



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/006/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 03.01.2020
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	13.07.2020		öffentlich

**23. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 128  
"Sondergebiet für eine Freiflächenphotovoltaikanlage im Bereich der  
Neufahrner Gegenkurve",  
Würdigung der Stellungnahme des Landratsamtes Freising Sachgebiet  
Untere Naturschutzbehörde**

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme des Landratsamtes Freising Untere Naturschutzbehörde vom  
04.12.2019**

Zum Flächennutzungsplan:

1. Die Gesamtfläche der geplanten PV-Anlage beträgt über 15 ha.
2. Die Flächengrößenangaben von der FNP-Änderung ( 15,5 ha) und der Bplan-Aufstellung (13,9 ha) weichen voneinander ab.

zu 1. Es ist zu prüfen, ob eine UVP-Pflicht vorliegt.

zu 2. Die Abweichungen der Flächengrößenangaben sind zu überprüfen.

Vor Abschluss des LSG-Änderungsverfahrens kann die FNP-Änderung nicht in Kraft treten.

Die geänderte Grenzziehung des Landschaftsschutzgebiets Freisinger Moos / Echinger Gfild sollte in den Darstellungen der 23. FNP-Änderung ergänzt bzw. aktualisiert werden.

Zum Bebauungsplan:

*Fachliche Einwendungen:*

1. Die Lage der Ausgleichsfläche entlang der nordöstlichen Böschung der neuen Bahnlinie ist ungünstig, da eine starke Beschattung durch die Böschung verursacht wird.
2. Für die Entwicklung eines Magerrasens ist die östliche Ausgleichsfläche ungeeignet, da der Standort durch einen humosen Oberboden mit geringen Schotteranteil und einer langjährigen, intensiven Ackernutzung mit hoher Nährstoffanreicherung geprägt ist.

3. Für die geplante Entwicklung von extensiv genutzten, artenreichen Grünland ist eine vorherige Ausmagerung erforderlich.
4. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen.  
Die Ausgleichflächen sind nicht als Lebensstätte für die Feldlerche geeignet, da der Abstand zu vertikalen Geländestrukturen (Böschung bzw. biotopkartierte Baumhecke) weniger als 100 m beträgt.
5. Die Umsetzung des Maßnahmen- und Pflegekonzepts und der Erfolg der geplanten Ziele der Ausgleichflächen sind sicherzustellen.
6. Es besteht ein Widerspruch zwischen den Festsetzungen zur privaten Grünfläche (Heckenstrukturen) und den Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, insb V4.

Das Ausgleichflächenkonzept ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu überarbeiten.

Eine Magerrasenentwicklung ist nur durch einen Bodenabtrag möglich.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahren ist ein differenziertes Pflege- und Entwicklungskonzept für die Ausgleichflächen und die privaten Grünflächen zu erstellen.

Das Pflege- und Entwicklungskonzept ist in Form eines Bewirtschaftungsvertrags (städtebaulicher Vertrag) abzuschließen.

Auch für die Herstellung von extensiv genutztem Grünland ist eine Ausmagerung bzw. eine vorherige Boden- und Nährstoffanalyse durchzuführen. Auch eine Beweidung ist extensiv (ohne Zufütterung) durchzuführen. Bei der Mahd der Flächen sind insektenschonende Mähverfahren, z. B. Balkenmäher, zu verwenden.

#### Artenschutz:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Vermeidungsmaßnahmen V1-V4 zu beachten bzw. durchzuführen.

Auf eine Ansaat unter den Modulen kann nicht verzichtet werden (V3 = Gefahr von Neophyten-Aufwuchs).

Alle genannten Vermeidungsmaßnahmen und die jährliche Durchführung der Pflegemaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung eines anerkannten Fachbüros zu begleiten und zu dokumentieren( Monitoring).

Während der gesamten Bauzeit ist eine „ökologische Bauleitung“ durch eine qualifizierte Fachkraft sicherzustellen. Die für die ökologische Bauleitung verantwortliche Person ist dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, vor Baubeginn zu benennen.

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

1. Der Abstand des Zauns zum Boden sollte auch in den planerischen Festsetzungen unter dem Punkt 4- Einfriedungen ergänzt werden.
2. Auf die Verwendung von chemischen Reinigungsmitteln sollte verzichtet werden.
3. Es sollte geprüft werden, ob Beleuchtungsanlagen reduziert oder vermieden werden können.

Folgende lichttechnische Prüfkriterien sollten beachtet werden:

- Wahl des Standortes der Beleuchtungsanlagen so, dass empfindliche Biotope durch die Reichweite des Lichtes nicht betroffen werden
- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge so weit wie möglich, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen
- Die Leuchtgehäuse sollten das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen. Zur Minimierung der lateralen Reichweite sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden.

- Auf die flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte ganz verzichtet werden. Lichtdurchstrahlte 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.

**Ziel:** Minimierung der Fernwirkung der Beleuchtungsanlagen und damit Minimierung der potentiellen Beeinträchtigung nachtaktiver Arten durch Lichtemissionen während der Nachtstunden.

4. Die Aussagen im Umweltbericht zu den Schutzgütern Boden (Vermeidungsmaßnahmen), Tiere / Pflanzen (bodenbrütende Vogelarten) und Landschaftsbild sollten überarbeitet werden.
5. Die Flächengrößen der beiden Ausgleichsflächen sollten im Planteil ergänzt werden.
6. Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Neufahrn sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde Neufahrn einzutragen.
7. Gemäß Art. 9 BayNatSchG ist die Meldung von Ausgleichsflächen an das Bayerische Ökoflächenkataster von der planenden Gemeinde Neufahrn unverzüglich nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durchzuführen.  
Die untere Naturschutzbehörde (UNB) Freising hat die Möglichkeit, die Flächen direkt online in die Datenbank einzutragen und zu digitalisieren. Wir bitten die Gemeinde, die Flächen mit u.a. A/E-Flächen-Meldebogen (mit Luftbild, möglichst in digitaler Form) nicht an das Landesamt für Umwelt (LfU), sondern direkt an die UNB Freising, Frau Schemmer, (Tel. 08161/600-419; Mail: [gabriele.schemmer@kreis-FS.de](mailto:gabriele.schemmer@kreis-FS.de)) zu senden.  
So werden Doppeleingaben vermieden und der Prüfaufwand durch die UNB verringert.  
Auf der Internetseite des LfU:  
<http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/index.htm>  
finden Sie:
  - A/E-Flächen Meldebogen
  - den Meldebogen für das Ökokonto,
  - ein Muster für einen ArcView-Shapefile zur Digitalisierung der Teilflächen z.B. in FIS-Natur.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Zum Flächennutzungsplan:**

Zu 1. und 2. Überprüfung der Flächenangaben und Prüfung der UVP-Pflicht

Bezüglich einer möglichen UVP-Pflicht ist festzuhalten, dass die eigentlichen Sondergebietsflächen ohne die dargestellten Grün- und Ausgleichsfläche sowie die bestehenden Bahnanlagen kleiner als 10 ha sind. Somit entfällt eine UVP-Pflicht.

Die unterschiedlichen Flächenangaben bezüglich des Geltungsbereichs zwischen der

Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan wurden überprüft. Der Unterschied von ca. 1,6 ha ist darauf zurückzuführen, dass die bestehende Bahntrasse zum Flughafen Teil des Geltungsbereichs der FNP-Änderung ist. Diese wurde im Bebauungsplan ausgespart. Die Darstellung der Bahnanlage im Flächennutzungsplan ist sinnvoll und wird beibehalten.

Die Hinweise zum LSG-Änderungsverfahren werden zur Kenntnis genommen. Eine Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes vor Rechtskraft der Änderung des Landschaftsschutzgebietes wird nicht erwartet. Die neue Grenzziehung des Landschaftsschutzgebietes wird wunschgemäß in die Darstellung übernommen.

### **Zum Bebauungsplan:**

Zu den fachlichen Einwendungen:

#### Zu 1., 2. und 3. Art, Lage und Entwicklung der Ausgleichsflächen

Die Forderung nach einem Oberbodenabtrag stellt für die relativ kurze Nutzungszeit der Freiflächenphotovoltaikanlage einen energetisch nicht verhältnismäßigen Aufwand dar und würde gerade den Sinn und Zweck einer Anlage für erneuerbare Energien konterkarieren. Das Ziel eines Kalkmagerrasens wird daher aufgegeben. Es wird nun die Entwicklung eines anderen Biotoptyps, nämlich ein blütenreiches Extensivgrünland angestrebt.

Die Lage der Ausgleichsfläche im Osten des Geltungsbereichs wird als ausreichend besonnt beurteilt um eine entsprechende Entwicklung zum blütenreichen Extensivgrünland zu ermöglichen. Die Teilfläche am Böschungsfuß des neuen Bahndamms soll auf Grund der nicht ganz optimalen Besonnung zu einem artenreichen, extensiv genutzten Grünland bzw. im Übergangsbereich zu den Gehölzflächen der Bahn zu einer artenreichen Saumgesellschaft entwickelt werden. Der teilweise humose Oberboden soll durch eine entsprechendes Ausmagerungskonzept durch vorerst mehrjährigen Getreideanbau ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel entwickelt werden, so dass auf einen Oberbodenabtrag verzichtet werden kann. Ein entsprechendes Pflege- und Entwicklungskonzept wird Bestandteil der Begründung bzw. des städtebaulichen Vertrags. Dabei wird berücksichtigt, dass eine Beweidung extensiv ohne Zufütterung zu erfolgen hat. Bei der Mahd der Flächen wird ein insektenschonendes Mähverfahren, z.B. mit Balkenmäher angewendet.

Ein vollumfänglicher Ausgleich für das Bauvorhaben ist auch bei einem Verzicht auf die Entwicklung zu einem Magerrasen gegeben, da bereits jetzt deutlich mehr Ausgleichsflächen vorgesehen sind, als nach der Eingriffsberechnung notwendig wären. Es ergibt sich nämlich ein rechnerischer Überhang von 4.912 m<sup>2</sup>. Der nach dem Baugesetzbuch notwendige Ausgleich ist damit durch ein anerkanntes Entwicklungsziel mit erprobten Methoden mehr als erfüllt.

#### Zu 4., 5. und 6. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände / Feldlerche, Widerspruch innerhalb der Maßnahmen und Sicherung

Für die Beurteilung der Feldlerche wurde ein Gutachter eingeschaltet. Dieser hat eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Gutachten wurde der Unteren Naturschutzbehörde bereits zur Kenntnis übermittelt und wird dem Bebauungsplan als Anlage zur Begründung beigelegt. Für die beiden im Untersuchungsgebiet festgestellten Feldlerchenbrutplätze stehen insgesamt ca. 2,3 ha extensiv genutzte Grünlandflächen sowie ca. 1,5 ha Magerrasenflächen zur Verfügung. Diese Flächen sind ausreichend. Besonders hervorzuheben sind dabei die zentrale Grünfläche mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> und die randliche Grünfläche entlang der Bahnlinie mit ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Bei den Grünflächen wurde bewusst auf hohe vertikale Strukturen mit Silhouettenwirkung verzichtet. Hinzu kommt die starke Verbesserung des Nahrungsangebots, insbesondere durch die Insektenproduktion zwischen den Modulen. Hier wurde bei einem vergleichbaren Projekt in der Gemeinde Volkenschwand durch den Gutachter Dr. Schlemmer aus Regensburg festgestellt, dass solche Bereiche als Brutrevier

geeignet sind und zusätzlich eine hohe Menge an Biomasse (Insekten) als Nahrung für Feldlerchen in den Bereichen zwischen den Modulen generiert wird. Somit wird die Situation insgesamt sogar verbessert, wenn die Bereiche zwischen den Modulen in einem rotierenden Brache-System bewirtschaftet werden. Mindestens ein Drittel der Bodenvegetation wird ganzjährig, auch über den Winter, stehen gelassen. Dorthin können sich wiesenbewohnende Insekten bei Beweidung oder Mahd der Restflächen zurückziehen bzw. überwintern. Der Gutachter Dr. Schlemmer schätzt nach einer Begehung der Fläche am 01.04.2020 insbesondere die Fläche entlang der Bahnlinie München-Landshut als gut geeignet und ausreichend für die Feldlerche ein. Bezüglich der Wirksamkeit wird ein entsprechendes Monitoring der Maßnahmen festgesetzt.

Die brachliegenden Bereiche werden im jeweils kommenden Jahr gemäht oder beweidet und dafür ein anderer Bereich der Teilfläche wieder bis über den Winter stehen gelassen. Das Mähgut sollte mindestens einen Tag trocknen und erst danach entfernt werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Vermeidungsmaßnahmen V1-V4 vermieden. Auf eine Ansaat unter den Modulen wird nicht verzichtet, so dass keine Gefahr durch das Ansiedeln von Neophyten besteht.

Für die Umsetzung der Grün- und Ausgleichsflächen sowie für die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung während der Bauphase festgesetzt und gleichfalls durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

#### Zu den sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen:

##### Zu 1. Abstand des Zaunes zum Boden

Der Abstand des Zauns zum Boden wird, wie gewünscht, in den textlichen Festsetzungen unter dem Punkt 4 Einfriedungen ergänzt.

##### Zu 2. Chemische Reinigung der Module

Auf die Verwendung von chemischen Reinigungsmitteln wird nach Möglichkeit verzichtet. Die textlichen Hinweise werden entsprechend ergänzt.

##### Zu 3. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind nicht geplant. Sollten solche entstehen werden diese insektenfreundlich ausgeführt. Die Anmerkungen werden in die textlichen Hinweise aufgenommen.

##### Zu 4. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird wunschgemäß redaktionell zu den Schutzgütern Boden und Tiere / Pflanzen und Landschaftsbild ergänzt.

##### Zu 5. Ergänzung der Angabe zur Flächengröße

Die Flächengrößen der Ausgleichsflächen werden im Planteil ergänzt.

##### Zu 6. Dienstbarkeit

Die Ausgleichsfläche wird, wie stets, mit einer entsprechenden Dienstbarkeit gesichert. Eine Verpflichtung wird im städtebaulichen Vertrag getroffen.

##### Zu 7. Meldung der Ausgleichsfläche

Die Hinweise zur Meldung der Ausgleichsfläche werden zur Kenntnis genommen und wie stets berücksichtigt.

#### Diskussionsverlauf:

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Das Ziel eines Kalkmagerrasens wird zugunsten der Entwicklung eines blütenreichen Extensivgrünlandes aufgegeben.

Die Bauleitplanung mit Umweltbericht werden entsprechend redaktionell überarbeitet. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Feldlerche wird als Anlage zur Begründung aufgenommen. Die im Sachvortrag genannten Ziele und Maßnahmen werden durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

**Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>