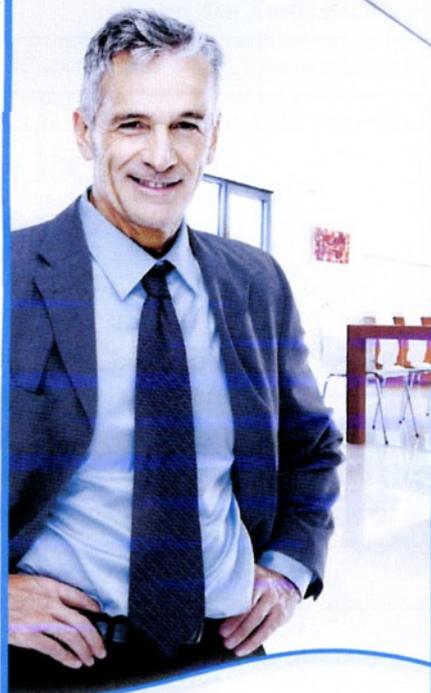


Vermieten auf Zeit.
Einfach. Lukrativ.
Verlässlich.



HomeCompany
Wohnen auf Zeit

Erzielen Sie als Hauptmieter, Vermieter oder Eigentümer lukrative Mieten, die deutlich über der unmöblierten Vermietung liegen.

Laufzeit flexibel, serviceorientiert und maßgeschneidert auf Ihre Bedürfnisse.

www.homecompany.de



Telefon: 089 - 19445
muenchen@homecompany.de

Interview mit dem Leiter der Lokalbaukommission
Cornelius Mager:

Gericht legt Axt an Wurzel der Baumschutzverordnung

Bäume wachsen auch in München nicht in den Himmel. Doch manchmal wachsen sie zumindest so hoch, dass sie Grundstückseigentümern und Gartennutzern das natürliche Licht der Sonne entziehen. So wollte es die Lokalbaukommission als Bauaufsichtsbehörde der Stadt München. Das Münchner Verwaltungsgericht schlug nun eine Lichtschneise in das Bürokratiedickicht der Stadt. Die Verwaltungsrichter gaben den Eigentümern Recht, die eine komplette Verschattung nicht hinnehmen wollten und die von den städtischen Beamten auf schattenliebende und -vertragende Pflanzen vertröstet wurden.

Eigentümerrechte müssen künftig stärker gewichtet werden.

Der Chef der Lokalbaukommission, Cornelius Mager, nimmt gegenüber Haus und Grund München zu dem Urteil der durch die Justiz in die Kritik geratene Verordnung Stellung und zeigt künftige Entwicklungen auf:

Herr Mager, wie wirkt sich das Urteil der 8. Kammer des Verwaltungsgerichts München (Az.: M 8 K 11.5128) zukünftig auf die Entscheidungen Ihrer Behörde aus? Werden Sie gegen die Entscheidung Berufung einlegen?

Wir haben das Urteil sorgfältig analysiert. Es besteht für uns kein Anlass, hier die zweite Instanz zu suchen. Die Eigentümer hatten insgesamt neun Bäume zur Fällung beantragt. Die Stadt hat vier der Fällungen akzeptiert; fünf Bäume an der Grundstücksgrenze sollten dagegen erhalten werden. Das Urteil des VG München verpflichtet die Stadt einen weiteren Baum zur Fällung freizugeben; es geht um eine Douglasie und eine mächtige Fichte, die zusammen zu einer unzumutbaren Verschattung führen. Das Urteil räumt der Stadt ein Ermessen ein, welcher dieser beiden Bäume zur Fällung freigegeben wird. Im Übrigen bestätigt das Urteil die Gültigkeit der Baumschutzverordnung, aber auch die Praxis der Stadt, beim Fällungsgrund „Verschattung“ eher strenge Maßstäbe anzulegen. Das Gericht hat es sich bei der Würdigung nicht leicht gemacht. Es fand ein gerichtlicher Ortstermin statt; letztlich ging es dann um eine Tatsachenentscheidung. Mit dem Ergebnis können wir in der Praxis gut umgehen.

Wird es denn Altfälle geben, bei denen sich eine erneute Antragstellung lohnen würde?



Cornelius Mager

Bei über 3000 Entscheidungen jährlich kann ich nicht ausschließen, dass der eine oder andere Fall im Lichte des Urteils neu bewertet werden kann oder muss. Neu an dem Urteil ist, dass nicht nur für die Wohnräume, sondern auch für die gärtnerisch genutzten Teile des Grundstücks eine gewisse Besonnenung anerkannt wird. Das Urteil betrifft aber einen ziemlich extremen Einzelfall, (kleines Grundstück, extrem hoher und dichter Baumbestand), wie er mir bisher nicht bekannt ist. Im Übrigen: Bäume wachsen und verändern sich. Dies kann unabhängig von dem Urteil zu einer geänderten Einschätzung führen. Auch bei abgelehnten Fällungen, kann der Eigentümer nach einigen Jahren einen neuen Anlauf starten, wenn er glaubt, dass die Verschattung seines Anwesens unzumutbar geworden ist.

Verstehen Sie die Bürger, die den Eindruck gewinnen, dass die Lokalbaukommission – Untere Naturschutzbehörde – bei der Abwägung der umweltpolitischen Zielsetzungen der Stadt einerseits und den Eigentumsrechten andererseits das Naturschutzrecht im Übermaß gewichtet?

Der Baumschutz genießt in dieser Stadt eine ganz hohe Wertschätzung. Fragen Sie die Bürgerinnen und Bürger in den Gartentadtteilen, was die Qualitäten in diesen Stadtvierteln ausmacht: Es sind vor allem die größeren Bäume, die hier das Ortsbild und das Lebensgefühl bestimmen, von der ökologischen Wertigkeit eines alten Baumes und von der Artenvielfalt, die rund um so einen Baum besteht, einmal ganz abgesehen. Oder fragen Sie ein Bezirksausschussmitglied in der Innenstadt oder in Schwabing: Da ist ein einzelner

Baum in beengter Situation oft der einzige Baum im ganzen Straßenzug. Bei den rund 2500 Verfahren pro Jahr geht es Baum für Baum um eine faire Abwägung der Eigentümerinteressen gegen diese Gemeinwohlbelange. Fast jeder Ablehnung geht schon aus Rechtsgründen eine Ortsbesichtigung durch unsere Fachleute voraus. Nur bei wirklich erhaltenswert oder sehr erhaltenswert eingeschätzten Bäumen, die auch noch einige Lebensdauer vorweisen können, können wir den Erhalt fordern.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 19. Dezember 2012 eine neue Baumschutzverordnung beschlossen, die in Kürze in Kraft treten soll. Was soll sich gegenüber der bisherigen Verordnung ändern?

Die BaumschutzVO ist am 12.02.2013 in Kraft getreten; Hauptanliegen der jetzigen Änderungen war es, den Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der baulichen Entwicklung der Stadt anzupassen und den Verordnungstext zu aktualisieren. Unter anderem wurden die Ersatzzahlungen präzisiert; solche Zahlungen sind fällig, wenn ein freigegebener Baum nicht auf dem Grundstück selbst ersetzt werden kann.

Die Stadtväter und -mütter haben dem Planungsreferat darüber hinaus den Auftrag erteilt, im Rahmen einer erneuten Novellierung der Baumschutzverordnung zu prüfen,

- a) die Möglichkeit, bei Ersatzpflanzungen gegebenenfalls Obstbäume zuzulassen;
- b) eine Herausnahme der Fichten aus dem Schutzbereich;

- c) die Entwicklung eines Baumpflanzprogramms in Zusammenarbeit mit dem Baureferat, um zumindest teilweise Ersatz für wegfallende Ersatzpflanzungen in der Größenordnung von mindestens 300 Bäumen pro Jahr auf öffentlichen und privaten Flächen sicherzustellen und zu finanzieren?
- d) Welche Veränderung im Novellierungsverfahren wird das Planungsreferat dem Stadtrat vorschlagen?

Erst vor wenigen Tagen ist die „neue“ BaumschutzVO in Kraft getreten; die oben genannten Aufträge des Stadtrates werden zeitnah aufgegriffen. Ich bitte um Verständnis, dass ich die Vorschläge im Einzelnen noch nicht kommentieren will. Verständlich sind die Anträge allemal: Auch dem Stadtrat geht es um eine möglichst hohe Qualität und Akzeptanz des Baumschutzes in dieser Stadt. Die Herausnahme der Fichten aus der Baumschutzverordnung ist in der Tat ein Vorschlag des Referats, der vielleicht mehrheitsfähig wäre. Das eigentliche Problem besteht darin, dass bei Streichung der Fichten dann in vielen Fällen auch keine Ersatzpflanzungen mehr gefordert werden könnten; deshalb tun sich alle so schwer mit dem Vorschlag.

Warum wurden diese angedachten Veränderungen nicht bereits in der letzten Reform berücksichtigt?

Nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz braucht jede wesentliche Änderung einen gewissen Vorlauf, um alle rechtlichen Schritte ordnungsgemäß abarbeiten zu können. Vor allem geht es um die

Anhörung bestimmter Dienststellen und um die Beteiligung der weiteren Kreise zu den neuen Vorschlägen.

Bis wann kann mit der Novellierung der am 12. Februar 2013 in Kraft getretenen Baumschutzverordnung gerechnet werden?

Aufgrund der genannten Beteiligungsverfahren ist eine zeitliche Vorhersage nicht möglich. Insbesondere die Naturschutzverbände und die Bezirksausschüsse werden sich sicher zu Wort melden wollen. Und auch der Haus- und Grundbesitzerverein und die Kammern werden wieder beteiligt werden. Aktuell ist geplant, dem Stadtrat nach der Sommerpause einen Entwurf vorzulegen. Ob uns das gelingt, kommt auf die inhaltliche Resonanz an.

Herr Mager, vielen Dank für das Gespräch.

Das Gespräch mit dem Leiter der Lokalkommission führte



Erika Schindecker
Sendlinger Str. 21/VI, 803331 München
Tel. 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81
E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info,
Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info.

Isolierglassanierung Ulm-Augsburg-München

BLINDE FENSTER ?
Sanierung erspart Glasaustausch!

Info 0 72 53 / 9 31 10-0 www.isoclean.de

Wir verwalten Ihren Haus- und Immobilienbesitz.

Kompetent und zuverlässig, getreu unserer Zielsetzung: „Wir bieten Lebensräume – Raum zum Wohnen und Leben.“ Wir beraten Sie gerne.

**ST. GUNDEKAR-WERK
EICHSTÄTT GMBH**

Telefon: 09122-309-0
www.gundekar-werk.de



Braunes Wasser? Rost in der Leitung!

Das Problem:
Braunes Trinkwasser ist ein Zeichen für korrodierte, rostende Rohrleitungen. Hier droht ein Rohrinfarkt oder ein Rohrbruch. Und die Hygiene ist gefährdet - Keime wie Legionellen nisten sich ein.

Die Lösung:
Mit der 3-Phasen-fsw-Systemspülung ist eine Sanierung ohne Aufstemmen der Wände und ohne Einsatz von Epoxidharz möglich:
1) Lose Inkrustationen und Ablagerungen werden entfernt. 2) Mineralwirkstoffe sorgen für eine langfristig wirksame Schutzschicht. 3) Chlordioxid desinfiziert.

Ein wirtschaftliches, praxisbewährtes Verfahren für Gebäude jeder Größe

Schmutzfreie, hygienische Sanierung in kurzer Zeit
Ohne Einsatz von Epoxidharz - alle verwendeten Stoffe entsprechen der Trinkwasserverordnung



**schelle
wassertechnik**
Service bundesweit

Haimendorfer Straße 53
90571 Schwaig bei Nürnberg
Tel. 0911 - 50 80 44, Fax 0911 - 50 88 17
www.schelle-wassertechnik.de
info@schelle-wassertechnik.de