



Gemeinde Berglern
Bebauungsplan
Sondergebiet Landwirtschaft
Begründung

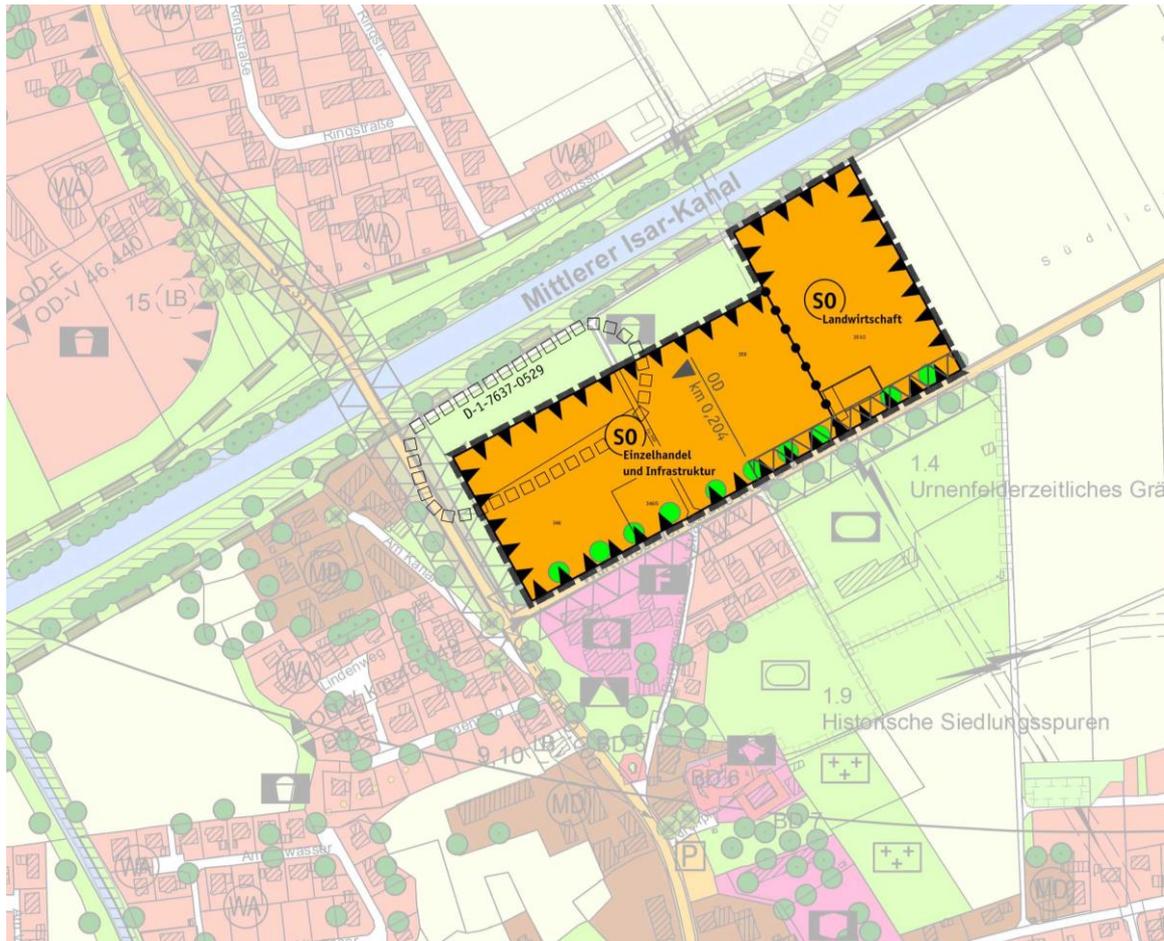
22. September 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Verfahren.....	4
4	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
5	Planung.....	6
5.1	Rahmenplan.....	6
5.2	Bauantrag 2019	7
5.3	Städtebaulicher Entwurf.....	8
5.4	Immissionsschutz	10
5.5	Grünkonzept	13
5.6	Brandschutz.....	13
5.7	Umfang der Planung	14
6	Festsetzungen	14
7	Umweltbericht	19
7.1	Einleitung	19
7.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	22
7.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	24
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	24
7.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
7.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	26
7.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
7.8	Quellen	27
8	Hinweise.....	28
9	Anlagen.....	34
9.1	Schallschutzgutachten	34
9.2	Geruchsgutachten	34
9.3	Entwässerungsstudie	34
10	Zusammenfassung	34

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Berglern besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 9. März 1992 (Nr. 421-4621 ED-1-1/91) genehmigten Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wurde seitdem mehrmals geändert. Im Jahr 2019 hat die Gemeinde eine 15. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Sie umfasste ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Infrastruktureinrichtungen zur Nahversorgung und ein Sondergebiet für einen landwirtschaftlichen Betrieb (siehe Abbildung). Der Bereich war im Flächennutzungsplan zuvor als Wohngebiet, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 21. Januar 2020 vom Landratsamt Erding genehmigt. Für den vorliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Landwirtschaft“ hat der Gemeinderat am 15. Oktober 2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

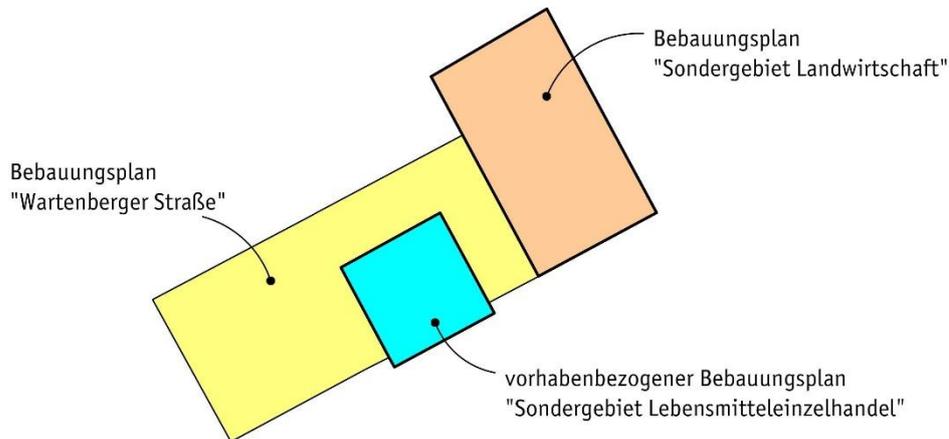


2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde plant in zentraler Lage an der Wartenberger Straße ein Sondergebiet für Einzelhandel und Infrastruktur zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und weiterer Nahversorgungsbetriebe und zum Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Anfang 2019 wurde für ein Grundstück, das östlich an das Sondergebiet angrenzt, ein Bauantrag für einen Bullenmaststall eingereicht. Der Stall sollte unmittelbar an der Grenze zum Sondergebiet errichtet werden. Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde die landwirtschaftliche Nutzung auf das Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur abstimmen, um gegenseitige Beeinträchtigungen und Entwicklungshemmnisse zu vermeiden. Der Bebauungsplan soll vor allem den zulässigen Umfang und die Standorte von Nutzungen und Anlagen regeln, von denen Emissionen wie Gerüche, Lärm oder Staub ausgehen. Das Ziel der Planung ist ein aufeinander abgestimmtes, verträgliches Nebeneinander von Nahversorgung, Landwirtschaft und gemeindlichen Einrichtungen ohne Immissionskonflikte und gegenseitige Abwehransprüche. Schon in der vorbereitenden Bauleitplanung hat die Gemeinde die zu erwartenden Emissionen des Bullenmastbetriebs untersucht. Im Bebauungsplan sollen auf dieser Grundlage verbindliche Regelungen für das Sondergebiet Landwirtschaft festgesetzt werden.

3 Verfahren

Im Flächennutzungsplan wurden die Sondergebiete Einzelhandel/Infrastruktur und Landwirtschaft in einem gemeinsamen Änderungsverfahren geplant. Um gegenseitige Blockaden der verschiedenen Projekte und Verzögerungen auszuschließen, stellt die Gemeinde für Abschnitte des Sondergebiets Einzelhandel/Infrastruktur und für das Sondergebiet Landwirtschaft eigene Bebauungspläne auf (siehe Abbildung, Schema der Aufteilung). Der vorliegende Bebauungsplan für das Sondergebiet Landwirtschaft wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Für das Planungsgebiet hat die Gemeinde im Jahr 2019 eine Veränderungssperre erlassen.



4 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planungen für Einzelhandel, Infrastruktur und Landwirtschaft sind – auch bei Aufteilung auf mehrere Bebauungspläne – in einem Gesamtzusammenhang zu betrachten. Sie werden vor allem folgenden Raumordnungszielen und Raumordnungsgrundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans München (RP) gerecht:

- LEP 3.1 (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Der Standort an der Wartenberger Straße erfordert keine erhebliche Flächeninanspruchnahme für zusätzliche Straßenerschließungen.
- LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Das Planungsgebiet liegt inmitten der vorhandenen Ortsteile. Eine bandartige Siedlungsstruktur entsteht dadurch nicht, ebenso kein Ansatz für eine Besiedelung des angrenzenden Außenbereichs.
- LEP 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Die Sondergebiete sind an den Hauptort Berglern angebunden.
- LEP 1.1.1. (Z, G) „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“ Das Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur, auf das das Sondergebiet Landwirtschaft abgestimmt wird, soll zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen - insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln – beitragen.
- RP 3.2 (Z) „Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben“. Ein wesentliches Ziel der Planungen an der Wartenberger Straße ist der Ausbau einer solchen Versorgung.
- RP 1.8 (G) „Die Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft soll gesichert werden“. Mit dem Sondergebiet Landwirtschaft soll die Erweiterung eines innerörtlichen landwirtschaftlichen Betriebs am Ortsrand ermöglicht werden, in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen.

Der Bebauungsplan lässt bei dem landwirtschaftlichen Betrieb ausdrücklich die Errichtung eines Hack-schnitzel-Heizwerks für die Wärmeversorgung angrenzender Baugebiete zu. Dieses Vorhaben wurde vom Grundstückseigentümer angeregt. Die Ausweisung eines Sondergebiets zum Aufbau einer Nahwärmeversorgung entspricht den landesplanerischen Zielen zur Energieversorgung:

- LEP Z 6.2.1 „Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien: Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.“ Die verstärkte Erschließung und Nutzung der erneuerbaren Energien – Windkraft, Solarenergie, Wasserkraft, Biomasse und Geothermie – dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Nach dem Bayerischen Energiekonzept „Energie innovativ“ sollen bis 2021 die Anteile der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch in Bayern auf über 50 v.H. gesteigert werden. Die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien hat raumverträglich unter Abwägung aller berührten fachlichen Belange (u. a. von Natur und Landschaft, Siedlungsentwicklung) zu erfolgen.
- LEP G 6.2.5 „Bioenergie: Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden.“ Bioenergie leistet derzeit den höchsten Beitrag aller erneuerbaren Energien zur Deckung des Primärenergiebedarfs in Bayern. Die Nutzung der Potenziale dieses Energieträgers dient der dauerhaften Gewährleistung einer kostengünstigen und sicheren Energieversorgung. Die vorrangige Nutzung vorhandener Rohstoffe (z.B. Reststoffe, Gülle) kann den Ausbau der Energienutzung aus Biomasse umweltschonend und nachhaltig gestalten.

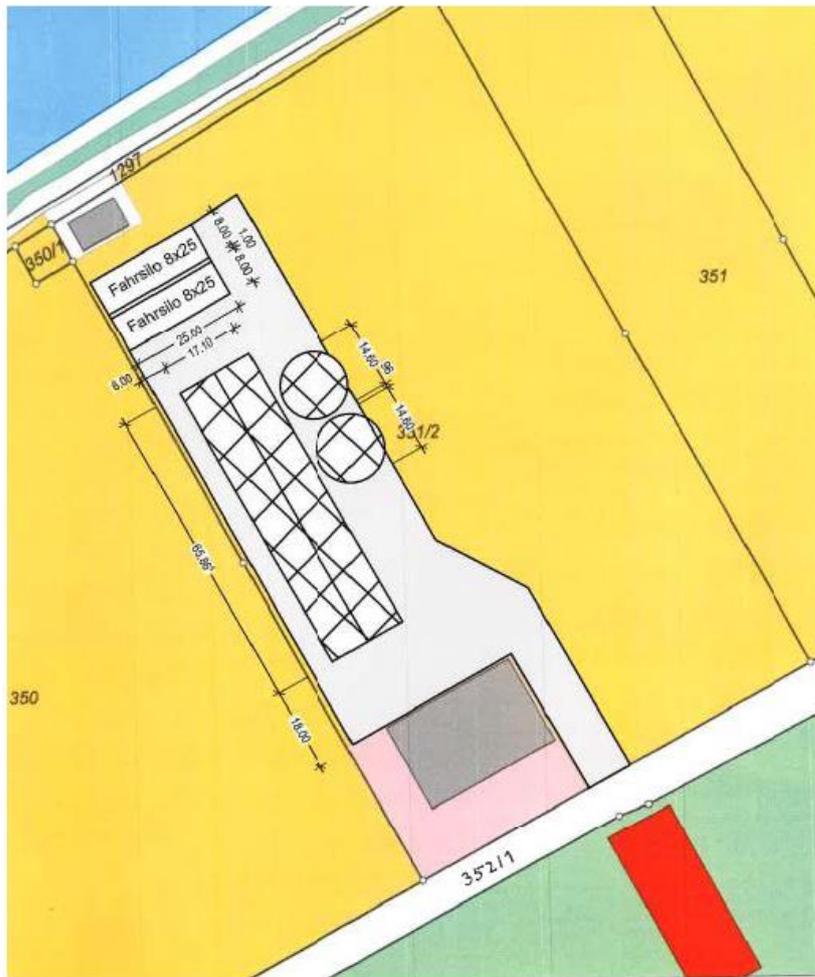
Der Grundsatz 5.4.1 des Landesentwicklungsprogramms, nach dem die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden sollen, wird beachtet: das Heizwerk nimmt nur einen kleinen Teil des Sondergebiets in Anspruch und verbessert gleichzeitig die Absatzmöglichkeiten für die lokale und regionale Forstwirtschaft. Die Planung entspricht auch den landesplanerischen Grundsätzen zum Klimaschutz:

- LEP G 1.3.1 „Klimaschutz: Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

Die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energieträger – Wasserkraft, Biomasse, Solarenergie, Windkraft und Geothermie – trägt dazu bei, die Emissionen von Kohlendioxid und anderen klimarelevanten Luftschadstoffen zu verringern. Das Heizwerk soll mit Biomasse (Holzhackschnitzeln) betrieben werden.

5.2 Bauantrag 2019

Anfang 2019 wurde ein Bauantrag für einen Stall für 144 Mastbullen auf dem Flurstück 351/2, Gemarkung Berglern eingereicht. Der Stall war an der westlichen Grundstücksgrenze geplant (siehe Abbildung, Lageplan Bauantrag). Die Grundfläche des Stalles betrug ca. 65 x 17 m. Der Stall war mit einem Satteldach geplant, die Firsthöhe auf ca. 8,50 m über dem Gelände. Im Stall war neben den Liegebuchten für die Tiere ein Heulager geplant. Nördlich des Stalles waren zwei Fahrsilos für das Futter vorgesehen, östlich zwei geschlossene Güllegruben. Der Antrag umfasste auch eine Zufahrt von der Wartenberger Straße und die Verkehrsflächen auf dem Betriebsgelände. Zusammen mit der bestehenden Halle im südwestlichen Grundstücksbereich, die Teil des landwirtschaftlichen Betriebs ist, nahm die geplante Bebauung knapp die Hälfte des Flurstücks 351/2 in Anspruch.



Dieses Vorhaben war Anlass für den vorliegenden Bebauungsplan. Die Gleichzeitigkeit des landwirtschaftlichen Vorhabens und der gemeindlichen Bauleitplanung für den Nahversorgungsstandort in unmittelbarer Nachbarschaft machen eine Abstimmung der Nutzungen aufeinander notwendig. Nach dem Trennungsgrundsatz in § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Der Bauantrag war die Grundlage für die Untersuchung und Prognose der Immissionsituation und für die Entwicklung des Bebauungskonzeptes, das im Bebauungsplan festgesetzt wird. Dieses Konzept entwickelte die Gemeinde gemeinsam mit dem Landwirt in einer mehrstufigen Abstimmung.

5.3 Städtebaulicher Entwurf



Im städtebaulichen Entwurf wurde das ursprüngliche Vorhaben erweitert. Der Bullenmaststall mit Fahrsilos und Güllegrube wurde um eine große Lager- und Maschinenhalle und um ein Betriebsleiterwohnhaus ergänzt. In der Halle soll ein Hackschnitzelheizwerk zur Wärmeversorgung des Hofes und angrenzender Baugebiete entstehen.

Der Bullenmaststall ist unverändert für 144 Tiere geplant (91,2 Großvieheinheiten). Seine Größe entspricht dem ursprünglichen Bauantrag. Der Stall soll nicht mehr neben dem Nahversorgungsgebiet, sondern an der östlichen Seite des Betriebsgrundstücks entstehen. Der Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze beträgt mehr als 60 m. Dabei ist ein Spielraum für die Positionierung des Stalles eingeplant, so dass der Stall noch etwas nach Westen gerückt werden kann, z.B. wenn eine Umfahrt an der Rückseite notwendig ist. Am südlichen Ende des Stalles ist eine Fläche für eine Verlängerung um ca. 10 % eingeplant. Im Bebauungsplan wird die Tierzahl auf 100 Großvieheinheiten beschränkt.

Nördlich des Stalles ist die Güllegrube geplant. Abweichend zum Bauantrag ist nunmehr eine große Grube vorgesehen, statt zwei kleinen. Der große Abstand der Grube zu benachbarten Gebäuden erlaubt, die Grube offen zu errichten (s.u., Immissionsschutz). Im Bauantrag waren noch geschlossene Gruben vorgesehen. Ebenfalls im nördlichen Teil des Betriebsgrundstücks sind die beiden Fahrsilos für das Futter geplant, an etwa gleicher Stelle wie im Bauantrag. Die Fahrsilos können überdacht werden. Südlich des Stalles ist ein Betriebsleiterwohnhaus mit Garage geplant. Zusammen mit der bestehenden Halle schließt das Wohnhaus den Hofkomplex nach Süden ab. In der bestehenden Halle mit dem Fahrsilo an der Wartenberger Straße sollen gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, unabhängig vom landwirtschaftlichen Betrieb.

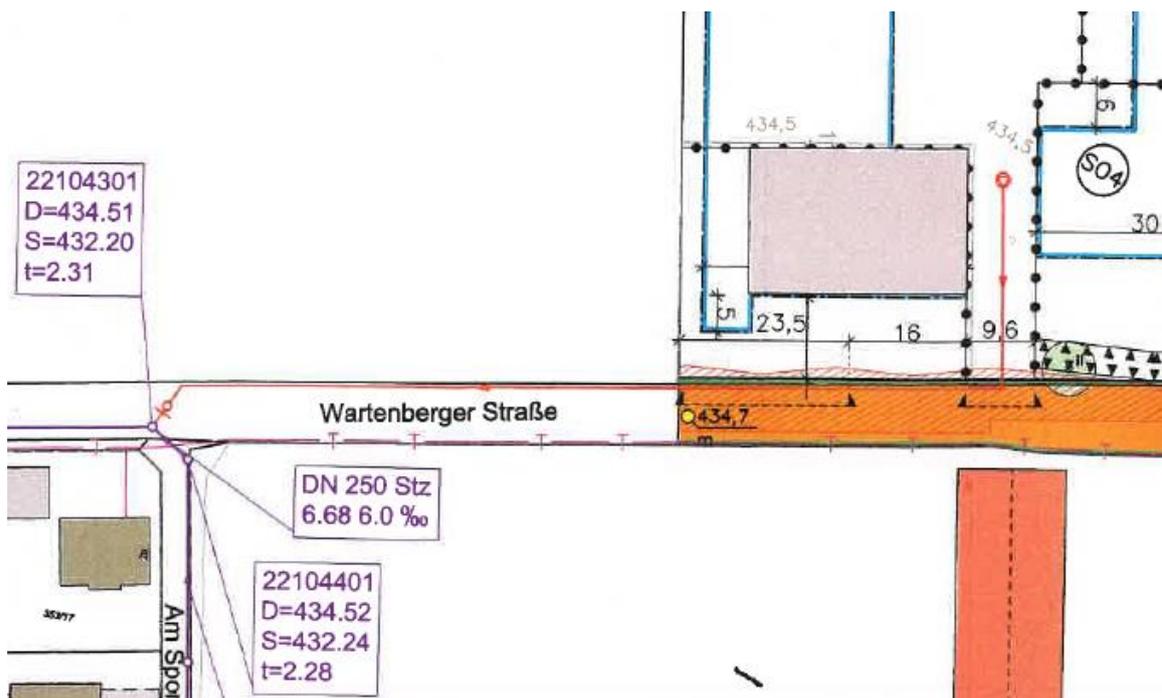
An der Grenze zum Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur ist eine große Lager- und Maschinenhalle des landwirtschaftlichen Betriebs geplant. In der Halle soll nach Möglichkeit auch ein Hackschnitzelheizwerk untergebracht werden, das die Wärmeversorgung nicht nur für den Hof, sondern auch für angrenzende Baugebiete übernehmen kann. Ein solches Heizwerk kann ein zweites Standbein für den landwirtschaftlichen Betrieb sein. Für die Gemeinde bietet das Vorhaben die Möglichkeit, die Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien auszubauen. Die Gebäude fassen eine große Hoffläche ein, die bei der Realisierung des Heizwerkes auch als Freihaltefläche für die Brandbekämpfung dienen kann (s.u., Brandschutz).

Straßenerschließung, Verkehr

Das Sondergebiet wird von der Wartenberger Straße aus erschlossen, der Kreisstraße ED2. Neben der vorhandenen Zufahrt zur bestehenden Halle soll eine weitere Zufahrt entstehen, die eine geradlinige Einfahrt in den Hof ermöglicht. Der Bullenmastbetrieb ist nicht verkehrsintensiv. Bei der Befüllung der Fahrtilos ist an wenigen Tagen pro Jahr ein Verkehrsaufkommen von fünf Schleppern pro Stunde zu erwarten (An- und Abfahrt). Die Gülleausbringung, die Anlieferung von Jungtieren und Abholung der Tiere zum Schlachthof und das Einlagern von Heu und Stroh verursacht nicht mehr Verkehr als die Silobefüllung. Für das Heizwerk werden regelmäßig Holzhackschnitzel angeliefert, mit Tiefladern oder landwirtschaftlichen Gespannen. Das Verkehrsaufkommen hängt von der Feuerungswärmeleistung des Heizwerks ab. Bei einem 500 kW-Hackschnitzelkessel ist z.B. bei der Anlieferung mit Tiefladern von einer wöchentlichen Lieferung im Winter und einer monatlichen Lieferung im Sommer auszugehen. Bei Anlieferung mit Traktoren ergibt sich die 2,5-fache Frequenz. Für die Zufahrt wird wegen des geringen Verkehrsaufkommens keine Linksabbiegespur geplant. Die Zufahrten werden im weiteren Verfahren mit dem staatlichen Bauamt Freising abgestimmt. Auch die Zulässigkeit baulicher Anlagen in der Anbauverbotszone der Kreisstraße wird mit der Straßenbaubehörde abgestimmt – zur Regelung ist die Festsetzung 4.4 vorgesehen. An der Wartenberger Straße wird eine öffentliche Verkehrsfläche für einen Geh- und Radweg festgesetzt, als Verlängerung des Geh- und Radwegs am Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur.

Schmutzwasserentsorgung

Das Grundstück liegt nicht im Entwässerungsgebiet des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos. Für die Entsorgung von Schmutzwasser muss zwischen der Gemeinde Berglern und dem Abwasserzweckverband Erdinger Moos eine Vereinbarung zum Bau und zur Finanzierung der Kanalisation abgeschlossen werden. Als Grundlage für diese Vereinbarung wurde eine Entwässerungsstudie erstellt (siehe Anlage 9.3 der Begründung). Eine Abwasserentsorgung ist im Systembereich „B2“ (Trennsystem) mittels Druckentwässerung denkbar. Dazu kann eine private Grundstücksanschlussdruckleitung entlang der Wartenberger Straße bis zum Schacht 22104301 verlegt werden (siehe Abbildung, Auszug aus der Entwässerungsstudie).



Im Zuge der Erschließung des westlich benachbarten Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel ist eine Verlängerung der bestehenden Freispiegelkanalisation Richtung Osten möglich. Daraus ergibt sich unter Umständen eine günstigere Lösung für einen Schmutzwasseranschluss des Sondergebietes Landwirtschaft. Diese Möglichkeit wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Grundsätzlich ist von der Möglichkeit der Versickerung auszugehen. Auch im angrenzenden Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel und Infrastruktur wird das Regenwasser versickert; die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde für dieses Sondergebiet in einem Bodengutachten untersucht. Im Sondergebiet Landwirtschaft sind ausreichend große Flächen für Versickerungsmulden vorhanden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,5. Sie darf zwar durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Wege und Stellplätze bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden; diese Anlagen können bei Bedarf aber auch minimiert werden. Mindestens 20 % der Baugebietsfläche stehen demnach generell für Versickerungsmulden zur Verfügung. Zusätzlich kann Wasser auf den an das Baugebiet grenzenden Ausgleichsflächen versickert werden.

Sonstige Erschließung

Im Übrigen kann das Gebiet von den Versorgungsunternehmen mit Wasser, Strom, Erdgas, Telefon etc. erschlossen werden.

5.4 Immissionsschutz

Bullenmastbetrieb

Der Bullenmastbetrieb wurde in zwei Immissionsgutachten beschrieben und untersucht. Die Gutachten liegen dieser Begründung bei. Im Bebauungsplanentwurf wurden die Ergebnisse der Gutachten berücksichtigt. Für die Beurteilung der Emissionen wurde das Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur wie ein Gewerbegebiet eingestuft. Schädliche Umwelteinwirkungen in der Umgebung werden durch große Schutzabstände vermieden: der Stall und die Güllegrube werden am östlichen Grundstücksrand geplant und so weit wie möglich nach Norden gerückt. Die Fahrsilos sind im nördlichen Grundstücksbereich vorgesehen, mit Ausnahme eines bestehenden Fahrsilos an der Wartenberger Straße.

Die Planung wurde auf Grundlage der Gutachten zusammen mit dem Landwirt entwickelt. Die Standortwahl ermöglicht einen Entwicklungsspielraum von ca. 10 % bei der Tierzahl, der im Bebauungsplan berücksichtigt ist (100 statt 91,2 Großvieheinheiten), den Verzicht auf eine kostspielige Abdeckung der Güllegrube und eine Erhöhung der Stockhöhe in den Fahrsilos von 2 auf 3 m. Für den ausgearbeiteten Entwurf wurde die Geruchsimmisionsprognose neu berechnet (siehe Geruchsgutachten, Ergänzung vom 20. Oktober 2020). Im Vergleich zum ursprünglichen Standort an der westlichen Grundstücksgrenze sind laut Ausbreitungsrechnung erheblich geringere Geruchsimmisionen zu erwarten (siehe Abbildungen auf der folgenden Seite). Die ursprüngliche Planung würde im Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur zu Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 40 % der Jahresstunden führen, der gewählte Standort nur zu Häufigkeiten bis zu 13 %. In einem Gewerbegebiet liegt der Immissionswert bei 15 % - dieser Wert wurde als Schutzanspruch für das Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur angesetzt.

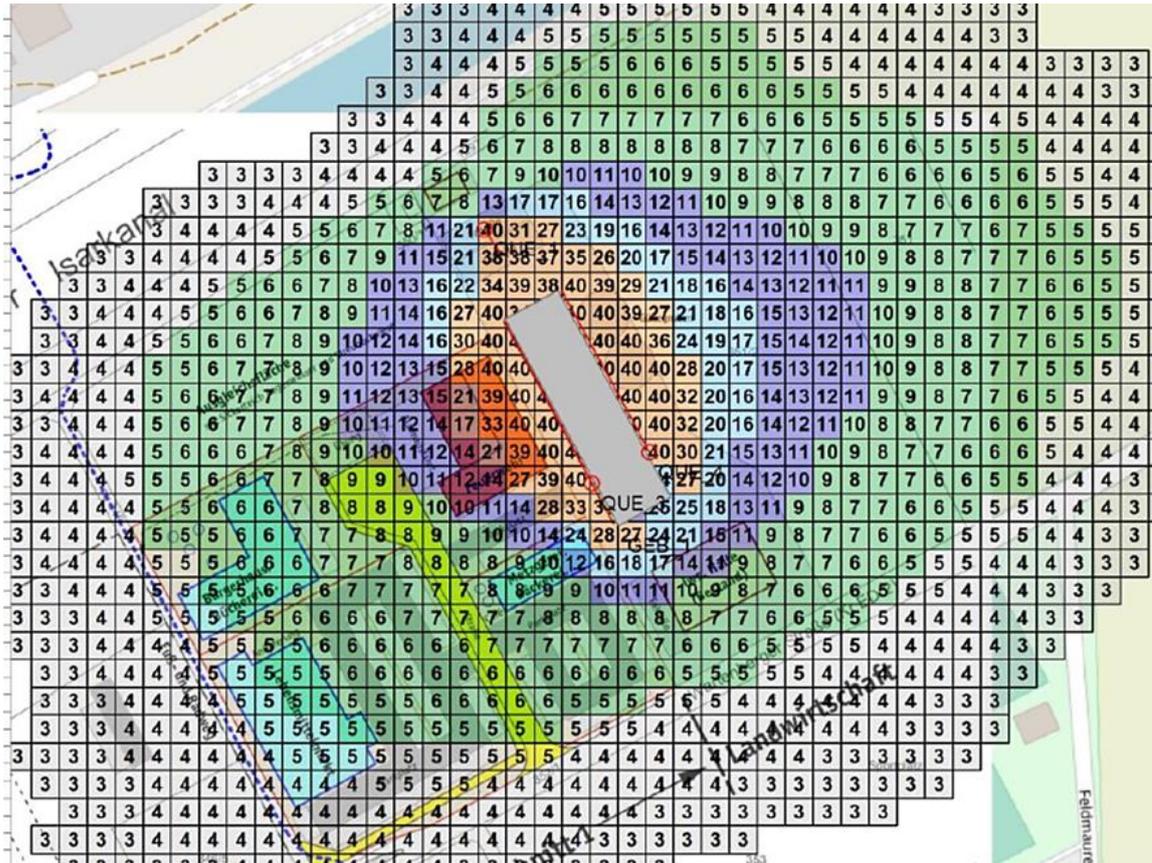


Abbildung: Geruchsbelastung ursprünglicher Standort
(Bauantrag; Geruchsgutachten Anlage 1)



Abbildung: Geruchsbelastung gewählter Standort
(Bebauungsplan; Geruchsgutachten Ergänzung 20. Oktober 2020)

Hackschnitzelheizwerk

Der Bebauungsplan lässt ausdrücklich die Errichtung eines Hackschnitzelheizwerks für die Nahwärmeversorgung benachbarter Baugebiete zu. Für einen landwirtschaftlichen Betrieb kann ein solches Biomasseheizwerk ein zweites Standbein sein, für die Gemeinde ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiewende hin zu nachwachsenden Rohstoffen.

Der Betrieb des Heizwerks und die Anlieferung und Lagerung der Holzhackschnitzel ist mit Lärm-, Staub-, Geruchs- und Abgasemissionen verbunden. Grundsätzlich unterliegt die Anlage den Immissionsschutzgesetzen, z.B. der ersten Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) oder der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). In der 1. BImSchV wird u.a. die Schornsteinhöhe geregelt und Emissionsgrenzwerte für Staub und Kohlenmonoxid festgelegt, in der TA Lärm sind Immissionsrichtwerte für Geräusche vorgegeben.

Zur Vorsorge gegen Belästigungen der Nachbarschaft und gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind weitere Regelungen sinnvoll, die ggf. vertraglich oder mit Bebauungsplanfestsetzungen zu regeln sind:

- Qualität der Holzhackschnitzel, z.B. „im Heizwerk dürfen nur Hackschnitzel eingesetzt werden, die aus naturbelassenem Holz oder chemisch unbehandeltem Gebrauchtholz hergestellt wurden. Sie müssen die Spezifikationen der DIN EN ISO 17225-4 erfüllen.“

Die 1. BImSchV enthält zwar Grenzwerte für Feinstaub- und Kohlenmonoxidemissionen, aber eine Qualitätsvorgabe wirkt darüber hinaus präventiv emissionsmindernd. In der aufgeführten DIN-Norm sind u.a. zulässige Korngrößen, Herkunft, Wassergehalt, Aschegehalt und der Gehalt an Schad- und Störstoffen vorgegeben. Ohne eine solche Vereinbarung gibt es keine Qualitätsvorgabe – die DIN-Norm ist nicht von sich aus gesetzlich verpflichtend. Eine Qualitätsvorgabe wird z.B. von der Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e. V. (FNR) zur Emissionsminderung empfohlen¹.

- Begrenzung der Lagerdauer, z.B. „Die Hackschnitzel dürfen vor Ort maximal 3 Monate gelagert werden.“

Die Begrenzung der Lagerdauer auf höchstens drei Monate soll Gesundheitsrisiken und Geruchsbelästigungen vermeiden, die durch die Entwicklung von Schimmelpilzen bei biologischen Abbauprozessen im Lager entstehen. Die Begrenzung auf drei Monate wird von der Bayerischen Forstverwaltung empfohlen².

- Schornsteinhöhe, z.B. „Die Schornsteinhöhe für das Heizwerk ist nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) unter Berücksichtigung der Bebauung und des Bewuchses sowie in unebenem Gelände unter Anwendung der VDI 3781 Blatt 2 zu ermitteln (Hinweis: die Vorschriften der 1. BImSchV bleiben unberührt).

Die 1. BImSchV gibt die Schornsteinhöhe verhältnismäßig pauschal vor. Geländehöhe, umliegender Bewuchs und umliegende Bebauung werden kaum oder gar nicht berücksichtigt. Bei der Schornsteinhöhenberechnung nach der TA Luft werden diese Einflussfaktoren berücksichtigt. Im Ergebnis sind ein höherer Schornstein und eine bessere Ableitung der Emissionen zu erwarten.

- Betriebszeitenregelung, z.B. „An- und Ablieferungen und das Häckseln von Holz sind auf die Tagzeit zwischen 7:00 und 20:00 Uhr an Werktagen zu beschränken.“

Diese Arbeiten sollten für die Nachtzeit, Ruhezeit und Sonn- und Feiertage ausgeschlossen werden. Das Häckseln von Holz im Freien kann bei Bedarf ganz ausgeschlossen werden.

Für die Genehmigung des Heizwerks ist die Notwendigkeit eines Immissionsgutachtens mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

¹ „HACKSCHNITZELHEIZUNGEN Was muss aktuell beachtet werden?“, Herausgeber FNR, Gülzow-Prüzen 2015

² „Hackschnitzel richtig lagern“, Merkblatt 11 der Bayerischen Landesanstalt für Wald- und Forstwirtschaft, Freising 2012

5.5 Grünkonzept

Der Bebauungsplan greift mit zwei Bäumen an der Wartenberger Straße das landschaftsplanerische Grünkonzept des Flächennutzungsplans auf und ergänzt damit die gegenüberliegende Baumreihe am Sportplatz und die Baumgruppe auf dem Schulgelände. Die Baumreihe an der Nordseite der Wartenberger Straße ist auch beim Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur vorgesehen.

Wegen der großen Gebäude, die am Ortsrand aus östlicher Richtung weit einsehbar sind, soll am neuen Ortsrand eine wirksame Eingrünung mit Gehölzen entstehen. Im südlichen Teil, vor dem Betriebsleiterwohnhaus, ist die Eingrünung als Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorte geplant. Weiter nördlich, entlang des Bullenmaststalles und der Güllegrube ist eine freiwachsende, artenreiche Hecke aus gebietseigenen Laubgehölzen, mit vorgelagertem Gras-/Krautsaum vorgesehen.

Eine weitere Hecke und großflächige Gehölzinseln sind im nördlichen Teil des Grundstücks geplant. Sie sollen eine Eingrünung Richtung Westen herstellen, weil dort eine geplante gemeindliche Ausgleichsfläche für das Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur anschließt. Die Gehölzinseln entlang des Feldwegs sollen die biotopkartierten Gehölzstreifen am Mittleren Isarkanal ergänzen.

5.6 Brandschutz

Für das Heizwerk ist ein Hackschnitzel-Lager erforderlich. Die Größe und die Lagerkapazität richtet sich nach der Heizlast und ist noch nicht bekannt. Bei der Lagerung großer Mengen von Holzhackschnitzeln kann es unter bestimmten Umständen zu Bränden durch Selbstentzündung kommen³. Die zu lagernden Brennstoffe sind jedenfalls als Brandlast einzustufen. Dem Brandschutz kommen einerseits die großen Abstände des möglichen Standortes im Sondergebiet zur vorhandenen Wohnbebauung zugute, die den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand übertreffen. Andererseits ergibt die mögliche Lage unmittelbar neben dem Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur u.U. besondere Anforderungen an den Brandschutz.

Für eine erfolgreiche Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung entscheidend. Im Planungsgebiet gibt es bisher keine Versorgung – der Wasserzweckverband Berglerner Gruppe kann das Gebiet versorgen. Zur Vorsorge gegen Brandentstehung bieten sich verschiedene Festsetzungen oder vertragliche Regelungen an:

- Begrenzung der Schütthöhe
Zur Vermeidung von Selbstentzündung wird die Schütthöhe auf 4 m begrenzt.
- Begrenzung der Lagerdauer
Die Begrenzung der Lagerdauer auf höchstens drei Monate soll das Risiko der Selbstentzündung verringern, die durch die Entwicklung von Wärme bei biologischen Abbauvorgängen verursacht werden kann.
- Freihalteflächen für die Brandbekämpfung
Bei einem Brand müssen Hackschnitzellager u.U. vollständig ausgeräumt werden, um die Glutnester zu bekämpfen. Je nach Lagerkapazität können mehrere hundert Quadratmeter große Freihalteflächen notwendig sein, so dass bei einer Räumung des vollständig gefüllten Hackschnitzellagers das Material ausreichend flach ausgebreitet werden kann. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden und sind von störender Bebauung und Bewuchs freizuhalten. Voraussetzung für die Festsetzung dieser Flächen ist eine Standortfestlegung für das Hackschnitzelheizwerk.

Weitere Maßnahmen bleiben dem Brandschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Dort ist auch die erforderliche Löschwassermenge zu ermitteln. Auf das Merkblatt 11 der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft zur Lagerung von Hackschnitzeln wird hingewiesen.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob der Mittlere Isarkanal zur Löschwasserversorgung herangezogen werden kann.

³ Merkblatt „Richtiges Lagern von Holzhackschnitzeln für Heizwerke - Vermeidung von Bränden durch Selbstentzündung“, C.A.R.M.E.N. e.V., TFZ

5.7 Umfang der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 351/2 und einen Teil des Flurstücks 352/1, Gemarkung Berglern. Der Bebauungsplanentwurf setzt folgende Nutzungen fest:

Geltungsbereich gesamt	16.328 m²
• Sondergebiet	12.132 m ²
• öffentliche Verkehrsfläche	931 m ²
• Ausgleichsfläche	3.265 m ²

6 Festsetzungen

Nachfolgend werden die einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen begründet und erläutert.

Räumlicher Geltungsbereich (Nr. 1.1)

Begründung

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Betriebsgrundstück und die öffentlichen Verkehrsflächen, die zur Erschließung des Grundstücks notwendig sind.

Baugebiet, Zweckbestimmung (Nr. 2.1)

Begründung

Der Bebauungsplan soll gegenüber der aktuellen planungsrechtlichen Situation keine vielfältigen zusätzlichen Nutzungen zulassen, sondern beschränkt sich auf die konkrete Entwicklungsabsicht des Grundstückseigentümers, die Errichtung eines Bullenmastbetriebs mit Betriebsleiterwohnhaus und angegliederte Anlagen wie ein Hackschnitzelheizwerk und untergeordnete gewerbliche Nutzungen. Für ein so eng begrenztes Spektrum ist ein Sondergebiet festzusetzen.

Erläuterung

Nutzungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets nicht entsprechen, sind nicht zulässig.

Abgrenzung Baugebietsteilflächen (Nr. 2.2)

Begründung

Das Sondergebiet ist in fünf Teile aufgeteilt, um verschiedene Anlagen auf bestimmte Standorte im Sondergebiet zu verweisen und um eine abschnittsweise Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem schrittweisen Aufbau des landwirtschaftlichen Betriebs zu ermöglichen. Das Planzeichen „Knödellinie“ grenzt die Baugebietsteile voneinander ab.

Art der Nutzung (Nr. 2.3)

Begründung

Der Bebauungsplan soll die landwirtschaftliche Nutzung auf das daneben geplante Nahversorgungsgebiet abstimmen. Vor allem Geruchsbelästigungen sollen durch geeignete Festsetzungen beschränkt werden. Für den Bebauungsplan wurde eine Immissionsprognose erstellt, die sich auf das konkrete Vorhaben, die Errichtung eines Bullenmastbetriebs, bezieht. Für die Geruchsemissionen ist sowohl die Tierart als auch die Anzahl der Tiere maßgeblich. Die zulässige Tierhaltung wird deshalb auf die Haltung von Rindern und auf die geplante Tierzahl zzgl. einer Erweiterungsmöglichkeit beschränkt. Andere Tiere können nur in untergeordnetem Umfang gehalten werden.

Bestimmte Anlagen dürfen nicht im gesamten Gebiet errichtet werden, sondern nur auf einer Teilfläche: Ställe, Güllegruben und Mistlager. Diese Standortzuweisung dient dem Schutz der Nachbarschaft vor Geruchsbelästigungen.

Wohnungen sind nur als betriebsbezogene Wohnungen zulässig und auf eine Wohnung je 5.000 m² Grundstücksfläche beschränkt. Das Areal, das von der Kreisstraße, dem Fluglärm und des angrenzend geplanten Nahversorgungsstandortes mit Lärm vorbelastet ist, soll abgesehen davon nicht dem Wohnen dienen.

Ein Hackschnitzelheizwerk zur Wärmeversorgung benachbarter Baugebiete ist im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebs allgemein zulässig, wenn die Hackschnitzel überwiegend aus diesem an

nahegelegenen Betrieben stammen. Letztere Einschränkung soll das Verkehrsaufkommen begrenzen und eine Verschlechterung der CO₂- und Energiebilanz bei der Wärmeerzeugung vermeiden, die mit langen Transportwegen verbunden ist. Sonstige Biomasseanlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden – die konkreten Auswirkungen und erforderlichen Auflagen sind im Genehmigungsverfahren abzuhandeln.

Im S03 wird eine dem landwirtschaftlichen Betrieb untergeordnete gewerbliche Nutzung zugelassen. Einzelhandel wird zur Vermeidung einer Einzelhandelsagglomeration im Zusammenhang mit dem angrenzend geplanten Nahversorgungsgebiet ausgeschlossen.

Erläuterung

Die Festsetzung lässt im Geltungsbereich die Haltung von bis zu 100 Großvieheinheiten an Rindern zu. Außerdem dürfen bis zu sechs Pferde gehalten werden. Beim Betriebsleiterwohnhaus sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung zulässig, das sind z.B. Katzen, Hunde, Hühner, Gänse, Enten, sonstige Vögel, Hasen, Kaninchen.

Die Vorgabe zur Bezugsquelle der Hackschnitzel entspricht der Regelung nach § 35 Abs. 1 Nr. 6b BauGB und ist analog dieser Vorschrift anzuwenden.

Die zulässigen Gewerbebetriebe im S03 dürfen laut Festsetzung das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Störgrad ist identisch mit dem in § 5 und § 6 BauNVO (Dorfgebiet und Mischgebiet). Demnach sind hinsichtlich des Störgrades die Betriebe zulässig, die auch in Dorf- und Mischgebieten zulässig sind.

Der Hinweis, dass die Zulässigkeit mitgezogener Betriebsteile bei landwirtschaftlichen Betrieben entsprechend § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unberührt bleibt, bezieht sich auf den Ausschluss von Gewerbebetrieben in den anderen Baugebietsteilen und bedeutet:

- im S01a, S01b, S02a, S02b und S04 sind sonstige Gewerbebetriebe unzulässig;
- Gewerbebetriebe, die mitgezogene Betriebsteile eines landwirtschaftlichen Betriebs sind, sind in den genannten Baugebietsteilen dennoch zulässig.

Ausschluss Genehmigungsfreistellung (Nr. 2.4)

Begründung

Bei handwerklichen und gewerblichen Vorhaben können Auflagen hinsichtlich der Emissionen oder des Verkehrs notwendig sein – deshalb soll für solche Vorhaben die Genehmigungsfreistellung von vornherein ausgeschlossen werden.

Erläuterung

Für die genannten Vorhaben ist eine Baugenehmigung notwendig.

Grundflächenzahl (Nr. 3.1)

Begründung

Die Grundflächenzahl ist so bemessen, dass der städtebauliche Entwurf realisiert werden kann. Die Überschreitungsregeln sind auf den landwirtschaftlichen Betrieb zugeschnitten, der große Rangier- und Verkehrsflächen benötigt, die jedoch nicht zwingend mit Asphalt oder Pflaster befestigt werden müssen. Die festgesetzten Werte beinhalten Erweiterungsspielräume, begrenzen aber gleichzeitig die Versiegelung auf das notwendige Maß.

Erläuterung

Im 12.132 m² großen Sondergebiet sind nach der Festsetzung folgende Grundflächen zulässig:

zulässige Grundfläche der Hauptanlagen	6.066 m ²
zulässige Grundfläche aller baulichen Anlagen ohne wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege	7.279 m ²
zulässige Grundfläche aller baulicher Anlagen	9.706 m ²

Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten Kies- und Schotterbeläge sowie Pflaster mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20 %.

Terrassen, die an das Wohnhaus anschließen, sind bei der Grundfläche der Hauptanlagen mitzurechnen.

Geschossflächenzahl (Nr. 3.2)

Begründung

Das Sondergebiet ist mit Rücksicht auf die beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzung großflächig und mit einer hohen zulässigen Grundfläche geplant. Bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche und der Gebäudehöhen könnte eine enorme Geschossfläche realisiert werden, die vor allem bei einer späteren Nachnutzung ein hohes Verkehrsaufkommen oder anderweitige, bisher nicht bekannte Auswirkungen haben kann. Deshalb wird die Geschossfläche mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl begrenzt.

Erläuterung

Im Sondergebiet kann höchstens eine Geschossfläche von 6.066 m² entstehen.

Höhe baulicher Anlagen (Nr. 3.3 bis 3.5)

Begründung

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird die Höhe von Gebäuden auf das erforderliche Maß begrenzt.

Erläuterung

Die Höhen sind nach dem Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016 in Meter über Normalhöhennull angegeben. Zur Orientierung ist die Geländehöhe einzelner Höhenpunkte an Verkehrsflächen im Plan eingetragen und Höhenlinien im Gelände (siehe Sonstige Planzeichen Nr. 1.4 und 1.5). Die Höhenangaben beziehen sich auf die durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche, in der das Planzeichen steht. Unterschiedliche Höhenfestsetzungen innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche sind durch das Planzeichen nach Festsetzung 3.4 abgegrenzt (kleine Knödellinie, zwischen Stall und Güllegrube).

Bauweise (Nr. 4.1)

Begründung

Die Festsetzung soll die bis zu 110 m langen Gebäude des Bullenmastbetriebs zulassen, längere Gebäude jedoch mit Rücksicht auf den in der Umgebung vorhandenen Maßstab ausschließen.

Erläuterung

Gebäude sind mit Abstand zu den Grundstücksgrenzen zu errichten und dürfen die festgesetzte Länge nicht überschreiten.

Abstandsflächen (Nr. 4.2)

Begründung

Die Abstandsflächen sollen an der Grenze zum Nahversorgungsgebiet den verringerten Abstandsflächen eines Gewerbegebiets entsprechen (0,2 H), um das Grundstück möglichst gut ausnützen zu können.

Erläuterung

Zu Abstandsflächen wird auf die Kommentarliteratur zu Art. 6 BayBO verwiesen.

Baugrenze (Nr. 4.3)

Begründung

Mit den Baugrenzen werden die Standorte und die mögliche Ausdehnung der verschiedenen Anlagen vorgegeben. Gegenüber dem städtebaulichen Entwurf sind angemessene Planungsspielräume berücksichtigt.

Erläuterung

Zur Erläuterung der Anwendung von Baugrenzen wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung verwiesen.

Anbauverbotszone (Nr. 4.4)

Begründung

Mit der Festsetzung wurde im Bebauungsplanverfahren abgestimmt, welche baulichen Anlagen in der straßenrechtlichen Anbauverbotszone allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie (Nr. 5.1 und 5.2)

Begründung

Die Kreisstraße (Wartenberger Straße) wird zur Regelung der Grundstückszufahrten und der Sichtflächen in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Einfahrtsbereich (Nr. 5.3)

Begründung

Für das Sondergebiet wird eine neue Zufahrt festgesetzt, entsprechend den Anforderungen zur Erschließung des Gebiets. Eine bestehende Zufahrt im Baugebietsteil S03 bleibt erhalten.

Erläuterung

Außerhalb dieser beiden Zufahrten darf keine weitere Ein- oder Ausfahrt angelegt werden. Gartentore sind aber auch außerhalb der Einfahrtsbereiche zulässig.

Sichtflächen (Nr. 5.4)

Begründung

Die Sichtflächen dienen der Verkehrssicherheit.

Erläuterung

Die Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 80 cm über der Fahrbahn von Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten, damit Fahrer, die in die Straße einbiegen, bevorrechtigte Fahrzeuge rechtzeitig erkennen. Die Sicht darf auch nicht durch das Lagern von Gegenständen eingeschränkt werden. Die Länge der Sichtdreiecke ist auf die zulässige Geschwindigkeit abgestimmt (50 km/h, Sichtdreieck 70/3m). Baumkronen über einer Höhe von 2,50 m sind unschädlich.

Dachform (Nr. 6.1)

Begründung

Mit der Dachform des Satteldaches sollen große Neubauten an den Gebäudebestand der Umgebung angepasst werden.

Dach- und Fassadenmaterialien, Werbeanlagen (Nr. 6.2 bis 6.5)

Begründung

Die Beschränkung von Werbeanlagen und das Verbot greller Dach- und Fassadenmaterialien soll Störungen im Orts- und Landschaftsbild sowie Ablenkungen im Straßenverkehr vermeiden.

Erläuterung

Photovoltaik- und Solaranlagen sind von der Festsetzung ausgenommen. Diese Anlagen sind dennoch so auszurichten, dass unzumutbare oder gefährdende Blendungen vermieden werden, insbesondere im Straßenverkehr.

Einfriedungen (Nr. 6.6)

Begründung

Die Festsetzung soll mit Rücksicht auf die Ortsrandlage und auf das Ortsbild innerhalb der Siedlungen geschlossene, undurchsichtige Zäune ausschließen. Das Verbot von Sockeln soll die Durchlässigkeit für Kleintiere verbessern; im Bereich des Wohnhauses werden jedoch Sockel zugelassen, als Abgrenzung zwischen Rasen und Wiese (S04).

Laubbäume (Nr. 7.1)

Begründung

Die zwei festgesetzten Bäume an der Wartenberger Straße sollen eine Baumreihe fortsetzen, die auch entlang des Nahversorgungsgebiets geplant ist. Die Baumreihe wurde aus dem Flächennutzungsplan übernommen und soll zusammen mit der gegenüberliegenden Baumreihe am Sportplatz zur Ortsbildgestaltung beitragen.

Erläuterung

Bäume der Wuchsordnung II sind mittelgroße Bäume mit einer Höhe von ca. 15 m.

Aufschüttungen, Abgrabungen (Nr. 7.2)

Begründung

Diese Festsetzung lässt einen niedrigen Lärmschutzwall im Bereich des Betriebsleiterwohnhauses zu. Im Übrigen soll das Gelände nicht wesentlich aufgeschüttet oder abgegraben werden.

Erläuterung

Beim Wall ist auf die Freihaltung des Sichtdreiecks für die Zufahrt zu achten. Die Aufschüttungsfläche befindet sich außerhalb des Sichtdreiecks.

Ausgleichsmaßnahmen (Nr. 7.3)

Begründung

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

7 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

7.1 Einleitung

Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Berglern plant an der Wartenberger Straße ein ca. 1,2 ha großes Sondergebiet für einen landwirtschaftlichen Betrieb auf bisher überwiegend als Acker genutzten Flächen. Im Bebauungsplan sollen Regelungen zum Standort der Anlagen, zur Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen, auch zur Art der zulässigen Tierhaltung sowie zum Umfang der Nutzung getroffen werden, wie z.B. Obergrenzen für die Anzahl der Tiere. Ziel ist die Abstimmung der Nutzung mit einem angrenzenden Sondergebiet für Einzelhandel und Infrastruktur.

Bedeutsame Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind vor allem folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsschutzgesetzgebung BImSchG
- Baugesetzbuch BauGB
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)

Das Landesentwicklungsprogramm enthält vor allem Ziele zur Beschränkung der Flächeninanspruchnahme und zum Schutz der Landschaft. So sind nach LEP 3.2 (Z) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die vorliegende Baugebietsausweisung dient einer Innenentwicklung zur Stärkung der Nahversorgung in städtebaulich integrierter Lage. Das Ziel, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (LEP 3.3 (Z)) und der Grundsatz, dass eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll (LEP 3.3 (G)), werden bei der vorliegenden Planung beachtet. Das Planungsgebiet ist an bestehende Siedlungen angebunden und es entsteht durch die Ausweisungen keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.

Die Etablierung einer örtlichen Nahversorgung, der auch der vorliegende Bebauungsplan zur Abstimmung landwirtschaftlicher Nutzungen auf die Nahversorgung dient, entspricht als verkehrsmindernde Siedlungs- und Erschließungsstruktur den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms zum Klimawandel. Nach dem Grundsatz 1.3.1 soll den Anforderungen des Klimaschutzes insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung Rechnung getragen werden.

Die vorbeschriebenen Ziele sind auch Teil der Naturschutzgesetze, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Baugesetzbuchs. Natur und Landschaft sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.

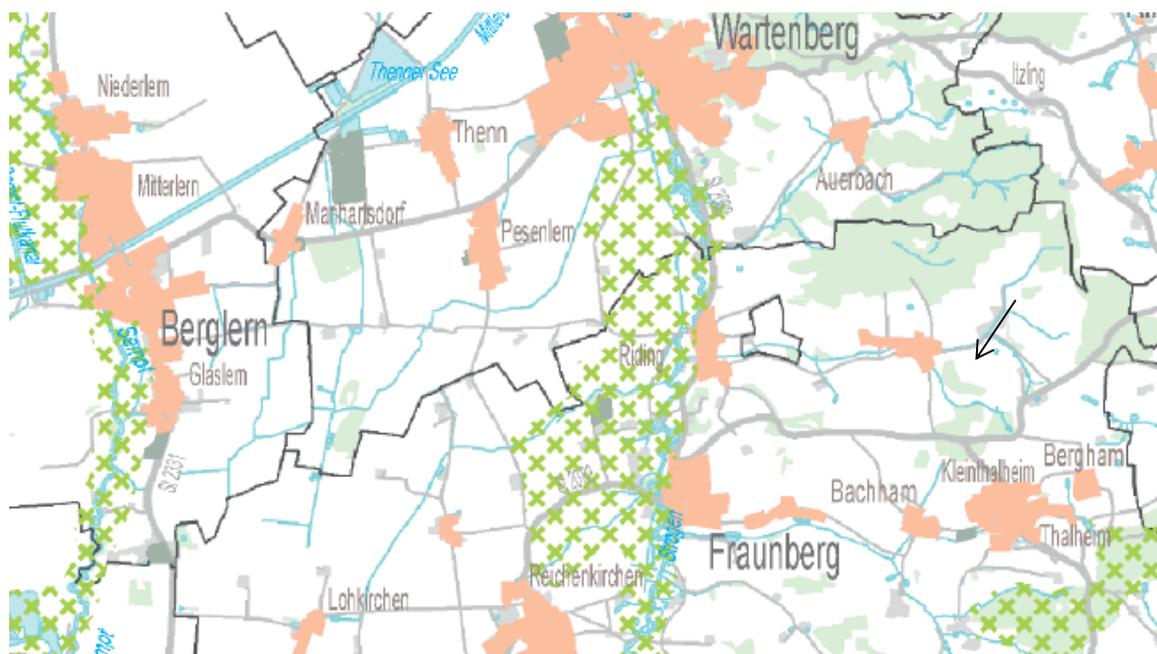
Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

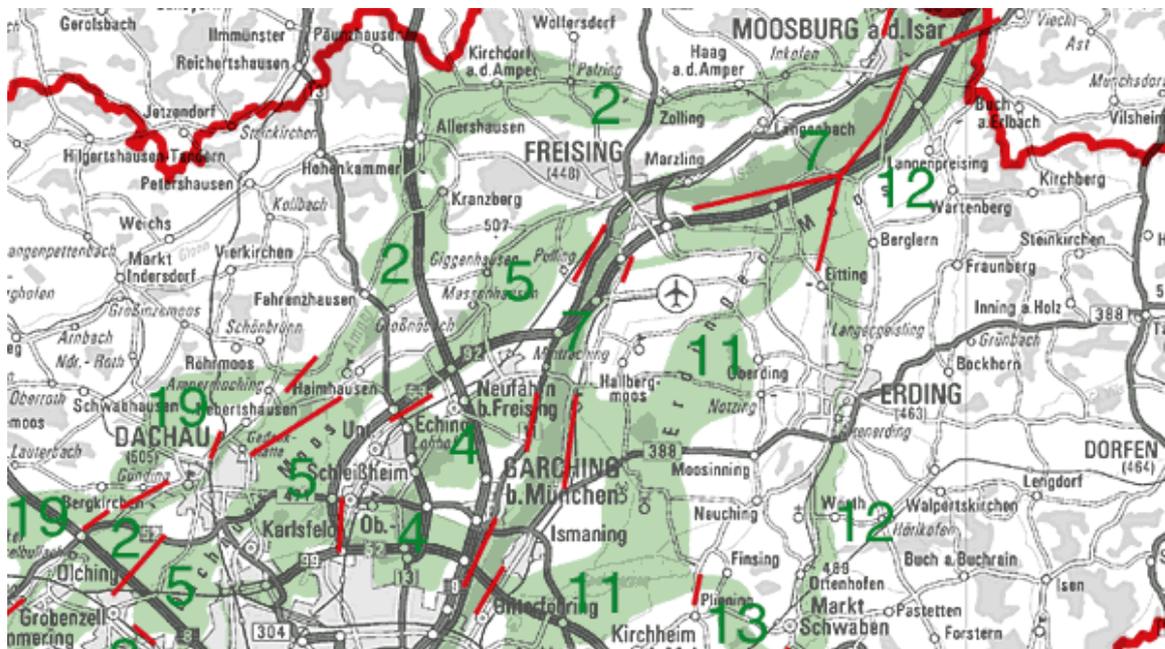
Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach dem Baugesetzbuch soll außerdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Gesetze werden durch die Vermeidung und Minderung von Umweltbeeinträchtigungen sowie durch die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild berücksichtigt (s.u.), die auf Flächennutzungsplanebene nur überschlägig und ohne verbindliche Zuordnung erfolgt. In den Bebauungsplänen werden die entsprechenden Festsetzungen verbindlich getroffen.

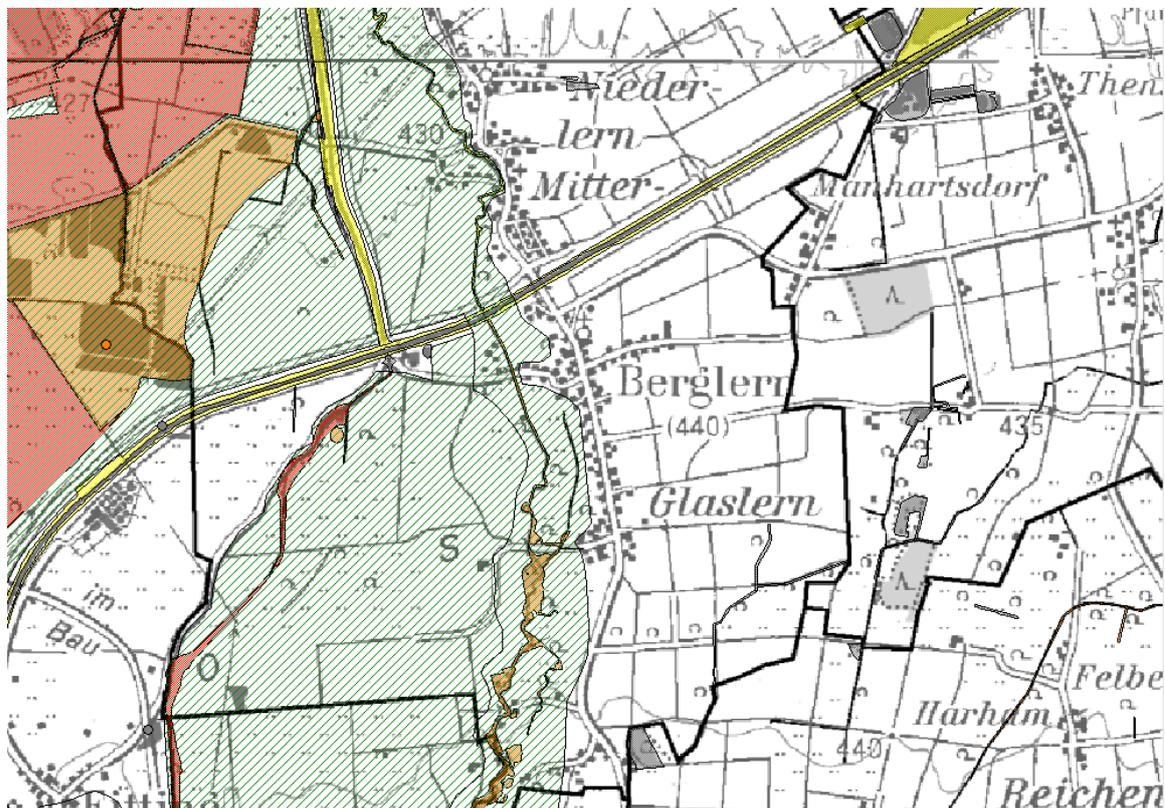
In der näheren Umgebung des Planungsbereichs gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Das Planungsgebiet liegt auch in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan, Karte „Landschaft und Erholung“).



Das Planungsgebiet liegt in keinem regionalen Grünzug (siehe Abbildung). Regionale Grünzüge sind Teil eines überörtlichen Konzepts zur Freiraumsicherung, die im Regionalplan München festgelegt sind. Stärkere Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit soll in den Grünzügen unterbleiben, wenn typische Funktionen des Grünzugs der Planung entgegenstehen.



Die Planung berührt keine Waldflächen. Der nächstgelegene Wald befindet sich 1,4 km entfernt in östlicher Richtung bei Manhartsdorf. Für die Planung sind deshalb keine Ziele und Maßnahmen zur Erfüllung von Waldfunktionen einschlägig. Auch der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Berglern enthält für das Planungsgebiet keine Ziele und Maßnahmen, die der vorliegenden Planung entgegenstehen würden. Die Ausweisung der Baufläche befindet sich in keinem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding (siehe Abbildung).



7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Der Bullenmastbetrieb kann grundsätzlich benachbarte Nutzungen durch Gerüche, Lärm und Staub beeinträchtigen. Die zu erwartenden Emissionen wurden mit zwei Gutachten ermittelt (siehe Anlagen zur Begründung). Mit der Standortwahl der landwirtschaftlichen Gebäude und Anlagen werden erhebliche Lärm- und Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft vermieden. Der Bebauungsplan lässt auch ein Hackschnitzel-Heizwerk zur Versorgung angrenzender Baugebiete mit Wärme zu. Durch den Bau und den Betrieb des Heizwerks können Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Abgase entstehen. Schädliche Einwirkungen sind jedoch wegen der gesetzlichen Vorschriften zum Immissionsschutz in der Regel nicht zu erwarten. Mehr als gering erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten der Bewohner und Arbeitnehmer im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Sondergebiet wird auf einer Fläche geplant, die hauptsächlich als Acker genutzt wird und zu einem kleinen Teil mit einer Maschinenhalle, einem Fahrsilo und einem Schuppen bebaut ist. Ihre Bedeutung als Lebensraum ist als gering einzustufen, da keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden. Die Fläche liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms.

Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet liegen nicht vor. Im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten, die teils auch Ackerflächen nutzen, können Verbotstatbestände durch eine Abstimmung der Baufeldräumung auf die Brutzeiten ausgeschlossen werden. Abgesehen davon ist die Fläche durch die stark befahrene Kreisstraße und die bestehende landwirtschaftliche Halle vorbelastet, so dass Brutreviere von Bodenbrütern dort nicht wahrscheinlich sind.

Auch in der näheren Umgebung des Planungsbereichs gibt es keine Schutzgebiete, auf die sich die neue Nutzung auswirken könnte. Das Vogelschutzgebiet Nördliches Erdinger Moos liegt über einen Kilometer entfernt in westlicher Richtung. Wegen dieser großen Entfernung zum Planungsgebiet ist eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets ausgeschlossen. Nordwestlich und nordöstlich des Planungsgebiets liegen die biotopkartierten Gewässerbegleitgehölze des Mittleren Isarkanals. Es ist nicht auszuschließen, dass in den Gehölzen Vögel brüten. In die Gehölze wird jedoch nicht eingegriffen und ein Puffer zu den Gehölzen eingehalten: der Abstand des Sondergebiets beträgt über 30 m. Die Gehölze werden somit als Lebensraum erhalten und mögliche Brutvögel nicht gestört. Auch hier sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind nur gering erheblich.

Schutzgut Fläche

In der Gemeinde Berglern werden derzeit 10,1 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 201 ha.⁴ Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den letzten zehn Jahren weniger stark gewachsen als die Einwohnerzahl und Zahl der Arbeitsplätze. Je Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem beträgt die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Berglern 625 m². Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die vorliegende Planung erhöht die Siedlungs- und Verkehrsfläche um ca. 1,2 ha. Im Verhältnis zur bestehenden Siedlungsfläche und bei Beachtung des Umstands, dass die Fläche weiterhin für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist, ist dieser Zuwachs untergeordnet. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

⁴ aus Gemeindedaten Berglern Ausführliche Datengrundlagen 2018, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG. Von der Planung sind im Übrigen keine Kultur- oder Sachgüter wie z.B. Baudenkmäler betroffen. Die Auswirkungen haben eine mäßige Erheblichkeit.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch den Schutzgütern des Naturschutzes bestehen vielfältige Wechselbezüge. Planungsrelevante Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden - soweit erkennbar und von Belang - bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Teilen des Naturhaushalts über die schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus sind aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge wahrscheinlich, aber nicht offenkundig.

7.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt wird, wird die Fläche zunächst weiter landwirtschaftlich genutzt. Der Bullenmastbetrieb wäre auch ohne den Bebauungsplan genehmigungsfähig, soweit kein offensichtlicher Verstoß gegen § 15 BauNVO vorliegt. Die Nutzungsmischung Landwirtschaft/Nahversorgung/Infrastruktur wäre dann nicht detailliert aufeinander abgestimmt, so dass Immissionskonflikte und städtebauliche Missstände entstehen könnten.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Gezielte Standortwahl für Anlagen wie Stall, Güllegrube und Fahrsilos, um Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden;
- Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Wartenberger Straße zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Lebensraumverbesserung und Verbesserung des Kleinklimas;
- Privilegierung wasserdurchlässiger Flächenbeläge, zum Schutz des Bodens und Wasserhaushalts;
- Beschränkung der Gebäudehöhen, um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden;
- Beschränkung von Werbeanlagen zum Schutz des Landschaftsbildes;

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes⁵ von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Hitzewellen
- leichte Niederschlagszunahme, räumlich und saisonal stark variierend
- Zunahme bei Winterniederschlägen
- Abnahme bei Sommerniederschlägen
- häufigere Starkniederschläge

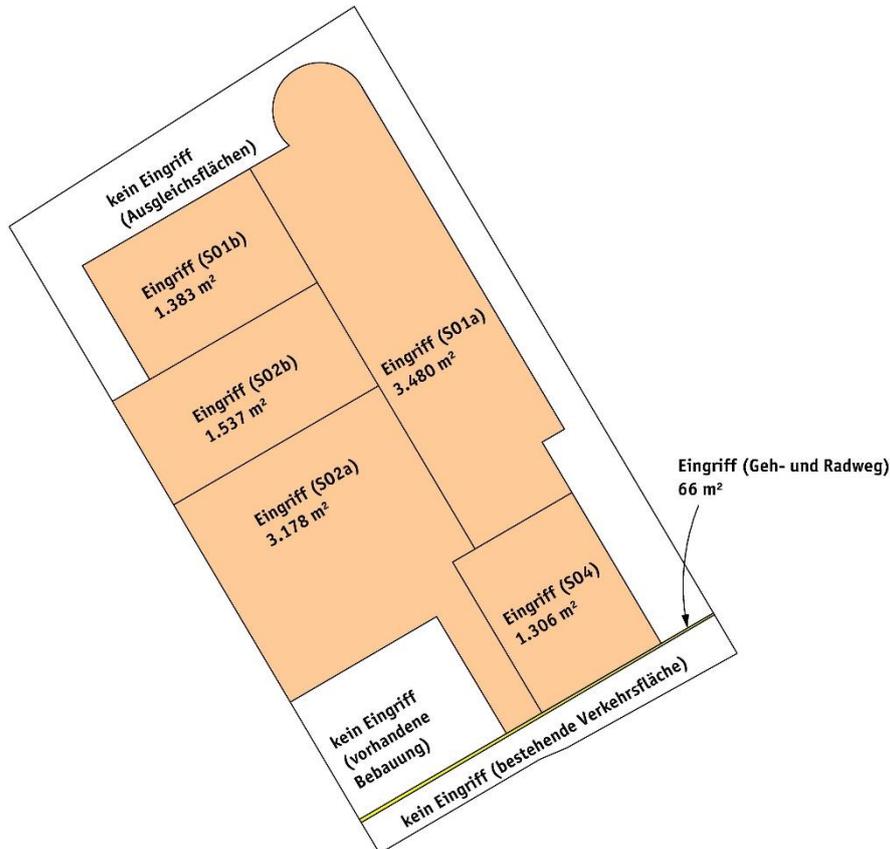
Diese Auswirkungen gelten als sehr wahrscheinlich. Als wahrscheinlich werden außerdem die Zunahme von Winterstürmen und die Zunahme der Klimavariabilität genannt. Folgende Planungsziele und Maßnahmen dienen der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen oder vermindern den Beitrag zum Klimawandel:

- Die Etablierung eines örtlichen Lebensmittelmarktes, der auch dieser Bebauungsplan zur Abstimmung des landwirtschaftlichen Vorhabens auf die Nahversorgung dient, ist eine Klimaschutzmaßnahme zur Vermeidung verkehrsbedingter CO₂-Erzeugung;
- Die Zulassung eines Hackschnitzelheizwerks zur Versorgung angrenzender Baugebiete mit Wärme zielt auf eine Maßnahme zur Vermeidung von CO₂-Emissionen durch die Nutzung erneuerbarer Energien ab;

⁵ „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Das Planungsgebiet hat als Ackerfläche nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I). Im Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von deutlich mehr als 0,35 erreicht. Die Eingriffsschwere ist deshalb vom Typ A (hoher Versiegelungsgrad). Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche - die Wartenberger Straße - und die zukünftige Nutzung des bereits bebauten Teils des Grundstücks sind kein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft.



Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- Sondergebiet Landwirtschaft
Eingriff in Ackerflächen; Typ A I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6, gewählt wird 0,3.
Eingriffsfläche: 10.884 m²
Ausgleichsfläche: 10.884 m² x 0,3 = 3.265 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche (Geh- und Radweg)
Eingriff in Ackerflächen; Typ A I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6, gewählt wird 0,3.
Eingriffsfläche: 66 m²
Ausgleichsfläche: 66 m² x 0,3 = 20 m²

Insgesamt ist eine 3.285 m² große Ausgleichsfläche erforderlich.

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Der Ausgleich für das Sondergebiet soll nördlich und östlich des Sondergebiets auf einer Teilfläche des Flurstücks 351/2 erbracht werden. Die vorgesehenen Maßnahmen sollen das Gebiet wirksam eingrünen und den Ortsrand ansprechend gestalten. Da der Bullenmastbetrieb nicht sofort als Ganzes, sondern in Abschnitten entstehen soll, ist die Ausgleichsfläche ebenfalls in Abschnitte aufgeteilt. Die Ausgleichsmaßnahme kann somit entsprechend der Bebauung schrittweise hergestellt werden. Auf diese Weise wird auch die Bewirtschaftung des Grundstücks während der Aufbauphase erleichtert, weil die noch unbebauten Bereiche nicht in Acker- und Ausgleichsflächen fragmentiert werden.

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche vorgesehen:

Teilmaßnahme A1 - Hecke (Fläche 1.089 m²)

Die Hecke ist entlang des Stalles und zur Einfassung der großen Güllegrube geplant. Die Ausgleichsfläche für die Anlage der Hecke ist überwiegend 8 m breit – nur nördlich der Güllegrube gibt es einen etwas schmäleren Bereich. Die Fläche ist vollständig mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen; Baumanteil ca. 3 %. Entwicklungsziel ist eine freiwachsende, artenreiche Hecke aus gebietseigenen Laubgehölzen, mit vorgelagertem Gras-/Krautsaum. Die Gehölze sind dreireihig versetzt mit Pflanzabstand 1,5 bis 2,0 m zu pflanzen, mit stellenweisen Einbuchtungen zur Erhöhung der Strukturvielfalt sowie vereinzelt Bäumen der Wuchsordnung II. Die Hecke ist auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen. Abschnittsweise Mahd des Saumes im zwei- bis dreijährigen Turnus.

Teilmaßnahmen A2 und A3 - Hecke und Gehölzinseln (A2 461m² und A3 953 m²)

Eine weitere Hecke und großflächige Gehölzinseln sind auf den Maßnahmenflächen A2 und A3 geplant. Diese Fläche liegt am nördlichen Rand des Sondergebiets. Sie soll eine Eingrünung Richtung Westen herstellen, weil dort eine geplante gemeindliche Ausgleichsfläche für das Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur anschließt. Die Gehölzinseln entlang des Feldwegs sollen die biotopkartierten Gehölzstreifen am Mittleren Isarkanal ergänzen. Vorgesehen ist die Anlage einer dreireihigen Hecke auf der westlichen Teilfläche und zwei flächigen Gehölzpflanzungen auf der östlichen Teilfläche. Ausführung ansonsten wie bei Teilmaßnahme A1, umlaufende Gras-/Krautsäume.

Teilmaßnahmen A4 und A5 - Obstwiese (Flächen A4 370 m² und A5 392 m²)

Die Maßnahmen A4 und A5 sollen den Ortsrand entlang des geplanten Betriebsleiterwohnhauses gestalten. Festgesetzt wird die Entwicklung einer Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorte. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (ein- bis zweimal jährlich ab dem 1. Juli mähen, Mähgut nach ein bis zwei Tagen aus der Fläche entfernen, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).

Auf den Ausgleichsflächen sind Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen nicht zulässig, ausgenommen Wildschutzzäune während der Entwicklungszeit. Die Ausgleichsmaßnahmen sind dinglich zu sichern, wiederkehrende Leistungen wie Pflegemaßnahmen sind zusätzlich als Reallast zu sichern (vgl. „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Seite 23). Der Ausgleich für den öffentlichen Geh- und Radweg wird auf einer gemeindeeigenen Fläche erbracht; dafür wird eine 20 m² große Teilfläche einer Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 350, Gemarkung Berglern zur Anlage einer Obstwiese bestimmt, die direkt an das Planungsgebiet anschließt.

7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Geruchsimmissionsgutachten wurden zwei Alternativstandorte für den Bullenmaststall geprüft:

- die im ursprünglichen Bauantrag geplante Position unmittelbar neben dem Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur; dieser Standort wurde wegen der hohen Geruchsbelastungen im Sondergebiet nicht weiterverfolgt.
- ein Standort, der so weit vom Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur entfernt ist, dass die Immissionswerte für Gerüche eingehalten werden (Immissionswerte Dorfgebiet/Gewerbegebiet); dieser Standort liegt etwa in der Mitte des Baugrundstücks und ist deshalb für eine Hoferschließung, bei der die Gebäude sich um eine zentrale Erschließungsfläche gruppieren, ungeeignet. Aus diesem Grund wurde auch diese Variante nicht weiterverfolgt.

7.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die exakten Grundwasserstände und das tatsächliche Vorkommen von Bodendenkmälern sind nicht bekannt. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen können und welche erheblichen Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung vorhanden sind. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Auf der

Bebauungsplanebene kann ein Monitoring bezüglich Lärmschutz, Verkehrsentwicklung und Pflanzbindungen/Maßnahmen zum Ausgleich sinnvoll sein. Entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt.

7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen		
	gering	mäßig	hoch
Mensch	X		
Tiere und Pflanzen	X		
Fläche	unerheblich		
Boden			X
Wasser	X		
Klima und Luft	unerheblich		
Landschafts- und Ortsbild		X	
Kultur- und Sachgüter		X	

Die Ausweisung des Sondergebiets beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Mit den Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und dem angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde ein tragbares Konzept für die Ansiedlung des Bullenmastbetriebs entwickelt.

7.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden vorläufig folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung
Regionaler Planungsverband München, Stand November 2014
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2020
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding (Auskunftsarbeitsplatz)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2001
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2020
- Umweltatlas Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2020
- Bayerischer Denkmalatlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2020
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2020

8 Hinweise

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets liegt folgende Bodendenkmäler: D-1-7637-0529 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.“; D-1-7637-0001 „Brandgräber der Urnenfelderzeit.“; D-1-7637-0006 „Siedlung und Körpergräber des frühen Mittelalters.“; D-1-7637-0229 „Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung.“
- Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topografie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.
- 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.

Natur- und Artenschutz (Untere Naturschutzbehörde)

- Bei der Anlage der Obstwiese sind grundsätzlich Sorten für die Landschaft zu wählen, die entsprechend robust und wenig anfällig gegenüber Krankheiten sind (siehe Sortenliste Lkr. Erding, Festsetzung 7.4). Die Bäume sollten auf einer starkwachsenden Unterlage, das heißt in der Regel auf Sämlingen veredelt sein, einen guten Kronenaufbau und eine Kronenhöhe von 1,80 m haben, damit eine entsprechende Entwicklung gewährleistet werden kann.
- Für die Anlage der extensiven Wiese in den Teilbereichen A4 und A5 ist aus fachlicher Sicht und zur Förderung des Artenreichtums, sowie als Nahrungsfläche für z.B. Wildbienen und Vögel ein Kräuteranteil von mindestens 50% zu verwenden. Es ist ein gebietsheimisches und standortgerechtes Saatgut (50% Gräser, 50% Kräuter) zu verwenden. Die Herkunft des verwendeten Saatgutes ist der UNB des Landratsamtes Erding vor der Pflanzung zu belegen.
- Die geplanten Gehölzpflanzungen in der Festsetzung 7.3 sind mit einheimischen, standortgerechten Arten umzusetzen. Bei der Herstellung der Maßnahmen ist Pflanzmaterial gesicherter standorteigener Herkunft zu verwenden. Die Herkunft des verwendeten Pflanzgutes ist der UNB des Landratsamtes Erding vor der Pflanzung zu belegen. Dies ist in der textlichen Beschreibung zur Festsetzung mitaufzunehmen.

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden und damit – bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschutzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschutz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.

- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162).
- Für das Sondergebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschutzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden. Der konkrete Bedarf ist in Abstimmung mit der brandschutzdienststelle zu ermitteln und sicherzustellen. Ebenso bedarf der Ansatz anderer Löschwasserentnahmestellen dem Abgleich mit der Brandschutzdienststelle.
- Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80 bis 120 m zu errichten. Aufgrund der Tiefe des Sondergebiets kann sich auch der Bedarf nach Löschwasserentnahmestellen innerhalb des Baugrundstücks ergeben.
- Die Verkehrsflächen sind 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 DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Die Notwendigkeit von Flächen für die Feuerwehr ist bei der vorliegenden Planung in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle für die konkreten Bauvorhaben nachzuweisen.
- Von dieser Äußerung wird eine spätere Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren nicht berührt. Eine Detailprüfung der Fragen des abwehrenden Brandschutzes kann in diesem Planungsstadium nicht erfolgen. Bei im Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist daher die Brandschutzdienststelle erneut zu beteiligen (Art. 65 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO).

Abwehrender Brandschutz (Freiwillige Feuerwehr Berglern)

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen.
- Die Gemeinde hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation verlangt. Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichende dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2152-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes).

Kreisstraße (Staatliches Bauamt Freising)

- Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt. Eine Ausnahmefreiung von der Anbauverbotszone kann für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall) und deren Bepflanzung erteilt werden. Der Lärmschutzwall darf nicht im Bereich der Sichtfelder errichtet werden.
- Anpflanzungen entlang der Kreisstraße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
- Die Eckausrundungen der Zufahrten müssen so ausgebildet sein, dass sie vom dort größtvorkommenden Fahrzeug ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Des Weiteren sind die Zufahrten durch ausreichend Wendeflächen so anzulegen, dass ein Rückwärtsausfahren in die Kreisstraße vermieden wird. Hierfür ist ein Schleppkurvennachweis

nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020“ durchzuführen.

- Für die Zufahrten ist vor Baubeginn eine Planung zur Zustimmung mit Eintragung der technischen Details vorzulegen.
- Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden. Die Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind Entwässerungsmulden oder -rinnen mit entsprechenden Versickerungsanlagen innerhalb des Grundstückes, insbesondere im Bereich der Zufahrt, vorzusehen.
- Über dem Bau des Geh- und Radwegs hat die Gemeinde rechtzeitig vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.
- Die Gemeinde - bzw. der Erschließungsträger - übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung sowie mit dem Bau des geplanten Geh- und Radwegs entlang der ED 2 (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).
- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Kreisstraße (Landratsamt Erding – Fachbereich 12 Liegenschaftsmanagement)

- Bei der Pflanzung von Bäumen an der Kreisstraße ist ein Sicherheitsraum 50 cm neben der Fahrbahn, 4,50 m hoch freizuhalten („Lichter Raum“ nach RAST 06).
- Zu berücksichtigen sind neben den Sicherheitsräumen auch die Sichtfelder. Bei Neupflanzungen ist darauf zu achten, dass sowohl die Haltesichtweiten auf der durchgehenden Fahrbahn, als auch die Anfahrtsichten (Sichtdreiecke bei Einmündungen, Kreuzungen, Zufahrten) freigehalten werden.
- Zur Bepflanzung des Straßenkörpers gem. Art. 30 BayStrWG ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt.
- Baumpflanzungen im Bereich der ED 2 sind mit dem Staatlichen Bauamt und mit der Liegenschaftsverwaltung abzustimmen.

Bodenschutz (Landratsamt Erding, SG 42-2, Bodenschutz)

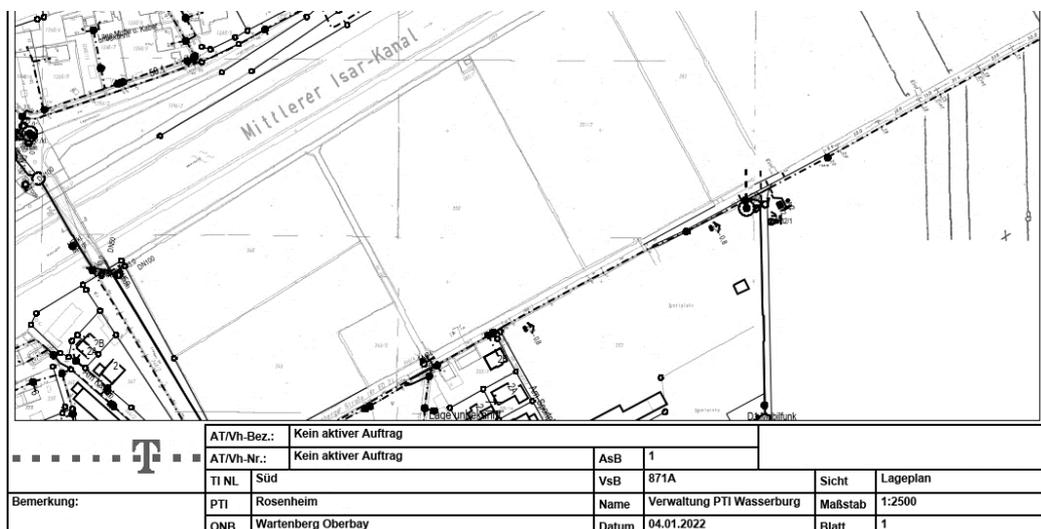
- Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg)

- Das Planungsgebiet liegt außerhalb des erschlossenen Versorgungsgebiets. Eine Erschließung wäre grundsätzlich möglich. Hierzu ist der Abschluss einer Sondervereinbarung vor dem Satzungsbeschluss nötig.
- Es ist zu beachten, dass die Leitungstrasse nicht bepflanzt werden darf.
- Soweit über die tatsächlich mögliche Löschwasserversorgung ein weiterer Bedarf an Löschwasser gefordert wird, hat die Gemeinde Berglern den Bedarf zu sichern und zu finanzieren. Dies gilt auch bei erhöhtem Löschwasserbedarf.

Telefonversorgung (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.
- Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.
- Entlang der Wartenberger Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Dazu ist Folgendes sicherzustellen:
 - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
 - dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
 - Der Vorhabenträger hat einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
 - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



Erdgasversorgung (Energie Südbayern GmbH, Erding)

- Das Gebiet ist bereits mit Erdgas erschlossen. Bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer werden Grundstücke mit Erdgas erschlossen.
- Das Merkblatt für Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG und Erdgasversorgung Erding GmbH & Co. KG ist zu beachten.
- Zusätzlich ist zu beachten, dass Leitungstrassen von Bebauungen und von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Breitbandversorgung (Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Loiching)

- Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.
- Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Die Anfrage ist an das Team Neubaugebiete zu richten:
 - Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Schmutzwasserentsorgung (Abwasserzweckverband Erdinger Moos, Eitting)

- Das Sondergebiet Landwirtschaft liegt außerhalb der Entwässerungsgrenzen des Abwasserzweckverbands. Für dieses Grundstück ist eine Abwasserentsorgung durch den Abwasserzweckverband nicht gegeben. Im Zuge der Konkretisierung eines zukünftigen Bebauungsplans wurde eine Entwässerungsstudie erstellt.
- Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans muss zwischen dem Landwirt und dem Abwasserzweckverband eine Sondervereinbarung abgeschlossen werden, in der die Trägerschaft und Kostentragung für die Erschließung geregelt werden.

Niederschlagswasserentsorgung (Wasserwirtschaftsamt München)

- Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind (max. 1000 m² pro Versickerungsanlage, primär flächige Versickerung über belebte Bodenzone etc.).
- Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden, weshalb der notwendige Flächenbedarf bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde)

- Entgegen der Aussage im Lärmschutzgutachten muss das bestehende Fahrsilo als betriebliche Nebeneinrichtung bei der Berechnung der gesamten Lärmimmission mitberücksichtigt werden. Ggf. kann hierzu eine formlose Ergänzung des Berichts vom 13.09.2019 durch das Sachverständigen-Büro an die Untere Immissionsschutzbehörde erfolgen.
- In der vorgelegten Fassung des B-Plans ist die Planungsvariante 3 (Fahrsilos westlich u. Bullenstall östlich im Geltungsbereich) umgesetzt worden. Der Planungsvariante 3 gem.

schalltechnischem Untersuchungsbericht v. 13.09.2019 (Ing.büro IFB Eigenschenk GmbH) zufolge können die Nacht-Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm für seltene Ereignisse nicht eingehalten werden; Dies beträfe die vom Sachverständigen veranschlagten Immissionsorte IP1 u. IP4 (vgl. S. 13 im Bericht). Eine Befüllung der Fahrsilos wäre dabei nur zur Tageszeit (6-22 Uhr) möglich, was eine –evtl. nicht realistische - Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebs ergäbe. Es ist mit der vorliegenden Planung somit zukünftig ausgeschlossen, dass der Bereich von IP1 u. IP4 (auf S. 10 im Schallschutzbericht als Ausgleichsfläche dargestellt) mit schutzbedürftigen Nutzungen, wie z.B. Schlafräume von Betriebsleiterwohnungen, überplant wird. Dies gilt vorbehaltlich evtl. möglicher Schallschutzmaßnahmen.

- An den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet (z.B. Betriebsleiterwohnhaus zur Landwirtschaft, Teilfläche S04) kann es insbesondere durch die südlich benachbarte Sportanlage zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) kommen. Ein schalltechnischer Nachweis wäre spätestens im Baugenehmigungsverfahren durch den Antragsteller zu erbringen.
- Die Geruchsimmissionsprognose v. 04.09.2019 (IFB Eigenschenk GmbH) samt Ergänzung v. 20.10.2021 ist soweit plausibel. Im strengeren Sinne hätte wohl dort das bereits vorhandene Fahrsilo an der südwestlich bestehenden Halle mitberücksichtigt werden müssen. Eine evtl. später heranrückende Nutzung (z.B. Bäckerei, Metzgerei; vgl. Rahmenplan Kap. 5.1 Begründung B-Plan) sollte näherungsweise 25 m zum Rand des Silos gem. Gelbem Heft Nr. 52 (Landesanstalt f. Landtechnik Weihenstephan) als Mindestabstand einhalten.

Flugsicherheit (DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen)

- Das Plangebiet liegt ca. 9 km von den Flugsicherungseinrichtungen am Flughafen München entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt.

Flughafen (Flughafen München GmbH)

- Das Bebauungsgebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafen München, speziell in der Anflugfläche der Start- und Landebahn Nord. Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 512 m ü. NN.
- Bei einer Überschreitung dieser Höhenbegrenzung kann die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Behörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen.

9 Anlagen

9.1 Schallschutzgutachten

Immissionstechnischer Bericht – Gemeinde Berglern - Errichtung Bullenmaststall
Teil 1 – Textteil, Teil 2 - Anlagen
13. September 2019, IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf

9.2 Geruchsgutachten

Immissionsschutzfachliches Gutachten – Gemeinde Berglern - Bebauungsplan „Wartenberger Straße“
Teil 1 – Textteil, Teil 2 - Anlagen
4. September 2019, mit Ergänzung vom 20. Oktober 2020, IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf

9.3 Entwässerungsstudie

Gemeinde Berglern - Bebauungsplan Sondergebiet Landwirtschaft - Entwässerungsstudie
24. März 2021, Dr. Blasy – Dr. Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Baldham

10 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Sondergebiet Landwirtschaft stimmt die Gemeinde die Ansiedlung eines Bullenmastbetriebs an der Wartenberger Straße auf ein angrenzendes Sondergebiet für Nahversorgung und Infrastruktur ab. Bei dem Bullenmastbetrieb soll auch ein Hackschnitzelheizwerk zur Nahwärmeversorgung entstehen. Bei der Planung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen festgelegt.

Wartenberg, den

.....
Anton Scherer, Erster Bürgermeister