

ffentliche Sitzung des Gemeinderates am 25.04.2022

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates vom 25.04.2022.

Sie stellt keine (beglaubigte) Abschrift aus der Niederschrift dar, sondern lediglich eine inhaltliche Wiedergabe aus der Urschrift.



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

<u>Sitzungsort:</u>	Käthe-Winkelmann-Halle, Käthe-Winkelmann-Platz 2		
<u>am:</u>	Montag, den 25.04.2022		
<u>Beginn:</u>	19:15 Uhr	<u>Ende:</u>	22:30 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<u>Schriftführer:</u>	Alexandra Machl		

Anwesend:

Heilmeyer, Franz
Aichinger, Christopher, Dr.
Auinger, Manuela
Bandle, Frank
Buschendorf, Christian
Eckl, Franz
Eschlwech, Josef
Frommhold-Buhl, Beate
Häuser, Johannes
Heumann, Maximilian
Holzer, Manfred
Iyibas, Ozan
Kürzinger, Christa
Langwieser, Frank
Manhart, Norbert
Mayerhanser, Judith
Meidinger, Christian
Nadler, Christian
Pflügler, Florian
Rößler, Silke
Seidenberger, Thomas
Sen, Selahattin
Steinberger, Michael
Szalontay, Attila
Hermann, Viktoria (Verwaltung)
Meßner, Alexander (Verwaltung)

- ab 18:11 Uhr -

Schöfer, Michael (Verwaltung)
Wiencke-Bimesmeier, Michaela (Verwaltung)

Abwesend:

Bergauer, Felix	- entschuldigt -
Fischer, Melanie	- entschuldigt -
Holzner, Josef, Dr.	- entschuldigt -
Mokry, Julia	- entschuldigt -
Pflügler, Stephanie	- entschuldigt -
Rübenthal, Burghard	- entschuldigt -
Steinberger, Johannes	- entschuldigt -

Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

- | | | |
|---------|--|--------------|
| 1) | Bebauungsplan Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ mit 26. Flächennutzungsplanänderung; Vorstellung der Planung und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | Bau/027/2022 |
| 2) | Bebauungsplan Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“ und zugehörige 27. Flächennutzungsplanänderung; Würdigung des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und weiteres Vorgehen | Bau/014/2022 |
| 2.1) | Würdigung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und weiteres Vorgehen | |
| 2.1.1) | Stellungnahme Gemeinde Eching | Bau/015/2022 |
| 2.1.2) | Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt | Bau/016/2022 |
| 2.1.3) | Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege | Bau/017/2022 |
| 2.1.4) | Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH | Bau/018/2022 |
| 2.1.5) | Stellungnahme Bürger 1 | Bau/019/2022 |
| 2.1.6) | Stellungnahme Regierung von Oberbayern Raumordnung | Bau/022/2022 |
| 2.1.7) | Stellungnahme Regionaler Planungsverband | Bau/023/2022 |
| 2.1.8) | Stellungnahme Landratsamt Untere Naturschutzbehörde | Bau/024/2022 |
| 2.1.9) | Stellungnahme Bauernverband | Bau/025/2022 |
| 2.1.10) | Stellungnahme Flughafen München GmbH | Bau/030/2022 |
| 2.1.11) | Stellungnahme Agenda 21 | Bau/031/2022 |
| 2.1.12) | Stellungnahme Vodafone GmbH | Bau/032/2022 |
| 2.1.13) | Stellungnahme Landratsamt Immissionsschutzbehörde | Bau/033/2022 |

-
- | | | |
|---------|--|--------------|
| 2.1.14) | Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet Altlasten | Bau/034/2022 |
| 2.1.15) | Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet Verkehr | Bau/035/2022 |
| 2.1.16) | Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet Gesundheitsamt | Bau/036/2022 |
| 2.1.17) | Stellungnahme Abwasserzweckverband | Bau/039/2022 |
| 2.1.18) | Stellungnahme Handwerkskammer | Bau/040/2022 |
| 2.1.19) | Stellungnahme Vermessungsamt Freising | Bau/041/2022 |
| 2.1.20) | Stellungnahme Feuerwehr Neufahrn | Bau/044/2022 |
| 2.1.21) | Stellungnahme Kreisbrandrat | Bau/045/2022 |
| 2.2) | Beschluss zur Freigabe für Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | Bau/020/2022 |
| 3) | Baumschutzverordnung | Bau/129/2021 |
| 3.1) | Würdigung der Stellungnahmen | |
| 3.1.1) | Stellungnahme Bürger 1 | Bau/128/2021 |
| 3.1.2) | Stellungnahme Bürger 2 | Bau/134/2021 |
| 3.1.3) | Stellungnahme Bürger 3 | Bau/135/2021 |
| 3.1.4) | Stellungnahme Bürger 4 | Bau/136/2021 |
| 3.1.5) | Stellungnahme Bürger 5 | Bau/137/2021 |
| 3.2) | Neuerlass der Baumschutzverordnung | Bau/126/2021 |
| 4) | Bekanntgaben | |
| 4.1) | Sanierung Kurt-Kittel-Brücke | |
| 4.2) | Seniorenmesse 07.05.2022 | |
| 5) | Anfragen | |
| 5.1) | Anfragen aus dem Gremium | |
| 5.1.1) | Homepage der Gemeinde Neufahrn | |
| 5.2) | Anfragen aus dem Publikum | |
| 5.2.1) | Archivarin der Gemeinde Neufahrn | |

1. Bürgermeister Heilmeier eröffnete um 19:15 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Bebauungsplan Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ mit 26. Flächennutzungsplanänderung; Vorstellung der Planung und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 beschlossen die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 133 mit der Bezeichnung „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ durchzuführen.

Planungsziel ist die Bereitstellung einer Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung eines Integrativen Kindergartens im nördlichen Planbereich in dem als Integrativem Zentrum auch eine heilpädagogische Kindergartengruppe und eine Frühförderstelle integriert werden sollen. Zusätzlich soll noch eine Kinderkrippe auf der Fläche entstehen. Weiteres Planungsziel ist die Bereitstellung von Flächen für dringend benötigtem Wohnraum in der Gemeinde.

Es wurde in der Zwischenzeit je ein Vorentwurf für die Bauleitplanungen erarbeitet., welche in der Sitzung vorgestellt werden.

Die zeichnerische Darstellung des Entwurfs der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 133 sind nachfolgend eingefügt.

Flächennutzungsplan



Bebauungsplan



Der Entwurf des Bebauungsplans sieht Baukörper zwischen zwei und vier Geschossen vor. Dabei wird eine Mischung verschiedener Wohnformen (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Doppelhäuser, Einfamilienhäuser) ermöglicht. Durch die Vorgabe von Baulinien wird die geplante Erschließungsstraße an der Westseite des Plangebiets definiert und gefasst. Diese Erschließungsachse führt auf die Gemeinbedarfseinrichtung im Norden zu und endet an einer kleinen Platzsituation, die als Aufenthalts- und Begegnungszone den Mittelpunkt des

Quartiers mit den angelagerten sozialen Einrichtungen bildet. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung ist eine Verbindung mit dem bestehenden Wohnviertel vorgesehen.

Die Bauverwaltung empfiehlt dem Gemeinderat zu beschließen auf dieser Grundlage für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ die Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Diskussionsverlauf:

Referentin Frau Schreiber: Rahmenplan mit den gewünschten Optimierungen in einen Bebauungsplan überführt und gleichzeitig eine Flächennutzungsplanänderung vorbereitet.
Begriff „Gemeinbedarf“ aus der Vorlage wurde geändert in WA1 abgeändert, mit der Zielsetzung soziale Einrichtungen und Wohnen.
Vorstellung der Präsentation.
Planung derzeit 2 Stellplätze pro Wohneinheit lt. derzeit gültigem Stellplatzschlüssel. Angeregt wird diesen evtl. mit einem Mobilitätskonzept auf 1,5 Stellplätze zu reduzieren.
Wesentliche Bausteine:

- Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung
- Kompensationsverordnung
- Zielsetzung: Eingriffsneutralität
- Mobilitätskonzept in Kombination mit Stellplatznachweis
- Spezielle Festsetzungen zu den Fahrradabstellanlagen
- Flächenbilanz: 82 % allgemeine Wohngebiete und 18 % öffentliche Grünanlagen und Erschließung.

Die Flächennutzungsplanänderung baut auf den Bebauungsplan auf.

GR Bandle: Möglichkeit durch diesen Bebauungsplan ein modernes und nachhaltiges Baukonzept zu verwirklichen, dass man die Rahmenbedingungen, wie minimale Flächenversiegelung, entsprechend kompensierende Maßnahmen, Dachbegrünungen, Energiegewinnung im Quartier selbst mit Photovoltaik, hohe Energieeffizienz bis hin zur kompletten Nachhaltigkeit. Dieses Projekt ist ein Meilenstein und Vorzeigeprojekt für zukünftige Bauvorhaben in Neufahrn.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der vorgestellten Planung für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ die Bauverwaltung zu beauftragen, die Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 2 Bebauungsplan Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“ und zugehörige 27. Flächennutzungsplanänderung; Würdigung des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und weiteres Vorgehen

TOP 2.1 Würdigung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und weiteres Vorgehen**TOP 2.1.1 Stellungnahme Gemeinde Eching****Sachverhalt:**

Stellungnahme der Gemeinde Eching vom 01.02.2022

Die Gemeinde Eching gibt in dem o.g. Verfahren folgende Stellungnahme ab.

Ein großer Teil des Verkehrsaufkommens des bestehenden Gewerbegebietes, sowie für das neu geplante Gebiet verläuft auf der Staatsstraße 2350 und somit auch durch den Ortsteil Dietersheim. Dietersheim hat dadurch eine ganz erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung, die zumindest zu einem erheblichen Teil auf die Autobahn verlagert werden könnte.

Es ist daher erforderlich ein Verkehrlenkungskonzept zu erstellen, aus dem hervor geht wie mit dem Verkehrsaufkommen aus dem bestehenden und neu geplanten Gewerbegebiet in Richtung Staatsstraße Gemeinde Eching, Ortsteil Dietersheim künftig umgegangen werden soll und welche Belastungen sich daraus ergeben.

Die Gemeinde Eching kann dieses Gewerbegebiet nur wohlwollend begleiten, wenn entsprechende Maßnahmen im Bestand ergriffen werden, die den Verkehr nicht über die Staatsstraße, sondern auf die A 92 führen. Diese bindet das Gesamtgebiet in allen Richtungen an.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Bauleitplanung wird ein bestehender Betrieb aus dem Neufahrner Innenbereich ausgelagert und ein bereits bestehender Betrieb städtebaulich geordnet. Das Verkehrsaufkommen dieser bestehenden Betriebe läuft im Moment auch schon über die St2350. Der größte Teil des Zielverkehrs kommt dabei aus dem Norden, also über die Anbindung aus der A92 bzw. der St2350 Richtung Freising oder alternativ über die Ost-Westverbindung der St 2053. Somit wird durch die Betriebe nur ein sehr untergeordneter Teil des Kunden- und Lieferverkehrs über Dietersheim anfahren. Selbst die Kunden aus München fahren über die Autobahn A9 bzw. über kommen über die B 301 bei Hallbergmoos und dann die St 2053. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Ein Verkehrlenkungskonzept bzw. andere Lenkungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Anpassung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Ein Verkehrlenkungskonzept bzw. andere Lenkungsmaßnahmen werden nicht durchgeführt.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 2.1.2 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt**Sachverhalt:**

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 27.01.2022

Wassersensible Siedlungsentwicklung:

Wir begrüßen ausdrücklich die Festsetzung, Flachdächer zu begrünen.

Um den vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich der Niederschlagswasserentwässerung zu optimieren, bitten wir folgende zwei Punkte in den Entwurf aufzunehmen:

1. Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Beläge für Gehwege und Stellplatzflächen sind versickerungsfähig auszubilden.
2. Die Versickerung erfolgt über Rasenmulden. Diese können in die Fläche A1 integriert werden.

Vorschlag für die Festsetzung:

1. „Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen 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.“
2. „Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen muss über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone auf der Retentionsfläche A1 versickert werden.“

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1) Minimierung der Versiegelung

Zur Reduzierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß, werden die Stellplätze versickerungsfähig ausgebildet. Die Beläge für Zufahrten des Betriebshofes müssen jedoch aufgrund der geplanten Nutzung mit Lastwagenverkehr asphaltiert werden.

Es wird unter den textlichen Festsetzungen folgender Punkt ergänzt:

„9.2.(5) Bei Stellplätzen und Zugängen 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 oder wassergebundene Decke.“

Zu 2) Versickerung

Der Vorschlag zur Versickerung in der Retentionsfläche A1 wird unter den textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die textlichen Festsetzungen zur Versiegelung und zur Versickerung werden im Bebauungsplan ergänzt.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 2.1.3 Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege**Sachverhalt:**

Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 08.02.2022

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-7636-0033 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

Da die endgültigen räumlichen Ausdehnungen der aus Luftbildern bekannten Siedlungsspuren noch nicht erfasst werden konnten, ist davon auszugehen dass sich die vorgeschichtlichen Siedlungsspuren bis in das Plangebiet hinein erstrecken. Daher sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Ein Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend und sollte daher gestrichen werden. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVG, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunalebauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/richtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmaeler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234- 1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.] wird dringend ange-regt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der bisherige Hinweis durch Text Punkt 9 wird gestrichen und wie folgt gefasst:

„In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Boden-denkmal: D-1-7636-0033 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Es ist daher für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtli-che Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaub-nisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Hinweise durch Text zu der Thematik Bodendenkmäler werden entsprechend überarbeitet neu aufge-nommen.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 2.1.4 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 07.02.2022

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer bestehenden Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Kabel

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und ggf. Mittelspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Transformatorstation

Je nach Leistungsbedarf der neuen Gewerbeobjekte als auch um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Energienetz Neufahrn/Eching GmbH zu sichern ist.

Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im nördlichen Bereich des größeren Grundstückes zur Münchner Straße hin eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Kabel

Die gegebenen Hinweise werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt. In die Begründung zum Bebauungsplan wird nachfolgendes aufgenommen:

„Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und ggf. Mittelspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.“

Zu 2. Transformatorstation

Der Standort der Transformatorenstation wird in Planteil des Bebauungsplanes und der Legende ergänzt. In den textlichen Festsetzungen wird nachfolgende Formulierung ergänzt: „Die Lage der Transformatorenstation ist variabel. Ein geeigneter Standort ist in Rücksprache mit der Bayernwerk Netz GmbH festzulegen und dauerhaft auf dem Grundstück vorzuhalten.“ Eine entsprechende Verpflichtung zur Sicherung der Fläche ist in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

In der Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollte je nach Leistungsbedarf der neuen Gewerbeobjekte als auch um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden, wird für die Transformatorenstation, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Energienetz Neufahrn/Eching GmbH zu sichern ist, benötigt. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im nördlichen Bereich des größeren Grundstückes zur Münchner Straße hin eingeplant werden. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan wird entsprechend dem Sachvortrag überarbeitet.

In den städtebaulichen Vertrag ist eine Regelung aufzunehmen, dass dauerhaft eine Fläche für die Transformatorenstation auf dem Grundstück zur Verfügung stehen muss.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 2.1.5 Stellungnahme Bürger 1

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger vom März 2021

Wir als Anwohner des Isarwegs im Ortsteil Mintraching protestieren gegen diese Maßnahme. Es ist uns unverständlich, warum angesichts der bereits bestehenden Gewerbeflächen rund um Neufahrn und Mintraching nun auch noch direkt im Anschluss an unsere Wohnsiedlung und an das Naherholungsgebiet und Rückzugsgebiet von diversen Tieren und Pflanzen die Umwandlung der Naturschutzflächen vorangetrieben werden sollen.

„Am 18.02.2021 verklagte die europäische Kommission Deutschland wegen mangelnder Ausweisung an Naturschutzgebieten vor dem europäischen Gerichtshof wie folgt: Die Europäische Kommission hat heute (Donnerstag) beschlossen, Deutschland vor dem Europäischen Gerichtshof zu verklagen, weil das Land seine Verpflichtungen im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) nicht eingehalten hat. Gemäß der Richtlinie müssen die Mitgliedstaaten besondere Schutzgebiete ausweisen und gebietspezifische Erhaltungsziele sowie entsprechende Erhaltungsmaßnahmen festlegen, um einen günstigen Erhaltungszustand der dortigen Arten und Lebensräume zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Frist für die Vollendung der notwendigen Maßnahmen für alle Gebiete in Deutschland ist in einigen Fällen vor mehr als zehn Jahren abgelaufen.

18/02/2021

Die Kommission übermittelte 2015 ein Aufforderungsschreiben an die Bundesrepublik Deutschland. Nach eingehender Diskussion mit den deutschen Behörden übermittelte sie im

Jahr 2019 ein ergänzendes Aufforderungsschreiben, gefolgt von einer mit Gründen versehenen Stellungnahme im Februar 2020.

Den jüngsten Informationen der Behörden zufolge hat Deutschland eine bedeutende Anzahl von Gebieten immer noch nicht als besondere Schutzgebiete ausgewiesen.

Außerdem ist die Kommission der Auffassung, dass die für die einzelnen Gebiete in Deutschland festgelegten Erhaltungsziele nicht hinreichend quantifiziert und messbar sind und dass sie keine ausreichende Berichterstattung ermöglichen.

Schließlich geht die Kommission davon aus, dass es in allen Bundesländern und auf Bundesebene allgemeine und anhaltende Praxis war, für alle 4606 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung keine hinreichend detaillierten und quantifizierten Erhaltungsziele festzulegen. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Qualität und Wirksamkeit der Erhaltungsmaßnahmen. Daher wird die Kommission Deutschland vor dem Gerichtshof der Europäischen Union verklagen.

Hintergrund

Sowohl im europäischen Grünen Deal als auch in der EU-Biodiversitätsstrategie wird darauf hingewiesen, wie wichtig es ist, dass die EU dem Verlust an biologischer Vielfalt Einhalt gebietet, indem sie die Biodiversität schützt und wiederherstellt.

Die Mitgliedstaaten sind verpflichtet, ihre gemäß der FFH-Richtlinie festgelegten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung rechtlich als besondere Schutzgebiete auszuweisen. Außerdem müssen die Mitgliedstaaten auf der Grundlage detaillierter gebietsspezifischer Erhaltungsziele Erhaltungsmaßnahmen für die geschützten Arten und Lebensraumtypen in diesen Gebieten festlegen.

Die Kommission verfolgt mehrere Vertragsverletzungsverfahren, die die Ausweisung besonderer Schutzgebiete sowie die Festlegung von Erhaltungszielen und Erhaltungsmaßnahmen betreffen. Diese haben für die Kommission hohe Priorität, insbesondere im Hinblick auf die kürzlich angenommene EU-Biodiversitätsstrategie für 2030, mit der die Durchsetzung der bestehenden EU-Umweltvorschriften verbessert werden soll."

Quelle: https://ec.europa.eu/germany/news/20210218-kommission-verklagt-deutschland_de Angesichts dieses Vertragsverletzungsverfahrens ist es uns Anwohnern des Isarwegs in 85375 Neufahrn OT Mintraching noch weniger begreiflich, dass ein bestehendes Naturschutzgebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden soll.

Was bundespolitisch angeprangert wird, sollte auch kommunalpolitisch umgesetzt werden, vor allem nachdem inzwischen fast jede Politische Partei, sich den Umweltschutz „auf die Fahnen schreibt“...

Wir protestieren hiermit gegen diese Maßnahme und erheben Einspruch gegen diesen Plan und bitten Sie dringend von diesem abzusehen.

Ein Gewerbegebiet so nahe an unserem Wohngebiet mindert nicht nur unsere Lebensqualität durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, vermehrten Lärm und Abgase, sondern es nimmt uns unmittelbaren Anwohnern, aber auch allen Bewohnern Mintrachings und auch Neufahrns ein unmittelbares Erholungsgebiet, weswegen wir uns entschieden haben, hier zu leben. Vom massiven Wertverlust unserer Grundstücke und Häuser ganz zu schweigen, da quasi vor unserer Nase alles zugebaut wird.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Verwendung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet für die Ausweisung der gewerblich genutzten Flächen wird auf die Strategische Umweltprüfung (Verfasser Büro Freiraum) verwiesen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Ziele des Landschaftsschutzgebietes nicht beeinträchtigt werden. Für die Herausnahme von 1,3ha Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet wurden auch bereits Flächen im Bereich der Dietersheimer Brenne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde/LRA Freising aufgewertet. Das Verfahren zur Herausnahme des Landschaftsschutzgebietes wird von der Unteren Naturschutzbe-

hörde des Landratsamtes Freising betrieben. Hierzu erfolgt im dafür vorgesehenen Verfahren eine Würdigung ihrer Stellungnahme.

Die aktuell überplante Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt und stand somit bisher nicht als unmittelbare Erholungsfläche zur Verfügung. Zudem hält die geplante gewerbliche Entwicklung einen erheblichen Abstand zu den Wohngebäuden ein und wird auch weiterhin noch durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche getrennt. Ein nachfolgend eingefügter Auszug aus der Bauleitplanung verdeutlicht dies.



Da die gewerbliche Nutzung auch noch durch eine Eingrünung verträglich in die Landschaft eingebettet wird ist nicht erkennbar, warum für die Wohngebäude ein Wertverlust entstehen sollte. Im Isarweg ist bereits direkt angrenzend ein massives Hallengebäude wesentlich näher an der Wohnbebauung errichtet worden. Durch ein Fachgutachten wurde nachgewiesen, dass das Gewerbegebiet nicht durch unzulässige Immissionen auf die Gebäude entlang des Isarweges einwirkt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Anpassung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 2.1.6 Stellungnahme Regierung von Oberbayern Raumordnung

Sachverhalt:

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 15.02.2022 und 16.02.2022

Zur 27. Änderung

Planung: Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Darstellung eines Gewerbegebietes (ca. 1,3 ha) in Mintraching östlich der Münchner Straße (St 2350) für ein bereits in Neufahrn ansässiges Unternehmen. Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung: Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 (G)). Neben Flächen für die Neuansiedlung kleinflächiger Betriebe soll daher auch ansässigen Betrieben entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden (LEP Zu 3.3 (B)). Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich gestärkt bzw. wiederhergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden (RP 14 B IV G 2.4). Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden, Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gem. Abs. 1 nicht entgegensteht (RP 14 B II Z 4.6.1). Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im begründeten Einzelfall nur dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den regionalen Grünzug typischen Funktionen (Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge) nicht entgegenstehen (RP 14 B II Zu Z 4.6.1). Regionaler Grünzug Isartal Abschnitt Unterföhring-Freising - Wichtiger klima- und landschaftsökologischer Ausgleichsraum - Funktionen der Erholungsvorsorge (Wandern, Radfahren etc.) ... (RP 14 Anhang zu Kapitel B II Zu Z 4.6.1). In diesen Erholungsräumen - hier Isartal - sollen Naherholungsprojekte gefördert und die touristischen Angebote besser vermarktet und in Wert gesetzt werden (RP 14 B V G 3.1). In allen Teilräumen der Region München sind gut erreichbare überörtliche Erholungsgebiete zu errichten und aufzuwerten (RP 14 B V Z 3.2, siehe Karte zu B V Z 3.2: Erholungsgebiet Nr. 7 Isarauen Nord). Die Planung trägt den landes- und regionalplanerischen Festlegungen zur Wirtschaft grundsätzlich Rechnung. Aufgrund der Lage des geplanten Gewerbegebiets im regionalen Grünzug Isartal gem. Regionalplan München, ist jedoch der fachkompetente Nachweis zu führen, dass die Planung den Funktionen des regionalen Grünzugs nicht entgegensteht. Das Isartal ist als überregionale Klimaachse wirksam und es dient der Verbesserung des Bioklimas der direkt angrenzenden überbauten Bereiche. Der Landschaftsraum stellt zudem einen bedeutenden Erholungsraum dar (RP 14 B V 3, G 3.1). Die vorgelegten Unterlagen beinhalten eine Strategische Umweltprüfung hinsichtlich der geplanten Herausnahme des Planungsgebiets aus dem LSG Isartal, welche die Funktionen (Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge) des regionalen Grünzugs Isartal thematisiert. Abgesehen von der Funktion Erholungsvorsorge ist die Auseinandersetzung mit den Funktionen des regionalen Grünzugs plausibel. Die Planung kann somit als begründeter Einzelfall eingestuft und mit den Funktionen des regionalen Grünzugs vereinbart werden. Ergebnis: Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Zum Bebauungsplan Nr. 134

Planung: Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung in Mintraching östlich der St 2350 schaffen, u.a. um den Bedarf eines ansässigen Handwerksbetriebes zu decken. Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung: Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 (G)). Neben Flächen für die Neuansiedlung kleinflächiger Betriebe soll daher auch ansässigen Betrieben entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden (LEP Zu 3.3 (B)). Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich gestärkt bzw. wiederhergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll

vorrangig Rechnung getragen werden (RP 14 B IV G 2.4). Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gem. Abs. 1 nicht entgegensteht (RP 14 B II Z 4.6.1). Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im begründeten Einzelfall nur dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den regionalen Grünzug typischen Funktionen (Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge) nicht entgegenstehen (RP 14 B II Zu Z 4.6.1). Regionaler Grünzug Isartal Abschnitt Unterföhring-Freising - Wichtiger klima- und landschaftsökologischer Ausgleichsraum - Funktionen der Erholungsvorsorge (Wandern, Radfahren etc.) ... (RP 14 Anhang zu Kapitel B II Zu Z 4.6.1). In diesen Erholungsräumen - hier Isartal - sollen Naherholungsprojekte gefördert und die touristischen Angebote besser vermarktet und in Wert gesetzt werden (RP 14 B V G 3.1). In allen Teilräumen der Region München sind gut erreichbare überörtliche Erholungsgebiete zu errichten und aufzuwerten (RP 14 B V Z 3.2, siehe Karte zu B V Z 3.2: Erholungsgebiet Nr. 7 Isarauen Nord). Die Planung trägt den landes- und regionalplanerischen Festlegungen zur Wirtschaft grundsätzlich Rechnung. Aufgrund der Lage des geplanten Gewerbegebiets im regionalen Grünzug Isartal ist jedoch der fachkompetente Nachweis zu führen, dass die Planung den Funktionen des regionalen Grünzugs nicht entgegensteht. Die vorgelegten Unterlagen beinhalten eine Strategische Umweltprüfung hinsichtlich der geplanten Herausnahme des Planungsgebiets aus dem LSG Isartal, welche die Funktionen (Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge) des regionalen Grünzugs Isartal thematisiert. Abgesehen von der Funktion Erholungsvorsorge ist die Auseinandersetzung mit den Funktionen des regionalen Grünzugs plausibel. Zudem setzt der Bebauungsplan im Osten eine Ortsrandeingrünung fest, so dass von einem abschließenden östlichen Ortsrand ausgegangen werden kann. Die Planung kann somit als begründeter Einzelfall eingestuft und mit den Funktionen des regionalen Grünzugs vereinbart werden. Ergebnis: Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der fachkompetente Nachweis, dass die Planung den Funktionen des regionalen Grünzugs nicht entgegensteht wird folgendermaßen geführt:

Der regionale Grünzug Isartal ist als überregionale Klimaachse besonders zum Frischlufttransport und als Luftaustauschbahn bedeutsam. Besonders in dicht bebauten Bereichen trägt der regionale Grünzug zur Verbesserung des Klimas bei und beugt der Bildung von Wärmeinseln vor.

Der regionale Grünzug Isartal nutzt die Isar und die daran angrenzenden Ufer und Auen Bereiche als natürlichen Frischluftspeicher und als Transportbahn. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 liegt am Rand des regionalen Grünzuges Isartal und fügt sich in die bereits bestehende Bebauung als Ortsabrundung ein. Parallel zum regionalen Grünzug befinden sich sowohl nördlich als auch südlich von der Baugrenze bereits bestehende Gebäude, welche den Siedlungsbereich zum regionalen Grünzug hin abgrenzen. Bei dem Bebauungsplan Nr. 134 wird somit lediglich eine bauliche Lücke geschlossen. Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass die Planung negative Auswirkungen auf die Funktion des regionalen Grünzuges Isartal als Frischlufttransport- bzw. Luftaustauschbahn nimmt. Neben der Funktion als Klimaachse übernimmt der regionale Grünzug im Bereich Unterföhring-Freising auch eine Funktion der Erholungsvorsorge. Der Bereich rund um die Isar sowie die angrenzenden Waldbereiche werden als Erholungsraum zum Wandern oder Radfahren

genutzt. Die Fläche des Geltungsbereiches wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt und liegt in unmittelbarer Nähe zur Münchner Straße. Der Erholungsraum rund um die Isar mit Fuß- und Radwegen liegt östlich des Geltungsbereiches. Zu diesem Bereich hin wird der Geltungsbereich durch die Ausgleichsfläche A1 eingegrünt.

Insgesamt betrachtet ist somit nicht davon auszugehen, dass durch die Planungen mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu rechnen ist.

Die Begründungen zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan werden um Erläuterung zum regionalen Grünzug ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Begründungen zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan werden um die im Sachvortrag aufgeführte Erläuterung zur Nichtbeeinträchtigung zum regionalen Grünzug ergänzt.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 2.1.7 Stellungnahme Regionaler Planungsverband

Sachverhalt:

Stellungnahme Regionaler Planungsverband vom 15.02.2022

Aufgrund der Lage des geplanten Gewerbegebiets im regionalen Grünzug Isartal gem. Regionalplan München, ist der fachkompetente Nachweis notwendig, dass die Planung den Funktionen des regionalen Grünzugs nicht entgegensteht. Das Isartal ist als überregionale Klimaachse wirksam und es dient der Verbesserung des Bioklimas der direkt angrenzenden Bereiche.

Die vorgelegten Unterlagen beinhalten eine Strategische Umweltprüfung hinsichtlich der geplanten Herausnahme des Planungsgebiets aus dem LSG Isartal, welche die Funktionen (Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge) des regionalen Grünzugs Isartal thematisiert. Die Planung kann als begründeter Einzelfall eingestuft und mit den Funktionen des regionalen Grünzugs vereinbart werden. Zur Vereinbarkeit der Planung mit der Erholungsfunktion des Grünzugs ist grundsätzlich im weiteren Verfahren eine vertiefte Auseinandersetzung erforderlich.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der fachkompetente Nachweis, dass die Planung den Funktionen des regionalen Grünzugs nicht entgegensteht wird folgendermaßen geführt:

Der regionale Grünzug Isartal ist als überregionale Klimaachse besonders zum Frischlufttransport und als Luftaustauschbahn bedeutsam. Besonders in dicht bebauten Bereichen trägt der regionale Grünzug zur Verbesserung des Klimas bei und beugt der Bildung von Wärmeinseln vor.

Der regionale Grünzug Isartal nutzt die Isar und die daran angrenzenden Ufer und Auen Bereiche als natürlichen Frischluftspeicher und als Transportbahn. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 liegt am Rand des regionalen Grünzuges Isartal und fügt sich in die bereits bestehende Bebauung als Ortsabrundung ein. Parallel zum regionalen Grünzug befinden sich sowohl nördlich als auch südlich von der Baugrenze bereits bestehende Gebäude, welche den Siedlungsbereich zum regionalen Grünzug hin abgrenzen. Bei dem Be-

bauungsplan Nr.134 wird somit lediglich eine bauliche Lücke geschlossen. Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass die Planung negative Auswirkungen auf die Funktion des regionalen Grünzuges Isartal als Frischlufttransport- bzw. Luftaustauschbahn nimmt. Neben der Funktion als Klimaachse übernimmt der regionale Grünzug im Bereich Unterföh-ring-Freising auch eine Funktion der Erholungsvorsorge. Der Bereich rund um die Isar sowie die angrenzenden Waldbereiche werden als Erholungsraum zum Wandern oder Radfahren genutzt. Die Fläche des Geltungsbereiches wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt und liegt in unmittelbarer zur Münchner Straße. Der Erholungsraum rund um die Isar mit Fuß- und Radwegen liegt östlich des Geltungsbereiches. Zu diesem Bereich hin wird der Geltungsbereich durch die Ausgleichsfläche A1 eingegrünt. Insgesamt betrachtet ist somit nicht davon auszugehen, dass durch die Planungen mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu rechnen ist.

Die Begründungen zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan werden um Erläuterung zum regionalen Grünzug ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Begründungen zum Bebauungsplan und der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan werden um die im Sachvortrag aufgeführte Beschreibung zur Nichtbeeinträchtigung des regionalen Grünzuges ergänzt.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 2.1.8 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

- 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.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 2.1.9 Stellungnahme Bauernverband

Sachverhalt:

Stellungnahme des Bauernverbandes vom 14.02.2022

wir weisen darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die Landwirte dürfen durch das geplante Gewerbegebiet keine Beschränkungen erfahren.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können. Zudem dürfen die Verkehrswege nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden.

Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche nimmt immer weiter zu. Deshalb ist eine mehrstöckige Bebauung grundsätzlich eher zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen. Zudem sollten die Möglichkeiten der Nahverdichtung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Betracht gezogen werden, um die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen.

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes werden in einem bestimmten Verhältnis Ausgleichsflächen ausgewiesen. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich an Gewässern stattfindet und somit landwirtschaftliche Flächen schont. Diese Flächen sollten dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu landwirtschaftlichen Immissionen:

In der Begründung wird bereits unter Punkt 4.3 auf die Tolerierung landwirtschaftlicher Emissionen hingewiesen.

Zu Erschließung landwirtschaftlicher Flächen:

Die landwirtschaftliche Zufahrt im Süden der Ausgleichsfläche A1 ist bereits in einer Breite von 3,50 Metern festgesetzt. Die Bewirtschaftung der anliegenden Flächen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge ist somit gegeben. Der Hinweis bezüglich der Parkmöglichkeiten wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Zu Verlust landwirtschaftlicher Fläche:

Der Gemeinde Neufahrn ist die Flächensparnis wichtig. Jedoch lässt sich in einer wachsenden Gesellschaft nicht immer nur auf Nachverdichtungsflächen zurückgreifen. Daher ist, wie hier, eine geringfügige Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen notwendig. Es wird darauf hingewiesen, dass Landwirte die Fläche für die Betriebsverlegung zur Verfügung gestellt haben.

Zu Eingrünung und Ausgleich:

Der einzuhaltende Grenzabstand von 4 Metern wird bereits unter der Planzeichnung als Be-
maßung in der Ausgleichsfläche A1 dargestellt. Unter Teil D Hinweise durch Text Punkt 2
wird zudem bereits auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen hin-
gewiesen. Unter Punkt 3.10.1 der Begründung und unter Punkt 9.1.(9) der textlichen Fest-
setzungen wird bereits auf die Pflege der Neupflanzungen und Ansaaten eingegangen. Die
Überwachung der Pflege wird im Rahmen des gemeindlichen Monitorings zur Bauleitplanung
durchgeführt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Anpas-
sung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 2.1.10 Stellungnahme Flughafen München GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme der Flughafen München GmbH vom 22.02.2022

Das überplante Gebiet der Gemeinde Neufahrn [OT Mintraching, östlich Münchner Straße] liegt in der Lärmschutzzone B des Regionalplans, Karte 2 vom 02.02.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms in Zone C, Teilzone Ca mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 bis 60 dB[A].

In Punkt B V Ziele und Grundsätze 6.4.1. des Landesentwicklungsprogramms wird folgende noch zulässige bauliche Nutzung festgesetzt.

Innerhalb eines Lärmschutzbereichs sollen unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

- in der Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen
- in der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
- in der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz gesorgt werden soll.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Zone B des Regionalplans sind gewerbliche Nutzungen uneingeschränkt zulässig. Da der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festsetzt, entspricht diese Nutzungsfestsetzung dem Regionalplan. In der Zone C wäre zusätzlich die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung möglich. Dies gilt insbesondere für die Teilzone CA, in der die fluglärmbedingte Geräuschbelastung geringer ist als in der Teilzone Ci.

Dies ist durch die Festsetzung Punkt 10.2 (Schalldämm-Maße für Büro- und Wohnräume) zum baulichen Schallschutz im Bebauungsplan gewährleistet. Die festgesetzten Schalldämm-Maße sind mindestens bis zu einer Geräuschbelastung von 65 dB(A) ausreichend. Die Fluglärmbelastung erreicht lediglich 60 dB(A).

Die Hinweise der FMG sind im schalltechnischen Gutachten, das Grundlage des Bebauungsplans ist, vollumfänglich berücksichtigt. Es besteht daher keine Veranlassung die Bauleitplanung zu ändern

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Anpassung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 2.1.11 Stellungnahme Agenda 21

Sachverhalt:

Stellungnahme der Agenda 21 vom 07.03.2022

1. zur 27. Flächennutzungsplanänderung „Mintraching – Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“

- I. In dem gezeigten Flächennutzungsplan fehlt die Kennzeichnung der Flurnummern gerade von den betroffenen Grundstücken!
- II. *S. 5 1.1.1 Anlass der 27. Änderung ist das Ziel der Gemeinde, im Bereich der im Ortsteil Mintraching einzig verbliebenen zusammenhängenden und nicht bebauten Grundstücke östlich der Münchener Straße und nördlich des Isarweges die planungsrechtlichen Grundlagen für Gewerbeflächen zu schaffen.*

Die Agenda21 ist der Meinung, dass für die Bereitstellung von Gewerbeflächen nicht ausgerechnet die Herausnahme eines Teiles des Landschaftschutzgebietes Isarauen notwendig ist, sondern dass genügend andere Flächen in Frage kommen, und daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig ist.

- III. *S. 5 1.1.2 Von der Änderung sind die Flurnummern 2888/1, 2888/7 komplett, sowie die westlichen Teilflächen der Flurnummern 2888, 2887, 2886 und 2884 östlich der Münchner Straße im Gemeindeteil Mintraching betroffen.*

Im Flächennutzungsplan sind gerade diese Flurnummern nicht gekennzeichnet.

- IV. *S. 7 3. Um das Ortsbild des Ortsteils Mintraching abzurunden, sollen die einzig verbliebenen zusammenhängenden und nicht bebauten Grundstücke östlich der Münchner Straße und nördlich des Isarweges teilweise gewerblich genutzt werden*

V.

Die „Ortsabrundung“ ist ein subjektiv geprägter Begriff und ist für die Agenda21 hier keine ausreichende Begründung für die Herausnahme von Bereichen aus dem LSG und Umwandlung in Gewerbegebiet

- VI. *S. 7 4. Derzeitige Nutzung*

Im restlichen Plangebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kein erhaltenswerter Vegetationsbestand vorhanden. Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Ist Ackerfläche nicht erhaltenswert? s. dazu auch MMerkur vom 26.01.2022:

Jahr für Jahr Flächenrückgang Freisings BBV-Verantwortliche schlagen Alarm: „Wir brauchen Landwirtschaftsschutzgebiete!“ Von Andreas Beschorner

- VII. S. 8 5. *Um das Ortsbild abzurunden hat der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise gewerbliche Nutzung des östlich der Münchner Straße liegenden Grundstücks zu schaffen. Das südlichste Grundstück im Planungsumgriff (Teil der Flurnummer 2884) soll als Pufferzone zwischen dem neuen Gewerbegebiet und einer möglichen künftigen Wohnbebauung entlang des Isarweges weiterhin als landwirtschaftlich genutzte Fläche festgesetzt werden.*

Für die Agenda21 ist Ortsabrundung keine ausreichende Begründung, um LSG in teilweise Gewerbegebiet umzuwandeln, was ja dann erst eine Pufferzone für eine zukünftige Wohnbebauung notwendig machen würde.

Auch hier der Hinweis, die Flurnummerkennzeichnung im Flächennutzungsplan fehlt.

- VIII. S. 9 6. *Flächenbilanz
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten (0,13 ha)*

Die Darstellung dieser Fläche fehlt im Flächennutzungsplan.

Zusammenfassung:

Die Agenda21 ist gegen eine Flächennutzungsplanänderung, die hier dargelegte Begründung ist nicht ausreichend.

2. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost – Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“, Gemeinde Neufahrn

- I. **Der Maßstab fehlt. Bemaßungen z.B. der Baugrenzen fehlen**
- II. **Gehölze auf Flurgrundstücknummer 2887/1 wurden mittlerweile auf ca. 500 qm entfernt, aufgrund der Prognose, dass das Gebiet aus dem LSG herausgenommen wird. Bei der Ermittlung des Flächenausgleichsbedarfs nicht gesondert berücksichtigt.**
- III. *S.4 1.4 Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn in der Fassung von 2003, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern am, ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Derzeit befindet sich eine Änderung des Flächennutzungsplans in Bearbeitung. Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt, im Zuge dieser Änderung das Plangebiet als Gewerbegebiet darzustellen.*
Um hier ein Gewerbegebiet ermöglichen zu können, muss der Flächennutzungsplan geändert und das Gebiet aus dem LSG herausgenommen werden, wozu die Agenda21 keine ausreichende Veranlassung sieht. Bereits bestehende Gewerbegebiete verfügen noch über Kapazitäten und bereits fertiggestellte gewerblich nutzbare Gebäude stehen leer.
- IV. S. 5 2.1 *Planungsanlass und bisherige Planung*
Im Ortsteil Mintraching werden die an der Münchner Straße angrenzenden Flächen überwiegend gewerblich genutzt. Nur nördlich des Isarweges sind noch zusammenhängende, nicht bebaute Grundstücke vorhanden. Um das Ortsbild abzurunden hat der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise gewerbliche Nutzung des östlich

der Münchner Straße liegenden Grundstücks zu schaffen. Das südlichste Grundstück im Planungsumgriff (Teil der Flurnummer 2884) soll als Pufferzone zwischen dem neuen Gewerbegebiet und einer möglichen künftigen Wohnbebauung entlang des Isarweges weiterhin als landwirtschaftlich genutzte Fläche festgesetzt werden.

Für die Agenda21 ist Ortsabrundung keine ausreichende Begründung, um LSG in teilweise Gewerbegebiet umzuwandeln, die ja dann auch erst eine Pufferzone für eine zukünftige Wohnbebauung notwendig machen würde.

V. S. 5/6 2.2 Lage des Plangebietes

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege 0,13ha 8,2%
Und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Baugrenze erstreckt sich größtenteils auch auf die bereits bestehenden Gewerbegebäude, bedeutet dies hier Abriss und Neubau?

Wo liegen die 0,13 ha oder handelt es sich hier um die Ausgleichsfläche A1?

VI. S. 6 2.4.3 Grundwasser/Hochwasser

Hier ist anzumerken, dass bei dem Hochwasser 2005 in einigen Gebäuden im Osten Mintrachings Wasser in den Kellern stand. Durch weitere Bebauung und damit Veränderung der natürlichen Wasserabläufe im Boden, ist auch eine weitere Gefährdung durch Hochwasser bzw. ein Grundwasseranstieg für die bereits bestehende Bebauung nicht ausgeschlossen.

VII. S. 7 2.6 Planungsziele

Ziel der Entwicklung des Gewerbegebiets ist die Erhöhung des Angebotes an Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe sowie kleinere bis mittlere Fertigungsbetriebe.

Die Lage entspricht der Zielsetzung einer optimalen Anbindung an regionale und überregionale Verkehrsbeziehungen, ohne Störungen in bestehenden Wohngebieten zu verursachen.

Durch die Auslagerung bestehender Handwerksbetriebe aus dem Neufahrner Innenbereich, wird dieser verkehrstechnisch entlastet und innerörtliche Flächen können z.B. durch Schaffung von Wohnraum aufgewertet werden.

Die Festsetzungen folgen den gemeindlichen Zielen:

- I. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gemeinde zu verbessern
- II. Ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen und
- III. Die Belange der Wirtschaft, insbesondere des Mittelstandes zu fördern

Hier ist von der Auslagerung mehrerer Betriebe die Rede, d.h. es werden nicht neue Arbeitsplätze geschaffen, sondern nur verlagert. Ob eine Verkehrstechnische Entlastung stattfindet, bei Wohnbebauung ist u. U. auch fraglich da dies abhängig ist von der Bebauungsdichte mit voraussichtlichen 1-2 Autos pro Haushalt.

VIII. S. 8 3.4.1 überörtliche KFZ-Erschließung, Anbindung an die Münchner Straße

Hier sind drei Einfahrten festgesetzt, da das Plangebiet drei Gewerbeeinheiten erhalten soll.

Die Sichtdreiecke nach RAS K1 sind in der Planung beachtet und freigehalten

Im Bebauungsplan sind keine Sichtdreiecke eingezeichnet. Siehe hierzu auch Punkt 4.2

Hier ist von 3 Gewerbeeinheiten die Rede, um welche Betriebe handelt es sich. Mit welchen Lärmemissionen ist zu rechnen?

IX. S. 8 3.4.3. Fuß- und Radwege

Die Breite des Fußweges mit 1,50m ermöglicht keine Nutzung durch den Radverkehr, jedoch verläuft auf der gegenüberliegenden Seite der Münchner Straße ein Fuß- und Radweg, so dass das Plangebiet auch per Fahrrad erschlossen ist.

Wie soll die Querung der B11 erleichtert werden?

X. S. 9 3.5 Ver- und Entsorgung

Hier fehlen entsprechende Ausführungen

XI. S. 10 3.10.1 Grünordnung allgemein

... Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung) zu bewirken, sind die Fassaden zu begrünen. Daher wird festgesetzt, dass fensterlose Fassaden und sonstige Wände ab 50 m² zu einem Anteil von mindestens 20% der gesamten Wandfläche zu begrünen sind.

Auch hier sollten Pflanzvorschläge bzw. Vorschriften gemacht werden: denkbar – Obstspaliere, Wein, Clematis, Kletterrosen ... Evtl. ist auch eine Nutzung durch Fotovoltaik möglich.

XII. S. 11 3.10.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden; Natur und Landschaft

Die Ausgleichsflächen A1 und A2 werden zudem als Fläche zur Umsetzung der CEF-V1 Maßnahmen für das Rebhuhn genutzt.

Diese Maßnahme dient zur Wahrung der ökologischen Funktionalität der Lebensstruktur für das Rebhuhn im räumlichen Zusammenhang.

Letzterer Satz ist unverständlich.

Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren. Was heißt das?

XIII. S. 12 3.11 Natur und Umweltschutz

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme und vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF)

Es konnte in der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Brachfläche eine Brutzeitfeststellung des Rebhuhns erbracht werden. Eine Brut selbst konnte im Rahmen der Kartierungen zwar nicht nachgewiesen werden, sie kann jedoch aufgrund der geeigneten Habitatstruktur für diese Art auch nicht ausgeschlossen werden. Die Ausgleichsflächen (A1 und A2) werden daher zur Umsetzung der CEF-V1 Maßnahmen für das Rebhuhn genutzt. Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind 0,25 ha für die CEF-V1 Maßnahme erforderlich. Da sich Teile der Fläche in unmittelbarer Nähe zur Baugrenze befinden und somit nur vermindert als Lebensraum geeignet sind, werden mit 0,32 ha deutlich größere Flächen als die im Rahmen der saP geforderten 0,25 ha für die CEF-V1 Maßnahme umgesetzt. Auf den 0,2 ha der Ausgleichsfläche A2 werden lückig angelegte Feldgehölzinseln entwickelt und auf den weiteren 0,12 ha der Ausgleichsfläche A1 werden die bestehenden Strukturen durch heimische Heckenstrukturen mit Einzelbäume ergänzt.

Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung SAP lag während der Frist in der Stellungnahmen stattfinden sollten, nicht aus bzw. stand auch im Internet nicht zur Verfügung, wurde jedoch nach einem Telefonat übermittelt. Nach einem Gespräch mit dem die SAP ausführenden Büro, stellte sich heraus, dass auch die in der nun vorliegenden SAP geforderten Maßnahmen bereits wieder geändert worden sind!!! Für die Erarbeitung von Stellungnahmen erfordert diese Vorgehensweise - Vorlage von unvollständigen Bebauungsplänen s. a. 3.5. Ver- und Entsorgung - einen unzumutbaren Mehraufwand an Arbeit. Wir bitten daher darum, auf die Vollständigkeit der Unterlagen zu achten und das Verfahren zur Beurteilung erst dann in Gang zu setzen, wenn entsprechende Ergänzungen gemacht wurden, oder aber, wenigstens alle Beteiligten bei etwaigen Änderungen sofort zu informieren!

Zusammenfassung

Aufgrund der nicht zwingenden Notwendigkeit für die Erweiterung des Gewerbegebietes am Standort Mintraching Ost, der unvollständigen Ausarbeitung und der unrichtigen bzw. nicht vollständig dargestellten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan 134 lehnen wir diesen zunächst ab.

3. Stellungnahme zur Strategischen Umweltprüfung SUP - Landschaftsschutzgebiet „Isartal im Landkreis Freising Umweltbericht

- I. S.3 *Das Ziel ist dabei, dringend benötigte Flächen für die Betriebsverlagerung bzw. als Erweiterungsfläche für einen ortsansässigen mittelständigen Betrieb anbieten zu können. Geplant ist dazu die Herausnahme einer **1,3 ha** großen Fläche auf der Flur-Nr. 2884 TF, 2886 TF, 2887 TF, 2887/1, 2888 TF, 2888/1 Gemarkung Neufahrn b. Freising aus dem Landschaftsschutzgebiet Isartal im Landkreis Freising.*

In der Begründung BBP134 ist von einer **ca. 1,58 ha** großen Fläche die Rede.

Die Naturschutzfachliche Eingriffsregelung geht von einem Geltungsbereich des Bebauungsplanes von **1.16 ha** aus. Die unterschiedlichen Größenangaben sind irreführend und sollten erläutert werden.

II.

Auch die Zielsetzung wird unterschiedlich beschrieben: **Betriebsverlagerung bzw. Erweiterung eines mittelständischen Betriebes –**

im Bebauungsplan Planungsziel – **Angebot an Gewerbefläche für Handwerksbetriebe sowie kleinere 34**Bei dem Punkt 3.4 Verkehrserschließung ist dann schließlich von **3 Gewerbeeinheiten** die Rede, wobei unklar bleibt, warum und wie die bereits bestehende Gewerbeeinheit im Norden überplant wird!

- III. S.7 *Die geplante Bebauung ist an 3 Seiten eingefasst von bereits bestehender Bebauung.*

das kann man auch anders sehen. nämlich als 2 seitige Einfassung ... die Lagerhalle im Süden ist ja um einiges entfernt betrifft nur ca. 1/3 des geplanten Baues. Daher kann man hier nicht unbedingt von einem Lückenschluß, sondern einfach nur eine weitere Verkleinerung des bestehenden LSGes sehen.

- IV. S. 7 *Bei dem geplanten Gewerbebetrieb ist nicht mit einem wesentlichen Ausstoß von Luftschadstoffen zu rechnen. **Der Betrieb plant Heizung und Stromerzeugung durch Brennstoffzellentechnologie sowie den Einsatz von E-Autos inkl. Ladestationen.***

s.o. Ein Gewerbebetrieb? Wie kann man dies von Seiten der Gemeinde verlässlich einfordern?

- V. S9. *Mögliche Kompensationsmaßnahme für die Herausnahme von 1,3 ha Fläche sind Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet Isartal zur Förderung von Magerstandorten in räumlicher Nähe in der Dietersheimer Brenne.*

Durch diese Kompensationsmaßnahme wird ein ohnehin schützenswertes Gebiet nicht Ersatzstandort für das herausgenommene Landschaftsschutzgebiet zumal die Dietersheimer Brenne FFH-Gebiet ist, und der Erhalt nicht Aufgabe von Ausgleichsmaßnahmen sein darf.

Tatsache ist, LSG verschwindet zu Gunsten von Gewerbegebiet. Als Kompensation muss hier eine andere Maßnahme gefordert werden.

VI. S.12 Gerüche

Innerhalb des Planungsgebiets und im näheren Umfeld sind keine Beeinträchtigungen durch Gerüche bekannt.

Von Anwohnern werden sehr wohl Geruchsbelästigung durch das Klärwerk als auch durch die Kanalisation berichtet.

4. Dokumentation der Verträglichkeitsabschätzung

Es wird nicht festgehalten, um welchen Lebensraumtyp LRT es sich hier handelt.

Auf die in der Speziellen Artenschutz Prüfung festgestellten Arten in der unmittelbaren Umgebung wird nicht eingegangen.

Allgemeine Kommentare:

Entsprechend dem Lebensraumtyp, der hier vorliegen würde, sollten die Pflanzvorschriften im Fall der Umwandlung zum Gewerbegebiet vorgenommen werden, soweit es nicht die Ausgleichsfläche 2 mit Maßnahmen für das Rebhuhn betrifft.

Zu dem Schallgutachten hat die Agenda21 zunächst keine Einwendungen, da nicht klar ist, für welche Gewerbebetriebe die Bebauung erfolgt.

Die einzelnen Bestandteile des Bebauungsplanes 134 sind nicht aufeinander abgestimmt und scheinen übereilt aufgestellt zu sein.

Außerdem möchte ich auf Folgendes hinweisen:

als Vertreterin der Agenda21 nehme ich Stellung im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zu dem Beschluss vom 17.05.2021: 27.Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchner Straße

Am 28.1.2022 lief die Möglichkeit aus, gegen die Herausnahme des betroffenen Gebietes aus dem LSG Bedenken zu äußern, was ich als Privatperson wahrgenommen habe.

Am 25.1.2022 erhielt ich, als Vertreterin der Agenda21, bereits die Unterlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan 134, obwohl ja die Frist zur Bedenkenäußerung noch gar nicht abgelaufen war.

D.h.: die möglichen geäußerten Bedenken scheinen für Planungen überhaupt keine Rolle zu spielen. Es wurden, ohne dass in Betracht gezogen wird, dass vielleicht das LSG nicht aufgehoben wird, bereits kostspielige Gutachten und Pläne erstellt.

Des Weiteren wurden am 28.2. 2022 bereits Baumfällungen vorgenommen mit Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde Freising. Ab März, also einen Tag später, wäre dies aus Naturschutzgründen nicht mehr möglich gewesen. Auf Nachfrage bei der UNB, da es sich ja immer noch um ein LSG handelt, die endgültige Entscheidung wird erst im Juni 2022 im Kreistag getroffen, erfuhr ich, dass die Genehmigung aufgrund der Prognose für das Gebiet und beruhend auf Erfahrung in solchen Fällen erteilt wurde. Also spielen geäußerte Bedenken anscheinend überhaupt keine Rolle s.o. Warum werden dann Bedenken/Äußerungen überhaupt angefragt?

Außerdem: warum soll man sich überhaupt noch als Öffentlichkeit äußern, was ja schließlich einen ziemlichen unentgeltlichen Aufwand bedeutet, man Unterlagen beurteilt, die bereits überholt sind, und die Stellungnahme sowieso nicht berücksichtigt zu werden scheint.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Flächennutzungsplan:

Zu 1.I.

Die Flurnummern werden im FNP ergänzt.

Zu 1.II.

Wir verweisen auf die Strategische Umweltprüfung (Verfasser Büro Freiraum). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Ziele des LSG nicht beeinträchtigt werden. Für die Herausnahme von 1,3ha Fläche aus dem LSG wurden auch bereits Flächen im Bereich der Dietersheimer Brenne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde/LRA Freising aufgewertet.

Zu 1.III.

Die Flurnummern werden im FNP ergänzt bzw. gekennzeichnet.

Zu 1.IV.

Hier wird nochmals auf die Strategische Umweltprüfung (Verfasser Büro Freiraum) verwiesen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Ziele des LSG nicht beeinträchtigt werden. Für die Herausnahme von 1,3ha Fläche aus dem LSG wurden auch bereits Flächen im Bereich der Dietersheimer Brenne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde/LRA Freising aufgewertet.

Zu 1.V.

Sicherlich ist landwirtschaftliche Fläche erhaltenswert. Aber aus Sicht einer wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes muss die Gemeinde auch manchmal landwirtschaftliche Flächen für bauliche Zwecke ausweisen. Unter Punkt 4 der Begründung wird die derzeitige Nutzung und die Lage der erhaltenswerten Vegetation beschrieben. Im südlichen Bereich des Plangebiets wird die Landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten.

Zu 1.VI.

Es wird auf den Sachverhalt unter 1. IV. verwiesen. Die Flurnummern werden im FNP ergänzt.

Zu 1.VII.

Die Flächen im östlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in der Änderung des Flächennutzungsplanes bereits dargestellt als „Flächiger Gehölzbestand“ und „Gehölzbestand/Planung“. Die Konkretisierung des Verwendungszweckes ergibt sich aus der detaillierteren Bebauungsplanung.

Zu Bebauungsplan:

Zu 2.I.

Der Maßstab wird im Planteil ergänzt. Die Lage der Baugrenzen ist im Verhältnis zu den Grenzen dargestellt, eine Bemaßung der Tiefe der Baugrenzen wird im Planteil ergänzt.

Zu 2.II.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003). Die Ergebnisse wurden auch von der Unteren Naturschutzbehörde getragen. Sämtlicher durch die Planung zu entfernender Grünbestand ist im Bebauungsplan als zu entfernend dargestellt und wird auch in der Ermittlung angesetzt. Eine Änderung der Eingriffsermittlung ist daher nicht notwendig.

Zu 2.III.

Wir verweisen auf die Strategische Umweltprüfung (Verfasser Büro Freiraum). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Ziele des LSG nicht beeinträchtigt werden. Für die Herausnahme

von 1,3ha Fläche aus dem LSG wurden auch bereits Flächen im Bereich der Dietersheimer Brenne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde/LRA Freising aufgewertet. Im Plangebiet soll ein mittelständischer Handwerksbetrieb angesiedelt werden, für den keine geeigneten Leerstände vorhanden sind, da vorhandene Gebäude (z.B. Lagerhallen für Logistik) viel zu groß sind.

Zu 2.IV.

Es wird auf die Würdigung zu 2 III. verwiesen. Die Umwandlung der Fläche wird ausgeglichen und ist entsprechend zulässig.

Zu 2.V.

Das nördliche Grundstück wurde in den Bebauungsplan aufgenommen um den Ortsrand umfassend zu gestalten. Hier ist in absehbarer Zeit jedoch noch keine Änderung des Bestands zu erwarten. Sollte es jedoch zu einem Abriss und Neubau kommen, ist es das Ziel des Bebauungsplans, eine verträgliche Ortsrandgestaltung zu erreichen. Einige Gebäudeteile sind dann nicht mehr so zulässig, da die bebaubare Fläche etwas nach Süden gerutscht wurde, um einen ansprechenden Ortsrand gestalten zu können.

Bei den 0,13 ha handelt es sich um die Ausgleichsfläche A1 und die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden davon.

Zu 2.VI.

Da die Höhenlage und Hochwasserangepasste Bauweise der erwähnten Gebäude im Osten Mintrachings nicht bekannt ist, können hierzu keine Aussage gemacht werden. Laut gewässerkundlichem Dienst Bayern ist im Plangebiet nicht von einer Hochwassergefahr auszugehen. Da der höchste Grundwasserstand mit 4,92 m unter Gelände angegeben ist, ist auch nicht mit einer Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung in dieser Hinsicht zu rechnen.

Zu 2.VII.

Durch die Auslagerung der Betriebe können die Betriebsabläufe optimiert und erweitert werden, so dass von der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze ausgegangen werden kann. Auch bestehende Arbeitsplätze werden am Ort gesichert, da die Möglichkeit geschaffen wird den Betrieb im Gemeindebereich fortzuführen.

Von einer verkehrstechnischen Entlastung ist dahingehend auszugehen, dass betrieblich mehr An- und Abfahrten zu erwarten sind, unter Berücksichtigung von Liefer- und Kundenverkehr, als dies bei einer Wohnbebauung der Fall ist.

Zu 2.VIII.

Der Satz, der auf die Sichtdreiecke verweist, wird entfernt. An dieser Stelle wird auf die im Norden bestehende Gewerbeeinheit, sowie den Bauraum für voraussichtlich zwei Einheiten abgestellt. Dabei handelt es sich um den zu verlagernden Handwerksbetrieb sowie die im Osten befindliche Fläche. Welcher konkrete Gewerbebetrieb hier entsteht, oder ob sich der Handwerksbetrieb hierhin erweitert ist noch nicht absehbar.

Zu 2.IX.

Eine zusätzliche Querung an der Staatsstraße ist nicht vorgesehen und aufgrund des geringen zu erwartenden Fuß- und Radverkehrs nicht vor den Gewerbeflächen notwendig. In etwa 50m weiter Richtung Süden befindet sich eine Fußgängerampel auf Höhe des Isarwegs, wodurch ein Seitenwechsel möglich ist.

Zu 2.X.

Die entsprechenden Angaben werden im weiteren Verfahren nach Rückmeldung der zuständigen Träger wie im Vorentwurf des Bebauungsplanes beschrieben ergänzt.

Zu 2.XI.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird um Arten von Pflanzen ergänzt, die sich für die Fassadenbegrünung eignen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie am Dach und auf den Fassaden ist unter Punkt 5(2) der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Zu 2.XII.

Es soll mit dem letzten Satz zum Ausdruck gebracht werden, dass die Lokalpopulation gefördert wird. Mit der Umsetzung der Maßnahme können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Eine Änderung der Planung ist nicht zu veranlassen.

Zu 2.XIII.

Auf die Vollständigkeit der Unterlagen wird geachtet. Leider handelt es sich aber bei einem Bauleitplanverfahren mit zwei öffentlichen Auslegungen um einen Entwicklungsprozess, so dass es in diesem Werdegang immer wieder zu Änderungen und Anpassungen kommen wird. Gerade das ist ja mit auch ein Ziel des Gesetzgebers, die Belange der Bürger und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Planungsüberlegungen abzuarbeiten. Im nächsten Zeitraum der öffentlichen Bürger und Behördenbeteiligung werden die Unterlagen vollständig und fertig vorliegen.

Zu Strategischer Umweltprüfung im Landschaftsschutzgebiet:

Zu 3.I.

Die Flächengrößenangaben wurden geprüft. Die unterschiedlichen Flächenangaben resultieren aus verschiedenen Bezügen (z.B. Eingriffsregelung). Im weiteren Verfahren werden die Flächenangaben angepasst und genau bezeichnet.

Zu 3.II

Ein Gewerbebetrieb im Norden des Plangebiets ist Bestand. Eine Überplanung erfolgt nur im Falle eines Neu- oder Umbaus. Die südliche Fläche bietet Platz für bis zu zwei Gewerbebetriebe. Dabei handelt es sich um den zu verlagernden Handwerksbetrieb sowie die im Osten befindliche Fläche. Diese kann entweder für die Erweiterung des Handwerksbetriebes oder für einen zusätzlichen Betrieb verwendet werden.

Zu 3.III

Unterschiedliche Sichtweisen sind natürlich möglich. Aus städtebaulicher Sicht ist es aber legitim das Plangebiet als dreiseitig eingefasst zu betrachten.

Zu 3.IV.

Für den bereits bekannten Gewerbebetrieb kann dies auch dem Planungsstand entsprechend verlässlich angegeben werden. In Planung ist eine 100% regenerative Heizungsanlage als Kombination aus Grundwasserwärmepumpe und Pelletheizung, sowie 4- 6 Ladestationen für den betrieblichen Gebrauch. Eine Ladestation soll eventuell als öffentliche Ladestation ausgeführt werden. Eine Vorschrift seitens der Gemeinde, welche Heizanlage verwendet werden soll ist jedoch nicht angedacht.

Zu 3.V.

Die Kompensationsmaßnahme erfolgte auf Anregung und in Abstimmung mit der UNB/LRA Freising und ist naturschutzfachlich korrekt Das angesprochene Thema bezieht sich zudem auf das vom Landkreis Freising durchzuführende Änderungsverfahren des Landschaftsschutzgebietes. Es ist nicht das Thema der kommunalen Bauleitplanung.

Zu 3.VI.

Generell kann es natürlich durch eine Kläranlage sowie durch die Kanalisation bei bestimmten Wind und Wetterlagen zu Beeinträchtigungen durch unangenehme Gerüche kommen. Das verbietet auch nicht die Errichtung des Gewerbebetriebes. Der Hinweis wird in die strategische Umweltprüfung aufgenommen.

Zu 4. Dokumentation der Verträglichkeitsabschätzung

Die entsprechenden Lebensraumtypen sind ausreichend beschrieben. Die Vorgaben zu Pflanzen und zur Vegetation sind ausreichend.

Zu den Hinweisen:

Um das Planungsziel der Gemeinde, Gewerbeflächen für die Betriebsverlegung eines alteingesessenen Neufahrner Unternehmens möglichst bald zu erreichen, werden die Bauleitplanungen parallel zum vom Landratsamt Freising durchgeführten Herausnahmeverfahren betrieben. Eine Beschlussfassung über die Bauleitplanungen wird erst erfolgen, wenn der Herausnahme durch den Kreistag zugestimmt wurde und das Verfahren abgeschlossen ist. Sollte eine Zustimmung nicht erfolgen, ist die Kostenerstattung für die Planungen, Gutachten etc. aufgrund eines bereits geschlossenen Kostenübernahmevertrages gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet.

Der Hinweise zur Geruchsbelästigung durch die Kläranlage wird in die strategische Umweltprüfung eingearbeitet.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 2.1.12 Stellungnahme Vodafone GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 02.03.2022

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die erteilten Hinweise zum Leitungsschutz werden in der Ausführungsplanung beachtet. Die Vodafone GmbH wird an den Spartengesprächen beteiligt. Hierbei wird auch die Verlegung von Leerrohren für Glasfaserkabel beraten. Auf Ebene der Bauleitplanung bedarf es keiner Hinweise oder Überarbeitungen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Anpassung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 2.1.13 Stellungnahme Landratsamt Immissionsschutzbehörde

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde vom 10.02.2022

Südlich und südöstlich des Plangebietes befindet sich entlang des Isarweges eine Wohnbebauung. Im GIS des LRA FS ist diese Bebauung im FNP als MD/MI dargestellt. Von der tatsächlichen Bebauung her könnte es sich insbesondere bei dem südöstlichen Bereich auch um ein allgemeines Wohngebiet handeln. Ich empfehle, diesen Punkt zu besprechen. Unabhängig von der Schutzwürdigkeit empfehlen wir die Wohnbebauung als Immissionsort im schalltechnischen Gutachten zu berücksichtigen vor allem, da in Richtung Osten und Süden Zusatzkontingente von 4 dB(A) vergeben werden sollen. Ggf. ist auch die Vorbelastung durch Flurnr. 2884/1 zu ermitteln.

Um das Landkreisziel 100% Erneuerbare Energien bis 2035 zu erreichen, müssen wir Energie einsparen und die Energieeffizienz steigern. Die notwendige Energie sollte dabei soweit wie möglich aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden.

Das Baugesetzbuch bietet den Gemeinden die Möglichkeit im Bebauungsplan Klimaschutzmaßnahmen umzusetzen. Auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB können z.B. Festsetzungen getroffen werden zum Ausschluss fossiler Energieträger oder der Verwendung von erneuerbaren Energien.

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde wird angeregt, diese Möglichkeiten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang auf die Homepage des LfU hin. Hier sind zum Thema "Klimaschutz in der Bauleitplanung - LfU Bayern" Anregungen für Kommunen zu finden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Um der Anregung des Landratsamts nachzukommen, wurde den schalltechnischen Berechnungen im Lärmgutachten der zusätzliche Immissionsort „IO Isarweg 6“ (Abb. 6a Anhang zum TOP) beigefügt.

In diesem Immissionsort Isarweg 6 ergeben sich auf Basis der Geräuschkontingente einschließlich Zusatzkontingente die folgenden Immissionspegel:

Immissionsort	IRW	LrT/dB(A)	2 Schallquelle	7 Lw dB(A)	8 Lw'/Lw" dB(A)	Fläche	23 Ls dB(A)	Zusatzkontingent	Immissionskontingent		
IO Isarweg 6	MI	60	50,5	GE 118 TF 2	94,3	62	1703	39,2	2	41,2	49,1
				GE 118 TF 3	95,7	62	2360	45,5	2	47,5	
				GE 118 TF1	92,4	57	3506	38,6	2	40,6	
				TF 1 Nord	96	62	2492	39,9	4	43,9	
				TF 2 Süd	100	62	6253	47,2	4	51,2	
							50,5	Summenpegel	53,8		

Wie die ergänzenden Berechnungen zeigen, beträgt der Gesamtpegel am Immissionsort 53,8 dB(A) und unterschreitet sowohl den Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) als auch den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A).

Der Geräuschbeitrag aus dem Bebauungsplan Nr. 134 allein beträgt 51,9 dB(A) und unterschreitet den Immissionsrichtwert für Mischgebiete um ca. 8 dB(A) und den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete um ca. 3 dB(A).

Nachts sind die Immissionsrichtwerte und entsprechend auch die Geräuschpegel um 15 dB(A) niedriger.

Es wird also weder der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete und natürlich noch weniger der Immissionsrichtwert für Mischgebiete erreicht oder überschritten. Es verbleibt noch Raum für einen möglichen Geräuschbeitrag aus dem nördlichen Grundstück Fl.-Nr. 2884/1.

Für die Fl.-Nr. 2884/1 Gemarkung Neufahrn besteht eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1967 zur Errichtung einer Lagerhalle zur Unterbringung von Landmaschinen eines Landmaschinenherstellers.

Von einer Lagerfläche gehen üblicherweise nur geringe Geräuschemissionen aus. Mit noch weniger Geräuschemissionen ist bei einer Lagerhalle zu rechnen. Lediglich beim Holen und Bringen von Lagergut treten jeweils kurzzeitig Geräusche auf.

Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass auch unter Berücksichtigung einer möglicherweise vorhandenen Geräuschvorbelastung durch diese Lagerhalle, an der südlich anschließenden Bebauung am Isarweg der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) nicht erreicht oder überschritten wird.

Eine detaillierte Überprüfung der Geräuschvorbelastung ist unter anderem auch deshalb nicht erforderlich, da auch die Gesamtbelastung durch die nördlichen bzw. nordwestlichen Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 118 und Nr. 134 den Richtwert für Mischgebiete um mehr als 6 dB(A) unterschreitet, der Geräuschbeitrag der GE-Gebiete im Sinne von Nummer 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm an diesem Immissionsort also nicht mehr relevant ist. Darüber hinaus wäre eine Überprüfung einer Geräuschvorbelastung auch nur eine Momentaufnahme, die sich bei Änderung der Tätigkeiten jederzeit verändern kann.

Die zusätzliche Untersuchung zeigt also, dass im Hinblick auf die Bebauung südlich des Isarweges keine Änderungen im Bebauungsplan Nr. 134 erforderlich werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung wird zu den Verfahrensunterlagen genommen.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 2.1.14 Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet Altlasten**Sachverhalt:**

Stellungnahme Landratsamt Freising, Sachgebiet Altlasten jeweils vom 25.02.2022

Zur 27. Änderung Flächennutzungsplan

Das von der o.g. Flächennutzungsplanänderung betroffenen Planungsgebiet liegt im Ortsteil Mintraching (Ortsabrundung östlich Münchener Straße).

Die betroffenen Flächen werden zurzeit landwirtschaftlich oder gewerblich genutzt.

Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind aktuell nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising eingetragen.

Sollten aber im Zuge geplanter Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising (Sachgebiet 41) unverzüglich zu informieren.

Gemäß §1a Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG ist die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet, zu berücksichtigen, dass mit Grund und Boden möglichst sparsam und schonend umgegangen werden soll und die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen ist. Eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (gem. §2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG)soll so weit wie möglich vermieden werden.

Die vorliegende Planung hat eine großflächige Versiegelung von Flächen zur Folge.

Für das Schutzgut Boden verschlechtert sich durch die vorgelegte Planung die Situation erheblich.

Genauer wird auf die Auswirkungen der Planungen in Bezug auf das Schutzgut Boden im gleichzeitig eingeleiteten Bebauungsplanverfahren eingegangen.

Zum Bebauungsplan Nr. 134

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.134 "Gewerbegebiet Mintraching Nord -Ost, Ortsabrundung östlich Münchner Straße" in der Gemeinde Neufahrn - OT Mintraching umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 2888/1, 2888 TF, 2887/1, 2887 TF, 2886 TF und 2884 TF, Gemarkung Neufahrn. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,58 ha und ist derzeit noch unbebaut(landwirtschaftliche Nutzung) bzw. wird bereits gewerblich genutzt.

Die o.g. Grundstücke sind aktuell im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising nicht eingetragen. Es wird hiermit nicht eine völlige Altlastenfreiheit bestätigt, sondern lediglich die Aussage getroffen, dass dem Landratsamt Freising derzeit keine Kenntnisse vorliegen, aufgrund derer die Fläche im Kataster einzutragen wäre.

Für den Fall, dass im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder Baumaßnahmen, Bodenverunreinigungen festgestellt werden sollten, ist das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich zu verständigen.

Es ist dann dafür Sorge zu tragen, dass bei belasteten Böden die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter nach den Bodenschutzgesetzen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt.

Die Nachweise sind dem Landratsamt Freising unaufgefordert vorzulegen.

Da ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird, sind die Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung für Gewerbegebiete einzuhalten. Unter Nr. 10 der textlichen Hinweise wird angeführt, dass die Prüf- und Maßnahmewerte für Wohngebiete einzuhalten sind.

Oberboden:

Für das Schutzgut Boden ist mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen zu rechnen, denn die geplanten Baumaßnahmen haben eine großflächige Versiegelung zur Folge. Es kommt zu einem Totalverlust verschiedener Bodenfunktionen.

Bodenschutzrechtlich wird daher darauf hingewiesen, dass Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, möglichst in nutzbarem Zustand zu erhalten ist. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie z.B. Bodenverdichtungen sind möglichst zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau soll überall dort erhalten werden, wo keine bauliche Anlage errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Es wird dringend empfohlen, schon in der Planungsphase ein sog. Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten, denn für Oberboden, der abtransportiert und anderweitig wieder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden soll, ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodschV) zu beachten.

Gemäß § 12 Abs. 3 und 4 BBodschV ist Bodenmaterial, das entfernt werden muss und an anderer Stelle wieder aufgebracht wird, entsprechend untersuchen zu lassen.

Je nach Größe und Höhe der Auffüllung ist für die Fläche, auf der der Oberboden aufgebracht werden soll, eine Baugenehmigung zu beantragen. Diese Fragestellungen sind vorab mit dem Landratsamt Freising zu klären.

Ein Bodenmanagementkonzept ist bisher nicht Teil des Bebauungsplanes, es wird lediglich darauf hingewiesen (Nr. 11 Hinweise durch Text), dass Oberboden möglichst vor Ort wiederzuverwenden ist und möglichst schonend mit Oberboden umgegangen werden soll.

Das Schutzgut Boden wird durch die geplante Neuversiegelung von mind. 0,63 ha durchaus erheblich, und nicht nur gering, beeinträchtigt.

Zwar werden die Flächen aktuell im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich genutzt, aber durch eine großflächige Neuversiegelung durch Gewerbe führt dies zum Totalverlust aller Bodenfunktionen.

Versiegelungen sind grundsätzlich nur adäquat ausgleichbar durch Entsiegelung einer anderen Fläche. Dies ist in aller Regel aber nicht vorgesehen. Es werden grundsätzlich fast immer nur Ausgleichs- und Aufwertungsmaßnahmen an anderer Stelle geplant.

Eine Recherche, ob nicht tatsächlich an anderer Stelle Flächen entsiegelt werden könnten, um den Bodenverlust auszugleichen, sollte angeregt werden. Boden ist nicht vermehrbar und sollte möglichst gut vor nachteiligen Eingriffen geschützt werden.

Hinweis zum Flächenverbrauch:

Laut Begründung zum Bebauungsplan beträgt die Größe des neuen Plangebietes 1,58 Hektar. Davon werden mind. 0,63 ha versiegelt.

In Bayern soll sorgsamer mit der Fläche umgegangen werden. Daher wird in Bayern eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (Siedlungs- und Verkehrsfläche) von 5 ha je Tag im Landesplanungsgesetz angestrebt (siehe auch Koalitionsvertrag S. 30).

Die Fläche Bayerns beträgt 7.055.000 Hektar. Anteilig auf das Gemeindegebiet Neufahrn (4551 Hektar) heruntergerechnet ergäbe sich für die Gemeinde Neufahrn ein jährlicher Flächenverbrauch von 1,18 Hektar. Dieser sollte in der Regel nicht überschritten werden. Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 134 wären bereits ca. 50 % der jährlichen Fläche für den Gemeindebereich Neufahrn ausgeschöpft.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Flächennutzungsplan:

In die Bauleitplanungen wird nachfolgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten im Zuge geplanter Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das LRA Freising (SG41) unverzüglich zu informieren.“

Zum Bebauungsplan:

Bodenschutz, Versiegelung, Flächenverbrauch

Zu Altlasten

Unter Punkt 10 der textlichen Hinweise wird das Wort „Wohngebiete“ durch das Wort „Gewerbegebiete“ ersetzt

In der Begründung wird unter Punkt 8. folgender Hinweis übernommen:

„Sollten im Zuge geplanter Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das LRA Freising (SG41) unverzüglich zu informieren.“

Zu Bodenschutz/Oberboden

In die Begründung wird folgendes aufgenommen: „Der gewachsene Bodenaufbau soll überall dort erhalten werden, wo keine bauliche Anlage errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Es wird dringend empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten, denn für Oberboden, der abtransportiert und anderweitig wieder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden soll, ist §12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodschV) zu beachten.“

In Nr. 11 der textlichen Hinweise wird ergänzt: „§12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodschV) ist zu beachten, die Erstellung eines Bodenmanagementkonzepts wird dringend empfohlen. Die Veranlassung zur Erstellung wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.“

Überall dort, wo Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, wird der gewachsene Oberboden nicht angetastet. Ein Teilausgleich für die Versiegelung findet durch die unter Punkt 9.1.(8) festgesetzte Begrünung der Dächer statt, so dass hier wieder eine belebte Bodenschicht entsteht, die auch der Regenrückhaltung dienen kann.

Zu Flächenverbrauch und Entsiegelung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Neufahrn ist generell bestrebt, Flächen die nicht benötigt werden zu entsiegeln. Aufgrund des Siedlungsdrucks im Münchner Norden und auch der damit verbundenen wirtschaftlichen Entwicklung ist jedoch die Versiegelung von Flächen unabwendbar. Sie wird auf das Minimum reduziert.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanungen werden entsprechend der Würdigung ergänzt.

In den städtebaulichen Vertrag ist ein Passus aufzunehmen, der die Erstellung eines Bodenmanagementkonzepts sichert.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 2.1.15 Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet Verkehr

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising, Sachgebiet Verkehr vom 02.03.2022

Die Planungen haben in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising (StBA) als betroffener Straßenbau-lastträger der durch Mintraching verlaufenden Staatsstraße St 2350 zu erfolgen.

Vor dem Hintergrund der bereits jetzt verkehrlich weit überdurchschnittlich belasteten Staatsstraße regen wir in Abstimmung mit dem StBA eine Prüfung dahingehend an, ob die beiden im nördlichen Bereich geplanten, nebeneinander liegenden Zufahrten nicht zusammengelegt werden können

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Staatliche Bauamt Freising wurde an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht. Das Bauvorhaben wird während der Phase der Ausführungsplanung dem Staatlichen Bauamt Freising vorgelegt.

Die neu geplante Gewerbeeinheit auf dem südlichen Grundstück benötigt aus zwei Gründen eine Zu- und eine Abfahrt.

1. Die Feuerwehr muss das Gebäude komplett umfahren können ohne zu wenden
2. Der Betriebsablauf erfordert die Anlieferung mit Sattelschleppern, die ebenfalls das Gebäude umfahren müssen, ohne zu wenden.

Das nördliche Grundstück wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Ortsrand umfassend zu gestalten. Hierauf ist aber in absehbarer Zeit jedoch noch keine Änderung des Bestands zu erwarten. Aus diesem Grund ist eine eigene Zufahrt erforderlich. Des Weiteren ist es erstrebenswert den bestehenden Gehölzbestand zwischen dem Gewerbebestand im Norden und dem neuen Betrieb im Süden soweit als möglich zu erhalten. Dieser würde durch eine gemeinsame Zufahrt erheblich durchschnitten.

An der bisherigen Planung wird daher festgehalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

In den städtebaulichen Vertrag wird ein Passus aufgenommen, dass die Planung dem Staatlichen Bauamt zur Abstimmung vorzulegen ist.

Abstimmung: Ja 23 Nein 0 - GR Häuser abwesend -

TOP 2.1.16 Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet Gesundheitsamt**Sachverhalt:**

Stellungnahme Landratsamt Freising, Sachgebiet Gesundheitsamt vom 10.02.2022

Es sind die Maßnahme- und Prüfwerte, des Wirkungspfades Boden - Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

Sollte bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich verständigt wird.

IfSG §§ 37,38, 41

Alle Gebäude sind an das öffentliche Kanalnetz, sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung anzuschließen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

„Es sind die Maßnahme - und Prüfwerte des Wirkungspfades Boden-Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten“

„Sollten im Zuge geplanter Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das LRA Freising (SG41) unverzüglich zu informieren.“

Selbstverständlich werden alle zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die kommunale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Hierauf wird in Punkt 3.5. Nrn. 3 und 4 der Begründung eingegangen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend der Würdigung ergänzt.

Abstimmung: Ja 23 Nein 0 - GR Häuser abwesend -

TOP 2.1.17 Stellungnahme Abwasserzweckverband

Sachverhalt:

Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes vom 24.02.2022

Die Erschließung des Gewerbegebiets mit dem Abwasserkanal erfolgt auf der östlichen Seite der Münchner Straße vom Isarweg in Richtung Nord-Osten zum neugeplanten Gewerbegebiet Mintraching. Die Bezugshöhen im Bebauungsplan von ca. 461,50 für die FOK Erdgeschoss liegen unter der Rückstauenebene von ca. 462,00 NN in der anliegenden Münchner Straße.

Aufgrund des Höhenunterschiedes ist es erforderlich, dass die Grundstücke über eine private Hebeanlage (Pumpstation) entwässert werden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der gegebene Hinweis wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Es wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen: „Die Erschließung des Gewerbegebiets mit dem Abwasserkanal erfolgt auf der östlichen Seite der Münchner Straße vom Isarweg in Richtung Nord-Osten zum neugeplanten Gewerbegebiet Mintraching. Die Bezugshöhen im Bebauungsplan von ca. 461,50 für die

FOK Erdgeschoss liegen unter der Rückstauenebene von ca. 462,00 NN in der anliegenden Münchner Straße. Aufgrund des Höhenunterschiedes ist es erforderlich, dass die Grundstücke über eine private Hebeanlage (Pumpstation) entwässert werden.“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend der Würdigung ergänzt.

Abstimmung: Ja 23 Nein 0 - GR Häuser abwesend -

TOP 2.1.18 Stellungnahme Handwerkskammer

Sachverhalt:

Stellungnahme der Handwerkskammer vom 28.02.2022

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern befürwortet und begrüßt die mit den o.g. Verfahren verfolgte Planung für weitere Gewerbeflächen im Gemeindegebiet.

Wir bitten jedoch darum die Festsetzungen zu den unzulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) um den Ausschluss von Einzelhandel, sofern dieser nicht dem eigentlichen Betriebszweck zu bzw. untergeordnet ist, zu ergänzen, um sicherzustellen, dass die Bauflächen auch auf lange Sicht für gewerblichen Nutzungen aus dem Bereich der Fertigung und des Handwerks wie beabsichtigt zur Verfügung stehen.

Die mit dem Planvorhaben verfolgte planerische Zielsetzung zur Stärkung des Angebots an Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe sowie kleinere bis mittlere Fertigungsbetriebe östlich der Münchner Straße und des Gewerbegebiets Nr 118 ist ausdrücklich zu begrüßen – allerdings ist

bedauerlich, dass eine Möglichkeit zur Weiterentwicklung für lokale Handwerksbetriebe nur im Zuge einer Betriebsverlagerung gewährt werden kann (vgl. Kap. Planungsziele). Wir bitten darum, planerisch unbedingt zu vermeiden, dass im Zuge der Planungen zur Betriebsverlagerung eine Fragmentierung z.B. zentraler eigentlich mischbaulich geprägter Standorte ausgelöst wird, die wohl mittelfristig nicht nur den unmittelbaren Betriebsstandort betreffen, sondern unserer Erfahrung nach oft eine schleichende Umwandlung z.B. ein eigentlich mischbaulich und auch durch kleines Gewerbe und Handwerksbetriebe geprägtes Umfeld in ein nur durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet eigentlich schon fast absehen lässt. Generell ist auch bei der Weiterentwicklung der im Gemeindegebiet mit seinen ländlich geprägten Ortsteilen festgesetzten Mischbauflächen und gewachsenen dörflichen Strukturen (z.B. in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB) sowie der Zweckbestimmung in der Baunutzungsverordnung folgend langfristig planerisch sicherzustellen, dass dies in den Nutzungsarten ausgewogen dem Gebietscharakter gem. §§5 und 6 BauNVO entsprechend geschieht.

Um im baulichen Umfeld bestehende, aber auch noch nicht bestehende, evtl. zukünftig an die Gewerbenutzung heranrückende schützenswerte Nutzungen zu berücksichtigen, wurden im Rahmen der Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr.: 6083/B1/stg Emissionskontingente auf Basis der DIN 45691 festgelegt, die mit einem Zusatzkontingent von 4 (dbA), einzuhalten jedoch innerhalb der Grenzen der südlichen und östlichen Immissionspunkte 1 und 2, ergänzt wurden.

Mit der Kontingentierung kann und sollte im Plangebiet eine Nutzung, wie sie dem Gebietstyp entsprechend für „nicht wesentlich störende Betriebe“ vorgesehen ist, im Geltungsbereich etabliert werden können und in einem gewissen Rahmen der Problematik heranrückender, hinsichtlich der Immissionssituation sensiblerer Nutzungen, die evtl. sogar einer der Auslöser für die Betriebsverlagerung (s.o.) war, durch planerische Voraussicht am neuen Standort begegnet werden: Die Ausschöpfbarkeit des im Gewerbegebiet festgesetzten zulässigen Störgrads ist auch langfristig zu erhalten und dahingehend eine ausreichende Flexibilität für Bauwerber bereits mit einberechnet und umsetzbar sein, um auch Spielraum für Weiterentwicklungsmöglichkeiten bieten zu können.

Ihre Bemühungen um eine vorausschauende, möglichst konfliktfreie Anordnung der Nutzungen, die sich gegenseitig einschränken, bitten wir Sie daher konsequent weiterzuverfolgen.

Daher ist auch das planerische Vorgehen zum Schutz der neu anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen durch Schaffung einer „Pufferfläche“ zur angestrebten Entwicklung einer Wohnbebauung ein wichtiger Schritt, um der Problematik zu begegnen dass als heranrückend geplante schutzwürdige Wohnnutzung in einem angemessenen Abstand zur mit den vorliegenden Bauleitverfahren umzusetzenden störenden Nutzung realisiert werden muss .um damit

Beeinträchtigungen für beide Seiten auszuschließen: Um der weiteren Fragmentierung der Mischbauflächen in Mintraching, wie sie der Flächennutzungsplan von 2003 für die gesamte bauliche Umgebung des Planvorhabens darstellt, vorzubeugen sowie im Sinne der Erhaltung der mischbaulichen Strukturen und der gewachsenen Nutzung in der baulichen Umgebung entlang der Münchner Straße und des Isarwegs, plädieren wir im südlichen Anschluss an die Pufferfläche für die Fortführung des vom Flächennutzungsplan für das Plangebiet und die südlich umgebende Bebauung schon vorgegebenen und auch im o.a. Gutachten dementsprechend berücksichtigten Gebietscharakters als Mischbaufläche, so dass die Nutzungsmöglichkeiten im Mischgebiet in ausgewogenem Maße nicht nur dem Wohnen, sondern auch weiterhin ausdrücklich auch der gewerblichen Entwicklung mit nicht wesentlich störenden Betrieben weiterhin zu Gute kommen können.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Festsetzungen zu Art der Nutzung

Der Empfehlung des Ausschlusses von diversen Nutzungsarten wie Einzelhandelsnutzungen ist nachvollziehbar. Es wird daher nachfolgende Einschränkung des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO festgesetzt:

- Offene Lagerplätze, z.B. für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen
- Lagerbetriebe
- Betriebe des Logistik- und Speditionsgewerbes
- Gewerbliches Parken
- Tankstellen
- Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle

Das gewerbliche Parken auf der Flurnummer 2888/1 im Geltungsbereich ist im Sinne des genehmigten Bestandsschutzes zulässig, solange bis diese Nutzung aufgegeben wird. Erneuerungen und Änderungen der Nutzung sind allgemein zulässig. Erweiterungen der Nutzung „gewerbliches Parken“ sind unzulässig. Nutzungsänderungen sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Nachfolgenutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig ist.

Verkaufsflächen sind nur zulässig, wenn diese dem eigentlichen Betriebszweck zu bzw. untergeordnet sind. Zudem werden bei den unzulässigen Arten der Nutzung Verkaufsfläche zu zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neufahrner Liste aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde (Stand 2019) ausgeschlossen. Somit kann sichergestellt werden, dass die Flächen langfristig für die gewünschten Bereiche der Fertigung

und des Handwerks zur Verfügung stehen und die Nutzungen im Zentrum mit den dort gewünschten Sortimenten nicht an den Ortsrand verlegt werden.

Zu Schalltechnischer Untersuchung und zu Heranführung des städtebaulichen Ortsanschlusses an Mintraching

Der südlich des geplanten Gewerbegebietes befindliche Mischgebietsbereich soll auch weiterhin erhalten bleiben. Dies ist das Ziel der Gemeinde und entsprechend ist auch die Darstellung im Flächennutzungsplan die eines dörflichen Mischgebietes. Zum Schutz der unterschiedlichen Nutzungen ist auf der Flurnummer 2884 ein entsprechender Pufferstreifen mit einer landwirtschaftlichen Nutzung ausgewiesen. Zusätzlich hat die Schalltechnische Untersuchung die in der Stellungnahme genannten Zusatzkontingente hinzugerechnet.

Derzeit ist eine Fortführung des Mischgebietes bzw. ein Zusammenwachsen des aktuell geplanten Gewerbegebietes mit dem mit Wohnnutzung durchmischten Ortsrand von Mintraching nicht geplant. Die sich hieraus ergebene schalltechnische Thematik wird jedoch erkannt und zu gegebener Zeit in einer erneuten Bauleitplanung beachtet.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend der Würdigung überarbeitet. Es wird festgesetzt, dass offene Lagerplätze, Lagerbetriebe, Betriebe des Logistik- und Speditionsgewerbes, Gewerbliches Parken, Tankstellen, Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Bordelle unter Beachtung des Bestandsschutzes vorhandener Nutzungen unzulässig sind. Es wird weiter festgesetzt, dass Verkaufsflächen nur zulässig sind, wenn diese dem eigentlichen Betriebszweck zu bzw. untergeordnet sind. Zudem werden bei den unzulässigen Arten der Nutzung Verkaufsfläche zu zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neufahrer Liste ausgeschlossen.

Abstimmung: Ja 23 Nein 0 - GR Häuser abwesend -

TOP 2.1.19 Stellungnahme Vermessungsamt Freising

Sachverhalt:

Stellungnahme des Vermessungsamtes Freising vom 25.02.2022

Die Nord- und die Ostgrenze des Flurstücks 2887 zu den Flurstücken 2888 bzw. 2886 sind nicht abgemarkt (graphische Flächenberechnung aus dem 19. Jahrhundert) vgl. gestrichelte Grenzen in der Flurkarte. Die Flächenangabe nicht abgemarkter bzw. ermittelter Flurstücke ist mit Unsicherheiten behaftet. Es wird eine Grenzfeststellung empfohlen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung der Grenzfeststellung wird an den Antragsteller der Bauleitplanung weitergegeben. Eine Notwendigkeit zur Änderung der Bauleitplanung besteht jedoch nicht.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Anpassung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 23 Nein 0 - GR Häuser abwesend -

TOP 2.1.20 Stellungnahme Feuerwehr Neufahrn**Sachverhalt:**

Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Neufahrn vom 10.03.2022

Die öffentliche Löschwasserversorgung, die durch den Wasserzweckverband bereitgestellt wird besteht aus einer Leitung DN 100, diese leistet ca. 60 m³/h (tatsächliche Wassermenge ist noch zu prüfen). Benötigt werden jedoch bei Abschnittsflächen bis zu 2.500 m² mindestens 96 m³/h und bei Abschnittsflächen von mehr als 4.000 m² mindestens 192 m³/h. Die benötigte Löschwassermenge ist mit mindestens einem Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 mit der Kennzahl 1600 sicherzustellen. Diese sind an geeigneter Stelle, nach Rücksprache mit der Feuerwehr zu errichten.

Freistehende sowie aneinandergebaute Industriebauten mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 5.000 m² müssen von allen Seiten mit Feuerwehrfahrzeugen anfahrbar sein. Diese Umfahrten müssen die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr erfüllen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Um die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist ein den Anforderungen entsprechender Brunnen zu errichten. Die dafür notwendige Fläche wird in den Bebauungsplan durch zeichnerische Darstellung aufgenommen.

Der gegebene Hinweis zu den für die Feuerwehr im Rettungsfall erforderlichen Flächen wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Im Bebauungsplan stehen die notwendigen Flächen um die Gebäude zur Verfügung, da die Gebäude betriebsbedingt auch zur Anlieferung mit Sattelschleppern umfahren werden müssen. Dadurch ist auch die Befahrbarkeit für die Feuerwehr gegeben. Der entsprechende Nachweis wird in die Begründung aufgenommen. Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Freistehende sowie aneinandergebaute Gewerbeobjekte mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 5000qm müssen von allen Seiten mit Feuerwehrfahrzeugen anfahrbar sein. Diese Umfahrten müssen die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr erfüllen.“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet. Der erforderliche Löschwasserbrunnen wird vorgesehen und der Nachweis der Aufstellflächen für die Feuerwehr wird in die Begründung aufgenommen.

Abstimmung: Ja 23 Nein 0 - GR Häuser abwesend -

TOP 2.1.21 Stellungnahme Kreisbrandrat**Sachverhalt:**

Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 11.03.2022

Flächen für die Feuerwehr:

Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind nach der Technische Regel: RAST 06 („Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“) so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr verwiesen. Die Details (Bewegungsflächen, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfadradius von mindestens 18 m. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen

Löschwasserversorgung:

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde Markt zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das **DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02** herangezogen werden. In Gewerbegebieten, ist ein Löschwasserbedarf von **mindestens 96 m³/h** über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal **75 m** zum Objekt eine Wasserentnahmestelle einzuplanen.

Rettungshöhen:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum *Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge innerhalb der Hilfsfrist verfügt steht.

Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die aufgrund der Betriebsgröße und art- und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe bzw. sonstiger Gegebenheiten einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, **entsprechend auszurüsten**. (Art. 1 BayFwG)

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Flächen für Feuerwehr:

Im Bebauungsplan stehen die notwendigen Flächen um die Gebäude zur Verfügung, da die Gebäude betriebsbedingt auch zur Anlieferung mit Sattelschleppern umfahren werden müssen. Dadurch ist auch die Befahrbarkeit für die Feuerwehr gegeben. Der entsprechende Nachweis wird in die Begründung aufgenommen. Es wird zusätzlich noch folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Freistehende sowie aneinandergebaute Gewerbeobjekte mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 5000qm müssen von allen Seiten mit Feuerwehrfahrzeugen anfahrbar sein. Diese Umfahrten müssen die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr erfüllen.“

Zu Löschwasserversorgung:

Um die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist ein den Anforderungen entsprechender Brunnen zu errichten. Die dafür notwendige Fläche wird in den Bebauungsplan durch zeichnerische Darstellung aufgenommen.

Zu Rettungshöhen und Ausstattung der Feuerwehr:

Die gegebenen Hinweise werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Freiwillige Feuerwehr in Neufahrn ist so ausgestattet, dass die entsprechenden Gebäude im Gefahrenfall versorgt werden können.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend der Würdigung ergänzt. Der erforderliche Löschwasserbrunnen wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die für die Feuerwehr notwendigen Aufstell- bzw. Umfahrungenflächen stehen zur Verfügung und der entsprechende Nachweis wird in die Begründung aufgenommen.

Abstimmung: Ja 23 Nein 0 - GR Häuser abwesend -

TOP 2.2 Beschluss zur Freigabe für Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für den Bebauungsplan Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“ und die zugehörige 27. Änderung des Flächennutzungsplanes die Freigabe für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der vorher gefassten Würdigungsbeschlüsse (Stand 25.04.2022) zu erteilen.

Abstimmung: Ja 22 Nein 1 - GR Häuser abwesend -

TOP 3 Baumschutzverordnung

Sachverhalt:

Allgemeines zur Baumschutzverordnung

Bäume gehören zu den wertvollsten Naturelementen in unseren Städten und Dörfern. Sie gliedern Siedlungsbereiche, sorgen für eine angemessene innerörtliche Durchgrünung, beleben Straßen- und Ortsbilder, sind Lebensraum und Nahrungshabitat für zahlreiche Tierarten und haben positive Effekte für unser Klima. Gerade als Schattenspende und Schadstofffilter sind Bäume unentbehrlich. Weiter helfen sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu verbessern sowie schädliche Umwelteinwirkungen zu mindern.

Zum Schutz der Bäume hat die Gemeinde Neufahrn 1974 ihre erste Baumschutzverordnung erlassen und zählt damit zu den Vorreitern in Bayern. Die Baumschutzverordnung wurde in den Jahren 1988 und 1994 überarbeitet sowie zuletzt 2003 geändert. Ein Neuerlass der Baumschutz-Verordnung wurde notwendig, da aufgrund der Unbestimmtheit verschiedener Formulierungen (insbesondere im Bereich Ersatzforderungen) eine Rechtssicherheit nicht mehr gegeben war. Auch waren verschiedene redaktionelle Anpassungen erforderlich.

sungen sowie Aktualisierungen erforderlich. Ebenso entsprach der Geltungsbereich nach Jahrzehnten nicht mehr der gemeindlichen Flächenentwicklung.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.10.2021 den Entwurf der Baumschutz-Verordnung gebilligt und die Verwaltung beauftragt nach Einarbeitung der ebenfalls beschlossenen Änderungen die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Art. 52 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) durchzuführen.

Nachfolgend sind die vorgenommenen Anpassungen des Satzungstexts im Vergleich zur bisher gültigen Baumschutz-Verordnung nochmals kurz aufgeführt:

- Bei §1 ist inhaltlich keine Änderung der Schutzfunktion vorgenommen worden mit Ausnahme der unter Schutz gestellten Gehölze (Obstbäume).
- Bei §2 ist Nr. 2 neu als Schutzzweck eingefügt worden: „zur Verbesserung der Lebens-qualität und des Kleinklimas beizutragen“.
- Bei §3 (6) wurde zusätzlich zur Beachtung aufgenommen: die RAS-LP 4: Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Diese Richtlinie wurde vom Verkehrsministerium für die Straßenbauverwaltungen eingeführt und sollte im Interesse einer einheitlichen Handhabung auch im Zuständigkeitsbereich sonstiger öffentlicher Straßen Anwendung finden.
- Bei §4 1. wurde zusätzlich als Ausnahmetatbestand der gewerbsmäßige Obstanbau aufgeführt. In 2. und 3. wurde „ordnungsgemäß“ durch „fachgerecht“ ersetzt, Nr. 3 zusätzlich hinsichtlich der Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht ergänzt. Der bisherige Ausnahme-tatbestand Nr. 5. ist entfallen. Damit sind auch Obstbäume in Privatgärten unter den Schutz der Verordnung gestellt.
- Bei §5 (2) ist der Verweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift des BNatSchG bzw. BayNatSchG ergänzt worden.
- Bei §6 (3) ist der Verweis auf die Rechtsgrundlage des WaldSchadInV aktualisiert worden.
- §7 wurde zur Regelung der Vorlage eines Baumbestandsplans im Zusammenhang mit Baugenehmigungsanträgen neu eingefügt.
- Bei §8 (2) wurde das bisherige Ermessen der Verwaltung durch eine eindeutige Regelung ersetzt. (3) wurde neu eingefügt und präzisiert die Durchführung der Ersatzmaßnahme. (4) wurde entsprechend den Bestimmtheitsanforderungen präzisiert, um rechtssicher zu sein.
- Bei §10 wurde (3) neu eingefügt, um das Prozedere bei der Vitalitätsüberprüfung von geschützten Bäumen festzulegen.

Zur Gemeinderatssitzung am 21.06.2021 wurde auch eine Neuabgrenzung des Geltungsbereiches der Baumschutz-Verordnung vorgelegt und beschlossen. Zur Sitzung des Gemeinderats am 18.10.2021 wurde der Umgriff der Verordnung noch einmal überarbeitet, insbesondere wurden die im bisherigen Entwurf vom 14.06.2021 enthaltenen Gebiete außerhalb der bebauten Ortsteile herausgenommen. Dieser Umgriff wurde vom Gemeinderat zur Bürgerbeteiligung freigegeben.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum von Donnerstag, 04.11.2021 bis einschließlich Montag, 06.12.2021 statt. Während der Auslegungsfrist wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Insgesamt wurden fünf schriftliche Äußerungen abgegeben. Diese wurden von der Verwaltung gewürdigt.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Vertagung des TOP in der Sitzung vom 21.03.2022 wurde dem Gemeinderat von der Verwaltung das Angebot eines Informationsgesprächs zur Klärung offener Fragen angeboten. In dem Gespräch wurde an die Verwaltung der Wunsch herangetragen, die Höhe der geforderten Ersatzpflanzung § 8 (2) a und b zu vereinheitlichen und im Regelfall unabhängig vom Stammumfang nur eine Ersatzpflanzung zu fordern.

Der Änderungswunsch ist durchaus vertretbar. Hierfür wäre der Entwurf der Baumschutzverordnung wie folgt anzupassen:

- Punkt b des § 8 (2) ist zu streichen

und die Formulierung unter § 8 (2) ² hinsichtlich der Pflanzqualitäten wie folgt anzupassen.

- (2)² Für einen entfernten Baum ist ein Laubbaum in der Pflanzqualität von mindestens 18-20 cm Stammumfang, ein Obstbaum in der Qualität als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer: Die Baumschutzverordnung erstmals 1974 erlassen, wurde jetzt nochmal überarbeitet. Zusätzliche Modifizierungen wurden nach Rücksprachen mit dem Gemeinderat mit aufgenommen.

GR Bandle: Es war ein langwieriger Prozess, der aber notwendig war um Rechtssicherheit zu schaffen.

GR Dr. Aichinger: Die Satzung wurde aus der Mustersatzung des Städtetags abgeleitet.
Die Verwaltung sollte einen Ermessensspielraum haben.
z.B. „Bürgerwald“, wenn eine Ersatzpflanzung nicht möglich ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Streichung des § 8 (2) Buchstabe b und die entsprechende textliche Anpassung des Paragraphen § 8 (2) ² wie folgt:

- (2)² Für einen entfernten Baum ist ein Laubbaum in der Pflanzqualität von mindestens 18-20 cm Stammumfang, ein Obstbaum in der Qualität als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 3.1 Würdigung der Stellungnahmen

TOP 3.1.1 Stellungnahme Bürger 1

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 1 vom 02.12.2021

„gegen den Neuerlass lege ich,, hiermit Widerspruch ein.

Begründung: Bei meiner betreffenden Fläche (Gemarkung Giggerhausen, Flur-Nr.: 119) handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.“

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Flurstück G-119 ist eine unbebaute Fläche umgeben von bebauten Grundstücken. Im Zusammenspiel mit den umliegenden bebauten Grundstücken zeigt sich ein Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Gemäß Art 51 Bayerisches Naturschutzgesetz wurde das Grundstück mit vorhandenen Grünstrukturen daher mit in den Geltungsbereich der Baumschutz-Verordnung aufgenommen.

Die Baumschutz-Verordnung verhindert keine Bewirtschaftung einer Fläche.



Gigenhausen Auszug W³GIS Gemeinde Neufahrn (weiße Linie Umgriff Baumschutz-Verordnung) ohne Maßstab

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Baumschutz-Verordnung bedarf keiner Ergänzung.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 3.1.2 Stellungnahme Bürger 2

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 2 vom 02.12.2021

„gegen den Neuerlass legt die.....hiermit Widerspruch ein.

Begründung:

- 1. Die betreffende Fläche der (Gemarkung Gigenhausen, Flur-Nr. 167) ist im Außenbereich der Ortschaft Gigenhausen.*
- 2. Bei der Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche neben dem ‚Betriebsgelände. Am Rande der Fläche wurde vor ca. 30 Jahren eine Fichtenkultur gepflanzt, da der landwirtschaftliche Betrieb in den eigenen Waldflächen über keine Nadelgehölze verfügte. Die Fichtenanpflanzung dient als Schnitt- und Rundholz für den landwirtschaftlichen Betrieb*

3. *Der Kronenbereich der Fichtenkultur wird seit der Pflanzung bereits als Lagerfläche (z.B. Kies, Brennholz) und der Ablagerung bzw. Abstellen von schwerem Baumaterial oder Maschinen des Betriebes genutzt.*

In Erwartung einer zeitnahen schriftlichen Antwort.....“

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Zu 1. Von dem Flurstück G-167 wurde nur der bebaute Bereich in den Geltungsbereich der Baumschutz-Verordnung aufgenommen. Er schließt unmittelbar an den bebauten Hofbereich Flurnummer G-34 an. Wege- und Hofflächen verlaufen über die Grundstücksgrenze hinweg zwischen diesen beiden Flurstücken.
- Zu 2. Die bestehende Ackerfläche liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches der neuen Abgrenzung. Lediglich die Gehölze des bebauten Teiles des Flurstückes G-167 wurden mit integriert. Zudem befinden sich landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Gebäude außerhalb des bisherigen Umgriffs (gestrichelte Linie auf der unten angefügten Abb.) Der landwirtschaftliche Betrieb wird durch die Baumschutz-Verordnung nicht be- bzw. verhindert.
- Zu 3. Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.



Giggenhausen Auszug W³GIS Gemeinde Neufahrn (weiße Linie Umgriff Baumschutz-Verordnung neu) ohne Maßstab

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Baumschutz-Verordnung bedarf keiner Ergänzung.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 3.1.3 Stellungnahme Bürger 3

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 3 vom 02.12.2021

„Hiermit legen wir...Einspruch gegen die Erweiterung der Grenzen der Baumschutzverordnung ein. Es ist nicht zumutbar auch noch im Außenbereich auf unserem Grund mit Flurnummer 1254 die Baumschutzverordnung anzuwenden, da dadurch evtl. betriebliche Erweiterungen in Frage gestellt würden.“

Würdigung:

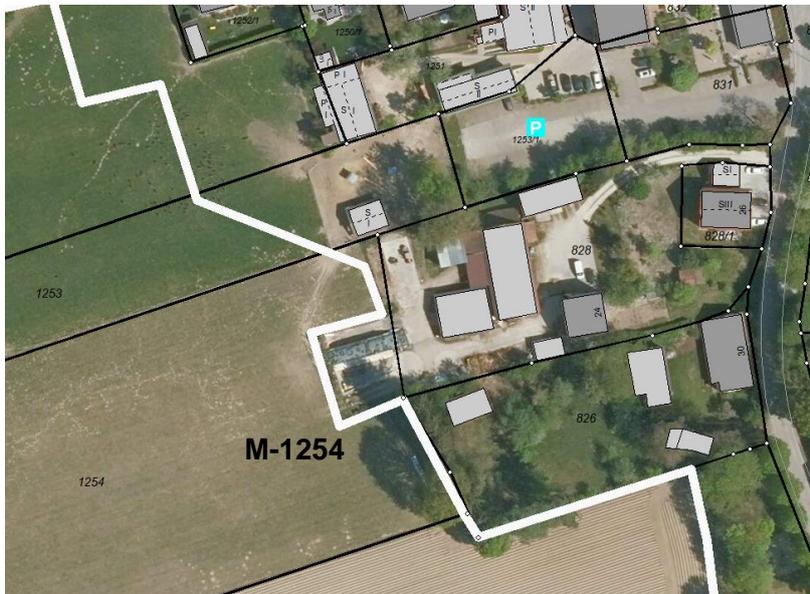
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abgrenzung

Bei der Abgrenzung wurde der kleine bebaute Teil des Grundstücks M-1254 mit einbezogen, da dieser direkt an das bebaute Grundstück 828 angrenzt und die baulichen Anlagen über die Grundstücksgrenzen verlaufen. Es besteht ein Bebauungskomplex, der den Eindruck der Zusammengehörigkeit und der Geschlossenheit erweckt. Gemäß Art 51 Bayerisches Naturschutzgesetz kann ein solcher Bereich mit in eine Baumschutz-Verordnung integriert werden.

Betriebliche Entwicklung

Die Baumschutz-Verordnung verhindert grundsätzlich keine bauliche oder betriebliche Entwicklung von Flächen. Es geht vielmehr darum, einen Baumbestand auch bei einer baulichen Flächenentwicklung einzubinden oder wenn dies nicht möglich ist, einen Ersatz zu schaffen.



Hetzenhausen Auszug W³GIS Gemeinde Neufahrn (weiße Linie Umgriff Baumschutz-Verordnung entsprechend Umgriff des Bebauungsplans Nr. 74 „Ortschaft Hetzenhausen und zusätzlich Fläche bei Fl.-Nr. 1254) – ohne Maßstab

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Baumschutz-Verordnung bedarf keiner Ergänzung.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 3.1.4 Stellungnahme Bürger 4

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 4 vom 29.11.2021

„hiermit lege ich Widerruf gegen die neue Baumschutzverordnung ein. Es geht um mein Grundstück an der Von-Reuentalstr., auf dem derzeit der Spielplatz besteht, und um das angrenzende Feldstück. Zwischen Spielplatz und Feldstück ist eine Böschung mit Feldgehölz. Die hinter dem Feldgehölz, lt. Karte, eingezeichnete Grenze werde ich nicht akzeptieren!“

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Fläche Spielplatz und Feldgehölz:

Die Spielplatzfläche mit der Fl.-Nr. M-1256 liegt bereits innerhalb des Geltungsbereiches der derzeit gültigen Baumschutz-Verordnung. Auch der genannte Gehölzbestand angrenzend an die Spielplatzfläche auf selbiger Flur unterliegt in Teilbereichen schon der derzeit gültigen Baumschutz-Verordnung. Aktuell verläuft die Grenze genau durch den Bestand. Zur Sicherung des markanten und Ortsbildprägenden Gehölzbestandes wurde dieser Bereich nun vollständig integriert. Da es sich um eine Ortsrandeingrünung handelt, ist der erforderliche Zusammenhang des Teilgrundstücks mit der umliegenden Bebauung gegeben.



Hetzenhausen Auszug W³GIS Gemeinde Neufahrn (weiße Linie Umgriff Baumschutz-Verordnung) – ohne Maßstab

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Baumschutz-Verordnung bedarf keiner Ergänzung

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 3.1.5 Stellungnahme Bürger 5

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 5 vom 03.12.2021

„...folgende Punkte sind m.E. in der vorliegenden Baumschutzv. diskussionswürdig, zu überdenken und zu verbessern. Ansonsten werden die Grundstückseigentümer vermutlich zum Eigenschutz vor der Verordnung vermehrt auf Obstbäume setzen und keine anderen Laub- oder Nadelbäume mehr pflanzen. Und wenn sie doch solche Arten pflanzen, dann werden sie den Fällzeitpunkt (Vorgabe Durchmesser/ Umfang) lt. Verordnung einhalten, um die beschriebenen Folgen zu verhindern.

Das führt insgesamt zu weniger Biodiversität in der Gemeinde. Die vorliegende Verordnung wird nur den Status quo erhalten und solange sie besteht, fortschreiben. Neue Baumpflanzung können nur durch Anreize (auch durch Entfall der Pflichten aus der Baumschutzverordnung) erreicht werden oder auf öffentlichen Flächen; da gilt diese Verordnung ja nicht, bzw. ist auf kurzem Dienstweg zu klären.

- 1. Die vorliegende Satzung legt einen Stammumfang von 60cm fest, das entspricht einem Durchmesser von 19,1cm in 1m Höhe. Diese Festsetzung hat im Gegensatz zu anderen Baumschutzverordnungen (z.B. Stadt München und Freising), die einen Stammumfang von 80cm und damit einen Durchmesser von 25cm festlegen, gewichtige Nachteile.*
 - a) In der Zeit, in der der Baum von 19,1cm auf 25cm Durchmesser wächst, nimmt er je nach Baumart und Kronenentwicklung mehr CO₂ pro Jahr auf als in der Zeit des Wachstums bis 19,1cm. Somit wird die gesamte CO₂-Aufnahmefähigkeit bis zum Fällzeitpunkt mit 25cm wesentlich besser genutzt.*
 - b) Und der Baum braucht je nach Art, Stellung und Boden ca. 5 bis 15 Jahre, um diesen Mehrumfang zu erreichen, damit werden die Anzahl der Neupflanzungen durch Grundstückseigentümer deutlich geringer, die keinen Baum in die Baumschutzverordnung wachsen lassen wollen.*
- 2. Ein Baum, der unter diese Verordnung fällt, kann nicht mehr aus pflegerischen Gründen gefällt werden. (Siehe § 5) Immer dann, wenn Bäume zu eng gepflanzt werden und danach ineinander wachsen und keine Schäden aufweisen, sind sie geschützt. Die Bäume, die dann zu „Hecken“ oder Baumgruppen zusammenwachsen sind ein Beispiel dafür, aber auch die Bäume an Wegen und Straßen, die im Kronenbereich zusammenwachsen. Diese Gruppen können instabil und anfällig für Krankheiten und Stürme werden. Damit wird das vorgegebene Schutzziel nicht mehr erreicht.*
- 3. Die Grenzen der Verordnung in den beiliegenden Karten für die Ortsteile sind zu weit gefasst, Das Bay. Naturschutzgesetz regelt in Art 51 Abs 5a, dass*

... für den Erlass von Rechtsverordnungen über geschützte Landschaftsbestandteile

- a) *die Gemeinden zum Schutz des Bestands von Bäumen und Sträuchern ganz oder teilweise innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, soweit nicht...Satzungen erlassen können*

Jedenfalls sind die Grenzen auf landwirtschaftliche Flächen und südlich von Hetzenhausen sogar auf das Absetzbecken ausgedehnt worden. Die Einbeziehung von landwirtschaftlichen Feldgehölzen ist bereits über den Mehrfachantrag geregelt und diese Flächen sind als Landschaftselemente zu pflegen und zu erhalten. Natürlich dürfen dabei auch Bäume (große Weiden etc.) im Rahmen der Pflegemaßnahmen auf Stock gesetzt werden, was in der vorliegenden Satzung nicht mehr möglich ist. Explizit sind in Flurbereinigungsverfahren das Herausnehmen der größten Bäume aus Pflanzhecken vorgeschrieben, um die „Heckenstruktur“ zu erhalten. Das gilt analog für Feldgehölze. Auch hier soll die Pflege nicht zu Solitär-bäumen führen, sondern eine Niederwaldstruktur erhalten.

Die Grenzen sind auf die Bebauung zurückzuführen, wie es im Gesetzestext steht. Völlig willkürlich erscheint die Grenzziehung um die Ortsteile, wenn man das Herauslassen von Splittersiedlungen betrachtet. (Siehe Sportheime Massenhausen und Mintraching oder die Bebauung des Seidenberger-Areals)

Für Fragen und weiteren Erläuterungen stehe ich gerne zur Verfügung und hoffe, Anregungen und Verbesserungen aufgezeigt zu haben.“

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Einleitung

Die Argumentation, dass zum „Eigenschutz vermehrt Obstbäume gepflanzt werden“ als negatives Argument ist nicht nachvollziehbar, da Obstbäume ebenfalls durch die Baumschutz-Verordnung geschützt sind und auch Obstbäume wichtige Funktionen insbesondere im Bereich der Biodiversität erfüllen.

Auch die Bedenken, dass Bäume früher gefällt werden, können ausgeräumt werden, da die jetzige Baumschutz-Verordnung schon Bäume ab 60 cm Stammumfang schützt. Bislang liegen keine Erkenntnisse vor, dass Grundstückseigentümer Bäume nur deshalb fällen würden, damit sie nicht unter die Baumschutzverordnung fallen. Durch eine Erhöhung des Stammumfangs könnten, im Gegenteil, dann bis zu 80 cm ohne Genehmigung gefällt werden, ohne dass eine Ersatzpflanzung erforderlich werden würde.

Die gemeindliche Baumschutz-Verordnung gilt selbstverständlich auch auf den öffentlichen Flächen.

- Zu 1. Der Stammumfang von 60 cm wurde analog zu der derzeit gültigen Fassung übernommen. Die Gemeinde Neufahrn hat sowohl was den Zeitpunkt des ersten Erlasses der Baumschutz-Verordnung als auch was den Schutzgegenstand angeht, eine gewisse Vorreiterrolle. Bestehende und bewährte Schutzkriterien sollen durch den Neuerlass nicht „verschlechtert“ werden. Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm erfüllen bereits viele Ökosystemdienstleistungen wie positive klimatische Effekte innerhalb von Siedlungsstrukturen, Bereicherungen des Ortsbildes und insbesondere für den Artenschutz.

-
- Zu 1a.) Die CO₂-Aufnahmefähigkeit eines Baumes hängt von verschiedenen Faktoren ab. Einer der wichtigsten ist die Größe des Oberflächenvolumens des Laubes (d.h. Blattgröße und Dichte der Belaubung). Der Stammumfang ist dabei zunächst nicht der wichtigste Aspekt, denn auch Bäume mit einem geringeren Stammumfang können je nach Blattart höhere Wirkungen haben, was die CO₂-Speicherfähigkeit angeht. Darüber hinaus sind andere Ökosystemdienstleistungen wie z.B. der Artenschutz schon bei Bäumen geringeren Umfangs bekannt und erwiesen.
- Zu 1b.) Nach jahrelanger Erfahrung mit einer Baumschutz-Verordnung kann nicht festgestellt werden, dass weniger Bäume, aufgrund einer Stammumfangsvorgabe, gepflanzt werden.
- Zu 2. Pflegemaßnahmen stehen bei fachgerechter Durchführung nicht den Bestimmungen der Baumschutz-Verordnung entgegen. Fachgerechte Pflegemaßnahmen bedürfen darüber hinaus keiner Zustimmung der Gemeinde.
- Zu 3. Abgrenzung:
Die Abgrenzung der Umgriffe der Geltungsbereiche wurde unter der Beachtung der Zweckbestimmung der Verordnung entsprechend den Vorgaben des Art. 51 Bay-NatschG vorgenommen. Zur Belebung und Pflege des Ortsbildes sind wie bisher auch in der alten Verordnung Randbereiche mit in den Umgriff einbezogen worden. Beachtet wurde dabei, dass der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit mit jeweiligen Ort gegeben ist. In Bereichen mit Bebauungsplänen wurden die Umgriffe entsprechend der Umgriffe der Bebauungspläne gezogen.
- In Hetzenhausen wurde neben der Abgrenzung innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne ergänzend dazu und beziehend auf Zusammenhang und Geschlossenheit der Bereich im Süden, zwei Teilbereiche im Westen sowie eine bereits bebaute Fläche im Nordosten mit einbezogen.



Hetzenhausen Auszug W³GIS Gemeinde Neufahrn (weiße Linie Umgriff Baumschutz-Verordnung) – ohne Maßstab

Pflegerische Vorgaben:

Die Baumschutz-Verordnung lässt für spezielle Situationen Handlungsspielraum, um auch auf ortsspezifische Erfordernisse einzugehen. Das betrifft natürlich auch die Berücksichtigung von Pflegevorgaben aus anderen Planwerken, Förderprogrammen oder naturschutzfachlichen Zielen wie z.B. der einer Heckenpflege.

Pflegemaßnahmen stehen bei fachgerechter Durchführung nicht entgegen den Bestimmungen der Baumschutz-Verordnung. Fachgerechte Pflegemaßnahmen bedürfen darüber hinaus keiner Zustimmung der Gemeinde.

Splittersiedlungen:

Die Splittersiedlung Sportheim Massenhausen liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes und wurde deshalb bewusst nicht eingebunden. Die Zuständigkeit auch für Baumfällanträge liegt beim Landratsamt Freising – Untere Naturschutzbehörde.

Ähnlich gestaltet sich die Situation am Sportheim Mintraching. Dieses liegt ebenfalls innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Das gilt auch für das erwähnte „Seidenberger Areal“.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Baumschutzverordnung bedarf keiner Ergänzung.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 3.2 Neuerlass der Baumschutzverordnung**Sachverhalt:**

Nach der erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligung und unter Berücksichtigung der vorangegangenen Würdigungen bzw. Änderungsbeschlüsse ist nun die Baumschutz-Verordnung zu beschließen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die der Beschlussvorlage beigefügte Baumschutz-Verordnung der Gemeinde Neufahrn b. Freising im Entwurf in Text und Karten vom 10.01.2022 mit den ggf. zuvor beschlossenen Änderungen, zu erlassen.

Abstimmung: Ja 24 Nein 0

TOP 4 Bekanntgaben**TOP 4.1 Sanierung Kurt-Kittel-Brücke**

Bgm. Heilmeier: Nach Gesprächen mit der DB hat sich eine zeitliche Verschiebung für die Sanierung der Kurt-Kittel-Brücke ergeben.

BAL Schöfer: Überblick über den Verlauf der Maßnahme:

- Brückenhauptprüfung im Jahr 2020 mit Zustandsnote 4,0
- Sofortmaßnahme wurde veranlasst (Beschwerung der inneren Enden der Berührschutzplatten, um ein Abkippen zu verhindern)
- Orientierende Schadensanalyse der Berührschutzplatten von der DB durchgeführt.
- Parallel dazu eine orientierende Schadensanalyse des Brückenbauwerks durch die Gemeinde beauftragt.
- Ergebnis: Bewehrung ist noch in einem guten Zustand. Dauerhaftigkeit des Bauwerks begründet jedoch die Note 4,0
- Frage ob, erheblicher regelmäßiger Sanierungsaufwand oder Erneuerung der Brücke.
- Im Herbst 2021 Förderantrag bei der Regierung von Oberbayern gestellt.
- Erste Abstimmungen mit der DB zur Orientierung für Sperrmöglichkeiten des Zugverkehrs.
- Erste Aussagen waren, mögliche Unterbrechung des Zugverkehrs für ein Wochenende im Herbst des Jahres 2022
- Seit dem Sommer 2021 keine weiteren Auskünfte der DB für weitere Unterbrechungen des Zugverkehrs erhalten.
- Gesamtzeitplan (Abbruch und Neuerrichtung) mit der DB wird abgestimmt.

- Beauftragung eines Bahnkoordinators für die Gespräche mit der DB.
- Zeitraum als Vorlauf seitens der DB sind 3 Jahre.
- Start der Maßnahme wahrscheinlich erst in 2-3 Jahren.

GR Manhart: Wer haftet für Schäden, wenn Teile der Brücke auf die Gleise fallen, da die Brücke den Status Note 4,0 hat?
Haftet hier die Gemeinde?
Gibt es dazu eine Versicherung?
Wer bezahlt den Mehraufwand (z.B. durch Preissteigerungen), wenn wir die Brücke erst in 3 Jahren sanieren können?
Welche Laufzeit hat der Förderantrag?
Wann kommt das nächste Gutachten für die Brücke?

BAL Schöfer: Für das Jahr 2022 ist eine einfache Brückenprüfung bereits beauftragt. Danach ist im Jahresrhythmus ein Wechsel zwischen Einfach- und Hauptprüfung geplant.
Parallel dazu hat die DB, lt. einem internen Vermerk vor, 1/4jährlich eine Inspektion durchzuführen.
Evtl. ist, bedingt durch die Preissteigerungen beim Stahl, eine Sanierung der Brücke wirtschaftlicher.
Deshalb Abwägung, ob Erneuerung oder Sanierung der Brücke.
Versicherung gibt es dazu keine, die so ein Risiko abdecken würde. Insofern liegt die Verantwortung beim Bauherren.
Förderantrag ist gestellt, aber noch nicht bewilligt.

Eine Kreuzungsvereinbarung, als Bestandteil der Förderunterlagen mit den bahnspezifischen Angaben, wurde bis jetzt noch nicht von der DB bearbeitet.

Ein Bahnkoordinator muss zwischen geschaltet werden, ein Fachplaner wird von der DB nicht anerkannt.

TOP 4.2 Seniorenmesse 07.05.2022

Bgm. Heilmeier: Einladung zur Teilnahme an der Seniorenmesse
Termin 07.05.2022 von 11.00 – 17.00 Uhr
Aula des OMG Gymnasium

TOP 5 Anfragen

TOP 5.1 Anfragen aus dem Gremium

TOP 5.1.1 Homepage der Gemeinde Neufahrn

GR Heumann: Nachfrage wie der aktuelle Stand für die Neugestaltung der Homepage ist.

Frau Ostertag-Hill: Im Moment wenig Kapazitäten für die Bearbeitung frei, da sie aktuell auch die Stelle von Frau Dimen (Veranstaltungen) bis zur Neubesetzung dieser Stelle übernehmen muss.

TOP 5.2 Anfragen aus dem Publikum

TOP 5.2.1 Archivarin der Gemeinde Neufahrn

Auf Anfrage aus dem Publikum:

Bgm. Heilmeier:

Die Stelle des Archivares, wird nach dem Ausscheiden von Frau Paringer, demnächst wieder nachbesetzt. Die Stelle ist bereits ausgeschrieben.

Die Gemeinde Hallbergmoos wollte die Stundenanzahl aufstocken und hat darum gebeten, dass Frau Paringer in Vollzeit für sie tätig ist. Dem Wunsch wurde nachgekommen.

Neufahrn, 29.04.2022

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Alexandra Machl

Protokollführung