



Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 18. März 2026 14:57
An: Markus Czaja
Cc: Bauleitplanung
Betreff: 33 BP-2026-50451 Stellungnahme der uNB zu Aufstellung des
vorhabenbezog. BP "Studentisches Wohnen-Aiblinger Straße" mit integr.
Grünordnungsplan
Signiert von: kerstin.weber@lra-rosenheim.de

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 01.04.2026.

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Satzung gehört zwingend eine umfassende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet. § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriff/ Ausgleich

Die Berechnung konnte nicht nachvollzogen werden – welche GRZ wurde ermittelt (0,54?) aber nicht festgesetzt (0,8). Die Fläche wird beim Eingriff und beim Ausgleich jeweils als G11 brachgefallenes Grünland beschrieben, jedoch ist die Einwertung unterschiedlich – das ist anzupassen.

Der Bereich liegt in der Nähe der Rott, wodurch die Pflanzung von Obstbäumen auf der Ausgleichsfläche als unpassend gesehen wird; vielmehr sollten heimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung sowie eine Hecke als Abgrenzung zur Wiese geplant werden. (Anmerkung: Bei Obstbäumen wäre ein timelag in Abzug zu bringen.)

Festsetzungen

Es gibt im Plan keinen Bereich der ausdrücklich festlegt, wo eine Hecke sein muss. Dies wäre eine ökologisch sinnvolle Ergänzung der Planung.

Der Hinweis zu den Ersatzmaßnahmen und Pflanzzeiten ist als Festsetzung zu treffen.

Artenschutz (§§ 44 ff BNatSchG)

Punkte, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, aber dennoch rechtlich verbindlich zu regeln sind, können vertraglich bspw. als Teil des städtebaulichen Vertrages geregelt werden. Hinweise sind nicht ausreichend.

Abriss

Sollten die beiden verbliebenen Carports abgerissen werden ist einige Tage vorab zu untersuchen, ob Baumhöhlen und Spalten vorhanden sind, in denen Tiere (z. B. Fledermäuse, Vögeln) leben bzw. überwintern. Abzubrechende Gebäude oder Gebäudeteile bei Sanierungen oder Bauarbeiten sind vor Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Die Untersuchung muss durch eine fachkundige Person erfolgen und dokumentiert werden. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Beleuchtung

Besonders wegen der Nähe zur Ausgleichsfläche, zum Gehölzgürtel an der Rott und der geplanten Eingrünung sind hier neben dem Hinweis auch verbindliche Regelungen zu treffen.

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtungen sind zu vermeiden. Eine nächtliche Außenbeleuchtung mit Baustrahlern während der Bauzeit ist ab 01. März unzulässig. Als Außenbeleuchtung nach der Bauzeit sind zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Vermeidung von Störungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen Dauerbeleuchtungen unzulässig. Es dürfen nach unten strahlende Leuchten verwendet werden, die mit Bewegungsmeldern ausgestattet sind. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Beim Einsatz von Leuchtmitteln ist darauf zu achten, dass diese keine anziehende Wirkung auf Insekten haben. Abgeschirmter Leuchtentyp; Full-Cut-Off-Leuchte; Reduzierung der Lichtpunkthöhe; gezielte Lichtlenkung durch geeignete Installation und Reflektoren; geschlossenes Gehäuse und geringe Oberflächentemperatur; Verzicht auf Bodeneinbaustrahler und Skybeamer, kein reinweißes Licht mit Wellenlängen unter 540 nm und > 2.700 K, Reduktion des kurzwelligen Anteils (UV und Blau); Abstrahlwinkel <70° verwenden, Blaulichtfilter

Das erforderliche Einvernehmen der uNB besteht für eine bedarfsgerechte Beleuchtung mittels Bewegungsmelder von Einbruch der Dunkelheit bis 23 Uhr.

Vogelschlag

Im Umweltbericht werden Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz beschreiben. Die dort aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind zu konkretisieren und rechtlich verbindlich zu regeln; soweit wegen der aktuell noch unklaren Bebauungswünsche keine konkrete Regelung – hier zum Thema Vogelschlag mit genauen Quadratmeterangaben und mit sonstigen Vorgaben festgesetzt werden können, sind die aufgeführten Punkte vollumfänglich in einer anderen rechtlich verbindlichen vertraglichen Form mit den Eigentümern der Grundstücke (zum Beispiel im städtebaulichen Vertrag) zu regeln. Im Bebauungsplan findet sich dann bitte in den Hinweisen ein Vermerk auf die getroffene vertragliche Regelung. Das bisherige Vorgehen ist nicht verbindlich und somit nicht geeignet.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen. Große Glasflächen (z.B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge) und Über-Eck-Verglasungen sind zu vermeiden. Vögel dürfen die Spiegelung des Außenraums, von Bäumen, Hecken und Himmel nicht als solche wahrnehmen können. Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (z.B. Glasbausteine, halbtransparente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien). Bei Einsatz von Glas ist auf möglichst geringen Außenreflexionsgrad (max. 15%, in vogelreichen Gebieten 12%) zu achten. Sichtbarmachung von Glas mittels fest vorgelagerter Konstruktionen (z.B. Fassadenbegrünungen, Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz), Metall- oder Holzlamellen) oder hoch wirksamer Markierungen (z.B. Punkt-/Gittermuster, schon 2mm breite Streifen mit 30 mm Abstand können Vogelprall verhindern). Um den Eindruck einer Durchflugmöglichkeit zu vermeiden, müssen Scheiben vollflächig markiert sein und freie Stellen dürfen nicht größer als 10-15 cm sein. UV-Methoden und Greifvogelsilhouetten sind nicht geeignet. Schwarz-orange Markierungen vereinen die Vorteile unterschiedlicher Reflexions- und Kontrasteigenschaften (verschiedene tageszeitliche Lichtbedingungen und jahreszeitlich verschieden reflektierende Vegetation).

2. Hinweis

Auf die heutige Stellungnahme zur parallel laufenden Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Hierzu bitten wir um Verwendung des Aktenzeichens.

Mit freundlichen Grüßen,

Naturschutzrechtlicher Inhalt

Naturschutzfachlicher Inhalt

Landratsamt Rosenheim