



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/117/2022

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 10.08.2022
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	26.09.2022		öffentlich

Bebauungsplanes Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchner Straße,, und zugehöriger 27. Flächennutzungsplanänderung; Würdigung Stellungnahme Agenda 21

Sachverhalt:

Stellungnahme der Agenda 21 vom 09.08.2022

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

S. 6 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.

Bitte kontrollieren, 2888/7 nicht ersichtlich.

Für die Herausnahme von 1,3 ha Fläche aus dem LSG wurden auch bereits Flächen im Bereich der Dietersheimer Brenne in Abstimmung mit der UNB/LRA Freising aufgewertet. Die Dietersheimer Brenne ist ein schützenswertes Gebiet gleich der Garchingener Heide, dessen Erhalt unabhängig von Ausgleichsmaßnahmen sein sollte. Daher ist für die Agenda, Ausgleichsmaßnahmen für den Erhalt bzw. Pflegemaßnahmen der Dietersheimer Brenne herzunehmen, nicht akzeptabel. s. auch

ANTRAG AUF HERAUSNAHME VON FLÄCHEN AUS DEM

„LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET ISARTAL“ (LSG- „Isartal“) Punkt 8

Maßnahmen, die zur Vergrößerung des Brennestandortes führen, sind begrüßenswert und sollten durch entsprechende Kartierung nachweisbar sein.

S.9

Für den Landkreis Freising ist bis zum Jahr 2025 ein weiteres Bevölkerungswachstum von 25% prognostiziert.

Hier fehlt ein entsprechender Literaturhinweis. und man findet auch andere Zahlen, z.B.:

13. Januar 2020, SZ

13 500 Einwohner mehr im Kreis Freising prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik im Jahr 2038.

Danach werden 2038 im Landkreis bis zu 192 600 Menschen leben, 7,5 Prozent mehr als noch Ende 2018 (179 100).

Angesichts des ständig wachsenden Flächenverbrauches, ist eine sorgfältige Überprüfung des tatsächlichen Bedarfes angebracht.

2. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.134 Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“ Begründung

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.

Das Datum muss ergänzt werden.

Um hier ein Gewerbegebiet ermöglichen zu können, muss der Flächennutzungsplan geändert und ein 1,3 ha umfassendes Gebiet aus dem LSG herausgenommen werden, wozu die Agenda21 keine ausreichende Veranlassung sieht, denn auch im Baugebiet Neufahrn Ost mit 20 ha riesigem Flächenverbrauch ist Gewerbegebiet mit ca 0,8 ha längs der Grüneckerstraße ausgewiesen.

Diese Haltung findet die Agenda auch in dem Leitbild, das für die Gemeinde entwickelt werden wird, wieder: Eine intakte Umwelt und damit verbunden der Schutz von Landschaft und Natur sind für die Gemeinde Neufahrn Teil der kommunalen Daseinsvorsorge.

S. 7 2.6 Planungsziele

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 verkehrstechnische Entlastung findet nur eventuell statt und sollte hier nicht als Vorteil für die Gemeinde dargestellt werden. Siehe Würdigung Agenda 21 zu 2.VII

S. 8 3.4.3 und Würdigung Agenda21 zu 2.IX

Für die Einsehbarkeit an den Einfahrten muss die Pflanzliste noch um niedrige Sträucher bzw. Stauden ergänzt werden.

Da für Fahrradfahrer kein gesicherter Übergang vorgesehen ist, sollte ein Fußgänger-Radweg eingerichtet werden. Selbst für Gehwege alleine wird i.d.R. eine Breite von 2,50 m als notwendig erachtet. Außerdem ist ein benutzerfreundlicher, fehlerverzeihender Pufferstreifen an der viel befahrenen Münchner Straße angebracht.

Dies würde dem für die Gemeinde zu entwickelndem Leitbild entsprechen:

Es gilt dabei alle Anforderungen an eine nachhaltige und zukunftsfähige Mobilität in Einklang zu bringen und eine hohe Verträglichkeit zu schaffen. Die Gemeinde möchte die negativen Auswirkungen des Verkehrs reduzieren und so die Lebensqualität trotz hoher Erreichbarkeit beibehalten.

S. 13 3.11 Natur und Umweltschutz

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme und vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF)

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 0,28 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 0,08 ha der Ausgleichsfläche A1

werden die bestehenden Strukturen durch heimische Heckenstrukturen mit Einzelbäume ergänzt.

Dies ist der Text der 1. Fassung rot; der Text der 2. Fassung blau. in der 2. Fassung nicht als geändert markiert.

Die Flächengröße müssen überprüft werden und der Kommentar entsprechend angepasst werden, 0,03 ha machen nicht eine deutlich größere Fläche aus, s. dazu Anhang 1 Umweltbericht S.24.

S. 16 4.4 Beleuchtungsanlagen

Maßnahmen für die Beleuchtung und gegen den Vogelschlag S.17 sollten verpflichtend festgelegt werden, d. h. sie sollten als Maßnahmen im Bebauungsplan festgelegt werden. Laut Umweltbericht S.12 sind erstere ja Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

3. Bebauungsplan 134 Festsetzung durch Text

10.1 (8) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5 % Neigung sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm für extensive Begrünung vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Die Agenda21 regt an, die Flachdächer zumindest teilweise als intensives Gründach mit mindestens 25 cm Substratschicht vorzugeben. Über oder teilweise anstelle der Begrünung könnten PV-Anlagen für die Erzeugung von Strom für Wärmespeicher, Sonnenkollektoren, Regenwasserretentionssysteme usw. ausgeführt werden, die hier in einer Art „Showroom“ des Betriebes begehbar sein könnten.

4. Stellungnahme zu Anhang I Umweltbericht – Entwurf

S. 5 Hier werden Karten aus dem ABSP Landkreis Freising erwähnt.

Das ABSP ist nicht unbedingt einfach einzusehen. Daher bitte die zitierten Karten beifügen.

S.12 und S. 15 Hinweise im Bebauungsplan

Hinweise im Bebauungsplan:

Hinweis auf die Verwendung insektenverträglicher, energiesparender, lichtarmer Außenbeleuchtung

Verwendung von vogelfreundlicher Verglasung.

Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

s. dazu Kommentar Begründung BBP 134 S. 16 4.4

Maßnahmen für die Beleuchtung und gegen den Vogelschlag S.17 sollen verpflichtend festgelegt werden, d. h. sie sollten als Maßnahmen im Bauplan festgelegt werden.

S.16 2.4.2 und S.17 2.4.3

Was bedeutet Sicherung einer landwirtschaftlichen Fläche mittels Festsetzung durch Planzeichnung?

Wie durch das Bauvorhaben deutlich wird, bedeutet der Schutz einer Fläche, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist nichts, der Schutzstatus wird aufgehoben.

Wie stark ist also der Schutz mittels Festsetzung durch Planzeichnung und wie lange dauert er voraussichtlich?

S. 21 2.9

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung können die Offenlandflächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt oder aus der Nutzung genommen werden und verbrachen. Die Gehölzflächen auf Flurstück 2888 sowie die landwirtschaftliche Fläche auf Flurstück 2884 wären nicht langfristig durch die Festsetzung durch Planzeichen gesichert.

Es kann ebenso angenommen werden, dass die Flächen dem ökologischen Landbau zugeführt werden, also aufgewertet werden können.

S.24 Ausgleichsmaßnahmen

Die Agenda21 befürwortet die Maßnahmen

Allerdings ist Überwachung und Pflege der Flächen notwendig, wer ist dafür verantwortlich und wer finanziert diese?

S.26 6.2

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung

s. Kommentar S. 24 Wer Ist für Kontrolle, Pflege und Mahd zuständig?

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Flächennutzungsplan:

Zu S. 6 1.2

- Bei der Flurnummer 2888/7 handelt es sich um einen Schreibfehler, es muss heißen Flurnummer 2887/1. Die Flurnummer wird berichtigt.

- Dietersheimer Brenne:

Diese Thematik wurde bereits im vorangegangenen Verfahrensschritt gewürdigt. Es wird auf den Beschluss des Gemeinderates v. 25.04.2022, TOP 2.1.11 zu 2. III verwiesen: „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“

Der Gemeinderat ist diesem Sachvortrag gefolgt und hat die Würdigung entsprechend beschlossen.

Zu S. 9

- Die Angaben stammen aus der Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes Grünfläche Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlagen“ zwischen Neufahrn und Mintraching, Stand 20.11.2017. Die Gemeindeverwaltung erarbeitet gerade einen Bedarfsnachweis entsprechend den Vorgaben der Regionalplanung. Dieser wird in Kürze dem Gemeinderat vorgelegt. Bei dem hier gegenständlichen Verfahren (Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Ortsabrundung) sieht die Regierung von Oberbayern mit Stellungnahmen vom 16.02.2022 und 26.07.2022 keine Anhaltspunkte, die gegen eine Ausweisung der Fläche aus Sicht der Regionalplanung sprechen. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Diese Informationen werden in der Begründung redaktionell ergänzt.

Zu Bebauungsplan:

Zu S.4 1.4

Diese Thematik wurde bereits im vorangegangenen Verfahrensschritt gewürdigt. Es wird auf den Beschluss des Gemeinderates v. 25.04.2022, TOP 2.1.11 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.“*

Der Gemeinderat ist diesem Sachvortrag gefolgt und hat die Würdigung entsprechend beschlossen. Die in der Stellungnahme genannten Flächen im Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 „Neufahrn Ost“, bei denen es sich entgegen der Stellungnahme nicht um Gewerbeflächen, sondern um Mischgebietsflächen handelt, sind nicht für die zukünftigen Anforderungen des Unternehmens nach der Betriebsverlagerung geeignet. Insbesondere ist auch die Zeitplanung nicht in Einklang zu bringen, da die Flächen in Neufahrn Ost noch länger nicht zur Verfügung stehen werden.

Zu S. 7.2.6 Planungsziele

In der Stellungnahme wird selbst auf den bereits im vergangenen Verfahren erfolgten Beschluss des Gemeinderates v. 25.04.2022, TOP 2.1.11 zu 2. VII verwiesen: *„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.“*

Der Beschluss wird auch weiterhin aufrechterhalten. Eine Wohnnutzung dürfte weniger Verkehr, insbesondere lieferbedingten Schwerlastverkehr auslösen als ein auf Montage orientierter Handwerksbetrieb.

Zu S. 8 3.4.3 und Würdigung Agenda21 zu 2.IX

Diese Thematik wurde bereits im vorangegangenen Verfahrensschritt gewürdigt. Es wird auf den Beschluss des Gemeinderates v. 25.04.2022, TOP 2.1.11 zu 2. IX verwiesen: *„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.“*

Auch die überörtlichen Radwege führen entlang des Isarwegs und dann entweder entlang der Isar oder westlich des Logistikpark Römerweg in Richtung Norden. Auf der West-Seite der Münchner Straße gibt es ebenfalls einen Radweg. Es wird daher an der Planung eines Fußweges festgehalten. Dieses erscheint ausreichend. Die Pflanzliste wird noch um niedrig wachsende Arten für den Einfahrtsbereich erweitert.

Zu S. 13 3.11 Natur und Umweltschutz

Bei den 0,04ha handelt es sich um den Anteil an den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, der auf der Flurnummer 2888 liegt. Hier ist ein wertvoller bestehender Gehölzbestand als zu erhaltend festgesetzt. Da die erforderlichen 0,25 ha für die CEF-V1 Maßnahme mit den Ausgleichsflächen A2 und A1 auf den Flurnummern 2886 und 2887 mit 0,28ha ebenso deutlich übererfüllt sind, ist es nicht notwendig, die 0,04ha auf der Flurnummer 2888 als Ausgleichsfläche heranzuziehen. Auch

die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt trägt die Ausgleichs- und CEF Maßnahmen mit. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Zu S. 16 4.4 Beleuchtungsanlagen und Vogelschlag

Diese Thematik wurde bereits im vorangegangenen Verfahrensschritt aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde gewürdigt. Es wird auf den Beschluss des Gemeinderates v. 25.04.2022, TOP 2.1.8 zu 2. IX verwiesen. Die Informationen zu Beleuchtungsanlagen und Vogelschlag wurde in den Bebauungsplan als Hinweis mit aufgenommen. Eine Festsetzung zu den Maßnahmen gegen Vogelschlag ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Eine Kenntnisnahme der lichttechnischen Prüfkriterien im Rahmen der Ausführungsplanung kann ebenfalls durch die Aufnahme als Hinweis im Bebauungsplan sichergestellt werden. Eine Anpassung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich

Zu Festsetzung durch Text

Die erteilten Anregungen werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Betrieb plant Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Zu Umweltbericht:

Zu Seite 5

Die Karten können unter folgendem Link bezogen werden:

https://www.lfu.bayern.de/natur/bayaz/absp/programm_daten/index.htm

Die Karten werden, soweit dies aus Gründen der Übersichtlichkeit möglich ist, redaktionell im Umweltbericht ergänzt.

Zu S.12 und S. 15 Hinweise im Bebauungsplan

Es wird auf den vorher aufgeführten Sachvortrag zu S. 16 4.4 Beleuchtungsanlagen und Vogelschlag verwiesen. Eine Festsetzung zu den Maßnahmen gegen Vogelschlag ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich

Zu S.16 2.4.2 und S.17 2.4.3

Die Ausweisung einer Fläche im Bebauungsplan durch Planzeichen schreibt eine entsprechende Nutzung der Fläche durch eine Satzung fest. Grundsätzlich ist es aber möglich, dass spätere Normgeber eine andere Aussage zur Nutzung treffen.

Zu S. 21 2.9

Unterschiedliche Annahmen sind natürlich möglich. Es ist jedoch von einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Dass die erwähnten Gehölzflächen und landwirtschaftliche Fläche dann nicht langfristig durch eine Festsetzung in einem Bebauungsplan gesichert wären erscheint jedoch nicht von Vorteil.

Zu S.24 und Zu S.26 6.2 Ausgleichsmaßnahmen und Überwachung

Für die Anlage ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich und auch so im Punkt 6.2 Umweltbericht beschrieben. Die Pflege der Ausgleichsflächen und CEF-Flächen obliegt dem Vorhabenträger. Die Kontrolle, ob die Ausgleichsfläche und Grünordnung wie im BP vorgegeben angelegt wurde, ist Aufgabe der Gemeinde. Bei Auffälligkeiten wird die UNB eingebunden. Für CEF Maßnahmen ist eine Erfolgskontrolle vorgeschrieben. Diese hat der Vorhabenträger zu veranlassen.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan und der Umweltbericht werden entsprechend dem Sachvortrag redaktionell überarbeitet.

Beratungsergebnis:

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