



GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/030/2015/1

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Herr Christian Zue	Datum: 26.03.2015
----------------------	--------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	27.04.2015		öffentlich

***Bebauungsplan Nr. 121 „Skydiving-Anlage,,
Würdigung Stellungnahme Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde***

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde, vom 17.03.2015

Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Bei dem Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bplans Nr. 121 handelt es sich um einen Teilbereich aus dem Geltungsbereich des Bplanes Nr. 91.

In der Begründung zum Bplan wird angeführt, dass bereits im Aufstellungsverfahren des Bplanes Nr. 91 eine umfängliche Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange auch im Hinblick auf die Eingriffs-Ausgleichsregelung erfolgt ist, und insofern kein weiterer Eingriffstatbestand hervorgerufen wird.

Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich gegenständlich jedoch um eine deutliche Eingriffsmehrung. Die bisher festgesetzte GRZ auf dem Grundstück ist gleichgeblieben, jedoch wird die bisher festgesetzte max. Wandhöhe von 18m auf 30m angehoben.

Dadurch entsteht ein deutlich schwerwiegender Eingriff in das Landschaftsbild, der entsprechend neu bilanziert (Erhöhung des ursprünglichen Kompensationsfaktors) und ausgeglichen werden muss.

Textliche Festsetzungen:

- In den textlichen Festsetzungen wurde unter Punkt 12 (2) ausgeführt, dass die Bepflanzungen in Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen sind; unter Punkt 12 (10) wurden dann aber auch zahlreiche standortfremde Arten (z.B. Betula papyrifera, Tilia euchlora, Acer campestre „elsrijk“, Amelanchier lamarckii,...) mit aufgelistet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.

- In die Festsetzungen sind folgende Punkte mitaufzunehmen:

Mindestpflanzqualitäten:

Baumarten: Heister: Höhe 200 – 250cm

Straucharten: Höhe: 100-150cm

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind umgehend durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Qualitätsanforderungen zu entsprechen.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird eingewendet, dass durch die größere Bauhöhe ein stärkerer Eingriff in das Landschaftsbild zu kompensieren sei. Grundsätzlich ist festzustellen, dass nach dem maßgeblichen Leitfaden des Staatsministeriums „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ nur die überbaute Fläche (Grundflächenzahl/GRZ) in die Berechnung einfließt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Skydiving-Anlage“ ersetzt den bestehenden Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“. Für den Bebauungsplan Nr. 91 wurde der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich für eine GRZ von 0,8 bestimmt und auch erbracht. Da der Bebauungsplan Nr. 121 gleichfalls eine GRZ von 0,8 vorgesehen hat, ergibt sich entsprechend kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf.

Der Bebauungsplan Nr. 121 hatte die GRZ-Angabe übernommen, obwohl entsprechend dem Vorhabens- und Erschließungsplan nur eine GRZ von maximal 0,7 erforderlich ist.

Es kann also für das Vorhaben „Skydiving-Anlage“ die für die Überbauung notwendige GRZ auf 0,7 reduziert werden. Die GRZ soll in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend dem Vorhabens- und Erschließungsplan von 0,8 auf 0,7 reduziert werden.

Dem in der Stellungnahme behaupteten Eingriff in das Landschaftsbild steht nun also eine Reduzierung der überbauten Fläche gegenüber. Zusätzlich muss festgestellt werden, dass die mögliche Baumasse (Bauraum mal maximaler Wandhöhe) auf dem Grundstück nach dem ursprünglichen B-Plan Nr. 91 um ein vielfaches größer war als im nun vorliegenden B-Plan Nr. 121, nur dass sie nun eben an einer Stelle eine deutliche Höhenentwicklung aufweisen soll. Es bleibt dem subjektiven Empfinden jedes Einzelnen überlassen, ob eine massige Lagerhalle mit 18 m Wandhöhe das Landschaftsbild mehr oder weniger beeinträchtigt als ein schlankes Gebäude mit 30 m Wandhöhe.

Außerdem wird zur Kompensation die Pflanzung von drei zusätzlichen Großbäumen auf dem Grundstück in die Planung aufgenommen. Mit den vor dem Gebäude stehenden Großbäumen wird sich die Höhe für das betrachtende Auge etwas dezenter darstellen.

Grundsätzlich bleibt jedoch festzustellen, dass mit der architektonisch ansprechenden Gestaltung des Gebäudes im Eingangsbereich des Gewerbegebietes auch ein optisch herausragender Blickfang geschaffen werden soll.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes (Hr. Ise) wurde folgender Text abgestimmt, der in den Textteil des Bebauungsplanes entsprechend übernommen wird:

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind umgehend durch entsprechende Nachpflanzung zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Qualitätsanforderungen zu entsprechen. In Gebäudenähe sind aus gestalterischen Erwägungen Anteile (ca. 30 %) von fremdländischen Gehölzen zulässig.

Die Pflanzliste wird abstimmungsgemäß wie folgt geändert:

Entfernt werden die Arten:

Betula papyrifera	Papierbirke
Tilia euchlora	Krim-Linde
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Aufgenommen werden die Arten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winter Linde
Fagus sylvatica	Rotbuche

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan wird auf 0,7 reduziert. Gleichzeitig werden drei zusätzliche Großbäume in die Planung mit aufgenommen. Die grünordnerischen Festsetzungen werden entsprechend dem Sachvortrag geändert.

Da es sich hierbei um eine Überarbeitung des Bebauungsplanes handelt, die zur Klarstellung und in Entsprechung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde getätigt wird, durch die aber sonst keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Bereiche bzw. Beteiligte entstehen, wird von einer nochmaligen Auslegung abgesehen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)