



GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/143/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 23.09.2015
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	09.11.2015		öffentlich

22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände"; Würdigung Stellungnahme Landratsamt Untere Naturschutzbehörde

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landratsamtes Freising Untere Naturschutzbehörde vom 14.07.2015

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in den Abwägungen nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen.
2. Die artenschutzrechtlichen Unterlagen bzw. Bewertungen sind unvollständig, insbesondere in Bezug auf gehölzbrütende Vogelarten.
3. Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bedeutet eine Reduzierung und Versiegelung von bisher als Gehölzbestand bzw. Grünfläche ausgewiesenen Bereichen, die auch als Lebensraum von Tieren und Standort von Pflanzen dienen. Somit handelt es sich um einen **Eingriff** in Natur und Landschaft, der **auszugleichen** ist.
Eine Bewertung eines Teilbereichs des Planungsgebiets nach § 34 BauGB ist, insbesondere im Hinblick auf die Anwendung der Eingriffsregelung nicht nachvollziehbar.

Rechtsgrundlagen

§ 1 a BauGB
§ 44 BNatSchG

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

- zu 1. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist als weitere Vermeidungsmaßnahme die Baumfällung nur **außerhalb** der Brutzeit von Vögeln, (1. März und 30. September) zulässig.
Die in der artenschutzrechtlichen Beurteilung bzw. Prüfung vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind rechtzeitig durch die vorgesehene ökologische Baubegleitung zu veranlassen.
- zu 2. Auf dem Betriebsgelände befindet sich ein umfangreicher Baumbestand, der u.a. für gehölzbrütende Vogelarten einen Lebensraum darstellt. Eine Verdachtsart ist u.a. der Gartenrotschwanz.
Durch eine einmalige Begehung im frühen Frühjahr (20. März) ist das potenzielle Artenspektrum nicht mal ansatzweise abzudecken bzw. abzuschätzen.
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist durch mindestens 3-4 Begehungen in der Vogelbrutzeit oder durch eine ergänzende Kontrolle bzw. Potentiellabschätzung und worst-case-Betrachtung bezüglich gehölzbrütender Vögel bzw. aktuell besetzter Nester und damit eventuell weiteren Vermeidungsmaßnahmen und/oder CEF-Maßnahmen zu ergänzen.
Im südöstlichen Bereich des Betriebsgeländes befindet sich eine vom Baumbestand freigestellte, magerrasenartige, blütenreiche Vegetationsdecke mit kleinräumiger Schotterfläche und einen Kiezhügel.
Es handelt sich hier um einen potenziellen Teillebensraum der Zauneidechse.
Die betroffenen Flächen, d.h. die potentiellen Habitatstrukturen sind durch eine zeitnahe Begehung durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen und die Ergebnisse in der saP bzw. asB zu ergänzen.
Eventuell erforderliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu ergänzen.

zu 3. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe sind schutzgutbezogen zu bilanzieren und zu kompensieren. In der Begründung bzw. im Umweltbericht sind weiterhin schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzuschlagen bzw. in der Satzung festzusetzen.

Die Nicht-Anwendung der Eingriffsregelung in Teilbereichen (§ 34 BauGB) ist zu erläutern bzw. zu begründen.

4. In der Legende und im Planteil des Bebauungsplans sollten folgende Punkte bzw. Texte als Festsetzungen ergänzt werden:

6.1 Ergänzung der Kreissignatur gemäß Punkt 13.2.1 bzw. 13.2.2 der PlanZVO

6.2 Schutz gemäß DIN 18920

6.3 zu entfernende Bäume (Symbol)

6.4 zu pflanzende Bäume (Symbol)

6.5 vorhandene, zu erhaltene Bäume

7.3 Für die Befestigung von Stellplätzen sowie der privaten Verkehrsflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig.

5. Eine Anrechnung von bereits vorhandenen Bäumen als Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume ist grundsätzlich nicht möglich.

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs inklusiv Festlegung des Kompensationsfaktors ist in enger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

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

1. Für die noch festzusetzenden Gehölzpflanzungen sollten entsprechende Pflanzenvorschlagslisten, getrennt nach Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen, ergänzt werden.

2. Der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand sollte auf weitere, zu erhaltende Gehölze bzw. Baumgruppen überprüft werden, insbesondere

- Baum Nr. 69
- Baumgruppen im Südwesten des Betriebsgeländes (Nr. 29-55 und Nr. 150-152)
- Baumgruppe im Nordosten des Betriebsgeländes (Nr. 86-97)

3. Es sollte geprüft werden, ob **Beleuchtungsanlagen** reduziert oder vermieden werden können.

Folgende lichttechnische Prüfkriterien sollten beachtet werden:

- Wahl des Standortes der Beleuchtungsanlagen so, dass empfindliche Biotope durch die Reichweite des Lichtes nicht betroffen werden
- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge so weit wie möglich, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen
- Die Leuchtgehäuse sollten das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen. Zur Minimierung der lateralen Reichweite sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden.
- Auf die flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte ganz verzichtet werden. Licht-durchstrahlte Glasbauten sollten mit Abdunklungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) versehen werden. Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektrern (Natriumdampflampen oder LED-Lampen) sollten in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.

- Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o.ä.)
- Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen sollte nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitliche (nächtliche) Schalttechnik. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden.

Beim Beleuchtungskonzept für **gläserne Gebäude** sollte beachtet werden:

- Anbringen von Jalousien an den kritischen Gebäudeseiten
 - Anpflanzen von lichtabschirmenden Gehölzen im Garten in ausreichender Entfernung vom Gebäude.
- Vorschläge für mögliche **Kompensationsmaßnahmen** beim Beleuchtungskonzept für gläserne Gebäude:
- Extensivierungsmaßnahmen im Garten in ausreichender Entfernung von gläsernen Gebäuden mit insektenfreundlichen Pflanzen, z.B. bevorzugte Futter-, Nektar- oder Eiablagepflanzen.
 - Austausch von Leuchtmitteln durch insektenfreundliche Beleuchtung.
 - Schaffung oder Verbesserung von Insektenlebensräumen, z.B. durch Bachrenaturierung.
4. Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen, z. B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge, verursachen **Vogelschlag**.

Zur Vermeidung kann strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas verwendet werden.

Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten schon in der Planungsphase und in der Ausschreibung berücksichtigt werden.

Bei der Gestaltung des Außenraums ist zu beachten, dass Vögel die Spiegelung von Bäumen, Hecken und Himmel nicht als solche wahrnehmen können.

Fassadenbegrünung eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht zur Gestaltung der Architektur und des Freiraumes, da keine Spiegelungen entstehen.

Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Vogelschlag zu verhindern.

Nur **vollflächig markierte** Scheiben sind als Hindernis für Vögel erkennbar.

Schon **2mm breite Streifen in 30mm Abstand** oder kontrastreiche Punkt- und Gittermuster können wirkungsvoll Vogelanzug verhindern.

Um den Eindruck einer Durchflugsmöglichkeit zu vermeiden, dürfen **die freien Stellen** in einem Muster **nicht größer als 10 bis 15 cm** sein.

Außenjalousien sowie Metall- oder Holzlamellen mit **maximal 10 bis 15 cm** Zwischenraum sind ebenfalls ein guter Vogelschutz.

Schwarz- orange Markierungen vereinen die Vorteile von sehr unterschiedlichen Reflexions- und Kontrasteigenschaften (verschiedene tageszeitliche Lichtbedingungen und jahreszeitlich verschieden reflektierende Vegetation).

In dem Zusammenhang mit Vogelschlag wurde eine Broschüre: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ herausgegeben.

Diese ist im Internet als pdf-Datei abrufbar:

www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Bauzeitensteuerung sowie weiterführende Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise zum Artenschutz in den BP aufgenommen. Die vorzeitig durchgeführten Baumfällungen bzw. Teilabbrüche von Gebäuden wurden am 15.04.2015 durch einen Sachverständigen im Zuge der ökologischen Baubegleitung (Vermeidungsmaßnahme unter Hinweise im BP) begleitet und waren mit der UNB abgestimmt. Für den Verlust an gebäudebezogenen Fledermaus- und Vogelhabitaten wurden bereits Fledermaus- und Vogelkästen auf dem Planungsgebiet aufgestellt (siehe Bericht zur Ökologischen Baubegleitung vom 28.04.2015 / Stüben).

Zum BP mit Grünordnung Nr. 122 liegen insgesamt drei Berichte zu artenschutzrechtlichen Belangen vor:

1. Naturschutzfachliche Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB) im Rahmen des geplanten Abrisses der Betriebsgebäude vom 09.04.2015
2. Bericht zur Ökologischen Baubegleitung mit aktualisierten Angaben zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vom 28.04.2015
3. Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Beurteilung im Rahmen der geplanten Neubauten auf dem Betriebsgelände Am Hart 2 in 85375 Neufahrn vom August 2015

In diesen Berichten wird das Vorgehen bei der Bestandserfassung, die Häufigkeit der Bestandsaufnahmen sowie der vorgefundene Artenbestand inkl. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eingehend erläutert. Die Erkenntnisse aus diesen Gutachten fließen in die Begründung und in den Umweltbericht ein. Evtl. notwendige Festsetzungen und Hinweise aus artenschutzrechtlicher Sicht werden im nächsten Verfahrensschritt in die Begründung und den Umweltbericht sowie ggf. in die Festsetzungen aufgenommen.

Zwischen der Gemeinde Neufahrn und dem Landratsamt Freising wurden im Vorfeld der Planung übereinstimmend die Bereiche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich gem. § 34 BauGB) festgestellt. Ein geringer Teil des Plangebiets von ca. 9.500 m² verbleibt dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugehörig.

Gem. § 1a III S.6 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die durch den Bebauungsplan nun ermöglichten Eingriffe waren für den zuvor bereits als Innenbereich zu beurteilenden Teil der Planung demnach auch schon vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig. Das nun durch Bebauungsplan geschaffenen Baurecht, mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 geht nicht über die zuvor bereits mögliche Bebauung gem. § 34 BauGB hinaus. Ein Ausgleich für diese Innenbereichsflächen ist nicht erforderlich.

Die mit dem Bebauungsplan neu ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht schutzgutbezogen bilanziert und in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden die entsprechenden Kompensationserfordernisse berechnet. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Eine Abstimmung der Ausgleichsbilanzierung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde hat am 04.08. und 05.08.2015 stattgefunden. Die untere Naturschutzbehörde erteilte ihr Einverständnis mit dem Vorgehen zur Ermittlung der Eingriffsschwere und der erfolgten Höhe des Ausgleichserfordernisses.

Die vorgefundenen Vegetationsstrukturen wurden in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung eingestuft. Im Südwesten des Planungsgebiets liegende intensiv gepflegte Rasenflächen (Kat. I) weisen bei extensiver Pflege ein Potenzial zu artenreichen Wiesenflächen (Kat. II) auf. Dieses Potenzial wurde in die Ausgleichsermittlung eingestellt. Daher kommt es zu einer Erhöhung des Ausgleichserfordernisses um ca. 1.400 qm. Das errechnete Ausgleichserfordernis wurde auf 7.000 qm aufgerundet.

Die Legende wird an die verwendeten Planzeichen angepasst. Die textlichen Festsetzungen wurden konkretisiert.

Ein entsprechender Hinweis auf die Einhaltung der DIN 18920 bei Baumaßnahmen (*Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Festsetzung von zu entfernenden Bäumen ist wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich und erscheint zudem aus naturschutzrechtlichen Erwägungen nicht sinnvoll.

Weil die Erschließungsflächen im Planungsgebiet den regelmäßigen Belastungen von gewerblichem Lieferverkehr ausgesetzt sein werden, muss die private, interne Erschließungsfläche mit einem den Belastungen angemessenen Unterbau ausgestattet sein und ist entsprechend zu befestigen. Soweit jedoch die funktionale Ausgestaltung dies zulässt, setzt der Bebauungsplan einen wasserdurchlässigen Belag für Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Feuerwehrumfahrungen und offene Stellplätze fest.

Die Festsetzung zur Anrechnung bereits vorhandener Bäume als Ersatzpflanzungen wird gestrichen. Eine Ersatzpflanzung für zu fällende Bäume wird über die geltende Baumschutzverordnung der Gemeinde Neufahrn ermittelt. Die Wertigkeit des vorhandenen Baumbestands wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt. Eine Abstimmung zur Festlegung des Kompensationsfaktors und Höhe der Ausgleichserfordernis mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Freising ist erfolgt.

In der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird keine Anrechnung von Bestandsbäumen als Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Eine Pflanzliste wird erstellt und entsprechend kategorisiert.

Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Plankonzept ermöglicht nicht den Erhalt sämtlicher Bestandsbäume. Die verlorengehenden Bäume werden in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und werden über die Regelungen der geltenden Baumschutzverordnung ersetzt. Die Realisierung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs sowie die Anwendung der BaumSchVO werden mit einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem LRA Freising gesichert.

- Baum Nr. 69 wird erhalten.
- Von der Baumgruppe im Südwesten können lediglich die Bäume 39 – 53 erhalten werden. Die übrigen Bäume dieser Baumgruppe müssen aufgrund der neuen Erschließungssituation gefällt werden.
- Bäume Nr. 150-152 und die Baumgruppe 86-97 können nicht erhalten werden, da sie innerhalb der neu anzulegenden Erschließungsflächen stehen.

Die lichttechnischen Prüfkriterien sowie die Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag werden als Hinweise zu artenschutzrechtlichen Aspekten in die Planzeichnung aufgenommen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Der Bebauungsplan Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Areal“ wird entsprechend überarbeitet.

Beratungsergebnis:

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