

2.4 Entwicklungszustand des Grundstücks (§ 5 ImmoWertV)

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans 103: „Ohechaussee/Schmuggelstieg/Tarpenbek/AmTarpenufer.“¹ Der Plan erlangte am 04.02.1971 Rechtskraft.

Danach gelten u.a. für das Bewertungsgrundstück die folgenden Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet

I Vollgeschoss

Das Haus liegt innerhalb der planmäßig vorgesehenen Baugrenzen.

Die Garage ist grenzständig zum Grundstück „Am Tarpenufer xx“ vorgeschrieben. Die bisherige Garage, die an das Nachbargrundstück Nr. xx stößt, genießt jedoch „Bestandsschutz“.

Der Baumbestand und Sträucher im hinteren Bereich des Gartens unterliegen nach dem Plan einer „Bindung“.

Fraglich ist, ob diese Bindung auch heute noch Gültigkeit besitzt oder ob entgegen stehende Ortssatzungen oder andere Gesetze Anwendung finden.

Da es seit 2004 in Norderstedt keine Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes mehr gibt², gibt es keinen flächendeckenden, ausnahmslos auf alle Grundstücke gleich wirkenden Baumschutz. Dennoch sind im Stadtgebiet verschiedene Einzelvorschriften in Bezug auf Baumschutz wirksam, wie z. B. Festsetzungen zum Anpflanzen und / oder zum Erhalt von Bäumen in Bebauungsplänen, Innen-/ Außenbereichssatzungen, oder direkte Wirkung des Landesnaturschutzgesetzes.

Zur Zeit hat der Entwurf einer neuen Baumschutzsatzung für die Stadt Norderstedt keine Rechtskraft. Er liegt zur weiteren politischen Beratung vor. Es gelten somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan (B-Plan) ist als Satzung eine Rechtsnorm, in der - auf Grundlage des § 9 Baugesetzbuches (= BauGB) - Grünflächen und Baumbestand als zu erhalten und zu schützen festgesetzt werden können. Mit diesen Festsetzungen sichert die Stadt Norderstedt Bäume, Knicks und Grünflächen von allgemeinem Wert für das Stadtbild und das Kleinklima und erfüllt die Auflagen der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB.

Die Festsetzungen sollen wesentlich zur Begrünung beitragen und sollen gerade innerhalb einer stark verdichteten Bebauung für einen wohltuenden notwendigen Ausgleich sorgen (Wohlfahrtswirkung und Kleinklima, wie Luftfeuchte, Schattenspendung, Staubbindung, Sauerstoffproduktion). Die Festsetzungen sind bindend und gehören zu den Grundzügen einer ausgewogenen städtebaulichen Planung. Eine Befreiung oder Abänderung von den Festsetzungen ist nur sehr begrenzt möglich.

Somit ist derzeit davon auszugehen, dass die Bäume im rückwärtigen Bereich des Bewertungsgrundstücks in ihrem Bestand gesetzlich geschützt sind.

Die aktuell diskutierte neuen Baumschutzsatzung würde mit Erlangung ihrer Rechtskraft im Bereich der im Zusammenhang bebauten Stadtteile und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen anzuwenden sein.

Unter den Schutz der Satzung fielen dann Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80

¹ Ein Auszug des Bebauungsplanes befindet sich im Anhang dieses Gutachtens.

² Aktuell wird eine neue Baumschutzsatzung diskutiert, lt einer Pressemitteilung der Stadt Norderstedt vom 04.11.2014; Pressestelle der Stadt Norderstedt Rathausallee 50 22 846 Norderstedt Tel.: 040/535 95 300 presse@norderstedt.de

Zentimetern, gemessen in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden. Gilt die Baumschutzsatzung, so muss die Fällung eines geschützten Baumes formlos beantragt werden. Wird die Fällung genehmigt, ist vom Antragsteller eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Nicht von der Baumschutzsatzung, wie sie jetzt im Entwurf vorliegt, betroffen wären Bäume in Baumschulen oder Gärtnereien, auf Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz, Bäume auf gärtnerisch genutzten Flächen in Kleingartenanlagen, Obstbäume, Birken, Pappeln und Weiden als sogenannte schnell wachsende Baumarten sowie Nadelgehölze.

Danach könnte zukünftige das Fällen der Fichten auf dem Bewertungsgrundstück und der Verkauf der Stämme möglich werden. Aber zum Bewertungsstichtag gilt die Rechtslage seit 2004 (s.o.).