

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 26.07.2021

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 26.07.2021.

Sie stellt keine (beglaubigte) Abschrift aus der Niederschrift dar, sondern lediglich eine inhaltliche Wiedergabe aus der Urschrift.



GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität

<u>Sitzungsort:</u>	Käthe-Winkelmann-Halle, Käthe-Winkelmann-Platz 2		
<u>am:</u>	Montag, den 26.07.2021		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	19:04 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<u>Schriftführerin:</u>	Anja Sawall		

Anwesend:

Heilmeyer, Franz
Aichinger, Christopher, Dr.
Bandle, Frank
Häuser, Johannes
Meidinger, Christian
Rübenthal, Burghard
Steinberger, Johannes
Bergauer, Felix
Holzer, Manfred
Langwieser, Frank
Frommhold-Buhl, Beate

Vertretung für Herrn Florian Pflügler
Vertretung für Herrn Josef Eschlwech
Vertretung für Herrn Ozan Iyibas
Vertretung für Herrn Maximilian Heumann

Abwesend:

Eschlwech, Josef	entschuldigt
Heumann, Maximilian	entschuldigt
Iyibas, Ozan	entschuldigt
Pflügler, Florian	entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Verlängerung des Antrags auf Baugenehmigung für den Neubau einer Wohnanlage mit 2 MFH und eines Boardinghauses, Vogelweide 5, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 391/3 und 391/2 Gmkg. Neufahrn b.Freising Bau/037/2021/1

- | | | |
|----|---|--------------|
| 2) | Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Büro und Wohnen auf dem Grundstück "Lohweg 27, 85375 Neufahrn", Flur-Nr. 972/74 Gmkg. Neufahrn b.Freising | Bau/070/2021 |
| 3) | Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohneinheit auf der Garage "Von-Reuental-Straße 7, 85376 Hetzenhausen", Flur-Nr. 824/1 Gmkg. Massenhausen | Bau/074/2021 |
| 4) | Gemeindliches Ökokonto | Bau/033/2020 |
| 5) | Bekanntgaben | |
| 6) | Anfragen aus dem Gremium | |

1. Bürgermeister Heilmeyer eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Verlängerung des Antrags auf Baugenehmigung für den Neubau einer Wohnanlage mit 2 MFH und eines Boardinghauses, Vogelweide 5, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 391/3 und 391/2 Gmkg. Neufahrn b.Freising

Sachverhalt:

Für das Grundstück Vogelweide 5, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 391/3 und 391/2 Gmkg. Neufahrn b. Freising, wurde ein Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern und einem Boardinghaus gestellt. Die Wohnanlage wurde im Jahr 2016 genehmigt. Da ein Baubeginn bis dato nicht erfolgt ist, wird eine Verlängerung des Genehmigungsbescheides begehrt. Mit dem Bau wurde lt. Aussage des Bauherrn noch nicht begonnen, da sich die Ausführungsplanungen und die Vergabe durch diverse Faktoren verzögern.

Zur Beurteilung ist maßgeblich, ob sich die Sach- und Rechtslage seit der letzten Genehmigung geändert hat. Bauplanungsrechtlich ist keine Veränderung festzustellen, jedoch hat die Gemeinde in der Zwischenzeit eine Abstandsflächensatzung sowie eine neue Stellplatzsatzung erlassen.

Bzgl. der Abstandsflächen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, dass diese nicht weiterhin nachgewiesen werden können. Es wurde jedoch ein neuer Abstandsflächenplan angefordert, welcher bis zur Sitzung vorliegen soll. Hinsichtlich der Stellplatzsatzung können weiterhin ausreichend Stellplätze für das Vorhaben nachgewiesen werden. Aufgrund der Änderung im Bereich der Stellplatzbreiten (vormals 2,30 m, jetzt 2,40 m – 2,60 m) kommt es allerdings in der Tiefgarage bei der geforderten Breite nahezu aller Stellplätze, zu einer Unterschreitung von 0,10 m. Eine Verbreiterung dürfte ohne größeren Planungsaufwand aufgrund der dargestellten Fundamentstützen nicht möglich sein. Aufgrund der bereits bestehenden Baugenehmigung und der geringfügigen Unterschreitung könnte jedoch eine Abweichung vertretbar sein. Abzuwägen ist hier der materielle Wert einer Umplanung des Projekts mit den bauordnungsrechtlichen Zielen, die die Gemeinde bei der Änderung der Vorschrift verfolgt hat. Gerade in Tiefgaragen sind beengte Stellplatzverhältnisse angesichts der immer weiter zunehmenden Größe der Fahrzeuge durchaus kritisch zu sehen. Allerdings schreibt die aktuelle Garagenverordnung Bayerns Stellplatzbreiten vor, denen die Planung der zu verlängernden Baugenehmigung entspräche.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal schlug vor, zwei der nachzuweisenden Stellplätze nach oben zu verlegen und die Anzahl der unterirdischen Stellplätze entsprechend zu reduzieren. Auf diese Weise könnte die Breite der verbleibenden Plätze angepasst werden.

BAL Schöfer wies darauf hin, dass der Bauherr diverse Möglichkeiten geprüft habe, jedoch keine für ihn brauchbare Lösung gefunden habe.

GR Holzer irritierte die Bezeichnung Boardinghaus im Sachverhalt. Seines Erachtens wurde beim damaligen Bauantrag von einem Nutzungskonzept mit Micro-Appartements gesprochen.

BAL Schöfer erklärte, dass ursprünglich auch über ein Boardinghaus gesprochen wurde, da die Stellplatznachweise für Micro-Appartements und Boardinghaus unterschiedlich seien.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Verlängerung des Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern und eines Boardinghauses auf dem Grundstück Vogelweide 5, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 391/3 und 391/2 Gmkg. Neufahrn b. Freising, das gemeindliche Einvernehmen. Eine Befreiung von der lt. aktueller Stellplatzsatzung geforderten Stellplatzbreite wird erteilt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 2 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Büro und Wohnen auf dem Grundstück "Lohweg 27, 85375 Neufahrn", Flur-Nr. 972/74 Gmkg. Neufahrn b. Freising

Sachverhalt:

Es wurde für das Grundstück Lohweg 27, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 972/74 Gmkg. Neufahrn b. Freising ein Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Büro in Wohnen gestellt.

Das gegenständliche Gewerbeobjekt mit Büronutzung steht laut eigenen Angaben auf Grund mangelnder Nachfrage entsprechender Mietflächen seit längerem leer. Der Antragsteller beabsichtigt daher, die Flächen in Wohnraum umzuwandeln. Weiter wird begründet, dass mit der Umwandlung der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden solle.

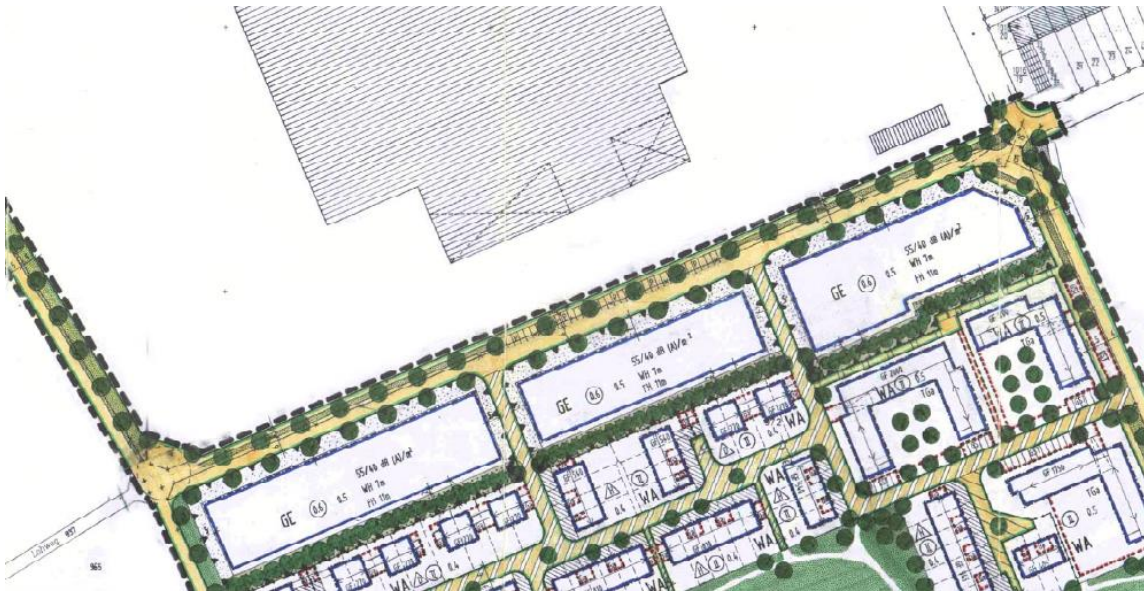
Fragen, über die im Zuge des Vorbescheids entschieden werden soll:

1. Ist als Art der baulichen Nutzung des gesamten Gebäudes Wohnen bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist als Art der baulichen Nutzung des Obergeschoßes und des Dachgeschoßes des Gebäudes Wohnen bauplanungsrechtlich zulässig?

Das Vorhaben ist hinsichtlich seiner Lage aus der Anlage zum TOP ersichtlich.

Das Grundstück liegt im Bebauungsplan Nr. 48 „Am Lohfeld“, welcher seit 10.09.1992 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan gliedert den Geltungsbereich in ein Gewerbegebiet im nördlichen Bereich zum NOVA Gelände hin und ein Allgemeines Wohngebiet im Süden. Das Grundstück der Antragstellerin liegt im Bereich für den der Bebauungsplan ein sogenanntes eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der zulässigen Emissionen reduziert, um der angrenzenden Wohnbebauung gerecht zu werden. Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sollten entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig sein.

Das Baugrundstück befindet sich im Bereich des mittleren Bauraums der drei gewerblichen Baufelder (Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 48). Es sollen nach derzeitigem Planungsstand bis zu 19 Wohnungen entstehen, wobei 10 davon kleiner 50 m² sind, die im Erdgeschoss liegen.



Das Planungskonzept sah zum Zeitpunkt der Aufstellung vor, dass die Zone mit der Gebietsfestsetzung Gewerbe eine Pufferfunktion erfüllt, zwischen der damaligen Industriegebietsnutzung des heutigen NOVA-Areals und dem neu ausgewiesenen Wohngebiet.

Faktisch ist im Bereich des Gewerbegebietes wohl mittlerweile, aufgrund genehmigt, aber vermutlich auch ungenehmigt, entstandener Wohnnutzung ein Mischgebiet entstanden, in dem sowohl Wohnen als auch emissionsärmere gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Es könnte daher möglich sein, dass die Festsetzung des Bebauungsplans zur Art der Nutzung nicht mehr rechtswirksam ist. Für die Art der Nutzung gilt dann die umliegende Bebauung gemäß dem Maßstab des § 34 BauGB als maßgeblich. Nach §34(2) wäre in diesem Fall die Gebietsart eines Mischgebiets zugrunde zu legen.

Nachdem die Nutzungsart des NOVA-Areals mittlerweile als Gewerbegebiet festgesetzt wurde, könnte auch ein Mischgebiet die oben angesprochene Pufferfunktion zu einem Allgemeinen Wohngebiet erfüllen.

In einem Mischgebiet ist die Wohnnutzung unter Inkaufnahme höherer Immissionen allgemein zulässig. Es stellt sich jedoch die Frage, ob bei Realisierung einer ausschließlichen Wohnnutzung des antragsgegenständlichen Gebäudes insgesamt der Beurteilungsmaßstab nicht von einem Mischgebiet hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet führen würde. Zwar ist die Sichtweise zum Nutzungsverhältnis Gewerbe zu Wohnen in einem Mischgebiet nicht grundstücksbezogen, jedoch erscheint eine vollständige Umnutzung in ein Wohngebäude dann nicht zulässig. Der Frage 1 aus dem Vorbescheid, sollte daher das Einvernehmen nicht erteilt werden. Sollte in diesem Fall das Landratsamt als Genehmigungsbehörde eine andere Rechtsauffassung vertreten und das Einvernehmen der Gemeinde zu diesem Punkt ersetzen wollen, so wäre die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplanes mit Erlass einer Veränderungssperre zu diskutieren, mit dem Ziel, jeweils z.B. im Erdgeschoss der Gebäude eine gewerbliche Nutzung festzusetzen.

Sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht die beantragte Nutzung, vorbehaltlich der Herstellung der Folgemaßnahmen wie Stellplätze für PKW und Fahrräder, Kinderspielflächen etc. nicht. Es sind im Vorbescheid keinerlei Änderungen an der Gebäudehülle abgefragt.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal konnte die Überlegungen der Eigentümerin nachvollziehen und hielt eine generelle Überlegung, wie das gesamte Gebiet künftig ausgelegt werde solle, für vorrangig. Soll es allgemein ein Mischgebiet werden oder solle man vorgeben, dass das Erdgeschoss weiterhin gewerblich genutzt werden müsse und in den Obergeschossen Wohnen möglich werde. Die Frage sei, ob eine Änderung des Bebauungsplans auch nach einer Genehmigung dieses Antrags möglich bleibe.

Bgm. Heilmeier wies darauf hin, dass eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans hin zu einem Mischgebiet durch den Gemeinderat entschieden werden müsse. Aufgabe des Bauausschusses sei, heute über den vorliegenden Bauantrag zu entscheiden.

BAL Schöfer gab an, dass beide, von GR Rübenthal genannten, Varianten möglich seien, letztere jedoch im Sinne einer Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer die zu bevorzugende wäre. Er wies darauf hin, dass die heutige Entscheidung zu den Bauanträgen eine gewisse Vorauswirkung auf die Diskussion um die Bebauungsplanänderung habe, da sich diese nicht widersprechen dürften.

GR Holzer interessierte, ob in einem städtebaulichen Vertrag sozialverträgliche Mieten für dieses Gebiet festgelegt werden könnten.

GR Steinberger sprach sich gegen die Genehmigung einer kompletten Wohnnutzung aus und befürwortete den Kompromiss, Wohnen im Obergeschoss zu ermöglichen. Ihm war wichtig, dass man bei einer Mischgebietenentwicklung weiterhin strukturiert vorgehen könne und auch das nebenan liegende Gewerbegebiet nicht einschränke.

GR Rübenthal betonte, dass er sich grundsätzlich auch Wohnen im Erdgeschoss vorstellen könne, er es jedoch für ausschlaggebend halte, dass zunächst die Grundentscheidung für das gesamte Gebiet getroffen werde. Er plädierte dafür, dass eine Änderung des Bebauungsplans so schnell wie möglich im Gemeinderat vorgelegt wird.

GRin Frommhold-Buhl irritierte das Vorgehen, Beschluss 1 abzulehnen um sich die Möglichkeit für andere Entwicklungen freizuhalten. Auf diese Weise könnten die Antragsteller nicht richtig planen.

Bgm. Heilmeier fasste zusammen, dass im Ausschuss mehrheitlich dem Vorschlag von BAL Schöfer zugestimmt werde, eine teilweise Wohnnutzung zu genehmigen. Da diese dem bestehenden Bebauungsplan bereits widerspreche, müsse sich der Gemeinderat ohnehin mit der Änderung des Bebauungsplans befassen.

BAL Schöfer gab bezüglich der Frage von GR Holzer an, keine Möglichkeit für eine vertragliche Mietenobergrenze zu sehen, da den Vermietern im Gegenzug keine Vorteile in Aussicht gestellt werden könnten. Er wies des Weiteren darauf hin, dass die Gemeinde im Falle einer Änderung des Bebauungsplans wahrscheinlich auch die Planungskosten allein zu tragen habe, da es ausschließlich um ein hoheitliches Handeln gehe.

Beschluss 1:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt der Frage 1 des Antrags auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Büro in Wohnen auf dem Grundstück „Lohweg 27, 85375 Neufahrn“, Fl.-Nr. 972/ Gmkg. Neufahrn b. Freising

„Ist als Art der baulichen Nutzung des gesamten Gebäudes Wohnen bauplanungsrechtlich zulässig?“

das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 11 - abgelehnt

Beschluss 2:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt der Frage 2 des Antrags auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Büro in Wohnen auf dem Grundstück „Lohweg 27, 85375 Neufahrn“, Fl.-Nr. 972/ Gmkg. Neufahrn b. Freising

„Ist als Art der baulichen Nutzung des Obergeschoßes und des Dachgeschoßes des Gebäudes Wohnen bauplanungsrechtlich zulässig?“

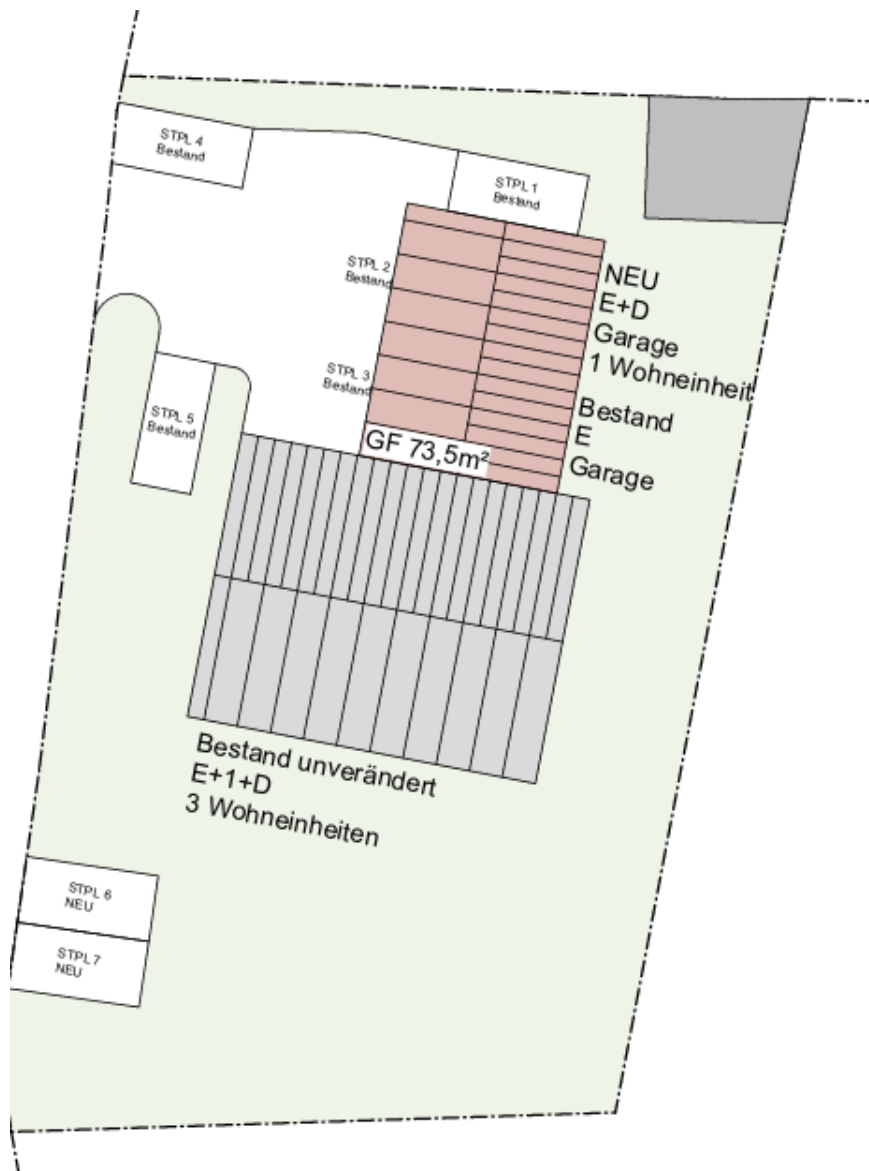
das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohneinheit auf der Garage "Von-Reuental-Straße 7, 85376 Hetzenhausen", Flur-Nr. 824/1 Gmkg. Massenhausen

Sachverhalt:

Für das Grundstück "Von-Reuental-Straße 7, 85376 Hetzenhausen", Flur-Nr. 824/1 Gmkg. Massenhausen wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer weiteren Wohneinheit gestellt. Geplant ist den Bereich oberhalb der bestehenden Garage zu einer 4. Wohneinheit auszubauen. Die Vorbescheidsplanung ist hier eingefügt:



Das antragsgegenständliche Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 18.12.2003 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74 „Ortschaft Hetzenhausen“. Ziele des Bebauungsplans sind vorwiegend der Erhalt des ländlichen Charakters der Ortschaft und die bauliche Eigenart des bestehenden Dorfgebietes zu bewahren. Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans wurde u.a. unter B.2. für den Planumgriff des Bebauungsplans, die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 4 Einheiten beschränkt. Des Weiteren ist für jede Wohnung eine Grundstücksfläche von mindestens 250 m² erforderlich (mindestens aber 500 m²).

Für die geplante 4. Wohneinheit kann die Mindestgrundstücksgröße von 250 m² nicht eingehalten werden. Daher benötigt das Vorhaben zur Umsetzung eine Befreiung von der Festsetzung B. 2.

Zur Begründung der beantragten Befreiung wurden vom Antragsteller die folgenden Angaben gemacht:

„Auf dem Grundstück wird eine 4. Wohneinheit geplant, wodurch bei der vorhandenen Grundstücksfläche von 950 m² jeder Wohneinheit nur 237,5 m² zugeordnet werden können, anstatt der geforderten 250 m².

Der oben genannten Befreiung kann aus mehreren Gründen zugestimmt werden. Bei der Unterschreitung handelt es sich um lediglich 12,5m², was Prozentual nur 5,0% entspricht. Diese Unterschreitung ist minimal und deshalb unwesentlich. Die zugelassene Höchstzahl an Wohneinheiten wird eingehalten. Durch die Errichtung über der Garage werden nur die zwei erforderlichen Stellplätze als neu versiegelte Fläche hinzukommen, was einer Erhöhung der GFZ von lediglich 0,03 entspricht und somit zu vernachlässigen ist. Des Weiteren wurde den Bauherren von der Gemeinde Neufahrn im Zuge der anstehenden Straßenbauarbeiten, der Kauf eines Grundstücksstreifens (jetziger Grünstreifen zwischen Baugrundstück und Straße), in Aussicht gestellt. Leider zieht sich das Verfahren, weshalb die Bauherren im Vorfeld mit dem Ausbau über der Garage beginnen wollen. Die Befreiung ist nach Abwicklung des Grundstückserwerbs hinfällig. Überdies hinaus widerspricht die Errichtung der Wohneinheit über der Garage nicht der Intention des Bebauungsplans. Ziel des Bebauungsplans war es, einen geregelten Zuzug zu sichern, die dörfliche Struktur zu wahren und der ansässigen Bevölkerung durch die hohen Bodenpreise im Ballungsgebiet München, der den Siedlungsdruck auf die angrenzenden Kommunen erhöht, keinen Nachteil zu schaffen. Die zusätzliche Wohnung soll für die Tochter der Bauherren, die in München studiert, errichtet werden. Somit wird Wohnraum für die einheimische Bevölkerung geschaffen und es entsteht kein weiterer Zuzug. Die Wohnung entsteht auf der vorhandenen Garage und ist somit kein klassischer Geschosswohnungsbau, weshalb die bauliche Eigenart des Dorfgeliebts nicht beeinflusst wird. Die beantragte Befreiung ist minimal und spricht nicht gegen die Grundzüge des Bebauungsplans, weshalb aus planerischer Sicht zugestimmt werden kann. Die Durchführung des Bebauungsplans würde in diesem Fall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.“

Für die vierte Wohneinheit fehlen dem Antragsteller in der Summe 50 m² Grundstücksfläche. Selbst wenn die Grundzüge der Planung bei einer Zustimmung nicht berührt sein sollten und eine Befreiung zumindest denkbar erscheint, sollte die Gemeinde bei ihrer Entscheidung aber die Schaffung von Präzedenzfällen im Blick behalten. Bisher gab es zumindest noch keine Befreiungen hinsichtlich der festgesetzten Mindestgrößen der Grundstücke. Der in der Begründung des Antragstellers angesprochene Grundstückserwerb gemeindlicher Flächen dürfte aus Anliegergesprächen zur Straßenbebauungsplanaufstellung im Jahr 2012 zurückzuführen sein. Seinerzeit waren auch Privatflächen zur Straßenraumgestaltung erforderlich. Zwischenzeitlich wurde auf Wunsch der Anlieger davon Abstand genommen. Ob es nach Abschluss der Straßenplanung zu einem Verkauf kommen könnte, kann tatsächlich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Heilmeyer informierte, dass der Eigentümer versuche, die fehlende Grundstücksfläche noch zu erwerben.

GR Rübenthal sprach sich für eine Befreiung aus, wollte jedoch die bestehenden Straßenflächenverhandlungen als spezielle Begründung festhalten, um die Schaffung eines Präzedenzfalles zu verhindern.

GR Dr. Aichinger wünschte sich genauere Pläne, mit welchen besser zu erkennen sei, wie sich das Gebäude in der Höhe und in Bezug auf die Nachbargebäude künftig einfüge.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer 4. Wohneinheit auf dem Grundstück "Von-Reuentel-Straße 7, 85376 Hetzenhausen", Flur-Nr. 824/1 Gmkg. Massenhäuser das gemeindliche Einvernehmen. Der beantrag-

ten Befreiung von der Festsetzung einer Mindestgröße des Baugrundstücks pro Wohneinheit im Bebauungsplan Nr. 74 Ortschaft Hetzenhausen wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 4 Gemeindliches Ökokonto

Sachverhalt:

1. Ausgleichsflächen

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft muss laut Gesetz für entsprechenden Ausgleich gesorgt werden. Bislang wurden in der Praxis Ausgleichsflächen erst dann gesucht und angelegt, wenn ein konkretes Vorhaben geplant bzw. umgesetzt wurde. Neben diesem Vorgehen besteht auch die Möglichkeit einer Bevorratung an Ausgleichsflächen im Vorfeld mittels eines sog. Ökokontos.

Ein kurzer Überblick über gemeindliche Ausgleichsflächen

Insgesamt hat die Gemeinde bisher rund 320.000 qm Ausgleichsflächen in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband Freising angelegt. Die Flächen befinden sich zum größten Teil im Freisinger Moos, aber auch im Tertiären Hügelland sowie in der Dietersheimer Brenne. Die Ausgleichsflächen sind verschiedenen Bebauungsplänen zugeordnet, darunter dem Gewerbe- und Logistikpark Römerweg sowie den Baugebieten Neufahrn Süd und Neufahrn Ost. Die Grundstücke werden der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet und von dort in ein sogenanntes Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umweltschutz übertragen. (Eine Übersicht der gemeindlichen Ausgleichsflächen findet sich im Anhang Dokumente.)

Derzeit stehen noch ca. 35.000 qm potenzielle Ausgleichsflächen zur Verfügung, die sich zum Teil aus Restflächen, zum Teil aus von der Unteren Naturschutzbehörde als aufwertbar beurteilten Grundstücken zusammensetzen.

2. Ökokonto

Was ist das Ökokonto?

Das Ökokonto ist ein Instrument zur vorgezogenen Sicherung und Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, mit denen künftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Mit dem Instrument des Ökokontos wird durch die **vorzeitige Sicherung von Flächen und Maßnahmen** eine flexible und effiziente Vorhabensplanung und -umsetzung ermöglicht. Den Vorhabens- und Planungsträgern wird dadurch die Eingriffsfolgenbewältigung erleichtert. Zudem können Gemeinden mit einem Ökokonto ihre Planungssicherheit erhöhen und Verfahren beschleunigen. Bis zu einer Abbuchung, d.h. Verwendung als Ausgleichsfläche, können Maßnahmen ökologisch verzinst werden.

Voraussetzungen für Ökokontoflächen (stark vereinfacht und verkürzt)

- Flächen müssen ökologisch aufwertbar sein
- Die Flächen müssen rechtlich gesichert sein, d.h. Ökokontoflächen müssen von der Gemeinde erworben oder alternativ dinglich gesichert sein.

Ökokonto nach Baurecht und Naturschutzrecht

Grundsätzlich wird zwischen Ökokontoflächen nach **Baurecht** und nach **Naturschutzrecht** unterschieden. Die Flächen können damit als Ausgleichsflächen für die beiden unterschiedlichen Vorhabens- bzw. Verfahrenstypen **Bauvorhaben im Außenbereich** und **Bauleitplanverfahren** herangezogen werden. Damit gibt es zwei Arten von Ökokonten und unterschiedliche Vorgehensweisen.

Naturschutzrechtliche Ökokonten sind durch die Unteren Naturschutzbehörden anzuerkennen und werden durch diese direkt in das Ökoflächenkataster (ÖFK) eingegeben. Für jede Ökokontofläche müssen Erläuterungsberichte, Bilanzierungen und GIS-Daten erstellt werden.

Für **baurechtliche Ökokonten** besteht keine Meldeverpflichtung. Die Planungs- und Rechtssicherheit für spätere Bauleitverfahren erhöht sich jedoch, wenn auch hier eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgt.

Eine Umwidmung der Ökokonten von Naturschutzrecht und Baurecht ist im Nachhinein möglich. Aufgrund der komplexeren Anforderungen des Ökokontos nach dem Naturschutzrecht wird grundsätzlich zuerst eine Meldung nach Naturschutzrecht empfohlen, da hier der Wechsel zum Ökokonto nach Baurecht leichter zu vollziehen ist. Ökologische Maßnahmen, die auf einem naturschutzrechtlichen Konto verbucht worden sind, können so auch zur Kompensation von Eingriffen nach BauGB herangezogen werden

Werteermittlung

Ein wesentlicher Unterschied der beiden Ökokonten ist der unterschiedliche Ansatz der Werteermittlung. Wie bei der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes wird je nach Typ die Ermittlung nach Ökopunkten bzw. nach Flächen durchgeführt.

Bei **naturschutzrechtlichen Ökokonten** muss die Bewertung über das Ökopunktesystem erfolgen. Beim **baurechtlichen Ökokonto** wird in der Regel der Ansatz über die Flächengröße verfolgt. Siehe dazu die nachfolgenden Erläuterungen

Ökopunkte (Biotopwertpunkte)

Die Bewertung einer Ökokonto-Maßnahme wird in die „Werteinheit“ Ökopunkte umgerechnet und auf das Ökokonto eingebucht. Die Ermittlung von Ökopunkten einer Fläche vor und nach ökologischer Aufwertung erfolgt nach festgelegtem System. Dabei werden die Ökopunkte der unterschiedlichen Biotoptypen nach dem Biotopwertverfahren der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ermittelt.

Das System der Ökopunktbewertung ist auch in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Naturschutzrecht anzuwenden und kann als nachvollziehbare und einheitliche Bewertung auch auf die Bauleitplanung übertragen werden. Da es für die Verfahren der Bauleitplanung (BauGB) keine gesetzlich vorgeschriebenen Bewertungsverfahren gibt, kann auch hier explizit nach dem Biotopwertverfahren der Bay-KompV bilanziert und ausgeglichen werden (Ökopunktesystem).

Flächengröße

Für die Meldung eines Ökokontos nach Baurecht, wird die Flächengröße des Biotoptyps nach Aufwertung angegeben. Die Ermittlung erfolgt in der Regel gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Da es sich dabei nur um einen Leitfaden handelt, bleibt es einer Gemeinde grundsätzlich freigestellt, nach welcher Methodik der Kompensationsbedarf bei Bauleitplanverfahren ermittelt wird, d.h. eine Ermittlung kann auch mit dem Wertpunkteansatz erfolgen (siehe Anmerkungen oben).

Entscheidung - Ökokonto nach Naturschutzrecht oder Baurecht?

Die Entscheidung, welchem Ökokonto eine Fläche zugeordnet werden soll, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Entscheidend ist sicherlich zunächst die Perspektive (Art, Menge, Verteilung) der zukünftigen Vorhaben. Daneben muss immer auch die einzelne Fläche betrachtet und beurteilt werden. Neben der fachlichen Einschätzung spielt z.B. auch die ökonomische Beurteilung eine Rolle. Können z.B. auf einer Fläche durch Aufwertung sehr viele Ökopunkte generiert werden oder ist der Flächenansatz für die Gemeinde wertvoller. Sicherlich spielt auch die Frage nach dem Ökopunktpreis eine Rolle.

3. Ökokonto: Bisherige Praxis und Vorgehen in der Gemeinde Neufahrn

Das Ökokonto der Gemeinde Neufahrn befindet sich im Aufbau. Momentan hat die Gemeinde eine Fläche als Ökokontofläche nach Naturschutzrecht sowie zwei Flächen nach Baurecht gemeldet.

Im Hinblick auf den weiteren Ausbau wurden und werden folgende Schritte durchgeführt:

1. Flächenvorauswahl (Gemeindeflächen): Auswahl geeigneter Flächen und Maßnahmen, Potenzialflächenermittlung, Beratung und Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde
2. Prüfung, ob bereits angelegte und nicht einem Vorhaben zugeordnete gemeindliche Flächen in das Ökokonto überführt werden können (Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde)
3. Prüfung, ob Flächen dritter über dingliche Sicherung der Gemeinde für das Ökokonto zur Verfügung gestellt werden können.
4. Einbuchung von bereits angelegten Flächen (Meldung von Ökokontoflächen) über das Landratsamt und das Landesamt für Umweltschutz (Dokumentation)
5. Vorgezogene Maßnahmen: Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. anderen Fachbehörden; Durchführung der Maßnahmen und anschließende Meldung der Flächen (Einbuchung)

Die Entscheidung, welcher Ökokontotyp (Baurecht oder Naturschutzrecht) wird im Einzelfall betrachtet und entschieden

Diskussionsverlauf:

GR Rübenenthal interessierte, nach welchen Gesichtspunkten Flächen erworben oder abgelehnt werden und ob dabei auch der Schutz der Landwirtschaft bedacht werde.

BAL Schöfer wies darauf hin, dass nicht grundsätzlich jede erworbene Fläche in ein Ökotopt umgewandelt werde. Die Qualität bestimme, wofür sich die Flächen eignen. Meist sei auch bereits beim Erwerbsentscheid klar, ob sie eher für das Ökokonto, als Bauland, als Tauschfläche oder für anderes verwendet werden soll.

GR Holzer fragte, wie viele Entwicklungsmöglichkeiten die Gemeinde derzeit aufgrund der bestehenden Ökokontopunkte habe, ob Erbpacht eine Option sei um sich Ökoflächen zu sichern und ob das Ackerlandstreifenprogramm im Süden Neufahrns ebenfalls zur Berechnung auf das Ökokonto mit einfließe. Er lobte das selbstständige Befüllen des Ökokontos durch die Gemeinde und hielt es für wichtig, dass die Ausgleichsflächen nicht in entfernteren Gegenden liegen, sondern den eigenen Bürgern zugutekommen. Abschließend interessierte ihn, wo die wertigsten Flächen aus dem eigenen Besitz lägen.

BAL Schöfer erklärte, dass pro qm 1-15 Punkte vergeben werden. Die Gemeinde habe derzeit insgesamt ca. 170.000 Punkte angesammelt. Bei 10 Punkten pro qm Baulandentwicklung wären dies somit 17.000 qm, also knapp 2 ha.

Die Gemeinde besitze sehr hochwertige Flächen in den „Brennen“ in den Isarauen, die einen Großteil der Punkte eingebracht haben.

Bgm. Heilmeier ergänzte, dass das Ackerlandstreifenprogramm für das Ökokonto nicht relevant sei.

GR Meidinger hatte gehört, dass auch mit privaten Flächen Punkte gesammelt werden können, indem ein entsprechender Vertrag zwischen der Gemeinde und einem Landwirt bestehe, wenn dieser an einem bestimmten Ökoprojekt teilnehme – in seinem Fall die Wiedersiedlung von Ackerwildkräutern. Nach einer gewissen Zeit könnten darüber Punkte angerechnet werden. Sollte dies den Tatsachen entsprechen, hielt er es für sinnvoll, aktiv auf die Landwirte zuzugehen.

BAL Schöfer bestätigte, dass die Gemeinde kein Eigentümer der Flächen sein muss, jedoch eine dingliche Sicherheit auf das Grundstück für die Dauer von mindestens 25 Jahre benötige. Im weiteren Verlauf könne der Landwirt entweder die ökologische Aufwertungsmaßnahme selbst durchführen und die Ökopunkte zur Refinanzierung an die Gemeinde verkaufen, oder er stellt der Gemeinde seine Fläche zu einem üblichen Preis zur Verfügung und diese kümmert sich ihrerseits um die Maßnahme und Punkteanrechnung.

TOP 5 Bekanntgaben

Keine

TOP 6 Anfragen aus dem Gremium

Keine

Neufahrn, 25.10.2021

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung