



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/024/2022

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 16.02.2022
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	25.04.2022		öffentlich

***Bebauungsplanes Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchner Straße,, und zugehöriger 27. Flächennutzungsplanänderung; Würdigung Stellungnahme Landratsamt Untere Naturschutzbehörde***

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde vom 14.02.2022 und 15.02.2022

Zur 27. Änderung Flächennutzungsplan

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

1. Der Bereich der geplanten FNP-Änderung liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Isartal im Landkreis Freising.  
Es fehlt die Darstellung der Grenze des Landschaftsschutzgebiets ( LSG).
2. Es fehlt die überschlägige Eingriffsflächenbilanz.

---

Rechtsgrundlagen

LSG-VO Isartal im Landkreis Freising vom 18. Februar 1986

---

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

Zu 1. Die aktuelle Grenze des LSG ist im Planteil und in der Legende zu ergänzen.

Zu 2. Die überschlägige Eingriffsflächenbilanz ist in der Begründung unter Pkt. 6 Flächenbilanz zu ergänzen.

---

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

Die FNP-Änderung kann erst in Kraft treten, wenn das LSG-Änderungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist.

Zum Bebauungsplan Nr. 134

Rechtsgrundlagen

- LSG-VO Isartal im Landkreis Freising vom 18. Februar 1986
- §1a, Abs.2 und 3 BauGB
- § 44, Abs.1 BNatSchG
- § 11a BayNatSchG

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

1. Es fehlt der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
2. Die in der Satzung unter dem Pkt. 9.3 (3) genannten Entwicklungsziele der Ausgleichsflächen A1 und A2 sind nicht korrekt beschrieben. .
3. Die Pflanzlisten sind mit geeigneten Pflanzenarten zu ergänzen (siehe Konzept für CEF-Maßnahme).
4. Der Geltungsbereich des BPlans Nr. 134 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Isartal im Landkreis Freising.

5. **CEF-Maßnahme für das Rebhuhn:**

Grundsätzlich besteht mit dem Konzept für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für das Rebhuhn Einverständnis. Es sind noch Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Ausgleichsfläche zu ergänzen.

6. Bei den Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.  
Pflanzen sind dann autochthon, wenn sie aus dem Samen wildwachsender Stammpflanzen vermehrt wurden.  
Diese Stammpflanzen müssen sich nachweislich ohne menschliche Hilfe in der freien Landschaft angesiedelt haben. Solche Pflanzen sind beispielsweise natürlich entstandene Landschaftshecken und Waldränder.  
Gekennzeichnet sind diese autochthonen Pflanzen mit dem EAB – Gütesiegel (Erzeugergemeinschaft Autochthoner Baumschulerzeugnisse).
7. Bei den Ansaaten ist autochthones Saatgut zu verwenden.

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

zu 1: Die saP mit den erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist in den BPlan-Verfahrensunterlagen zu ergänzen und insbesondere die **CEF- Maßnahme** ist als **Festsetzung** in die Satzung aufzunehmen.

zu 2. Die Entwicklungsziele sind gemäß den Vorgaben zum Konzept für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF-V1 umzusetzen und wie folgt im Satzungstext zu ändern:

A1 =Hecke mit Ackerbuntbrache

A2 =Ackerbuntbrache mit Gehölzinseln

zu 3. Die Pflanzliste ist mit folgenden Gehölzen zu ergänzen:

Bäume: Sommer- und Winter-Linde

Sträucher: -Schlehe  
-Weißdorn  
-Hunds-Rose

Zu 4. Für den Bereich liegt ein Antrag der Gemeinde Neufahrn zur Änderung der Schutzgebietsgrenzen beim LRA Freising vor. Der Antrag ist in Bearbeitung. Es kann eine Änderung der LSG-Grenzen in Aussicht gestellt werden. Der Bebauungsplan kann erst in Kraft treten, wenn das Änderungsverfahren abgeschlossen ist.

Zu 5. Die auf der Teil- bzw. Ausgleichsfläche 1 vorgesehene Ackerbuntbrache ist entlang der östlichen Grenze zur anschließenden landwirtschaftlichen Fläche durch geeignete Maßnahmen, z.B. liegende Baumstämme, gegen unzulässige Nutzung zu sichern.

Da die Hecken mit den vorgelagerten Ackerbuntbrachen ihre Funktion **vor Beginn des Eingriffs** erfüllen müssen, ist die Pflanzung der Gehölze und die Ansaat der Brachen **unverzüglich zu veranlassen**.

Zu 6. Der Herkunftsnachweis der autochthonen Pflanzen ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde vor der Pflanzung zu erbringen.

Zu 7. Der Herkunftsnachweis des autochthonen Saatguts ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde vor der Ansaat zu erbringen.

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

1. Die Flächengrößenangaben in den Anlagen 1 und 2 zu den Dienstbarkeiten und in dem Textteil zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (Büro NRT) stimmen nicht überein und sollten überprüft werden.
2. 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 Lichtspektren (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.

3. 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](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)

4. Für die Befestigung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig.
5. Im Planteil sollte ein Vermaßung der Ausgleichsflächen ergänzt werden, um die Flächengrößen eindeutig dem Textteil zuordnen zu können.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Flächennutzungsplan:

#### Zu Lage im Landschaftsschutzgebiet

Dass sich der Geltungsbereich der Änderung im Landschaftsschutzgebiet befindet ist bekannt. Ein Änderungsverfahren der LSG-Verordnung ist bereits beantragt. Die Darstellung der LSG-Grenzen wird eingearbeitet. LSG Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird erst nach Abschluss des vorgenannten Verfahrens in Kraft treten.

#### Zu Eingriffsbilanz

Die überschlägige Eingriffsflächenbilanz wird wunschgemäß in der Begründung unter Punkt Nr. 6 ergänzt.

#### Bebauungsplan:

##### Zu 1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde bereits im September 2021 an die Untere Naturschutzbehörde übermittelt. Die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden in den Unterlagen zum Bebauungsplan ergänzt. Die CEF-Maßnahmen werden in die Festsetzungen aufgenommen.

##### Zu 2. Entwicklungsziele Ausgleichsflächen

Der Festsetzungsvorschlag zu den Ausgleichsmaßnahmen wird in den Satzungstext übernommen.

##### Zu 3. Pflanzlisten

Dem Hinweis wird grundsätzlich entsprochen. Zwischenzeitlich liegt das Konzept zur CEF-Maßnahme vor. Die Pflanzliste wird unter D Hinweise durch Text Punkt 8 entsprechend ergänzt.

##### Zu 4. Lage im Geltungsbereich der LSG Verordnung

Dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Landschaftsschutzgebiet befindet ist bekannt. Ein Änderungsverfahren der LSG-Verordnung ist bereits beantragt. Der Bebauungsplan wird erst nach Abschluss des vorgenannten Verfahrens in Kraft treten.

##### Zu 5. CEF-Maßnahmen für das Rebhuhn

Das Konzept zur Ausgleichsfläche wird wunschgemäß um Maßnahmen zur Sicherung der östlich angrenzenden Flächen ergänzt. Der Baubeginn ist für Herbst 2022 geplant. Damit die Hecken mit Ackerbuntbrache vor Beginn des Eingriffs zur Verfügung stehen, wird die Ausgleichsfläche A2 Ende März bis Anfang April 2022 angelegt. Die Fläche A1 durchschneidet jedoch einen bereits im Herbst 2021 angesäten Acker. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche erfolgt somit nach der Ernte im August 2022. Damit die Gehölze ihre Funktion dennoch möglichst früh erfüllen können, werden dann bereits ältere Gehölze gepflanzt. Die durchgängige ökologische Funktionalität kann somit gewährleistet werden.

##### Zu 6. und 7. Autochthones Pflanzenmaterial

Das Maßnahmenkonzept zur CEF-Maßnahme sieht bereits autochthones Saatgut vor. Zusätzlich wird unter Teil D Hinweise durch Text unter Punkt 7 folgender Punkt ergänzt:  
(7) Der Herkunftsnachweis des autochthonen Saatguts ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde vor der Aussaat zu erbringen.

## Zu Fachliche Informationen

1. Flächengrößen  
Die Flächengrößenangaben wurden geprüft. Im weiteren Verfahren wird die Ausgleichsfläche A1 angepasst.
2. Beleuchtungsanlagen  
Die Informationen zu den Beleuchtungsanlagen werden bei den Hinweisen im Bebauungsplan ergänzt.
3. Spiegelnde Fassaden/Vogelschlag  
Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag werden in die Hinweise durch Text und in die Begründung aufgenommen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Eine Kenntnisnahme im Rahmen der Ausführungsplanung kann durch die Aufnahme als Hinweis in den Bebauungsplan sichergestellt werden.
4. Ausführung Zufahrtsflächen  
Zur Reduzierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß, werden die Stellplätze versickerungsfähig ausgebildet. Die Beläge für Zufahrten und des Betriebshofes müssen jedoch aufgrund der geplanten Nutzung auf den Flächen asphaltiert werden. Es wird unter Teil C – textliche Festsetzungen folgender Punkt ergänzt: „9.2.(5) Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“
5. Vermaßung der Ausgleichsfläche  
Die Ausgleichsflächen sind mithilfe Geografischer Informationssysteme quadratmetergenau ermittelt und werden in dieser Form auch an das Ökoflächenkataster des LfU gemeldet. Die jeweiligen Längen und Breiten werden in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes ergänzt.

### Diskussionsverlauf:

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanungen werden entsprechend dem Sachvortrag zur Würdigung überarbeitet bzw. ergänzt.

### Beratungsergebnis:

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

