

bisher vorliegende
umweltbezogene
Stellungnahmen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 4 BauGB

nur per E-Mail

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Gemeinde Neufahrn	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> Neuaufstellung <input type="checkbox"/> Änderung	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
für das Gebiet	
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan-Änderung für das Gebiet B-Plan Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz“	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: <u>21.06.2017</u>	

2. Träger öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.)2.1 Landratsamt Freising, SG 42 Untere Naturschutzbehörde Landshuter Straße 31, 85350 Freising Telefon 08161/600-404
<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in den Abwägungen nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen. 2. Die Planung zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsgrad von diversen Verkehrsflächen aus, was sich u.a. in einer Vielzahl von sonstigen Festsetzungen unter dem Punkt 6.0 niederschlägt. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. 3. Es fehlt eine wirkungsvolle Durchführung des Baugebiets.
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 44 BNatSchG § 1a, Abs. 2 und 3 BauGB</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>zu 1. Die in der saP vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und die vorgezogenen CEF-Maßnahmen 1+2 sind in den Festsetzungen der Satzung aufzunehmen, rechtzeitig vor den geplanten Eingriffen zu veranlassen, von einer ökologischen Baubegleitung zu betreuen und über einen Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) rechtlich zu sichern. Die Durchführung ist durch eine Fotodokumentation nachzuweisen.</p> <p>zu 2. Der Versiegelungs- bzw. Verdichtungsgrad der geplanten Bebauung ist zu reduzieren, um eine angemessene Wohnqualität sicherzustellen und um dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot ausreichend Rechnung zu tragen.</p> <p>zu 3. Durch weitere Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen ist eine wirkungsvolle Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen, z. B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge, verursachen Vogel-schlag. <p>Zur Vermeidung kann strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas verwendet werden.</p> <p>Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten schon in der Planungsphase und in der Ausschreibung berücksichtigt werden.</p> <p>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.</p> <p>Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Vogelschlag zu verhindern.</p> <p>Nur vollflächig markierte Scheiben sind als Hindernis für Vögel erkennbar. Schon 2 mm breite Streifen in 30 mm Abstand oder kontrastreiche Punkt- und Gittermuster können wirkungsvoll Vogelprall verhindern.</p> <p>Um den Eindruck einer Durchflugmöglichkeit zu vermeiden, dürfen die freien Stellen in einem Muster nicht größer als 10 bis 15 cm sein.</p>

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

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.

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

3. Geh- und Radwege sollten in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Freising, 31.05.2017

Ise, TA

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß

§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB nur per E-Mail

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde

Gemeinde Neufahrn b. Freising	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> Neuaufstellung <input type="checkbox"/> Änderung für das Gebiet	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan-Änderung für das Gebiet B-Plan Nr. 111 "Wohnen am ehemaligen Sportplatz"	
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung	
<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme bis: 21.06.2017	

Träger öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefonnummer): Landratsamt Freising, SG 41, Immissionsschutzbehörde, Landshuter Str. 31, 85356 Freising
<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können

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

Das Wohngebiet ist im Einwirkungsbereich der bestehenden Sportanlagen Neufahrn-Süd mit Tennisplätzen, Gaststätte, Parkplatz und Fitnessstudio geplant. Der Parkplatz wird von beiden Sportanlagen auch nachts genutzt. Zu dem Parkplatz besteht Sichtverbindung. An den Tennisplätzen besteht an der Nordseite eine Lärmschutzwand. Die Tennisplätze nördlich des bestehenden Kindergartens sind tiefer gelegt und in einen Lärmschutzwall eingebunden (südlich).

Ob diese Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick der neu geplanten mehrgeschossigen Wohngebäude im Bereich WA 3 ausreichen, muss durch eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Schallschutzgutachters nachgewiesen werden. Natürlich müssen auch die Lärmimmissionen des Parkplatzes mit untersucht werden.

Ein lärmtechnischer Konflikt zwischen bestandsgeschützten Sportanlagen und neuer Wohnbebauung muss ausgeschlossen werden können (Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet).

- Rechtsgrundlage:

- Möglichkeiten der Überwindung:

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

§ 50 BImSchG, 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Freising, 26.05.2017

Ort, Datum

Ursula Lanzinger, TARin

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß

§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB nur per E-Mail

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde

Gemeinde Neufahrn b. Freising	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> Neuaufstellung <input type="checkbox"/> Änderung	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
für das Gebiet	
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan-Änderung	
für das Gebiet B-Plan Nr. 111 "Wohnen am ehemaligen Sportplatz"	
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung	
<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme bis: 21.06.2017	

Träger öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefonnummer):
Landratsamt Freising, SG 41, Altlasten, Landshuter Str. 31, 85356 Freising
<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können

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

Rechtsgrundlage:

Möglichkeiten der Überwindung:

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

Für das überplante Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 liegen derzeit keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Eine tatsächliche Altlastenfreiheit kann hiermit nicht bescheinigt werden.

Die Gemeinde Neufahrn hat bereits eigene Nachforschungen hinsichtlich der Altlastenthematik angestellt, die allerdings keine Hinweise ergeben haben.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten, so wurde bereits im Bebauungsplan aufgenommen, wird das Landratsamt Freising verständigt. Entsprechende Untersuchungen und ggf. Entsorgungsmaßnahmen sind dann mit dem Landratsamt Freising abzustimmen.

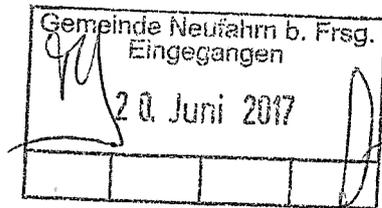
Aufgrund der künftig höherwertigen Nutzung, sind die Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnbebauung einzuhalten.

Freising, 13.06.2017

Wechselberger

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung



Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80539 München

Gemeinde Neufahrn b. Freising

Bahnhofstr. 32
85375 Neufahrn b. Freising

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

Tel: 089/2114-356 oder -236
Fax: 089/2114-407
E-Mail: beteiligung@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom 12.05.2017

Unsere Zeichen

P-2017-2253-1_S2

Datum

19.06.2017

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

Gde. Neufahrn, Lkr. Freising: Bebauungsplan Nr. 111 "Wohnen am ehemaligen Sportplatz II"

Zuständige Gebietsreferenten:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Martin Pietsch

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

Auszug aus der Denkmalliste der Bodendenkmäler:

Gemeinde Neufahrn b. Freising, Landkreis Freising

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Inv.Nr. D-1-7636-0204. FlstNr. 126; 127; 139 [Gmkg. Neufahrn b. Freising]

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Das Plangebiet überlagert bekannte Teilflächen des oben genannten Bodendenkmals, welches sich noch erheblich weiter in dieses hinein erstrecken kann.

Im Bereich gesamten Plangebiet, sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. 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/ Teilfläche ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG 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 werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.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. BayVGH, 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).

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 unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.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 angeregt, 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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Jochen Haberstroh