicht unerwähnt bleiben, dass gerade bei der Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes (§44 BNatSchG) in Kombination mit den Verboten des §39 BNatSchG in Bezug auf die Fällung von Bäumen und anderen Gehölzen in der Vogelbrutzeit (März bis September) sehr enge Zeitfenster z.B. zur Baufeldfreimachung entstehen können, die eine starke Belastung für Vorhabensträger, -planer und Verwaltung sind. Hier gemeinsam ein abgestimmtes Vorgehen zu entwickeln, ist nicht immer konfliktfrei. Hintergrund sind dabei z.B. begrenzte Ressourcen der einschlägigen Fachfirmen, aber auch die restriktiven rechtlichen Vorgaben.

Im Ergebnis kann es so – aus Sicht der Vorhabensträger - zu nicht unerheblichen Verzögerungen von Baufeldfreimachungen kommen. Dies ist dann der Fall, wenn die einschlägigen Baugenehmigungen z.B. auf Grund ausstehender Klärungen zur Erschließung und anderen relevanten Fragen noch nicht vorliegen, jedoch die Vorhabensträger hinsichtlich der o.g. Fristen vorzeitige Fällungen für die Baufeldfreimachung anstreben. Diese werden durch das Umweltamt in der Regel nicht zugelassen. Hintergrund ist, dass mit Erteilung der

Baugenehmigung erst die Rechtsgrundlage für die Fällung vorliegt und vermieden werden soll, dass entsprechende Eingriffe und damit ökologische Substanzverluste z.T. Jahre vor der Realisierung des eigentlichen Bauvorhabens erfolgen.

Auch angesichts des drängenden Wohnraumbedarfs kann auch künftig aus Sicht der Umweltverwaltung keine andere Vorgehensweise mitgetragen werden, da dies auch zu massiven vermeidbaren Beeinträchtigungen der Qualität des Wohnumfeldes führen würde.

Die relevanten Prüfungs- und Planungsschritte gut aufeinander abzustimmen, ist Aufgabe der Projektsteuerung für das jeweilige Vorhaben. Dabei fällt auf, dass erforderliche Prüfungsschritte der Genehmigungs- und Fachbehörden durch die Vorhabensträger und Antragsteller insgesamt regelmäßig unterschätzt werden. Bei eigenen Genehmigungsvorhaben ist das Umweltamt daher bereits seit Jahren dazu übergegangen konkrete Zeitpläne aufzustellen und regelmäßig im Benehmen mit dem Antragssteller zu aktualisieren.

Ein wesentlicher Meilenstein ist dabei die Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen. Ab diesem Zeitpunkt greifen z.B. die gesetzlich festgelegten und damit verbindlichen Genehmigungsfristen für abfall-, immissionsschutz- oder wasserrechtlich zu genehmigende Anlagen. Aktuell besteht auch für Bayern die Absicht entsprechende Fristen für Baugenehmigungsverfahren einzuführen. Der Ministerrat hat am 03.12.2019 den entsprechenden Gesetzesentwurf beschlossen.

In der Behandlung des Antrags der SPD-Stadtratsfraktion vom 18.06.2019 hat die Bauverwaltung die Entwicklung der Baugenehmigungsverfahren geschildert. Dabei wurde deutlich, dass bereits seit vielen Jahren hohe Fallzahlen vorliegen und dabei auch die genehmigte Bausumme seit 2017 sehr deutlich gestiegen ist. Diese Entwicklung wird nicht allein auf die allgemeine Preisentwicklung, sondern auch auf die gestiegene Komplexität der Verfahren zurückgeführt. Steigende Komplexität führt in der Regel zu längerer Bearbeitungsdauer.

Ein konkretes Beispiel für eine rasche und konsequente Baurechtschaffung trotz hoher ökologischer Anforderungen ist der BPlan Nr. 4645 Poststraße. Dort wurde für ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Fläche von rund 17.400 m² innerhalb von nur rund 12 Monaten nach dem Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen, obwohl für die Bebauung rund 18 ha Wald gerodet werden mussten, also ein erheblicher Eingriff stattfand. Wesentlicher Punkt für das Umweltamt war in diesem Fall, dass für die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen frühzeitig, umfassend, intensiv – und am Ende erfolgreich - mit den Bayerischen Staatsforsten nach geeigneten Flächen und Maßnahmen im Stadtgebiet gesucht wurde.

Andere Vorhaben zeigen, dass selbst Flächen, die bauplanungsrechtlich als Grünflächen festgesetzt sind einer Bebauung zugeführt werden (sollen). Zu nennen sind hier das künftige Velodrom an der Schreiberhauer Straße, die geplante Multifunktionshalle an der Tillystraße und die Sportfläche an der Krug-/Christoph-Weiß-Straße.

Wie oben bereits festgestellt, wurden rechtlich verbindlich gesicherte Bauflächen nach Kenntnis der Umweltverwaltung bislang immer einer entsprechenden Nutzung zugeführt.

Die Umweltverwaltung sieht es im wohlverstandenen Interesse der Stadtentwicklung weiterhin als ihre Aufgabe an, dass die einer baulichen Nutzung entgegenstehenden ökologischen Gesichtspunkte und die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben in den jeweiligen Verfahren

mit aller Deutlichkeit eingebracht und durchgesetzt werden. Im Ergebnis dient dies schließlich auch einer rechtssicheren Baurechtsschaffung und –umsetzung.

zu 2. und 3.) Die im Antrag formulierte Zielsetzung läuft auf eine sog. „Verhinderungspflege“ hinaus. Diese Zielsetzung konterkariert die breit aufgestellte Forderung zur Förderung der Biodiversität in Nürnberg die z.B. im gemeinsamen Antrag von CSU-, GRÜNE- und SPD-Fraktion vom 14.11.2017 zum Ausdruck kommt.

Im Bayerischen Naturschutzgesetz wird die Vorbildfunktion öffentlicher Stellen herausgestrichen. In Art 1 heißt es:

„Staat, Gemeinden, Landkreise, Bezirke und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts sind verpflichtet, ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften. Die jeweilige Zweckbestimmung eines Grundstücks bleibt unberührt.“

Gerade für Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand ist es daher nicht zulässig eine Bewirtschaftung im Sinne einer „Verhinderungspflege“ zu entwickeln. Vielmehr ergibt sich aus der in Art. 1 beschriebenen Vorbildfunktion der öffentlichen Hand die Verpflichtung eine ökologische Entwicklung (Sukzession) zuzulassen und zu befördern und damit u.U. verbundenen zusätzlichen Aufwand bei der Zuführung zur jeweiligen Zweckbestimmung (z.B. Baufläche) in Kauf zu nehmen.