

In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB ‚Am Aussichtsturm‘ in Markneukirchen wird der Bereich der Kompensationsmaßnahmen angepasst. Dies betrifft insbesondere die planzeichnerischen Festsetzungen für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

1. Anlass und Ziel der Änderung

Die vorliegende Änderung der Ergänzungssatzung dient der Optimierung der baulichen Nutzbarkeit unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Topographie. Im Zuge der detaillierten Ausführungsplanung hat sich gezeigt, dass die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen der Baukörper die ausgeprägte Hanglage des Geländes nicht optimal berücksichtigen. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen und die bauliche Nutzung mit den naturschutzrechtlichen Erfordernissen in Einklang zu bringen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) angepasst.

2. Städtebauliche Rechtfertigung und Topographie

Die städtebauliche Intention der Satzung, das Gebiet geordnet zu entwickeln und Wohnraumnutzung zu ermöglichen, bleibt gewahrt.

Die geänderte Einordnung der Gebäude weicht von den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen ab, um eine an den natürlichen Geländeverlauf angepasste Bebauung zu ermöglichen.

Es wird eine flächenneutrale Umverteilung der Baufenster erreicht. Es findet keine Ausweitung der Versiegelung statt. Es wird vielmehr die Eingriffstiefe in den Boden signifikant reduziert:

- Minimierung von Erdaushub: Die optimierte Platzierung schont das natürliche Bodenrelief und reduziert das Volumen des abzufahrenden Bodenmaterials erheblich.
- Vermeidung baulicher Nebenanlagen: Durch die topographisch gerechte Stellung der Baukörper kann auf massive Stützmauern und aufwendige Geländemodellierungen verzichtet werden. Dies reduziert den Einsatz ressourcenintensiver Baustoffe (Beton/„Graue Energie“).
- Ökologische Vorzüglichkeit: Die Planung stellt somit eine ökologisch vorteilhaftere Lösung dar. Obwohl die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geringfügig von 1.955 qm auf 1.855 qm angepasst wird, bleibt die ökologische Wertigkeit durch die Reduzierung der baulichen Eingriffe in das angrenzende Gelände in der Gesamtbetrachtung gewahrt.
- Ortsbild: Die geänderte Gebäudestellung fügt sich in die vorhandene Umgebungsstruktur ein. Vergleichbare Abweichungen sind in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits vorhanden. Die Orientierung am bestehenden Ortsbild, Einfügungsgebot in die Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB, ist gegeben.

3. Anpassung der Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die räumliche Überarbeitung der Grünflächen folgt konsequent der optimierten Gebäudestellung. Durch die zeichnerische Neufestsetzung wird eine klare räumliche Trennung zwischen baulicher Nutzung und ökologischen Vorrangflächen sichergestellt. Die Anpassung dient dazu, das ursprüngliche ökologische Schutzziel qualitativ beizubehalten. Die Funktionen der Ausgleichsflächen bleiben vollumfänglich erhalten; sie werden lediglich an die durch die Hanglage determinierte, neue Bebauungsstruktur angepasst. Die öffentlichen Belange des Naturschutzes werden durch die standortbezogene Verschiebung nicht geschmälert. Dem geringfügigen Flächenrückgang steht eine signifikante Schonung des natürlichen Geländes und ein reduzierter Versiegelungsgrad durch den Verzicht auf Stützbauten gegenüber. In der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ergibt sich somit ein gerechter Ausgleich zwischen einer funktionalen Bebaubarkeit und dem öffentlichen Interesse an einem schonenden Umgang mit Grund und Boden.