

Deckblatt

O.Nr. 07.05.III Gfäll



Einbeziehungssatzung

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

ORTSTEIL GFÄLL

Gemeinde:	Markt Falkenstein
Landkreis:	Cham
Reg.bezirk:	Oberpfalz

Satzung in der Fassung vom 27.07.2023

INHALT

- **Satzung**
- **Festsetzungen und Hinweise**
- **Lageplan / Übersichtslageplan**
- **Verfahrensvermerke**
- **Begründung mit Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Anlage Untersuchungsbericht Luftreinhaltung**

Verfahrensträger: **Markt Falkenstein**
über VG Falkenstein
Marktplatz 1
93167 Falkenstein
Tel. 09462/9422-0
Fax 09462/9422-19
poststelle@markt-falkenstein.de
www.markt-falkenstein.eu

Planung: **mks Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

Bearbeitung: Ascha, den 27.07.2023

Roswitha Schanzer
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Satzung

(Erweiterung der Ortsabrundung für den Ortsteil Gfäll)

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gfäll

Einbeziehungssatzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) erlässt der Markt Falkenstein folgende Satzung:

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gfäll werden geändert.

§ 2

Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Gfäll wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet. Teilflächen der Fl.Nr. 679/1, 679 und 679/2 der Gemarkung Au.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung sind im Lageplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Dieser Lageplan vom 27.07.2023 ist Bestandteil der Satzung.

§ 4

Festsetzungen

Nach Art. 81 BayBO sowie § 34 Abs. 5 Satz 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB werden Festsetzungen getroffen. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Satzungsgeheft enthalten. Diese sind Bestandteil der Satzung.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt

Falkenstein, den 17.10.2023

Markt Falkenstein



Fries

1. Bürgermeisterin



Festsetzungen und Hinweise

I. Planliche Festsetzungen und Hinweise

Siehe Lageplan

„Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4. Satz 1 Nr. 3 BauGB
Erweiterung der Ortsabrundung für den Ortsteil Gfäll“

II Textliche Festsetzungen

a) Maß der baulichen Nutzung

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,30 festgesetzt.

Zulässig ist ein Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten oder ein Doppelhaus mit maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.

b) Flächenbefestigungen

Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, gerumpeltes Betonpflaster, Rasenpflaster oder Schotterbelag.

c) Grundstückseinfriedungen

Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen. Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), Gabionenwände sowie durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig. Der Abstand zwischen Zaununterkante und Boden muss mind. 15 cm betragen.

d) Niederschlagswasserbehandlung

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über Grünflächen und Mulden breitflächig bzw. über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern.

Hinweis: Zu beachten sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Für Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

e) Pflanzgebote auf privaten Flächen

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 3.1 ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Die Standorte sind nicht festgelegt, jedoch ist ein Pflanzabstand zu Grundstücksgrenzen und zu Gebäuden von mind. 4 m sowie untereinander von mind. 10 m einzuhalten. Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine unversiegelte Mindestgröße von 20 m² aufweisen. Obstbäume sind

bei der Pflanzung mit einem Wühlmausschutz (Drahtgeflecht) und Stammschutz gegen Verbiss zu schützen.

Artenauswahl und Mindestpflanzgrößen:

Obstbäume, Mindestpflanzgröße Halbstamm oder Hochstamm, regionale und standortgeeignete Sorten. (vgl. „Obstsortenliste – Landkreis Cham“ der Fachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Cham, Tel. 09971/78-396).

oder

Laubbäume, Mindestpflanzgröße Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

III. Textliche Hinweise

a) Bauliche Anlagen / Grünflächen

Gemäß Art 7 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze u.dgl.) überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Kies- oder Schotterflächen, auch in versickerungsfähiger Gestaltung, sind nach aktueller Rechtsprechung als bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 2 und Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuordnen und somit auf die GRZ anzurechnen.

b) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

c) Bodendenkmäler

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz, unter Beachtung von Artikel 8 Abs. 2.

d) Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

e) Dezentrale Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung muss für jedes Einzelbauvorhaben durch die Errichtung einer privaten Kleinkläranlage bzw. Erweiterung einer bestehenden Kleinkläranlage sichergestellt und im Bauantrag nachgewiesen werden.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Dem Antrag auf Erteilung einer beschränkten Erlaubnis mit Zulassungsfiktion (Art. 15 BayWG i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayWG) ist ein Gutachten eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 BayWG beizufügen.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg weist darauf hin, dass sich Anforderungen an die Reinigungsleistung zukünftig verschärfen könnten. Es empfiehlt daher, technische Kleinkläranlagen wie z.B. SBR-Anlagen (Sequentielle Biologische Reinigung) zu errichten. Diese könnten bei schärferen Anforderungen hinsichtlich Stickstoffs oder Phosphor mit

überschaubarem Aufwand nachgerüstet werden. Bei Pflanzenkläranlagen sei dies nur mit hohem Aufwand zu realisieren.

f) Belange der Wasserwirtschaft

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig mit dem Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

Bei geringem Abstand von Gebäuden untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

g) Bodenschutz

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Cham bzw. das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen.

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt Cham zu informieren.

Verfahrensvermerke

1. Änderungs- und Erweiterungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Falkenstein hat in der Sitzung vom 30.09.2021 die Änderung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Gfäll beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Gfäll in der Fassung vom 11.07.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2022 bis 25.08.2022 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 15.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 15.07.2022 bis 25.08.2022 durchgeführt.

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Gfäll in der Fassung vom 13.10.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2023 bis 03.03.2023 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 20.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Falkenstein hat in der Sitzung vom 27.07.2023 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Gfäll in der Fassung vom 27.07.2023 als Satzung beschlossen (Einbeziehungssatzung).

Falkenstein, den 28.07.2023



Fries

1. Bürgermeisterin



6. Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.07.2023 wurde am 17.10.2023 ausgefertigt.

Falkenstein, den 17.10.2023



Fries

1. Bürgermeisterin



7. Inkrafttreten

Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) für den Ortsteil Gfäll wurde am 24.10.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Gfäll mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Falkenstein, den 24.10.2023



Fries

1. Bürgermeisterin

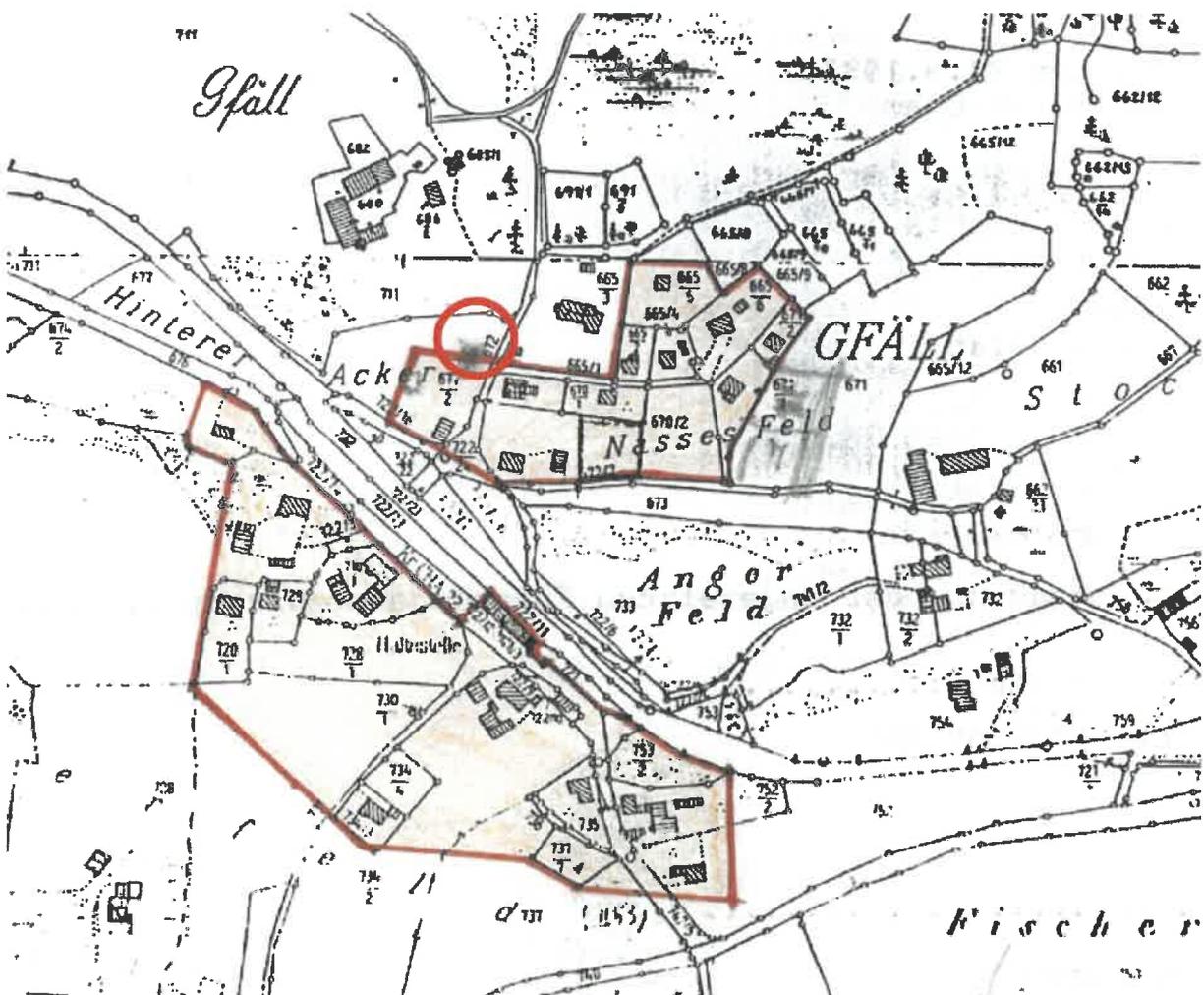


Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Die Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Gfäll wurde zuletzt mit Bekanntmachung vom 30.09.1987 geändert. Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet der vorgesehenen Erweiterung schließt in nördlicher Richtung an. Der Markt Falkenstein verfolgt das Ziel, auch in den kleineren Ortsteilen Bauflächen für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Dadurch soll auf eine ausgewogene Altersstruktur hingewirkt werden, um dem demografischen Wandel zu begegnen. Mit der maßvollen Erweiterung des Ortsbereichs Gfäll soll einer Abwanderung mangels Baumöglichkeit entgegengewirkt werden. Durch die Nutzung vorhandener Straßen zur Verkehrserschließung kann dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Aufgrund des geringen Umfangs und da eine Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle vermieden werden kann, die zusätzliche Erschließungsanlagen erfordern würde, steht die Entwicklung nicht im Widerspruch zum Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.



Lageplan zur Änderung der Ortsabrundungssatzung 1987; Geltungsbereich rot umrandet
Geplante Erweiterung rot eingekreist

Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 679/1, Gemarkung Au, ist durch ortsansässige Bürger der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellscheune geplant. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebengebäuden zu schaffen, beabsichtigt der Markt Falkenstein die bestehende Ortsabrundungssatzung durch eine Einbeziehungssatzung zu erweitern. Die Erweiterung umfasst eine Teilfläche der Grundstücke Fl.Nr. 679/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 679 und Fl.Nr.679/2 (Restflächen im Anschluss an den Geltungsbereich der bestehenden Satzung), jeweils Gemarkung Au. Durch die Einbeziehungssatzung werden die abgegrenzten Teilflächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich von Gfäll zugeordnet.

Die geplante bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und ist mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsstruktur vereinbar. Die öffentliche Verkehrserschließung ist über die Kirchstraße bereits vorhanden, so dass eine flächensparende bauliche Entwicklung möglich ist. Die Ver- und Entsorgung ist über öffentliche Anlagen sowie dezentral mittels einer Kleinkläranlage zur Abwasserentsorgung und durch Versickerung des Oberflächenwassers möglich. Da konkrete Bauabsichten vorliegen, ist diese Entwicklung nicht als über den örtlichen Bedarf liegende Baulandausweisung zu werten, sondern als maßvolle organische Weiterentwicklung des Bestandes. Im Bereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung sind zwar noch Potentiale für Nachverdichtung vorhanden. Die Grundstücke sind jedoch nicht verfügbar, da sie in Privatbesitz sind und für die Nachkommen der Eigentümer vorgehalten werden.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung ist durch das öffentliche Straßennetz gesichert. Das geplante Baugrundstück liegt unmittelbar an der Kirchstraße.

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist im Ortsteil Gfäll nicht vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt daher dezentral. Die Abwasserentsorgung muss für jedes Einzelbauvorhaben durch die Errichtung einer privaten Kleinkläranlage sichergestellt und im Bauantrag nachgewiesen werden.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück flächig, über Mulden oder geeignete Versickerungseinrichtungen örtlich zu versickern. Aus benachbarten Bauvorhaben ist bekannt, dass der Boden sickerfähig ist.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Kreiswerke Cham.

Die Stromversorgung obliegt der Firma Heider Energie, Wörth/Donau.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Kreiswerke Cham Abfallbeseitigung.

3. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Gfäll im Anschluss an bestehende Einfamilienhausbebauung und gegenüber von Kirche und Friedhof. Die im Osten angrenzende Kirchstraße ist aufgrund der Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft auf 50 km/h beschränkt. Etwa 40 m nördlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die Viehhaltung (Michvieh Rinder) wird jedoch seit einigen Jahren nicht mehr betrieben. Bei den einzubeziehenden Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivgrünland). Gehölzbestand ist auf der Einbeziehungsfläche nicht vorhanden. Etwa 30 m westlich befindet sich ein Feldgehölz aus überwiegend Laubgehölzen.

Das Gelände ist topographisch nur mäßig bewegt, es fällt von ca. 610 m üNN an der Kirchstraße nach Westen ab auf ca. 608,50 m üNN und steigt bis zum benachbarten Feldgehölz wieder etwas an.

Lt. Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1.25.000) liegt das Plangebiet im Bereich Kategorie 714: Fast ausschließlich Braunerde aus Gruslehm (Hauptlage) über (Kryo-)Sandgrus (Granit).



Blick von Nordwesten auf die einzubeziehende Fläche und die bestehende Bebauung
(Aufnahmedatum 12.04.2022)

4. Geplante Entwicklung

Im einzubeziehenden Bereich wird das Maß der Bebauung der Ortsrandlage entsprechend mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt.

Die geplante Bebauung mit Wohngebäuden wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Die westliche Baugrenze zum Ortsrand und zum bestehenden Feldgehölz hin orientiert sich an der südlich bereits vorhandenen Bebauung. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Zur Einbindung der einbezogenen Flächen in das Orts- und Landschaftsbild wird die Pflanzung von Obstbäumen (Hoch- oder Halbstämme), alternativ heimischen Laubbäumen festgesetzt. Damit sich die Bäume dauerhaft gut entwickeln können, sind Mindestgrößen für die Pflanzflächen sowie Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen, Gebäuden und untereinander festgesetzt.

Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen und zu Einfriedungen sollen die Umweltauswirkungen des Vorhabens reduzieren.

5. Immissionsschutz

Wegen der Nähe der geplanten Wohnbebauung zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsanlagen ist zu prüfen, ob erhebliche Belästigungen und somit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes am Erweiterungsbereich der Ortsabrundungssatzung auftreten könnten. Daher wurde eine Untersuchung zur „Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Gerüche, hervorgerufen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Nachbarschaft“ erstellt (Büro Hooock und Partner, Landshut). Laut Untersuchungsbericht vom 27.09.2022 (siehe Anlage zur Begründung) steht das geplante Wohnhaus unter der Voraussetzung der Richtigkeit der erläuterten Betriebscharakteristik der Rinderhaltung auf Fl. Nr. 680, Gemarkung Au, in keinem Konflikt mit den immissionsschutzfachlichen Anforderungen und es sind somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG zu erwarten. Gleichzeitig hat der Betrieb zur Rinderhaltung keine Einschränkungen seiner praktizierten bzw. genehmigten Betriebsabläufe zu befürchten.

6. Übergeordnete Planungen

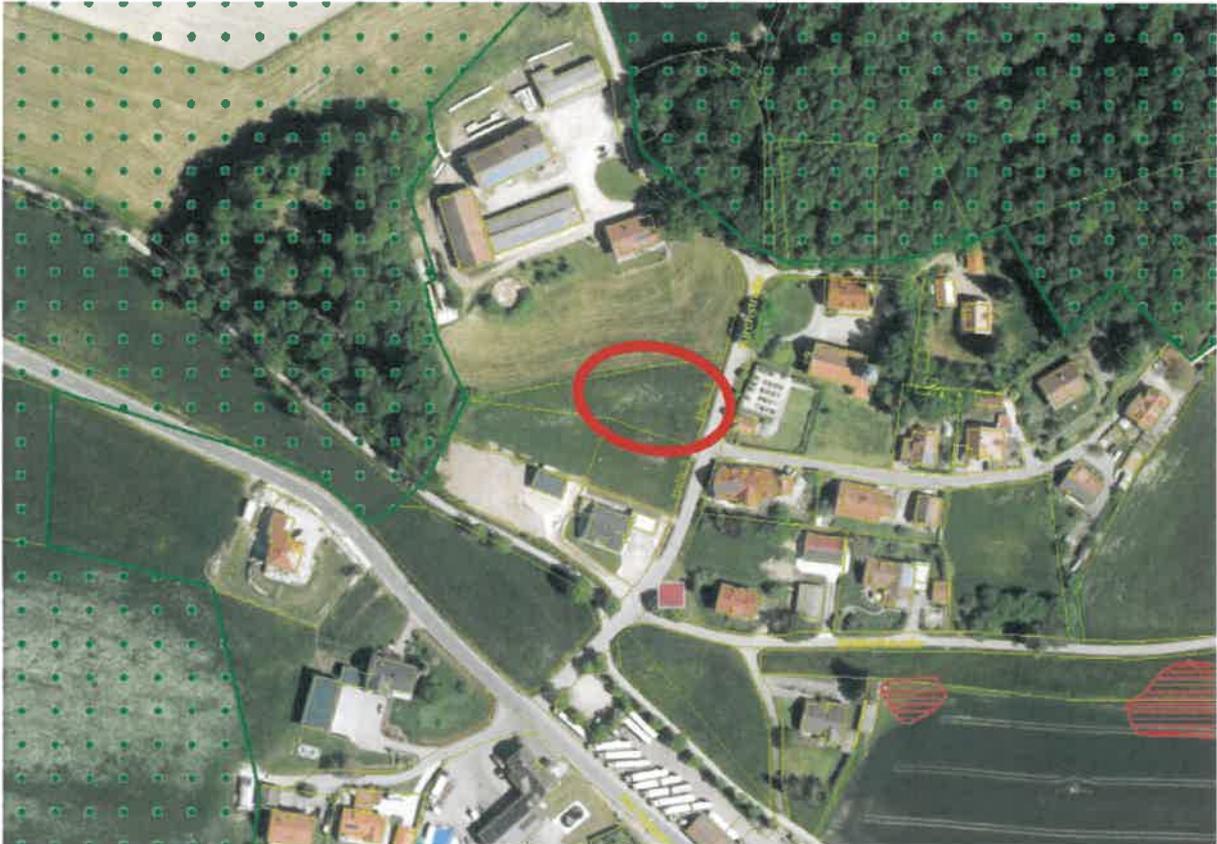
6.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein ist das gesamte Areal westlich der Kirchstraße als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ein kommunaler Landschaftsplan liegt nicht vor.



Auszug Flächennutzungsplan Markt Falkenstein
(Plangebiet rot eingekreist)

6.2. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz



Luftbild aus BayernAtlas, Druckdatum März 2022 (Plangebiet rot eingekreist)

Grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bay. Wald“, rot schaffiert: amtlich kartierte Biotope

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (§ 27 BNatSchG / Art. 15 BayNatSchG), jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG nach § 26 BNatSchG) „Oberer Bayerischer Wald“. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne der §§ 23 - 25 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke / nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate). Schutzobjekte im Sinne der §§ 28 (Naturdenkmäler) und 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsbestandteile) sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden, ebenso keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als mehrschürige, Gülle-gedüngte Mähwiese genutzt.

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

In Bezug auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sind aufgrund der derzeitigen Nutzung und Biotopausstattung Vogelarten von Belang. Brutstätten feld- oder wiesenbrütender Vogelarten sind aufgrund der geringen Gebietsgröße mit angrenzenden Gehölzstrukturen und Bebauung nicht zu erwarten. Somit sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

6.3. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Schutzzone eines Trinkwasserschutzbereiches und es liegt nicht innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensiblen Bereichen.

6.4. Denkmalschutz

In der Landesdenkmalliste ist im näheren Umfeld lediglich ein Wegkreuz als Baudenkmal erfasst. Dieses wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Bodendenkmäler sind nicht ausgewiesen.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung der Satzung wird ein Vorhaben ermöglicht, das geeignet ist, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Gemäß § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das sogenannte vereinfachte Vorgehen gemäß o. g. Leitfaden angewendet.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0. Planungsvoraussetzungen 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	Ja. Die Einbeziehungssatzung ist hinsichtlich der zulässigen festgesetzten Nutzungen mit den Festlegungen eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vergleichbar.
1. Vorhabenstyp 1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein. 1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). 1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	Ja Ja. Es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig (einschl. zulässiger Nebenanlagen). Ja, GRZ 0,3 festgesetzt
2. Schutzgut Arten und Lebensräume 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie	Ja, mehrschüriges gedüngtes Wirtschaftsgrünland

<ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), • Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete, • Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Anlage 2) vorgesehen.</p>	<p>Ja. Pflanzung von Obst- oder Laubbäumen, Ausschluss von Zaunsockeln</p>
<p>3. Schutzgut Boden und Fläche</p> <p>Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt.</p>	<p>Ja, wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten, Stellplätze und Nebenflächen. Erschließung durch die Kirchstraße bereits vorhanden.</p>
<p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja, wasserdurchlässige Beläge, Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen</p>
<p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p>Ja, Gebiet liegt außerhalb klimatisch bedeutsamer Gebiete</p>
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2).</p>	<p>Ja</p> <p>Ja, keine bedeutsamen Bereiche vorhanden</p> <p>Ja, Pflanzgebote für Obst- bzw. heimische Laubbäume</p>

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Anlage Zur Begründung:

- Untersuchungsbericht Luftreinhalteplanung zur Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Gerüche durch einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Nachbarschaft (Büro Hock und Partner, Landshut, vom 27.09.2022).



UNTERSUCHUNGSBERICHT

Luftreinhaltung

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage
in der Kirchstraße 7 in 93167 Falkenstein

Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Gerüche,
hervorgerufen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb in der
Nachbarschaft

Lage: Markt Falkenstein
Landkreis Cham
Regierungsbezirk Oberpfalz

Auftraggeber: Simon Schiegl
Engelsberg 1
93179 Brennberg

Projekt Nr.: FKS-6481-01 / 6481-01_E01
Umfang: 10 Seiten
Datum: 27.09.2022

Projektbearbeitung:
B. Eng. Katrin Brambs

Qualitätssicherung:
Dr. Benny Antz
Dipl.-Phys. Umweltphysik

Urheberrecht: Jede Art der Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist nur mit Zustimmung der Verfasser gestattet. Dieses Dokument wurde ausschließlich für den beschriebenen Zweck, das genannte Objekt und den Auftraggeber erstellt. Eine weitergehende Verwendung oder Übertragung auf andere Objekte ist ausgeschlossen. Alle Urheberrechte bleiben vorbehalten.



Inhalt

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	3
2	Anforderungen an die Luftreinhaltung	5
2.1	VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1 – Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – Haltungsverfahren und Emissionen.....	5
2.2	"Gelbe Hefte" der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik.....	5
2.3	Abstandsregelungen des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft"	6
3	Emissions- und Immissionsprognose	7
4	Ergebnis und Beurteilung	7
4.1	Rinderstall.....	7
4.2	Güllegrube.....	9
4.3	Zusammenfassung	9
5	Zitierte Unterlagen	10
5.1	Literatur zur Luftreinhaltung	10
5.2	Projektspezifische Unterlagen	10



1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Der Auftraggeber plant auf dem Grundstück Fl. Nr. 679/1, Gemarkung Au die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage (vgl. Abbildung 1). Das Wohnhaus soll im Nordwesten des Ortsteils Gfäll des Marktes Falkenstein entstehen. Nordwestlich des geplanten Standortes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig. Südlich und östlich des geplanten Wohnhauses befinden sich Wohnnutzungen. Westlich des Grundstückes grenzt eine Waldfläche an.

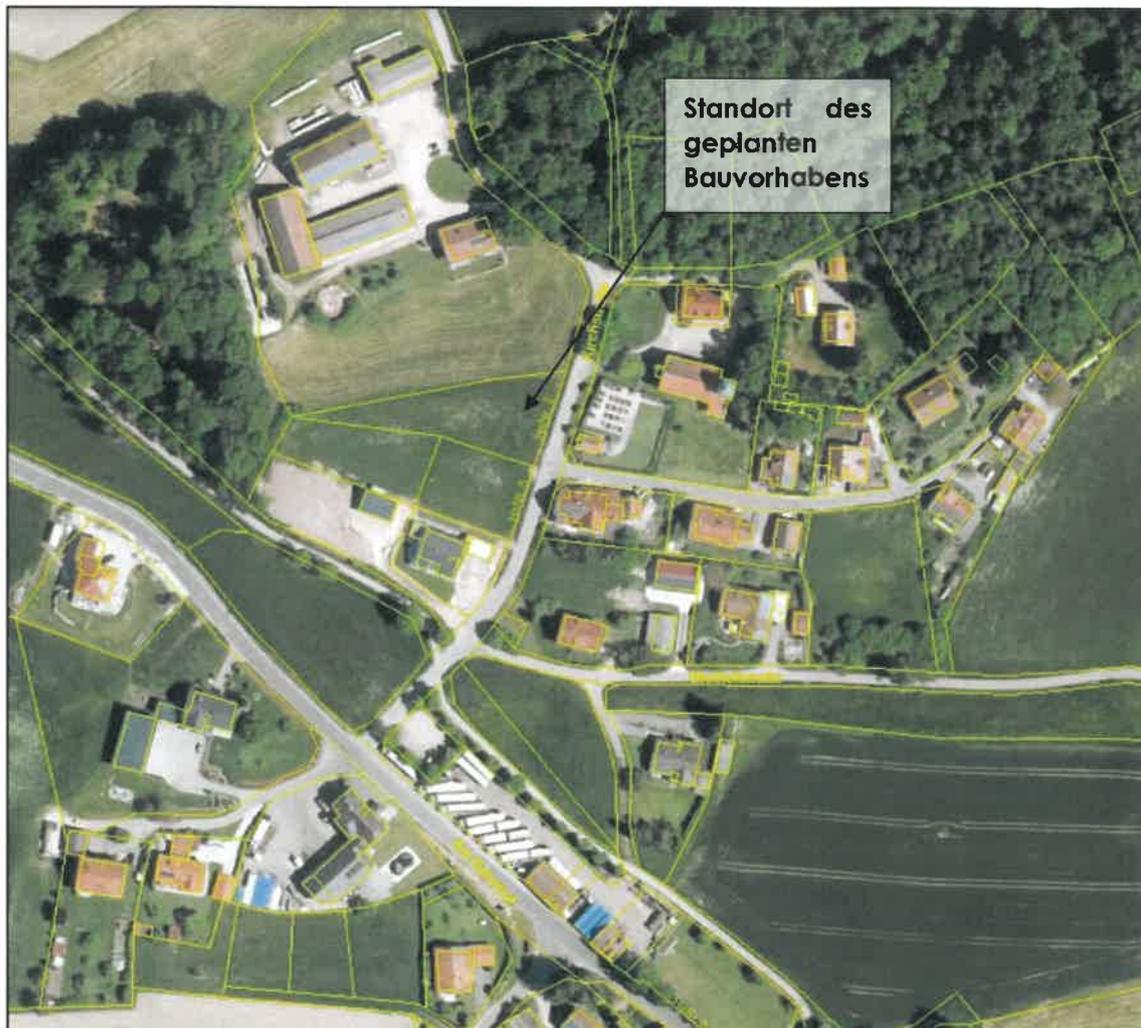


Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des geplanten Bauvorhabens

Ziel der Untersuchung ist es, den Nachweis zu erbringen, dass der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzung auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen gewährleistet ist und zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder zu einer Gefährdung des Bestandschutzes des landwirtschaftlichen Betriebes zur Haltung von Rindern auf dem Grundstück Fl. Nr. 680 der Gemarkung Au führen kann. Zu diesem Zweck sind die Mindestabstände gemäß den Arbeitspapieren des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" sowie den "Gelben Heften" der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik zum landwirtschaftlichen Betrieb zu ermitteln.



Über einen Vergleich der ermittelten Mindestabstände mit den tatsächlichen Abständen zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Vorhaben, ist zu prüfen, ob aufgrund der räumlichen Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb schädliche Umwelteinwirkungen i. S. v. § 3 Abs. 1 BImSchG in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen auftreten können und ob durch das Heranrücken der schutzbedürftigen Nutzung Einschränkungen des Betriebes zu befürchten sind.

Der Standort des geplanten Wohnhauses ist im Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein /5/ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abbildung 2). Bebauungspläne existieren für den Ortsteil Gfäll nicht.

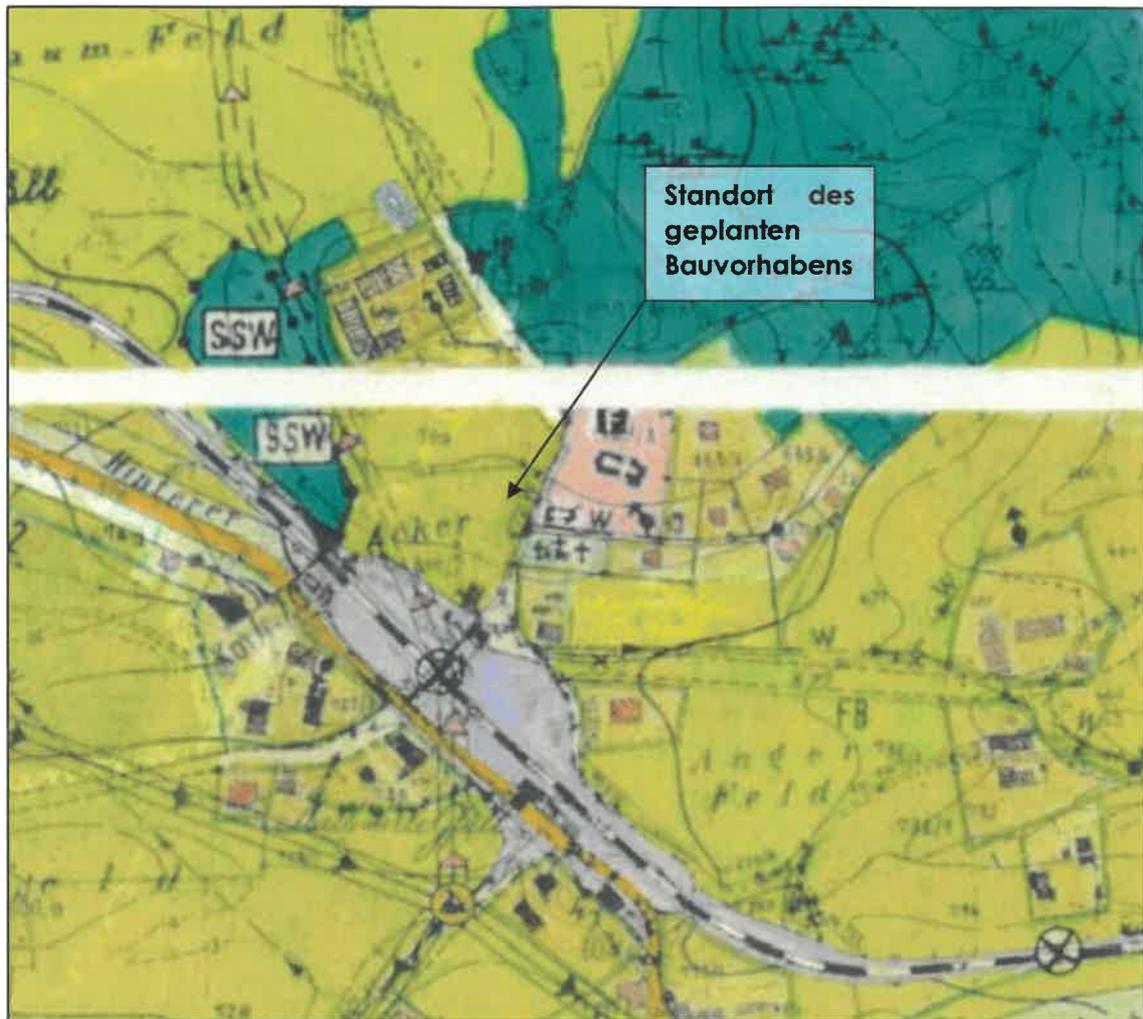


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein



2 Anforderungen an die Luftreinhaltung

2.1 VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1 – Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – Haltungsverfahren und Emissionen

Die Richtlinie VDI 3894 Blatt 1 /1/ beschreibt den Stand der Haltungstechnik und der Maßnahmen zur Emissionsminderung bei der Haltung von Schweinen, Rindern, Geflügel und Pferden. Darüber hinaus enthält die Richtlinie Konventionswerte für die Emissionen von Geruchsstoffen, Ammoniak und Staub aus Tierhaltungsanlagen sowie sonstigen Quellen wie Siloanlagen, Güllelager etc.

2.2 "Gelbe Hefte" der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik

Als Beurteilungsgrundlage dienen die Berichte der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik der Technischen Universität München-Weihenstephan über "Geruchsemissionen aus Rinderställen" (Gelbes Heft 52 /2/) und "Geruchsfahnenbegehungen an Rinderställen" (Gelbes Heft 63 /3/). Diesen Berichten liegen 206 an 45 Rinderhaltungsbetrieben (Gelbes Heft 52) und 206 an 42 Rinderhaltungsbetrieben (Gelbes Heft 63) jeweils mit mehreren Testpersonen durchgeführte Fahnenbegehungen in Bayern zugrunde, die die Geruchsfahnen in Windrichtung erfassen und den wahrgenommenen Geruch in der jeweiligen Entfernung zur Geruchsquelle in "deutlich wahrnehmbar" und "schwach wahrnehmbar" klassieren, was in etwa einer Geruchsstoffkonzentration von 3 GE/m³ (Erkennungsschwelle) bzw. 1 GE/m³ (Geruchsschwelle) entspricht.

Die erste Untersuchung (Gelbes Heft 52) befasste sich dabei hauptsächlich mit Rinderställen mit konventionellen Haltungsverfahren und Lüftungssystemen, in der zweiten Untersuchung (Gelbes Heft 63) wurden die erfassten Daten um weitere Begehungen an Außenklimaställen ergänzt.

Die durchschnittliche Geruchsschwellenentfernung für die Klassierung "Güllegeruch schwach" liegt demnach unter 10 m Entfernung von der Güllelagerstätte. Die Klassierung "Güllegeruch deutlich" war noch um einige Meter niedriger wahrnehmbar. Die Durchschnittswerte setzten sich aus den Geruchsemissionen aus geschlossenen und offenen Güllebehältern zusammen, wobei anzumerken ist, dass auch offene Güllebehälter - insbesondere bei Rindergülle - i. d. R. eine geschlossene Schwimmschicht aufweisen.

Die durchschnittlichen Geruchsschwellenentfernungen für die Klassierung "Stallgeruch schwach wahrnehmbar" liegen in einer Größenordnung von 30 m und teilweise darunter, während für die Klassierung "Stallgeruch deutlich wahrnehmbar" durchschnittliche Geruchsschwellenentfernungen von unter 10 m festgestellt wurden.

Für Festmistlager bis zu einer Festmistlagermenge von 250 m³ wurde eine durchschnittliche Geruchsschwellenentfernung für die Klassierung "Festmistgeruch schwach wahrnehmbar" von bis zu rund 15 m festgestellt.



Beim Silagegeruch wurden sowohl bei Maissilage als auch bei Grassilage für die normale Silagelagerung durchschnittliche Geruchsschwellenentfernungen von bis zu rund 25 m für die Klassierung "Silagegeruch schwach wahrnehmbar" ermittelt.

Für die Entscheidung, ob ein wahrgenommener Geruch zu einer "erheblichen Belästigung" im Sinne des BImSchG führen kann oder nicht, ist zunächst einmal Voraussetzung, dass der Geruch auch eindeutig erkannt werden kann. Das bedeutet, dass für diese Entscheidung eine Geruchsstoffkonzentration im Bereich der Erkennungsschwelle (Klassierung "Geruch deutlich wahrnehmbar") vorliegen muss, um überhaupt zu einer "erheblichen Belästigung" führen zu können.

2.3 Abstandsregelungen des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft"

Der Arbeitskreis "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" hat eine bayernweit einheitliche Abstandsregelung für Rinder- und Pferdehaltungen /4/ erarbeitet. Dabei können in Abhängigkeit von den Tierzahlen (in Großvieheinheiten) Mindestabstände zwischen Wohn- bzw. Dorfgebieten und den Rinderhaltungsbetrieben ermittelt werden.

Die dafür vorgesehenen Diagramme sind in drei Bereiche aufgeteilt:

Roter Bereich:.....Abstand zwischen Tierhaltung und Immissionsort zu gering

Grüner Bereich:...Abstand zwischen Tierhaltung und Immissionsort in der Regel ausreichend

Grauer Bereich:...Einzelfallbeurteilung erforderlich, Genehmigungsfähigkeit ist abhängig von Standortfaktoren, Haltungs- bzw. Stallform u.a.

Die Unterschreitung des unteren (**roten**) Bereiches schließt schädliche Umwelteinwirkungen nicht aus. Bei Überschreitung des oberen Bereiches (**grün**) liegen in der Regel keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor, womit eine weitergehende Betrachtung entfallen kann.

Die Nebeneinrichtung "Gärfuttersilo" sollte einen Mindestabstand von 25 m gegenüber Wohnbebauung in einem Dorfgebiet und von 50 m gegenüber Wohnbebauung in einem Wohngebiet nicht unterschreiten.

Darüber hinaus enthält die Veröffentlichung Hinweise für eine vereinfachte Beurteilung der Gesamtbelastung unter Berücksichtigung einer Vorbelastung. Somit können Ergebnisse einer Ausbreitungsrechnung und Ergebnisse der Abstandsermittlung kombiniert beurteilt werden.



3 Emissions- und Immissionsprognose

Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb betreibt derzeit keine aktive Tierhaltung. Da diese jedoch nicht stillgelegt wurde und das Recht auf Wiederaufnahme der Tierhaltung besteht, wird im Sinne einer konservativen Beurteilung der Rinderbetrieb in der Geruchsprognose berücksichtigt. Nach Auskunft des Landwirtes /7/ umfasst der Betrieb einen Rinderstall mit einer maximalen Belegung von 35 GV Rinder, eine Fahriloanlage und eine Güllegrube mit 900 m³ Fassungsvermögen.

Unter Zugrundelegung der vom Landwirt genannten Großvieheinheiten ergeben sich aus dem Diagramm des Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" folgende Abstände von Rinderhaltungsbetrieb zum geplanten Wohnhaus. Das Wohnen im Außenbereich ist mit einem immissionsschutzrechtlich geringeren Schutzanspruch verbunden, weshalb tendenziell geringere Abstände ausreichend sein können.

Geruch - Mindestabstand		Bestand		
Bezeichnung	Tierart	Bestand [GV]	Dorfgebiet Abstand rot [m]	Dorfgebiet Abstand grün [m]
Rinderstall	Rinder	35,0	13,5	27,0

GV: Großvieheinheiten

4 Ergebnis und Beurteilung

4.1 Rinderstall

Ziel dieser Begutachtung war es, den Nachweis zu erbringen, dass der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen gewährleistet ist und es zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandsschutzes des landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Grundstück Fl. Nr. 680, Gemarkung Au führen kann.

Zur Beurteilung der Geruchssituation wurde der Rinderstall auf Fl. Nr. 680, Gemarkung Au anhand der Abstandsregelung für Rinder- und Pferdehaltungen des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" die entsprechenden Abstände ermittelt, die zwischen dem jeweiligen Stall und der schutzbedürftigen geplanten Wohnnutzung mindestens einzuhalten sind, um das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Gerüche auszuschließen.

In Abbildung 3 sind die in Kapitel 3 ermittelten Mindestabstände zwischen dem Stallgebäude und dem geplanten Wohnhaus dargestellt. Als Abstandsbemessungspunkt wurde die der geplanten Wohnbebauung auf Fl. Nr. 679/1, Gemarkung Au nächstgelegene Stallaußenwand gewählt. An diesem Punkt wurde der gesamte Tierbestand angesetzt.

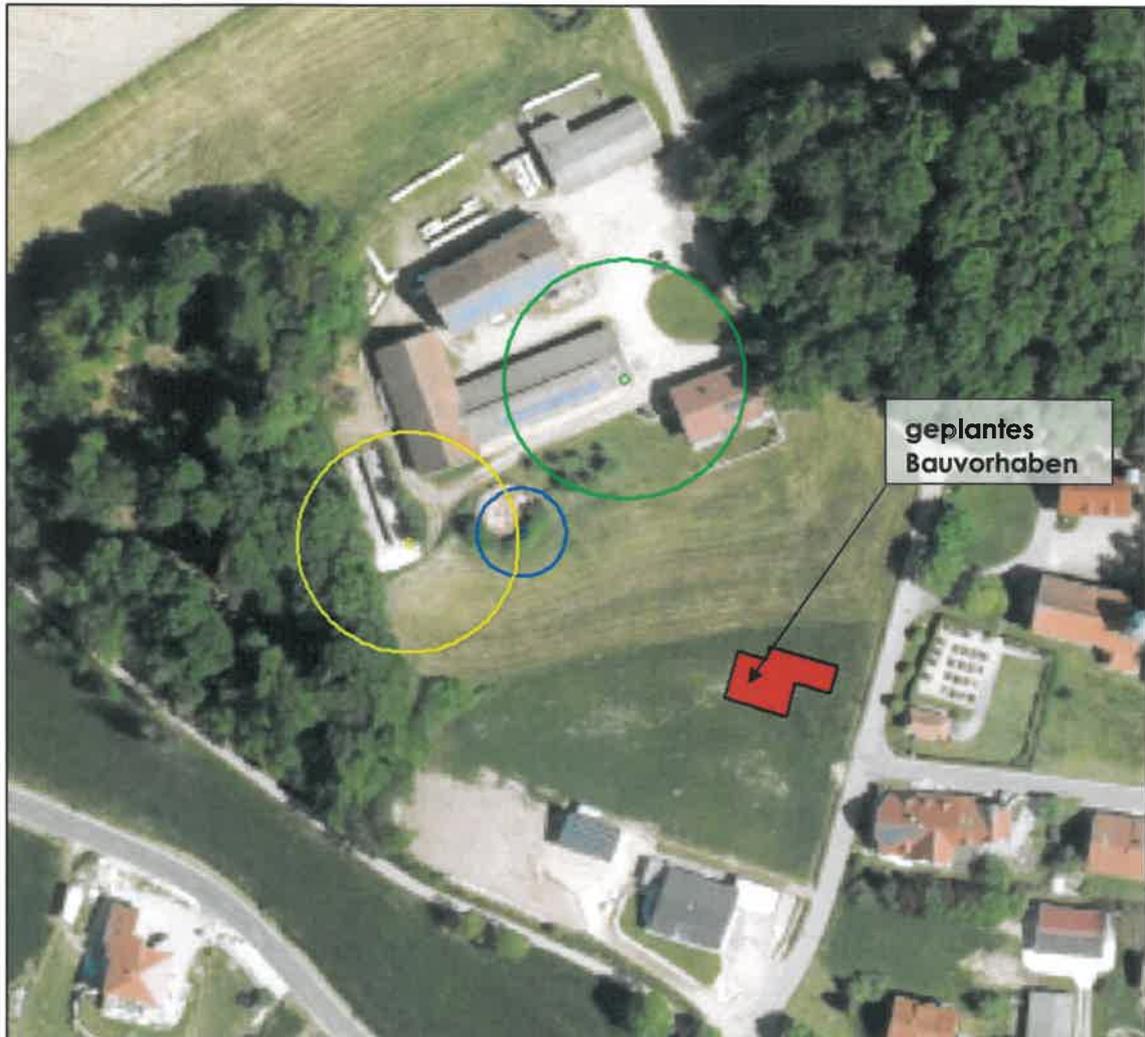


Abbildung 3: Luftbild mit Darstellung der Mindestabstände (grün: Stallgebäude, gelb: Gärfuttersilo, blau: Güllegrube)

Das für die Bebauung vorgesehenen Grundstück Fl. Nr. 679/1, Gemarkung Au, liegt deutlich außerhalb des grünen Abstandskreises. Somit sind hier durch den Rinderhaltungsbetrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen zu erwarten. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass auch der landwirtschaftliche Betrieb im Falle einer Wiederaufnahme des Betriebs durch die geplante Wohnnutzung nicht eingeschränkt wird.

Auch ist eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs aufgrund der deutlichen Einhaltung des Mindestabstandes durch das geplante Wohnhaus nicht ausgeschlossen. Zukünftige Planungen des Landwirts müssen jedoch in einem unabhängig von der hier untersuchten Planung durchzuführenden Verfahren auf ihre Genehmigungsfähigkeit überprüft werden.



4.2 Güllegrube

Die Beurteilung der Geruchssituation im Untersuchungsbericht durch die Güllegrube des Rinderhaltungsbetriebes auf Fl. Nr. 680, Gemarkung Au erfolgt anhand der Veröffentlichung "Geruchsemissionen aus Rinderställen" der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik der Technischen Universität München – Weihenstephan (vgl. Kapitel 2.2) wonach die durchschnittlichen Geruchsschwellenentfernungen für Güllegruben bei ca. 10 m liegt (vgl. Abbildung 3 blauer Kreis).

Das Gärfuttersilo wird anhand der "Abstandsregelung für Rinderhaltungen" des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" beurteilt. Der darin genannte Abstand von 25 m, der gegenüber Dorfgebiete eingehalten soll, ist in Abbildung 3 (gelber Abstandskreis) dargestellt.

Da sowohl zur Güllegrube als auch zum Fahrsilo ausreichend Abstand gegeben ist, sind keine schädliche Umwelteinwirkungen an der geplanten Wohnnutzung zu erwarten.

4.3 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass das geplante Wohnhaus unter der Voraussetzung der Richtigkeit der erläuterten Betriebscharakteristik der Rinderhaltung auf Fl. Nr. 680, Gemarkung Au in keinem Konflikt mit den immissionsschutzfachlichen Anforderungen steht und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG zu erwarten sind.

Gleichzeitig hat der Betrieb zur Rinderhaltung keine Einschränkungen seiner praktizierten bzw. genehmigten Betriebsabläufe zu befürchten, wobei darauf hinzuweisen ist, dass sich derzeit keine Tiere auf dem Betrieb befinden.

Nicht zuletzt ist die Tatsache zu berücksichtigen, dass in den Abstandsregelungen des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" lediglich zwischen Wohngebiet und Dorfgebiet unterschieden wird. Da sich der Standort des geplanten Vorhabens gemäß Flächennutzungsplan im Außenbereich befindet sind tendenziell geringere Abstände als der "grüne" Mindestabstand für ein Dorfgebiet ausreichend.



5 Zitierte Unterlagen

5.1 Literatur zur Luftreinhaltung

1. VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1 – Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen –
Haltungsverfahren und Emissionen – Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde, September
2011
2. "Geruchsemissionen aus Rinderställen" (Gelbes Heft 52), Institut und Bayerische
Landesanstalt für Landtechnik der Technischen Universität München-Weihenstephan,
1994
3. "Geruchsfahnenbegehungen an Rinderställen" (Gelbes Heft 63), Bayerische
Landesanstalt für Landtechnik der Technischen Universität München-Weihenstephan,
1999
4. "Abstandsregelung für Rinder- und Pferdehaltungen", Stand: 10/2013,
"Abstandsregelung für Pferdehaltungen", Stand: 12/2015, "Abstandsregelung für
Rinderhaltungen", Stand: 03/2016, Bayerischer Arbeitskreis "Immissionsschutz in der
Landwirtschaft"

5.2 Projektspezifische Unterlagen

5. Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein, Stand: 02.02.1979
6. "Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage in Holzbauweise",
Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan vom 31.05.2022, Suttner GmbH und Co. KG
7. Informationen zur Betriebscharakteristik des benachbarten Betriebs auf Fl. Nr. 680,
Gemarkung Au, E-Mail vom 13.09.2022, Herr Schmiegl (Auftraggeber)

Deckblatt

O.Nr. 07.01.II Gfäll

S A T Z U N G

zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 19.08.1980

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d.Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F.d.Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) erläßt der Markt Falkenstein folgende dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 29.07.1987 angezeigte Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 19.08.1980:

§ 1

Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gfäll werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:5000 durch Rotumrandung gekennzeichnet, festgelegt.

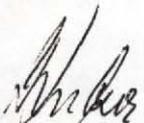
§ 2

Die Satzung tritt gem. § 34 Abs. 5 letzter Satz in Verbindung mit § 22 Abs. 3, § 11 Abs. 3 und § 12 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Ortsabrundungssatzung vom 19.08.1980 außer Kraft.

Falkenstein, den 15.07.1987



MARKT FALKENSTEIN


(Kulzer)

1. Bürgermeister

51o-61o-O.Nr. 7.1.

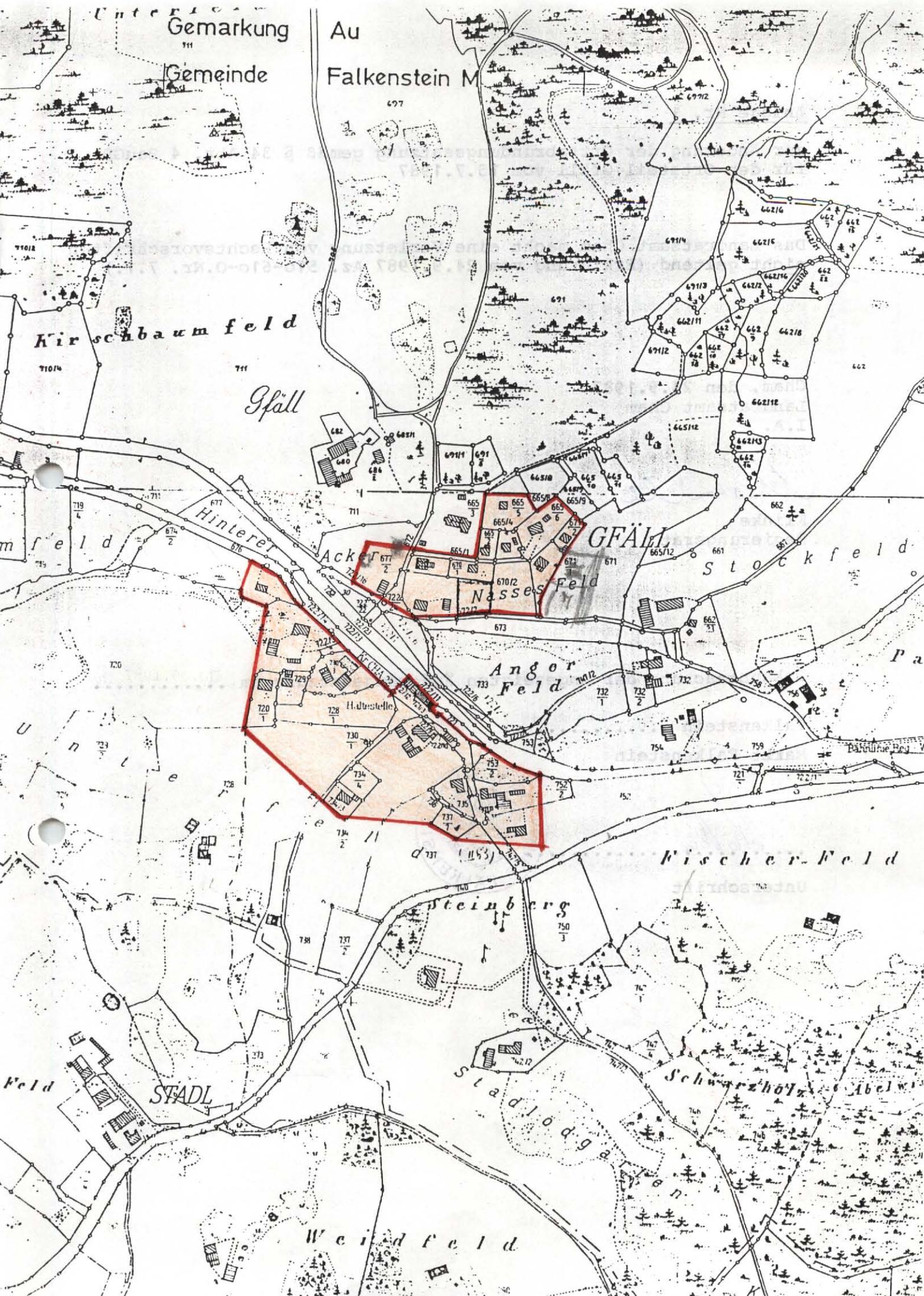
Bezüglich der mit Schreiben vom 29.7.1987 angezeigten
Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung für den
Ortsteil Gfäll des Marktes Falkenstein wird laut Erklärung
vom 24.9.1987 51o-61o-O.Nr. 7.1. keine Verletzung von
Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Cham, den 24.9.1987
Landratsamt Cham
I.A.

Klinke

Klinke
Regierungsrat





Untere Gemarkung Au

Gemeinde Falkenstein M.

Falkenstein M.

Kirschbaumfeld

Gfäll

Hinterer

Acker

Nassesfeld

GFÄLL

Stockfeld

Angerfeld

H. Obestelle

Fischerfeld

Steinberg

STADL

Stadlogarten

Schwarzhöf

Weidfeld

Anlage Nr. 1

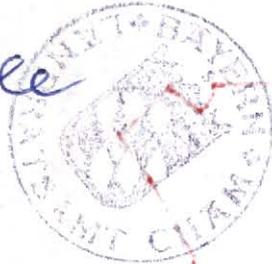
zur Änderung der Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB
für den Ortsteil Gfäll vom 15.7.1987

Das Landratsamt Cham macht eine Verletzung von Rechtsvorschriften
nicht geltend (Erklärung vom 24.9.1987 Az. 51o-61o-O.Nr. 7.1.)

Cham, den 24.9.1987
Landratsamt Cham
I.A.

Klinke

Klinke
Regierungsrat



Bekanntmachung der angezeigten Änderungssatzung am 30.09.1987

Falkenstein 27. Oktober 1987

Markt Falkenstein

Kulzer
.....
(Kulzer) 1. Bürgermeister

Unterschrift

