

Beantwortung der Fragen der Bürgerinitiative „Zukunft Finckwiese“ zu TOP 15
(„Bürgerfragestunde“) der Sitzung des Rats der Stadt Haar am 29.04.2025

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung – Größe der ermittelten Ausgleichsfläche	
<p>Frage 1: In welchem Umfang hat die Stadt die Ermittlung der Größe der Ausgleichsfläche (Faktor 0,35) überprüft?</p> <p>Frage 2: Was war das Ergebnis der Überprüfung?</p>	<p>Antwort Frage 1 und 2: Die Ermittlung der Ausgleichsflächen wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gesichtet. Anregungen oder Änderungen hierzu gab es nicht.</p>
<p>Frage 3: Warum wurde der Leitfaden Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr aus 2003 und nicht der aktuelle aus 2021 verwendet?</p>	<p>Antwort: Es wurde der Leitfaden 2003 verwendet, da auf Flächennutzungsplanebene eine reine Flächendarstellung erfolgt. Weder Eingriff noch Ausgleich können aufgrund fehlender Detailplanung in Wertpunkten ermittelt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Ermittlung überprüft, konkretisiert und gemäß Leitfaden 2021 ermittelt.</p>
<p>Frage 4: Wo kann die Berechnung im Einzelnen durch Außenstehende (z.B. BUND) nachvollzogen werden?</p>	<p>Antwort: Die Unterlagen können bei der Stadt eingesehen werden.</p>
Ort der Ausgleichsmaßnahmen	
<p>Frage 5: Bedeutet das, dass ca. 46% der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gebiet der Gemeinde Grasbrunn geplant sind?</p>	<p>Antwort: Grundsätzlich wäre das denkbar, da die genannten Flächen ein bestehendes System ergänzen würden und in unmittelbarer Randlage zum Siedlungsraum der Stadt Haar liegen. Zudem befinden sich die Flächen im Eigentum der DIBAG und sind somit verfügbar.</p>

<p>Frage 6: Wurden andere Flächen für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet von Haar geprüft?</p>	<p>Antwort: Weitere Flächen wurden noch nicht geprüft. Siehe Antwort auf Frage 5.</p>
<p>Frage 7: Warum wird keine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer südlicher Nähe des Eingriffsgebietes, auf dem Stadtgebiet Haar, projektiert?</p>	<p>Antwort: Derzeit wurden noch keine Flächen in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes gesucht, um langfristige Entwicklungsflächen der Stadt Haar nicht zu beeinträchtigen. Dies kann im Zuge der nachfolgenden Planungsebene nochmals erfolgen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wurde dies zum Erhalt möglicher Flächenpotentiale für die weitere Entwicklung nicht in Betracht gezogen.</p>
<p>Frage 8: Ist die Maßnahme auf Grasbrunner Gebiet vergleichbar mit der heute anzutreffenden Anpflanzung von 19 Bäumen südlich von Haar und westlich der B 471?</p>	<p>Antwort: Die Ausgestaltung der Maßnahme ist noch nicht geplant, da auf der Flächennutzungsplanebene die Bereitstellung der Flächen im Vordergrund steht. Eine Ausgestaltung erfolgt im Zuge der konkreten Maßnahmenplanung auf Ebene des Bebauungsplanes mit einem entsprechenden Pflege- und Entwicklungskonzept.</p>
<p>Frage 9: Ist mit „öffentlicher Begehbarkeit“ gemeint, dass wie westlich B471 / südlich Haar ein nicht angelegter Trampelpfad durch die Wiese entstehen wird?</p>	<p>Antwort: Siehe Antwort zu Frage 8.</p>
<p>Rechtliche Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen / städtebaulicher Vertrag</p>	
<p>Frage 10: Möchte die Stadt Haar prüfen, ob mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden kann?</p>	<p>Antwort: Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Eigentümerin geschlossen. Dies ist für das weitere Verfahren vorgesehen, gerade um die Kosten und geplanten Entwicklungen gezielt zu steuern.</p>

<p>Frage 11: Ist der Stadt bekannt, dass die DIBAG vergleichbare Vorhaben mit anderen Investoren auf dem Weg städtebaulicher Verträge oder analoger rechtlicher Instrumente umgesetzt hat?</p>	<p>Antwort: Dies ist der Stadt Haar bekannt und entspricht der gängigen Praxis. Die Eigentümerin hat eine entsprechende Grundvereinbarung hierzu unterschrieben.</p>
<p>Kosten der Bauleitplanung</p>	
<p>Frage 12: Wie hoch schätzt die Stadt nach ihren Erfahrungen die genannten Kosten ein?</p>	<p>Antwort: Die Kosten für den Bebauungsplan werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages auf die Eigentümerin umgelegt. Kosten durch die Stadt sind lediglich für die Flächen der Straßenerweiterung anteilig zu tragen.</p>
<p>Frage 13: Welcher Anteil der Kosten ist nach Schätzung der Stadt zum aktuellen Zeitpunkt bereits entstanden und bezahlt?</p>	<p>Antwort: Es sind lediglich die Kosten für die interne Verwaltung angefallen.</p>
<p>Frage 14: Welche Kosten entstehen der öffentlichen Hand schätzungsweise für Erschließungsmaßnahmen und welchen Anteil daran trägt die Stadt Haar?</p>	<p>Antwort: Die Erschließungskosten sind vom Planungsbegünstigten zu tragen. Die Ermittlung des Erschließungsaufwandes erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens und wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit dem Planungsbegünstigten umgelegt.</p>
<p>Frage 15: Welche Rolle spielt dabei die Versorgung der Gewerbefläche mit insbesondere durch das Geothermie-Vorhaben Vaterstetten?</p>	<p>Antwort: Siehe gemeinsame Antwort auf Fragen 6 und 16.</p>
<p>Frage 16: Welche Rolle spielt diese ggf. geplante Versorgung bei der Anrechnung von Ausgleichsflächen im Eingriffsgebiet?</p>	<p>Antwort: Die Energieversorgung ist nicht Teil der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und fließt nicht in diese ein. Die Energieversorgung wird im Rahmen der Umweltgüter unter dem Aspekt Klima im Umweltbericht beziehungsweise in der Begründung zum Bebauungsplan abgehandelt.</p>

<p>Frage 17: Welche Wertveränderung wird nach Schätzung der Stadt für die Eingriffsfläche durch die Schaffung von Baurecht erwartet?</p>	<p>Antwort: Der Wert der Fläche bemisst sich nach der Nutzung. So wird es zu einer Wertsteigerung durch die Umwandlung von Landwirtschaftlichen Flächen zu Gewerbeflächen im Rahmen der üblichen Bodenrichtwerte geben.</p>
<p>Frage 18: In welcher Weise und für welchen Zeitraum hält die Stadt es für realistisch sicher zu stellen, dass ein Investor die mit Baurecht versehenen Flächen nicht veräußern wird?</p>	<p>Antwort: Mit der DIBAG entwickelt ein Bestandshalter die Fläche. Derzeit besteht nach Kenntnis der Stadt Haar kein Interesse der Eigentümerin, diese zu veräußern.</p>