



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/139/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 14.04.2016
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	22.08.2016		öffentlich

***Bebauungsplan Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“,
Würdigung der Stellungnahme, SG 42, Untere Naturschutzbehörde***

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising, SG 42, Untere Naturschutzbehörde vom 16.09.2015

1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen.
2. Bei der Neuanlage der öffentlichen Feldwege handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft. Die Wege wurden in Überbreite (ca. 6m) hergestellt.
3. Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unverbindlich und im Satzungstext nicht ausreichend gewürdigt.
4. Die geplanten Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu pflegen und rechtlich zu sichern.

- zu 1. Alle in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorgesehenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind von der Gemeinde Neufahrn zu veranlassen, insbesondere die Vermeidung von Vogelschlag durch Verwendung vogelschlagsicherer Fenster und die Baufeldfreimachung **außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Mitte März-Ende Juli)**.
Zu den CEF-Maßnahmen ist ein Betriebskonzept zur Anlage und der Art der Bewirtschaftung der geplanten Lerchenfenster der UNB vorzulegen. Im Rahmen des Monitoring (Erfolgskontrolle = ökologische Funktionsfähigkeit) ist der UNB jährlich ein Bericht vorzulegen. Ein Exemplar des städtebaulichen Vertrages der Bewirtschaftungsvereinbarungen ist der UNB zuzuleiten.
Die CEF-Maßnahmen müssen vor Beginn des Eingriffs ihre geplante ökologische Funktion erfüllen.
- zu 2. Die Flächenversiegelung (Faktor: 0,8 = 80 %) durch den Neubau der Feldwege ist in einer Flächenbilanz im Rahmen des Bebauungsplans auszugleichen bzw. nachzuweisen.
- zu 3. Alle Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind als **Festsetzungen** in die Satzung aufzunehmen, insbesondere:
- Bau von Geh- und Radwegen mit wasserdurchlässigen Belägen
 - Verpflichtung zur Erstellung eines FFPlans
 - Sockellose Zäune (Ergänzung bei Punkt II.3 der Satzung)
 - Pflanzgebote für private Grünflächen (wie soll eine hochwertige Durchgrünung des Baugebiets ohne Pflanzgebot auf privaten Grünflächen sichergestellt werden?)
 - Beleuchtungsanlagen (V4: Punkt 4.1 des Umweltbericht)
 - Vermeidung von Vogelschlag (V6)

zu 4. Für die Ausgleichsflächen und die Flächen für die CEF-Maßnahmen, 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 gemäß § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfolgen. Der überarbeitete Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beinhaltet auf S. 40 einen Formulierungsvorschlag.

Das den Pflegemaßnahmen der Ausgleichsfläche zugrundeliegende Gesamtkonzept ist der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen. Die abzubuchende Ausgleichsfläche ist im Plan- und im Textteil in einer Flächenbilanz nachzuweisen bzw. darzustellen.

Das Formblatt zur Meldung von Ausgleichsflächen ist von der planenden Gemeinde unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans auszufüllen und zusammen mit dem Lageplan M= 1: 5000 an das LfU, Dienststelle Hof, weiterzuleiten (per Post oder E-Mail).

Auf der Internetseite

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

finden Sie:

- den neuen Elektronischer Meldebogen für A/E-Flächen,
- 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.

1. Grundsätzlich sollte bei allen Pflanzungen und Ansaaten, auch bei den Rasenflächen im Straßenbegleitgrün, autochthones Pflanzgut bzw. Saatgut verwendet werden.
2. 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 Durchflugmöglichkeit 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

3. Alnus spaethii sollte aus der Pflanzenliste gestrichen werden.
4. Für das Pflanzgebot (PFG) Nr. 1 sollten im Planteil Gehölzsymbole ergänzt werden (siehe ursprüngliche Fassung des Bplans).

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 1.:

Die ökologische Funktionalität und die rechtliche Sicherung der CEF-Maßnahmen (Lerchenfenster) wurden bei einem Arbeitsgespräch am 19.01.2012 mit Herrn Steiner (Landratsamt Freising, SG 42, Untere Naturschutzbehörde) abgestimmt. Die Maßnahmen wurden bereits 2012 durchgeführt. Betriebskonzept und Monitoring wurden von der Gemeinde veranlasst und liegen derzeit in einem neu aufgesetzten städtebaulichen Vertrag zur Unterzeichnung vor. Das Konzept wird entsprechend vorgelegt.

zu 2.:

Da die Neuanlage der Feldwege außerhalb des Geltungsbereichs liegt, ist hier eine gesonderte Flächenbilanz aufzustellen und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

zu 3.:

Es wird darauf hingewiesen, dass es für die Forderung der Unteren Naturschutzbehörde, in der Satzung eine Festsetzung zur Verpflichtung eines Freiflächengestaltungsplans aufzunehmen, keine Rechtsgrundlage im Planungsrecht gibt. Diese kann allenfalls unter den Hinweisen durch Text aufgenommen werden. Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung als Hinweise in die Satzung aufgenommen:

- Bau von Geh- und Radwegen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Beleuchtungsanlagen
- Vermeidung von Vogelschlag

Die Forderung nach Festsetzung von Pflanzgeboten auf privaten Grünflächen ist bereits durch Festsetzung B.I.8.3 (Pflanzung von Großbäumen) erfüllt worden. Weitere Festlegungen für die privaten Grünflächen werden von der Gemeinde nicht vorgeschrieben.

Des Weiteren kann die Forderung nach sockellosen Zäunen in den Bauquartieren WA 1 und 2 nicht erfüllt werden, da dort die Einfriedungen aus Gartenhofmauern bestehen. Hierbei handelt es sich um das besondere städtebauliche Merkmal des Quartiers (Gartenhofhäuser).

Das aufgeführte Pflanzgebot Nr. 1 wird zur Klarstellung im Bebauungsplan auch in der zeichnerischen Darstellung aufgenommen.

zu 4.:

Für die Ausgleichsfläche bzw. Ausgleichsmaßnahme wurde bereits im April 2012 vom Landschaftspflegeverband Freising e.V. ein Gesamtkonzept der Ausgleichsmaßnahmen für die Gemeinde Neufahrn in den Isarauen „Entbuschung in der Dietersheimer Brenne“ erstellt. In diesem Ausgleichskonzept ist der Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“ festgesetzt sowie in Text und Plan dargestellt. Dieses Gesamtkonzept zu den Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls Bestandteil des neu aufgesetzten städtebaulichen Vertrags und wird entsprechend vorgelegt. Die Ausgleichsfläche wird, wie immer, mit Rechtskraft des Bebauungsplanes verbindlich an das Landesamt für Umweltschutz gemeldet.

Zu den weiteren Hinweisen:

Zu 1. Der Hinweis mit dem autochthonen Saatgut wird als Empfehlung zu den Hinweisen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Zu 2. Es wird ein Hinweis zum Schutz gegen Vogelschlag in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 3. Die Baumart Purpur Erle (*Alnus spaethii*) ist aufgrund einer Empfehlung der GALK e.V. (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) für die Verwendung als Stadtbaum / straßenbegleitender Baum gut geeignet. Nach Angaben der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau wächst dieser Baum auf armen Böden und ist unempfindlich gegenüber starkem Wind sowie gut salzverträglich. An der Baumart wird daher in der Pflanzliste festgehalten.

Zu 4. Das Pflanzgebot Nr. 1 wird zur Klarstellung im Bebauungsplan auch in der zeichnerischen Darstellung aufgenommen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird redaktionell zur Klarstellung überarbeitet und die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

Beratungsergebnis:

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