



GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/084/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 23.04.2015
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	21.09.2015		öffentlich

20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Untere Naturschutzbehörde vom 05.02.2015

Bebauungsplan:

1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu unterlassen.
2. Es fehlt eine Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Gehölzbestands. Fast der gesamte Gehölzbestand im Geltungsbereich der Satzung wird beseitigt.
3. Die Kompensations-Faktoren sind alle an der unteren Grenze der Bewertungsmatrix angesetzt.

Rechtsgrundlagen

§ 1 a BauGB
§ 44 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- zu 1. Alle in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, insbesondere die vorgezogenen (CEF)-Maßnahmen, sind von der Gemeinde Neufahrn rechtzeitig zu veranlassen.
- Der städtebauliche Vertrag mit den ausführenden Landwirten ist der unteren Naturschutzbehörde in Kopie zuzuleiten. Die Ergebnisse des Monitorings sind der unteren Naturschutzbehörde in einem jährlichen Bericht vorzulegen. Als Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Tiergruppe der **Fledermäuse** ist folgender Text in den **Festsetzungen** der Satzung zu **ergänzen**:
 - Um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, empfiehlt es sich, Bau- oder Abrissmaßnahmen in der Zeit zwischen 1. Oktober und 31. März durchzuführen. Im Falle von Veränderungen der Gebäude außerhalb dieser Zeitperiode sollten die Gebäude kurz vor den Maßnahmen erneut auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren überprüft werden (siehe Kurzgutachten zur Fledermausfauna vom 20.08.2013).
 - Bei der Gestaltung des neuen Spiel- und Bolzplatzes auf der Ostseite des Kurt-Kittel-Rings sind die artenschutzrechtlichen Belange und die Lebensraumansprüche der **Feldlerche** zu berücksichtigen. Insbesondere in der östlichen Hälfte ist auf die Aufstellung von festen Spielgeräten und auf die Pflanzung von Hecken (Kulissenwirkung!) zu verzichten.
 - Die geplante Pflanzung der Feldhecke entlang des bestehenden Radwegs ist nicht als CEF-Maßnahme, sondern als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme zu bezeichnen.
- zu 2. Auch wenn die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren regelmäßig nicht unmittelbar anwendbar ist, da die Bauleitpläne die Eingriffe in Natur und Landschaft in der Regel nur vorbereiten, nicht aber selbst bewirken, sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Planung gehört zwingend eine umfassende **Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Planungsgebiet**.

Der Bauleitplan muss hierzu entsprechende Aussagen machen, will der nicht wegen eines Abwägungsfehlers (Abwägungsdefizit) von vornherein rechtsfehlerhaft sein.

- zu 3. In der vorliegenden Bauleitplanung wird mit einer extrem hohen Baudichte und damit verbundenen Flächenversiegelung geplant (siehe Begründung: Punkt 5.7.2: Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl) Daher ist die Wahl des jeweils untersten Kompensations-Faktors in der Bewertungsmatrix nicht gerechtfertigt. Die Kompensations-Faktoren sind jeweils um 0,1 anzuheben, um der geplanten hohen Baudichte Rechnung zu tragen. Weiterhin sind alle möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung in der Satzung als Festsetzung zu ergänzen, insbesondere die nur unter den Hinweisen aufgeführten Punkte 3.2, 3.3, 3.8 und 3.9.
Bei den zu begründenden Flachdächern sollte als Festsetzung der Zusatz: ...und flachgeneigte Pultdächer auf Haupt- und Nebengebäuden ...ergänzt werden.
Bei dem Punkt 4.3.4 Einfriedungen bei den örtlichen Bauvorschriften sollte zur Klarstellung der Zusatz:sockellose Einfriedungen ergänzt werden.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

1. Eine Vermaßung des Bebauungsplans fehlt.
2. Die Darstellung der Tiefgarage fehlt.
3. Pflanzangebote
Die Anzahl der vorgeschlagenen Baumarten bzw. -sorten sollte deutlich reduziert werden, insbesondere fremdländische Arten bzw. Sorten sollten gestrichen werden, um ein grünordnerisch anspruchsvolles, abwechslungsreiches, aber räumlich gegliedertes Gestaltungskonzept zu gewährleisten (siehe auch V8 der geplanten Vermeidungsmaßnahmen).
4. Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Neufahrn sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde Neufahrn einzutragen.

Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist notwendig und müsste als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfolgen. Der überarbeitete Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beinhaltet auf S. 40 einen Formulierungsvorschlag.

Beispiel für eine Reallast:
Zur Sicherung der vorstehend (*genau*) beschriebenen Aufforstungsverpflichtung und der Verpflichtung, einen Laubholzanteil von x% zu erhalten bzw. zu pflegen, bestellt Herr X an seinem Grundstück eine Reallast zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Freising – Untere Naturschutzbehörde.

Beispiel für eine zusätzliche Regelung:
Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.
5. **Die Meldung von Ausgleichsflächen ist von der planenden Gemeinde unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen. Bitte verwenden Sie nur noch den elektronischen Meldebogen. Wir bitten Sie auch, die Lagepläne bei der Erfassung direkt an die Flächen unter „Fotos/Dokumente“ anzuhängen.**

Auf der Internetseite

<http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/index.htm>

finden Sie:

- den Elektronischer Meldebogen für A/E-Flächen,
- den Meldebogen für das Ökokonto,
- ein Muster für einen ArcView-Shapefile zur Digitalisierung der Teilflächen z.B. in FIS-Natur.

Das Landratsamt Freising, UNB, Frau Schemmer (Tel. 08161/600419, Mail: gabriele.schemmer@kreis-fs.de) erhält eine Kopie von Meldebogen und Lageplan möglichst in digitaler Form.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt eine Festsetzung im Bebauungsplan, dass vor dem Abriss von Gebäuden (gemeint ist die Halle im Plangebiet) eine erneute Untersuchung auf das Vorhandensein von Feldermausquartieren zu erfolgen hat.

Eine Beschränkung der Bauzeit auf 1. Oktober bis 31. März wird jedoch nicht zugestimmt. Es erfolgt jedoch die Aufnahme eines Hinweises, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu unterlassen sind.

Bei der Gestaltung des neuen Spiel- und Bolzplatzes auf der Ostseite des Kurt-Kittel Rings werden die artenschutzrechtlichen Belange und die Lebensraumsprüche der Feldlerche berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen werden aufgenommen.

Die geplante Pflanzung der Feldhecke entlang des bestehenden Radwegs wird nicht als CEF-Maßnahme, sondern als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme bezeichnet.

Die Bestandsaufnahme wird vorgelegt. Die Liste der Gehölzkartierung wird dem Umweltbericht als Anhang beigefügt. Die Beschreibung wird unter Pkt. 2.4. ergänzt; die Bewertung ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

Entsprechend der Stellungnahme erfolgt eine Anhebung des Kompensationsfaktors um 0,1.

Die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden in der Satzung als Festsetzung ergänzt, insbesondere die nur unter den Hinweisen aufgeführten Punkte 3.2, 3.3, 3.8 und 3.9.

Dem Wunsch, dass Pultdächer begrünt werden müssen wird nicht entsprochen.

Eine Bemaßung erfolgt nicht. Der Bebauungsplan verfügt über eine Maßstabsleiste und ist im Maßstab 1:500 ausgefertigt. Damit sind Maße aus dem Bebauungsplan hinreichend genau zu entnehmen.

Einfriedungen dürfen nur sockellos erstellt werden.

Auf die Darstellung der Tiefgaragen ist bewusst verzichtet worden, da die Darstellung von Tiefgaragen einen konkreten Hochbauentwurf voraussetzt. Diese liegen aber noch nicht vor. Es handelt sich bei dem Bebauungsplan „Neufahrn – Ost“ um einen klassischen Angebotsbebauungsplan.

Der Forderung die Pflanzgebote zu ändern wird nicht entsprochen – die Pflanzlisten bleiben

unverändert. Die Pflanzlisten sind in enger Abstimmung zwischen Kommune und Planer entwickelt worden. Ferner sollen sich die unterschiedlichen Listen entsprechend der Pflanzgebote an unterschiedliche Standortvoraussetzungen, ökologischer Belange und deren standortbezogene Eignung in Bezug auf das künftige Baugebiet orientieren. Hierbei wurde insbesondere auf Stadtklimaresistenz, Salzverträglichkeit, dem Anspruch hinsichtlich des Bodens und die bereits Rahmen gebenden Bestandsgehölzen geachtet. Entlang von Straßen und im Bereich der Stellplätze waren des Weiteren die Windfestigkeit und die Empfehlungen zur Begrünung von Parkplätzen und Straßen, Anforderungen, die berücksichtigt wurden.

Fremdländische Gehölze innerhalb der geplanten Bebauung sollen bewusst einen Kontrast zu der heimischen und stand-ortgerechten Gehölzauswahl der Pflanzlisten Nr.2 und Nr.3 bieten. Parallel muss diesbezüglich auch angemerkt werden, dass auch die Pflanzgebote Nr.1, Nr.4 und Nr.5 gebietsheimische Gehölze beinhalten.

Die Pflanzlisten bieten zudem umfangreiche Pflanzvorschläge für unterschiedliche Bereiche und sind so entwickelt, dass Identifikationspunkte entstehen können. Eine Reduzierung der Artenliste würde darüber hinaus die kommunale Gestaltungsfreiheit einschränken. Im Falle der Feldgehölze (Pflanzgebot Nr.2 und Nr.3) ist eine vielfältige Pflanzung sogar unabdingbar, um Voraussetzungen für die Entwicklung von optimalen Biotopstrukturen zu schaffen. Die Arten, welche die beste Standorteignung haben, werden sich als Leitarten zahlen- und flächenmäßig etablieren und weniger geeignete Gehölze nach und nach verdrängen. Eine vielfältige Ausgangslage ist daher Grundvoraussetzung um diesen Prozess in Gang zu setzen.

Vor allem bei der Pflanzliste Nr.1 ist darauf geachtet worden, dass bereits bestehende Leitgehölze beachtet werden. Sie prägen bereits den Kurt-Kittel-Ring und die Grünecker Straße und können für die geplante Siedlungsentwicklung Identität stiftend wirken.

In Bereichen, in denen die Pflanzungen als CEF-Maßnahme gelten sind keine fremdländischen Arten vorgesehen.

Die Ausgleichsflächen werden wie stets an die zuständigen Behörden gemeldet.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag angepasst.

Beratungsergebnis:

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