

E. BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„Tierhaltung Höckmeier mit Heizwerk“

MARKT WOLNZACH
GEMEINDETEIL ESCHELBACH A.D. ILM
LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D. ILM
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

telefon. 08734 - 93 91 396
mobil. 0151 - 108 198 24
mail. info@breinl-planung.de

Datum: 24.06.2025 / Fassung: 24.06.2025
Stand: **VORENTWURF**

Bearbeitung:

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Rahmenbedingungen	3
1.1 Lage und Anbindung	3
1.2 Infrastruktur	4
1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramm	4
1.3.2 Aussagen des Regionalplan	6
2. Angaben zum Planungsgebiet	9
2.1 Räumliche Lage und Begrenzung	9
2.2 Verkehrsanbindung	10
2.3 Stromversorgung	10
2.4 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung	10
2.5 Fernmeldewesen	11
2.6 Löschwasserversorgung	11
2.7 Spartengespräche	12
3. Ziel und Zweck der Planung	12
4. Städtebauliche Begründung/Entwurf	12
4.1 Städtebaulicher Entwurf	12
4.2 Verfahrensbeschreibung	14
5. Festsetzungen und Planinhalt	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung	16
5.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche, Abstandsflächen	16
5.4 Bauliche Gestalt	17
5.5 Verkehrsflächen / Stellplätze	17
5.6 Nebenanlagen, Einfriedungen	18
5.7 Grünordnung	18
6. Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	18
7. Naturschutz und Landschaftspflege / Eingriffsermittlung / Umweltprüfung	22
8. Immissionsschutz	22
9. Denkmalschutz	26
10. Artenschutz	26
11. Flächenbilanz	28

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Das Planungsgebiet liegt südlich von Eschelbach a.d. Ilm im derzeit planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Das Planungsgebiet besteht aus einem nördlichen (Flurnummer 550 Gemarkung Eschelbach a.d. Ilm, Marktgemeinde Wolnzach, Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm im Regierungsbezirk Oberbayern) und einem südlichen Teilbereich (Flurnummern 608 und 617/3). Im Plangebiet befindet sich bereits eine Masthähnchenanlage des Antragstellers bestehend aus vier Ställen samt Nebenanlagen und Verkehrsflächen. Die beiden nördlich gelegenen Ställe (MHS 2 und MHS 3) bestehen bereits seit [Stall 1 (MHS 2) ist 2001 in Betrieb genommen worden Stall 2 (MHS 3) ist 1987 in Betrieb genommen worden und sind ursprünglich baurechtlich genehmigt. Für die Änderung dieser Ställe sowie die Neuerrichtung der beiden südlich gelegenen Ställe (MHS 4 und MHS 5) liegt eine zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan vollziehbare, aber noch nicht bestandskräftige immissionsschutzrechtliche Genehmigung des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d.Ilm vom 30.12.2020 vor. Auf dieser Grundlage wurden die neuen Ställe MHS 4 und MHS 5 errichtet und in Betrieb genommen. Die bestehenden Masthähnchenställe liegen in einer Entfernung von ca. 150 m (nördlicher Teilbereich) sowie von ca. 500 m (südlicher Teilbereich) zur Ortschaft Eschelbach a.d. Ilm. Es liegen folgende weitere Ortschaften im Umkreis der Anlagen von ca. 1 km bis zu 1,5 km: Beigelswinden, Kemnathen, Abelshausen, Kreut und Walkersbach.

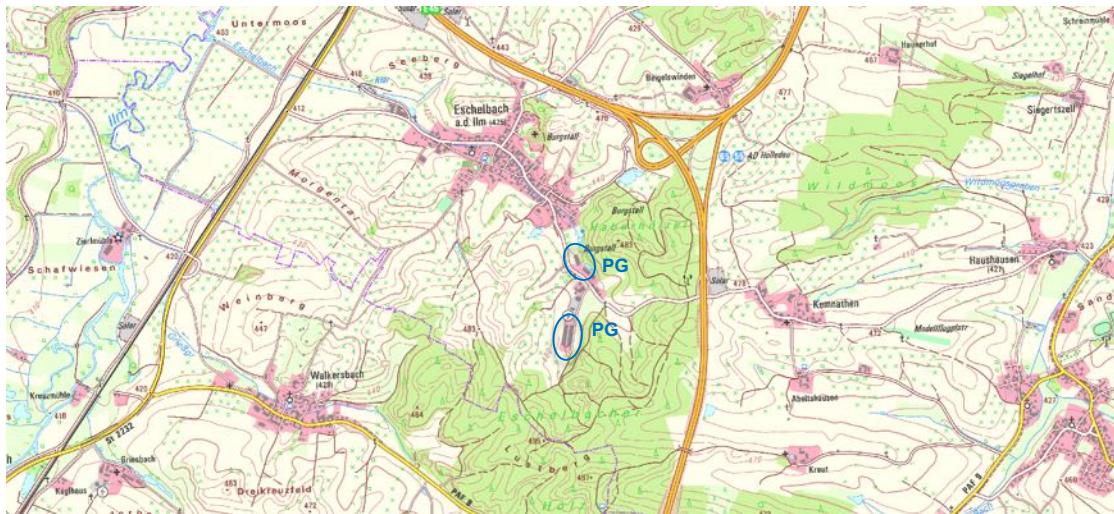
Die bestehende Biogasanlage liegt nördlich des hier planungsgegenständlichen südlichen Teilbereichs, liefert ebenfalls Wärme im gemeindlichen Wärmenetz und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Das vorliegende Vorhaben sieht nun die Errichtung eines Heizwerks (Hackschnitzelanlage) im nördlichen Teilbereich sowie die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Masthähnchenstallanlage vor. Der vorliegende Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO zur Sicherung der Masthähnchenanlage sowie zur Errichtung eines Heizwerks fest. Das Heizwerk soll u.a. einen Beitrag zur Grundversorgung im Wärmenetz der Gemeinde leisten. Durch das Vorhaben sollen die Effizienz, die Wertschöpfung und gleichzeitig der Klimaschutz verbessert werden.

Die Planung sieht dabei folgende Punkte bzw. Nutzungen und Änderungen vor:

- Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO,
- Schaffung von Baurecht für die zusätzlich erforderlichen Neubauten von Anlagen/Anlageteilen des geplanten Heizwerks sowie erforderlicher Nebenanlagen und Verkehrsflächen im nördlichen Teilbereich der Planung,
- Sicherung der bestehenden Masthähnchenanlage:
Nördlicher Teilbereich mit Stall1 (MHS 2), Stall 2 (MHS 3), bestehende Nebengebäude, bzw. -anlagen (Lager, Teich, Gruben für Abwasser/Niederschlagswasser) und südlicher Teilbereich mit Stall 3 (MHS 4) und Stall 4 (MHS 5)

Das Plangebiet ist gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10) und gemäß ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm Pfaffenhofen a.d. Ilm) dem Naturraum Untereinheit „062-A Donau-Isar-Hügelland“ zugeordnet.



Topographische Karte 1:25.000 mit Planungsgebiet (PG) aus dem Fin Web des Bayerischen Landesamt für Umwelt, ohne Maßstabsangabe;
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2 Infrastruktur

Eschelbach a.d. Ilm ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Wolnzach. Beim Planungsgebiet handelt es sich um Flächen der bestehenden Masthähnchenanlage. Der nördliche Teilbereich liegt an der Dorfstraße südlich von Eschelbach a.d. Ilm, der südliche Teilbereich liegt südlich der bestehenden Biogasanlage des Antragstellers an einer bestehenden Straße, die von der Dorfstraße abzweigt und weiter südlich in einen Wirtschaftsweg übergeht. Die Umgebung ist überwiegend landwirtschaftlich, u.a. von Hopfenanbau, sowie von Wäldern geprägt. Östlich des Vorhabens liegt die Autobahn A9, nordöstlich das Autobahndreieck Holledau.

Es ist keine weitere nennenswerte Infrastruktur im Umfeld der Planung vorhanden.

1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramm

Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 01.06.2023 (wenn nicht anders angegeben)

Wolnzach liegt gemäß Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 10 Ingolstadt im „Allgemeinen ländlichen Raum“, nordöstlich vom Mittelzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Auszüge aus dem LEP Bayern:

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und

- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.5 Bioenergie

(G) Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden.

(G) Auf eine nachhaltige, umweltverträgliche Erzeugung nachwachsender Energierohstoffe soll in allen Landesteilen hingewirkt werden. Das Zusammenwirken mit dem Freiraumschutz soll dabei besonders berücksichtigt werden.

Zu 6.2.5 (B) 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.

Neben der Nutzung vorhandener ist die Erzeugung weiterer Bio-Rohstoffe unerlässlich, um den bestehenden Bedarf zu decken. Dabei können Reststoffe und Koppelprodukte der Landwirtschaft eine besondere Bedeutung spielen. Um die Vorteile der Nutzung nachwachsender Rohstoffe nicht zu konterkarieren, kommt deren verbrauchsnaher wie umweltverträglicher Erzeugung eine besondere Bedeutung zu.

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

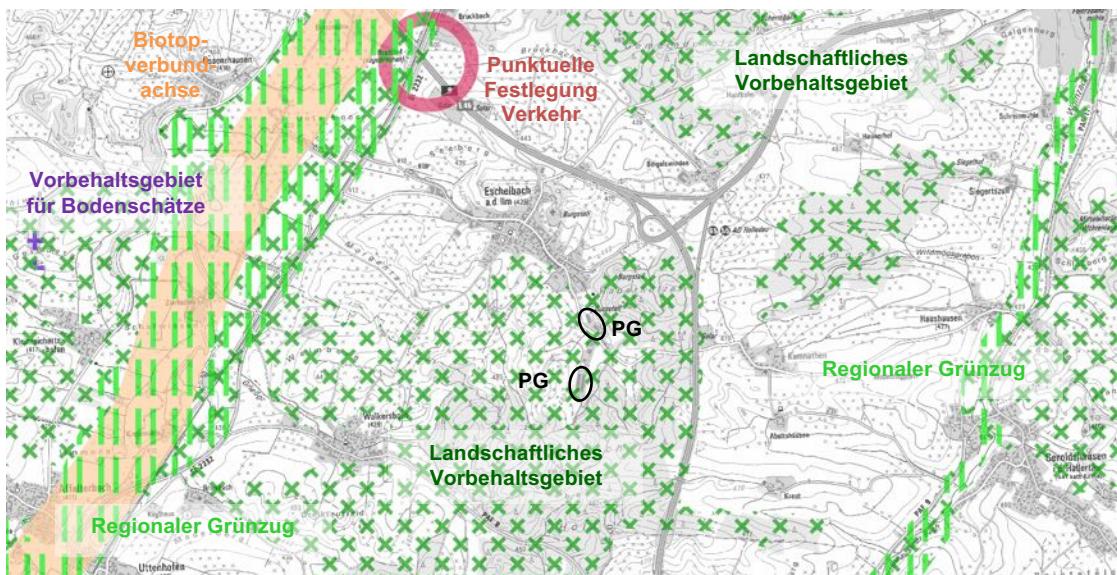
(G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Weitere Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

1.3.2 Aussagen des Regionalplan

Regionalplan Region 10 Ingolstadt (Stand nach letzter Fortschreibung, 30. Änderung in Kraft seit 05.02.2024)

Der Markt Wolnzach liegt in der Region 10 (Ingolstadt) und ist gemäß Raumstrukturkarte (Stand 19.12.2022) als Grundzentrum im „Allgemeinen ländlichen Raum“ dargestellt. Nächstes Mittelzentrum ist Pfaffenhofen a.d. Ilm.



Daten zum Regionalplan aus FIS-Natur Online des LfU, Hintergrund Topographische Karte, mit Planungsgebiet (PG); Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltungsgebiets Nr. 11 – Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes. Ansonsten liegt es außerhalb von Vorbehaltungs- und Vorranggebieten sowie von Regionalen Grünzügen des Regionalplans.

Auszüge aus dem Textteil des Regionalplans

Anmerkung: Kapitel 6. Energieversorgung, Kapitel 6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur und Kapitel 6.2 Erneuerbare Energien derzeit ohne Inhalt, aktuell erfolgt die 31. Änderung (Fortschreibung) - Neuauflistung des Kapitels 6.2 Erneuerbare Energien – Windenergie

7.1.8 Landschaftliche Vorbehaltungsgebiete

7.1.8.1 Z Gebiete mit landschaftsökologisch wertvoller Ausprägung und charakteristischem Landschaftsbild werden als landschaftliche Vorbehaltungsgebiete bestimmt.

7.1.8.2 Z In landschaftlichen Vorbehaltungsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung
- des Arten- und Biotopschutzes
- wichtiger Boden- und Wasserhaushaltfunktionen

- des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu.

Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.

7.1.8.3 Z In der Region Ingolstadt werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete bestimmt:

u.a. - Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11)

7.1.8.4 G Sicherungs- und Pflegemaßnahmen

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der nachstehend genannten Landschaftsräume soll insbesondere auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden:

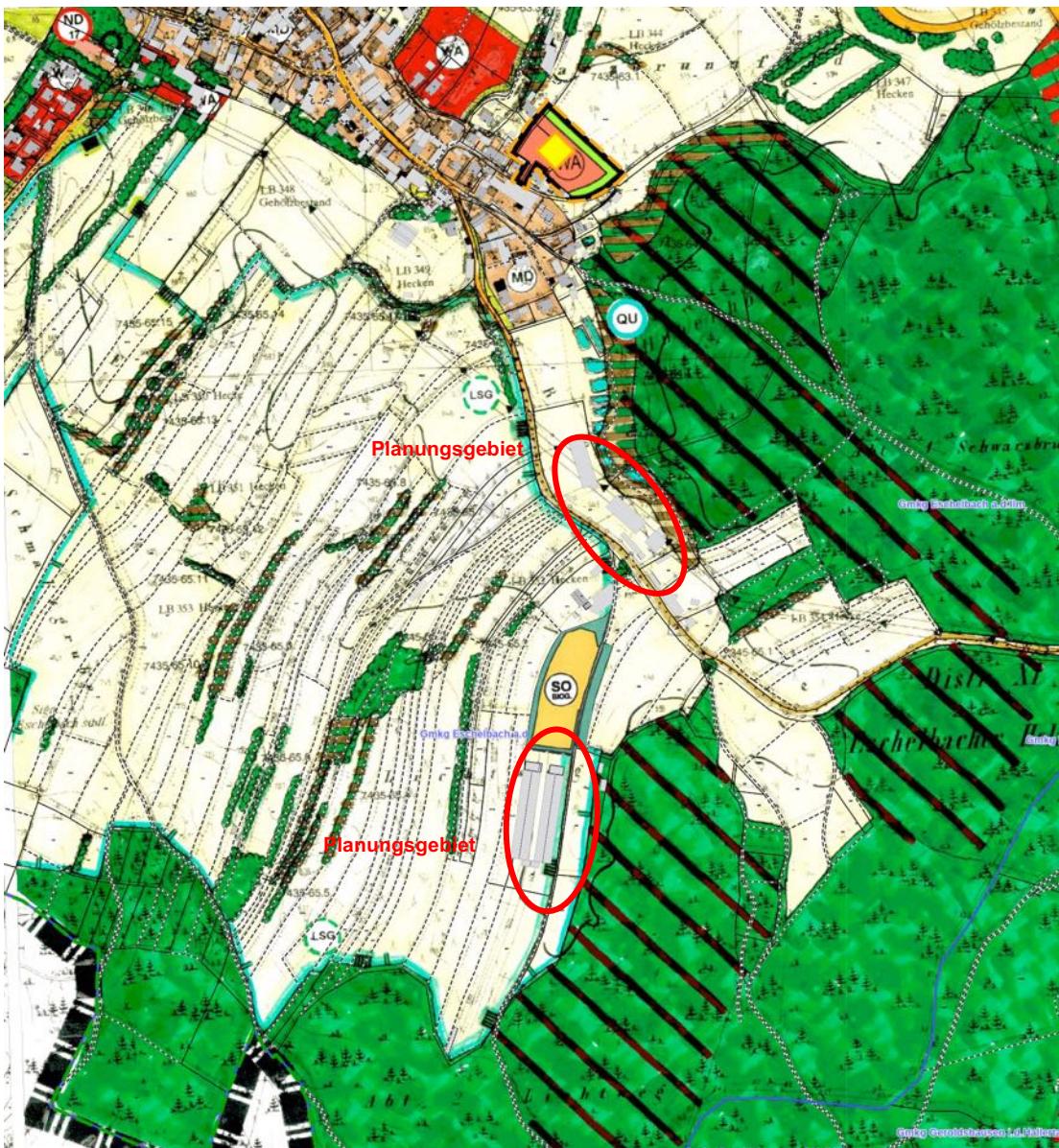
7.1.8.4.4 Landschaftsraum Donau-Isar-Hügelland

7.1.8.4.4.1 G Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11)

- Naturnahe Kiefernwälder und Flugsanddünen sollen erhalten werden.
- Die Grünlandbereiche zwischen Langenmosen und Edelshausen sollen als potentielle Wiesenbrütergebiete gesichert und entwickelt werden.
- Für die Entwicklung von Feuchtlebensräumen sollen die Bachlandschaften von Gerolsbach, Lindacher Bach, Nöbach, Pudelbach, Schnellbach und Weilach (Obere Weilach) vorrangig erhalten werden.
- Magerrasen und Gehölzstrukturen sollen erhalten werden.
- Strukturreiche Wälder sollen erhalten und durch Erhöhung des Laubwaldanteils entwickelt werden. Struktur- und artenreiche Waldsäume sollen aufgebaut werden.
- Das Teichgebiet bei Einberg und der nördliche Feilenforst sollen als Lebensraum für bedrohte Tier- und Pflanzenarten erhalten werden.

Weitere Karten und Texte können unter <https://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/> eingesehen werden.

1.3.3 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet (nördlicher und südlicher Teilbereich)

Für die Marktgemeinde Wolnzach besteht ein rechtwirksamer Flächennutzungsplan. Der Feststellungsbeschluss der 5. Änderung in der Fassung vom 19.02.2013 wurde am 01.08.2013 gefasst. Die Bereiche des Planungsgebietes sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, ebenso wie ein Teil der angrenzenden Flächen. Nördlich davon liegt das Sondergebiet Biogas. Die Masthähnchenställe liegen im planungsrechtlichen Außenbereich. Nördlich und östlich des nördlich gelegenen Teilbereichs liegen kleine Stillgewässer (stehende Gewässer, Teiche, blau) und es ist ein Biotop am Waldrand (grün-beige Schraffur) dargestellt. *Anmerkung: In der amtlichen Biotopkartierung ist dieses Biotop nicht mehr verzeichnet.* Die Waldflächen sind zudem als Wald mit besonderer Funktion für den Bodenschutz (grün-braune Schraffur) gekennzeichnet. Es ist ein Landschaftsschutzgebiet (LSG; türkise Abgrenzung) dargestellt, der südliche Teilbereich des Vorhabens liegt innerhalb dieser Grenze, der nördliche Teilbereich liegt östlich davon. *Anmerkung: Dieses Landschaftsschutzgebiet liegt ebenfalls*

nicht mehr vor (siehe Schutzgebietsabgrenzungen aus FIS-Natur-Online des Bayerischen LfU sowie Karte 3 des Regionalplans Ingolstadt – Landschaft und Erholung). Die Ortschaft Eschelbach a.d. Ilm ist zum überwiegenden Teil als Dorfgebiet (MD), auf Teilflächen auch als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan liegen derzeit nicht vor. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel geändert.

1.3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Masthähnchenanlage ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden (Grundlage: UVP-Bericht, Müller-BBM GmbH, Berlin, Stand: 20.05.2020). Die Umweltverträglichkeitsprüfung hat ergeben, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Anlage nicht zu besorgen sind (Seiten 37 - 46 des Genehmigungsbescheids vom 30.12.2020).

Die Durchführung einer UVP ist für die Errichtung und den Betrieb des geplanten Heizwerks voraussichtlich nicht erforderlich, da die Anlage unter 1 MW Feuerungswärmeleistung (geplant 2 Heizwerke mit je 400kW FWL) erzeugt (siehe Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 Liste der "UVP-pflichtigen Vorhaben"). Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung bzw. – wo auf Ebene des Bebauungsplanes noch nicht lösbar – auf Ebene der Genehmigungsplanung Rechnung getragen.

Die erforderliche Umweltpreuung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Tierhaltung Höckmeier mit Heizwerk“.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

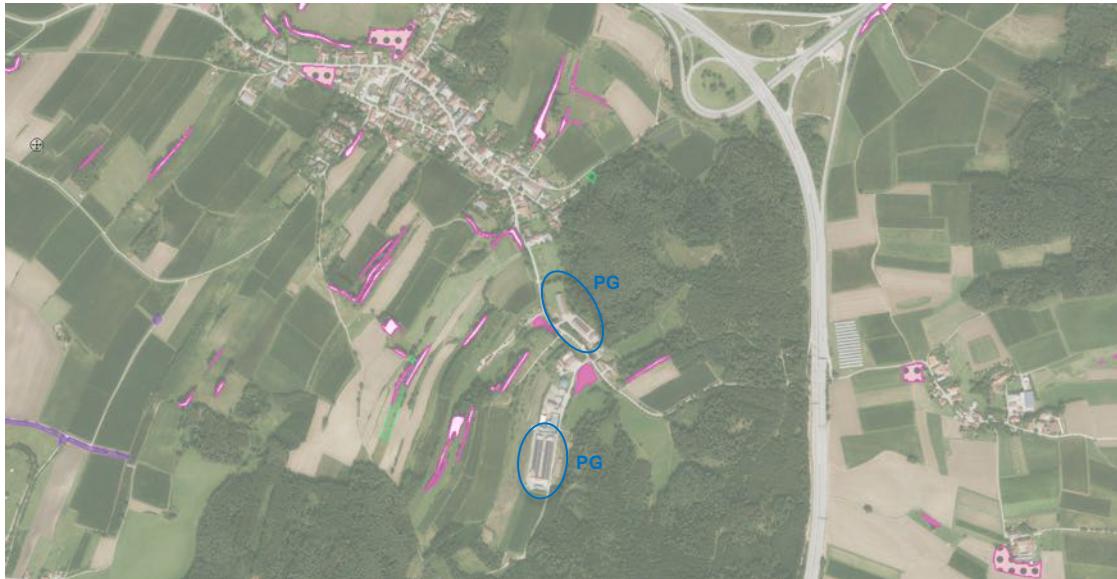
Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 550, 608 und 617/3, Gemarkung Eschelbach a.d. Ilm, Marktgemeinde Wolnzach, schließt eine Fläche von etwa 2,34 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

Nördlicher Teilbereich:

- im Norden durch Landwirtschaftsflächen (Grünland),
- im Westen durch bestehende Straße,
- im Süden durch Siedlungsflächen und
- im Osten durch Wald.

Südlicher Teilbereich:

- im Norden durch bestehende Biogasanlage,
- im Westen und Süden durch Landwirtschaftsflächen (Grünland, Hopfenanbau),
- im Osten durch bestehende Straße.



Luftbild mit Planungsgebiet (PG, blau) und Flächen der Biotopkartierung (rot) sowie des Ökoflächenkatasters (grüne, lila und rote Schraffuren) aus dem Fin Web des Bayerischen Landesamt für Umwelt, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.2 Verkehrsanbindung

Die Teilbereiche des Planungsgebiet sind bereits über die bestehenden Straßen (Gemeindestraßen) und Zufahrten angebunden und es bestehen innerhalb der Bereiche bereits Verkehrsflächen, die bei Bedarf noch ergänzt werden.

Weitere Aussagen sind der Entwurfserläuterung zu entnehmen.

2.3 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz des Stromanbieteres (derzeit E.VITA GmbH) sowie durch Eigenproduktion mittels PV-Anlagen. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung dies betrifft künftig auch mögliche Änderungen.

2.4 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserversorgung / Abwasser:

Die Wasserversorgung im Gemeindegebiet des Markts Wolnzach erfolgt über mehrere Wasserversorger. In Eschelbach wird die Wasserversorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung Ilmtalgruppe betrieben. Das Planungsgebiet ist bereits an die Wasserversorgung angeschlossen.

Waschwasser wird in einer Waschwassergrube (geschlossene, abflusslose Stahlbetongrube) gesammelt, regelmäßig mit einem Vakuumfass abgesaugt und anschließend in die Biogasanlage der Antragsteller (außerhalb Geltungsbereich) verbracht. Das sanitäre Abwasser wird in einer separaten Grube gesammelt und in eine externe Kläranlage verbracht.

Es besteht kein Anschluss an die Kanalisation.

Niederschlagswasser:

Bestehende Verhältnisse:

Es erfolgt eine Trennung des nicht verunreinigten Regenwassers von behandlungsbedürftigen Abwasser (siehe zuvor). Das von den baulichen Anlagen und unverschmutzten Verkehrs- und Freiflächen anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird breitflächig versickert oder über Regenrückhaltebecken gepuffert und gedrosselt in die bestehenden Regenrückhaltebecken des Markts Wolnzach abgeleitet (nördlicher sowie südlicher Teilbereich).

Die Ableitung, Sammlung und Versickerung von Oberflächenwasser ist durch den Erschließungsträger zu planen und herzustellen.

Es liegt ein Antrag zur Regenwasserableitung Flur-Nr. 550 in einen bestehenden Teich (Teich West), Markt Wolnzach, Entwurfsverfasser Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH vom 24.01.2017 und ein entsprechender Bescheid zum Wasserrecht (Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser des bestehenden Hühnermastbetriebs, Ställe 1 (MHS 2) und 2 (MHS 3) (Dach-, Hof- und sonst. Flächen) auf dem Grundstück Fl. Nr. 550 der Gemarkung Eschelbach und Einleitung über eine Mulde in einen bestehenden Teich, 21.08.2017) vor.

Im genannten Bescheid wurde folgende Abwasserbeseitigung geplant:

Es wurde vorgesehen, die anfallenden Niederschlagswässer von den Dach- und z.T. Hofflächen des Hühnermastbetriebs zum tiefsten Punkt des Geländes zu leiten. Von dort wurde das gesammelte Regenwasser mit Hilfe einer Pumpe über eine Druckleitung in die Mitte (Verteilung über Verteilergerinne) der neu geplanten Mulde zur Regenwasserbehandlung und Rückhaltung gepumpt (auf Grund der Höhenlagen war es nicht anders möglich). Das Dachwasser der parallel zum Teich Ost bestehenden Halle wurde direkt in die geplante Mulde geleitet. Die Mulde entstand dort, wo sich zu der Zeit der Teich Ost befand. Der Teich Ost wurde in diesem Zuge so umgebaut, dass die Funktion der Mulde für die Reinigung und Rückhaltung der gesammelten Regenwässer gegeben war.

Die Schotter-, Grün- und Pflasterflächen die nicht gesammelt werden, fließen breitflächig zum gepl. Pumpwerk bzw. zur Mulde direkt.

Des Weiteren wird der zu dem Grundstück zufließende verrohrte Quellzulauf in einem DN 125 gefasst und direkt in den hinteren Teich (Teich West) umgeleitet.

Entsprechende wasserrechtliche Anträge und Nachweise sind, sofern erforderlich, im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu führen.

2.5 Fernmeldewesen

Das Betriebsgelände ist bereits an das Netz der Leonet angeschlossen. Es besteht eine Breitbandanbindung. Es sind derzeit keine Änderungen geplant. Sollten künftig Änderungen notwendig werden sind alle Kabelleitungen mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen von Umbaumaßnahmen.

2.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen Unterflurhydranten im Bereich der Zufahrt zu Stall 1 und 2 (nördlicher Teilbereich) und durch die bestehende Löschwassergrube (Volumen ca. 200 m³) im südlichen

Teilbereich. Im Rahmen der weiteren Planung ist ein Konzept für den Brandfall mit der örtlichen Feuerwehr zu erstellen. Gegebenenfalls ist die Bereitstellung von zusätzlichem Löschwasser (z.B. durch Sammlung in Zisternen) auf Flächen des Antragstellers erforderlich. Es stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.

2.7 Spartengespräche

Es wird angeregt vor größeren Umbaumaßnahmen ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Bayernwerke, Leonet, usw.).

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Planung dient einerseits der Errichtung und dem Betrieb eines Heizwerks. Durch den Bebauungsplan sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb dieses Heizwerks geschaffen werden. Die Grundversorgung des Wärmenetzes im Gemeindegebiet von Wolnzach soll damit ausgebaut werden. Die Errichtung des geplanten Heizwerks erfolgt auf derzeit als Grünland/Wiesen genutzten Flächen im nördlichen Teilbereich, westlich des Stalls 1 und östlich einer bestehenden Baum-Strauch-Hecke.

Andererseits wird mit dem Bebauungsplan die bestehende Masthähnchenanlage, bestehend aus den vier Ställen (MHS 2 bis 5) planungsrechtlich gesichert. Anlass hierfür sind die im Rahmen einer gegen die immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom 30.12.2020 erhobenen Klage geäußerten Bedenken gegen die Einstufung der Masthähnchenanlage als im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert zulässiges Vorhaben und die Forderung nach einer Bauleitplanung.

Die Masthähnchenanlage wurde auf Grundlage der hierfür erteilten Genehmigungen – mit Ausnahme der Ablufttürme für die Ställe MHS 2 und MHS 3 – bereits errichtet. Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durchzuführenden baulichen Maßnahmen betreffen somit im Wesentlichen den Bereich des geplanten Heizwerks auf derzeit als Grünland genutzten Bereichen.

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tierhaltung Höckmeier mit Heizwerk“. Durch das Vorhaben sollen die Effizienz, die Flexibilität der Anlage, die Wertschöpfung und gleichzeitig der Klimaschutz verbessert werden. Der Bebauungsplan ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan, im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt und sichert die beabsichtigte städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Wolnzach in diesem Bereich.

4. Städtebauliche Begründung/Entwurf

4.1 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht die Errichtung eines Heizwerks sowie die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Masthähnchenanlage vor. Der Bau der entsprechenden Anlagen bzw. Anlagenteile und Gebäude ist auf derzeitigem Grünland im nördlichen Teilbereich der bestehenden Anlagen geplant (siehe oben). Für das Vorhaben wird ein Sondergebiet „Tierhaltung und Heizwerk“ festgesetzt.

Die konkrete Planung und Baumaßnahmen sowie geplanten Anlagen(-teile) können dem Kapitel 4.2 Verfahrensbeschreibung entnommen werden.

Der Bereich wird als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung und Heizwerk“ festgesetzt, wobei die Art der Nutzung durch die textlichen Festsetzungen weiter konkretisiert wird. Im Wesentlichen dient das Sondergebiet weiterhin der Viehhaltung (Hähnchenmast) sowie der Erzeugung von Wärme durch das geplante Heizwerk, das u.a. einen Beitrag zur Grundversorgung des Wärmenetzes der Marktgemeinde Wolnzach leisten soll.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen sollen die naturschutzfachlichen Eingriffe, welche durch das Vorhaben entstehen, kompensieren.

Die Bewertung und Kompensation der mit der Mashähnchenanlage einhergehenden Eingriffe war bereits Gegenstand der diesbezüglichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung vom 30.12.2020. Die in der Genehmigung festgelegten Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des hiesigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende textliche Festsetzungen zudem planerisch gesichert.

Im Bereich geplanter Eingriffe (Neuplanung Heizwerk) liegen keine besonders sensiblen Bereiche vor. Es liegen keine Biotoptypen der amtlichen Biotopkartierung innerhalb des Geltungsbereichs oder angrenzend vor. In der weiteren Umgebung sind mehrere Biotope, darunter „Biotoptypen südöstlich von Eschelbach“ sowie „Hecken südlich von Eschelbach“ verzeichnet. Ausgleichsflächen bzw. Flächen des Ökoflächenkatasters des LfU liegen im näheren Umfeld nicht vor. Bestehende Gehölz- und Waldflächen binden das geplante Sondergebiet, zusätzlich zu den geplanten Flächen mit Pflanzbindung (Erhalt und Neupflanzungen) im Zuge des Vorhabens, in die Landschaft ein.

Die durch das Vorhaben entstehenden naturschutzfachlichen Eingriffe werden im Rahmen der vorliegenden Planung bewertet und kompensiert.

Die bestehenden Baum-Strauchhecken werden als Flächen mit Pflanzbindung zum Erhalt und Nachpflanzung (bei Bedarf) festgesetzt. Die bestehenden Zufahrten von den Gemeindestraßen und die Verkehrswege im Geltungsbereich dienen der Anbindung und Erschließung und werden nach Bedarf (z.B. im Bereich des Heizwerks) ergänzt. Der südliche Teilbereich grenzt an das Sondergebiet mit Biogasanlage der Antragsteller an, diese ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 436 m (nördlicher Teilbereich) bzw. ca. 450 m (südlicher Teilbereich). Das Gelände hat auf beiden Teilbereichen nur leichtes Gefälle. Der Geltungsbereich wird bereits als Standort der Hähnchenmastställe und Nebenanlagen genutzt. Eingriffe erfolgen im Bereich des geplanten Heizwerks auf derzeit als Grünland/Wiesen genutzten Flächen.

4.2 Verfahrensbeschreibung

Hähnchenmastanlagen (Bestand):

Folgende Anlagenkomponenten und Gebäude sind bereits im Bestand vorhanden.

Geltungsbereich nördlicher Teilbereich:

- Stall 1 (MHS 2) (bisher noch ohne Abluftturm)
- Stall 2 (MHS 3) (bisher noch ohne Abluftturm)
- Futtersilos
- Nebengebäude (für Lagerung, Maschinen)
- Teich/Regenrückhaltebecken

Geltungsbereich südlicher Teilbereich:

- Stall 3 (MHS 4)
- Stall 4 (MHS 5)
- Regenrückhaltebecken
- Waschwasser-Sammelgrube
- Löschwassergrube
- Sammelgrube Sanitärwasser
- Pufferspeicher
- Tank für ASL-Lösung
- Futtersilos

Tierzahl und Einsatzstoffe:

Die Anzahl der Tiere und die Menge an Einsatzstoffen (Futtermittel) wird folgendermaßen begrenzt:

- Max. 37.552 Mastgeflügelplätze für Stall 1 und 2 und max. 840 to/a Futtermittel
- Max. 87.048 Mastgeflügelplätze für Stall 3 und 4 und max. 2070 to/a Futtermittel

Es sind insgesamt ca. 2.910 to/a an Futtermittel und 1.000 to/a an Einsatzstoffen (Hackschnitzel) zulässig. Hierfür sind ca. bei einer Nutzlast von ca. 20 to/Fahrt 186 Fahrten/a erforderlich (davon 50 zusätzliche für Hackschnitzel und 136 Fahrten für die Anlieferung der Futtermittel). Für den Abtransport der Hähnchen sind ca. 136 Fahrten/a erforderlich. Der anfallende Mist kann auf kurzem Weg in die Biogasanlage verbracht werden

Heizwerk (Neuplanung):

Die geplante Errichtung des Heizwerks mit Flächen zur Lagerung, Aufbereitung und zur Verfeuerung von Hackschnitzeln zur Erzeugung von Wärme sieht folgende Anlagen/Anlagenteile bzw. Baumaßnahmen vor:

Folgende Anlagenkomponenten und Gebäude sind geplant (Neubau):

- Anlage zur Erzeugung von Wärme
- Anlage zur Fortleitung der Wärme
- Lagerfläche (Hackschnitzelbunker)

Zurückgebaut werden die derzeit bestehenden Anlagenkomponenten: keine

Kapazitäten und Mengen:

Es ist eine Durchsatzkapazität von Einsatzstoffen von ca. 2,379 t/d (max. 1000 to / Jahr) vorgesehen. Mit der Nennleistung von 800 kW (2 x 400kW FWL) liegt die geplante Anlage unter der Schwelle von 1 MW Feuerungswärmeleistung des Anhangs 1 zur 4. BlmSchV, damit erfolgt eine Einordnung nach 1. BlmSchV.

Ein Teil der gewonnenen Energie (Wärme) wird für den Eigenbedarf genutzt, ein Teil in das gemeindliche Wärmenetz eingespeist.

Einsatzstoffe:

Die Menge an Einsatzstoffen für den Betrieb des Heizwerks wird auf 1000 to / Jahr begrenzt. Es werden Hackschnitzel eingesetzt.

Es sind insgesamt ca. 2.910 to/a an Futtermittel und 1.000 to/a an Einsatzstoffen (Hackschnitzel) zulässig. Hierfür sind ca. bei einer Nutzlast von ca. 20 to/Fahrt 186 Fahrten/a erforderlich (davon 50 zusätzliche für Hackschnitzel und 136 Fahrten für die Anlieferung der Futtermittel). Für den Antransport der Hähnchen 136 Fahrten/a und für den Abtransport der Asche (ca. 20to/a Restmenge) ca. 8 Fahrten/a.

5. Festsetzungen und Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgelegt, wobei hier der Nutzungskatalog zusätzlich konkretisiert wird. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Das Sondergebiet „Tierhaltung und Heizwerk“ dient der Errichtung eines Heizwerks sowie der Sicherung der bestehenden Masthähnchenstallanlage. Das Vorhaben erhöht die Effizienz, die Wertschöpfung und gleichzeitig wird der Klimaschutz verbessert. Unter anderem dient das Vorhaben dazu, einen Beitrag zur Grundversorgung des Wärmenetzes der Gemeinde zu leisten.

Zulässige Nutzungen sind Anlagen zur Tierhaltung, Anlagen zur Erzeugung von Wärme sowie Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen samt Nebeneinrichtungen zulässig.

Dies sind beispielsweise Stallungen, Futtersilos, Fahrsilos, ASL-Tank, Anlagen zur Luftreinhaltung, Heizwerk, Anlagen zur Erzeugung und Fortleitung von Wärme, außerdem sind zulässig, Warmwasserpufferspeicher, Trafostation, land- und forstwirtschaftliche Maschinen und Lagerhallen, Entwässerungseinrichtungen (Zisternen), Sammelgruben für Abwässer und Löschwasserzisternen.

Die Anlage zur Erzeugung von Wärme (Heizwerk) dient u.a. der Versorgung des gemeindlichen Wärmenetzes und der Tierhaltung.

Die Menge an Einsatzstoffen (Hackschnitzel) für den Betrieb des Heizwerks wird auf eine

Durchsatzkapazität von 1000to / Jahr (2,739 Tonnen pro Tag) begrenzt.

In allen Teilbereichen sind die den Nutzungszwecken des Sondergebietes dienenden Nebeneinrichtungen zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, maßgebendes Bauland

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl als Maximalmaß definiert. Diese maximal zulässige Grundflächenzahl (hier 0,8) darf zusätzlich durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO, Verkehrsflächen, Parkplätze, Wege und sonstige dem jeweiligen Sondergebiet dienenden Nebenanlagen nicht weiter überschritten werden. Als Grundlage der GRZ-Berechnung dient das zugrunde gelegte Bauland (Sondergebietsfläche im Plan orange schraffiert).

Wand-/Firsthöhen:

Für die Gebäude und bauliche Anlagen werden die maximal zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen festgesetzt (siehe Planteil). Die maximal zulässige Außenwand- und Firsthöhe wird bergseitig vom vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante bzw. Oberkante Attika gemessen.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,0m, die maximale Firsthöhe 12,0 m.

Die maximal zulässige Wand- bzw. Firsthöhe für Warmwasserpufferspeicher, stehende Futtersilos und ASL-Tanks und Abluftanlagen beträgt max. 16,0 m und wird auf eine Fläche von maximal 500 qm bezogen auf den gesamten Geltungsbereich begrenzt. Für das Heizwerk ist eine Wandhöhe von 12,0m zulässig.

Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. lüftungstechnische Anlagen) sind über die festgesetzte Wandhöhe hinaus nur zulässig, wenn sie eine Höhe von maximal 13,5 m und eine Grundfläche von maximal 5% des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Eine Gesamthöhe der baulichen Anlagen von 19,5 m darf nicht überschritten werden.

Geländeänderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 3,0m zulässig. Für Umwallungen und Entwässerungsanlagen sind auch Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 5,0m zulässig.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche, Abstandsflächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind nur bis 120 m Länge zulässig. Fahrsilos dürfen ebenfalls eine Länge von max. 120 m haben. Anlagen, die der Einspeisung in das öffentliche Netz dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in Flächen mit Pflanzbindungen und Ausgleichsflächen.

Die Baugrenze ist für die mögliche Bebauung maßgebend, es sind jedoch die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten. Nachbarliche Belange sind dadurch nicht betroffen.

Die Gebäudebreite wird auf max. 27 m begrenzt.

Die Festlegung von Baugrenzen definiert das Maß baulicher Nutzung noch weiter und konkretisiert die Lage der baulichen Anlagen. Die Baugrenzen sind verbindlich festgelegt.

Freilagerflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen. Die Lagerhöhe von 6,0 m darf nicht überschritten werden. Schuttgüter dürfen nur gelagert werden, wenn Staubverwehungen durch bauliche und sonstige Maßnahmen ausgeschlossen sind.

Außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen sind Zufahrten, Wege, Aufstell- und Parkplatzflächen, Freilagerflächen, Zaunanlagen und Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 BauNVO sowie Entwässerungseinrichtungen zulässig.

5.4 Bauliche Gestalt

Dach- und Fassadengestalt

Entsprechend dem Anlagentypus (Viehhaltungsanlage mit Heizwerk) und um eine unerwünschte Höhe der Anlagen zu vermeiden sind die prägenden Baukörper nur als Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 4° bis maximal 26° zulässig, das Heizhaus ist auch als Flachdach oder Pultdach bis 12° Dachneigung zulässig. Lediglich untergeordnete Bauteile wie beispielweise Futtersilos, Gruben, Löschwasserbehälter, ASL-Tank, Warmwasserpufferspeicher, Transformatoren, Abluftanlagen und freistehende Silos sind betriebsbedingt auch als Flachdächer (z.B. Betondecken), Kegel- und Kuppeldächer zulässig.

Als Dachaufbauten sind nur technische Einrichtungen (wie z.B. Lüftungen, Kamine, etc.) sowie Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Kupfer, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sind zum Schutze des Grundwassers bzw. möglichen Verunreinigung von Niederschlagswassers nur bis zu einer Gesamtfläche von 50qm zulässig.

Die Fassaden der baulichen Anlagen, Gebäuden und Behälter sind in Weiß oder in gedeckten, Beige-, Grün- oder Grautönen zu halten. Grelle Farbgebungen sind unzulässig, um eine unerwünschte Fernwirkung zu vermeiden. Es ist max. eine Werbeanlage je Fassadenseite mit einer maximalen Größe von je 15qm zulässig. Werbeanlagen die über das Dach hinausgehen sowie bewegliche, blinkende und leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

5.5 Verkehrsflächen / Stellplätze

Die beiden Teilbereiche der bestehenden Masthähnchenanlage im Geltungsbereich sind bereits über Zufahrten an die bestehenden Gemeindestraßen angebunden. Die bestehenden Verkehrsflächen innerhalb der Bereiche können weiter genutzt werden.

Die Lage der Verkehrsflächen (Zufahrten, Erschließungsflächen und Stellplätze) ist, ausgenommen von den festgesetzten Grünflächen, Flächen mit Pflanzbindungen bzw. Kompensationsflächen, in allen Teilbereichen des Planungsgebietes zulässig.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach. Wenn diese nicht aus funktionellen Gründen oder rechtlichen Anforderungen versiegelt sein müssen und/oder keine technischen bzw. wasserwirtschaftlichen Anforderungen dagegensprechen, sind die Verkehrsflächen und Stellplätze zur Reduzierung des abflussrelevanten Regenwasseranteils des Niederschlagswassers und zur Grundwasserneubildung mit sicherfähigem Belag herzustellen.

5.6 Nebenanlagen, Einfriedungen

Erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen sind in allen Teilbereichen außerhalb und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen sind festgesetzte Grünflächen, Flächen mit Pflanzbindungen bzw. Kompensationsflächen.

Das Betriebsgelände darf mit einer Einfriedung bis zu einer Höhe von bis zu 2,5 m eingefriedet werden. Zur Sicherung der Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere ist ein Mindestabstand der Einfriedung zur Geländeoberfläche von 10 cm einzuhalten. Es sind nur sockellose Zäune zulässig.

5.7 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, weiterhin eine Einbindung der bestehenden Masthähnchenanlagen einschließlich des neu geplanten Heizwerks in den umliegenden planungsrechtlichen Aussenbereich sicherzustellen. Dies wird durch den Erhalt und die Neu- bzw. Nachpflanzung von standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen sichergestellt. In den beiden Teilbereichen des Planungsgebiets sind zum Teil bereits Gehölze vorhanden. Die bestehende Eingrünung soll erhalten bleiben und nach Bedarf durch Baum- und Strauchpflanzungen ergänzt werden. Rodungen sind nicht erforderlich.

Es sind gemäß der Festsetzungen heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Bei den festgesetzten Pflanzbindungen wurde der bereits vorhandene Baum- und Strauchbestand berücksichtigt. Die Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die festgesetzten Pflanzungen wird die Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs verstärkt.

Der Ausgleichsbedarf wird durch landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Anlagenstandortes gedeckt. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch bauliche Anlagen, Gebäude, Lager- und Verkehrsflächen aus. Eine weitere Erläuterung ist dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

6. Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „Tierhaltung Höckmeier mit Heizwerk“, Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Durch die vorliegende Planung soll neues Baurecht geschaffen und die bestehende Viehhaltungsanlage der Antragsteller südlich von Eschelbach a.d. Ilm baurechtlich gesichert werden. Das Vorhaben umfasst im Wesentlichen die Errichtung eines Heizwerks das u.a. einen Beitrag zur Grundversorgung des Wärmenetzes der Marktgemeinde Wolnzach leisten soll, sowie die Sicherung der bestehenden Masthähnchenanlage mit Nebenanlagen. Durch das Vorhaben sollen die Effizienz, die Wertschöpfung und gleichzeitig der Klimaschutz verbessert werden.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des geplanten Vorhabens. Nördlich des Vorhabens, weiter entfernt, liegen zwei Bodendenkmäler (Burgruinen) auf Waldflächen. Weiterführende Informationen bezüglich Bau- und Bodendenkmälern im Planungsgebiet und Umfeld sind im Kapitel „Denkmalschutz“ dargelegt.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „Tierhaltung Höckmeier mit Heizwerk“.

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Das Vorhaben umfasst im Wesentlichen die Errichtung eines Heizwerks das u.a. einen Beitrag zur Grundversorgung des Wärmenetzes der Marktgemeinde Wolnzach leisten soll, sowie die Sicherung der bestehenden Masthähnchenanlage mit Nebenanlagen. Durch das Vorhaben sollen die Effizienz, die Wertschöpfung und gleichzeitig der Klimaschutz verbessert werden. Die Wertschöpfungspotenziale im Gemeindegebiet und der Region werden damit ausgebaut. Zur Erzeugung von Wärme kommen folgende Stoffarten zum Einsatz: Hackschnitzel. Die Versorgung mit Erneuerbaren Energien in der Region wird durch das Vorhaben ausgebaut. Die Produktion von Wärme wird erhöht.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines Heizwerks sowie die Sicherung der bestehenden Masthähnchenanlage mit Nebenanlagen des Antragstellers vor. Die Ausweisung des Sondergebiets erfolgt auf Flächen der bestehenden Anlage. Der Bereich mit geplanten (neuen) Eingriffen wird derzeit als Wiese (Grünland) genutzt. Durch die Planung gehen daher landwirtschaftliche Grünlandflächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas hoher natürlicher Ertragsfähigkeit (Klasse 4) verloren. Dem Verlust an derzeit als Grünland genutzter Fläche steht ein Ausbau der Wertschöpfungspotenziale in der Region z.B. durch Nutzung von Hackschnitzeln zur Energieerzeugung (Wärme) gegenüber. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Sondergebietsflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch das Vorhaben werden bestehende Arbeitsplätze erhalten, gesichert und voraussichtlich neue Arbeitsplätze geschaffen.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Energie: Die Versorgung mit Erneuerbaren Energien in der Region wird durch das Vorhaben (hier: Errichtung Heizwerk) ausgebaut. Die Erzeugung von Wärme wird erhöht.

Wasserversorgung: Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Marktgemeinde Wolnzach nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Wolnzach jedoch miteinbezogen. Zudem wurden bereits nachfolgende Projekte zum Thema Energie für den Markt Wolnzach durchgeführt, bzw. Energiekonzepte erstellt:

- Das Institut für Energietechnik (IfE) an der Ostbayerischen Technischen Hochschule in Amberg hat im Rahmen eines Energienutzungsplanes die künftige Energieversorgung ausgewählter Liegenschaften des Marktes Wolnzach untersucht (Vorstellung der Ergebnisse im Jahr 2021). Es wurde ein Teil-Energienutzungsplan für das Gebiet „Wohnen an der Wolnzach“ erstellt (Vorstellung im Jahr 2023). Beide Projekte wurden durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie gefördert.
- Der Markt Wolnzach hat beschlossen, zusammen mit dem Institut für Energietechnik eine kommunale Wärmeplanung aufzustellen. Darin werden Möglichkeiten für die Etablierung einer nachhaltigen Wärmeversorgung der Gemeinde und die technischen Möglichkeiten untersucht. Ziel ist u.a. die Klärung wie ein Wärmenetz wirtschaftlich sinnvoll aufgebaut werden kann. Der Projektträger ist die Zukunft-Umwelt-Gesellschaft (ZUG) gGmbH, Fördergeber das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), Laufzeit von 01.06.2023 bis 31.12.2024. (Quelle: <https://wolnzach.de/energie-klima-und-umwelt>)
Die Ergebnisse sind in einem Abschlussbericht zusammengefasst (Quelle: <https://www.wolnzach.de/abschlussbericht>)

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Im Planungsgebiet (nördlicher Teilbereich) befindet sich ein Teich/Regenrückhaltebecken, der als Vorfluter dient. Im südlichen Teilbereich sind mehrere Gruben zur Sammlung von Abwasser (Waschwassergrube, Sammelgrube für sanitäres Abwasser) vorhanden. Es befinden sich darüber hinaus keine natürlichen Oberflächengewässer im Planungsgebiet. Östlich und nordöstlich, außerhalb vom nördlichen Teilbereich (Stall 1 und 2 sowie geplantes Heizwerk) liegen der Eschelbach, mehrere Teiche sowie ein Quellgebiet. Es liegen keine Festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder verzeichnete Hochwassergefahrenflächen im Bereich des Vorhabens. Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist nicht zu erwarten (siehe auch Kapitel Wasser im Umweltbericht).

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

7. Naturschutz und Landschaftspflege / Eingriffsermittlung / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde bezogen auf den geplanten Neubau des Heizwerks nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Hinsichtlich der überplanten bestehenden Masthähnchenanlage wurde die Eingriffsregelung im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bereits abgearbeitet. Die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen aus der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung vom 30.12.2020 wurden insoweit übernommen und durch entsprechende Festsetzungen planerisch gesichert.

Durch das vorliegende Vorhaben entsteht ein Ausgleichsbedarf welcher außerhalb des Vorhabenbereiches auf den geplanten Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen 2 und 3 (siehe Planteil) kompensiert wird. Auf den beiliegenden Umweltbericht wird verwiesen.

8. Immissionsschutz

Die bestehenden Masthähnchenanlagen liegen südlich des Ortsteils Eschelbach auf den Grundstücken Fl.Nr. 550 (Stall 1 = MHS 2 und Stall 2= MHS 3), 608 und 617/3 (Stall3 = MHS 4, Stall 4 =MHS 5) der Gemarkung Eschelbach a. d. Ilm. Geplant ist u.a. die Erweiterung der Tierhaltung um ein Heizwerk. Es liegen bereits Immissionsschutztechnische Gutachten vor, die auch in der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

8.1 Luftreinhaltung

Masthähnchenanlage

Im immissionstechnischen Gutachten zur Luftreinhaltung Nr. 1967-09_E01.docx der Hock & Partner Sachverständige PartG mbB vom Juni 2025 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tierhaltung Höckmeier mit Heizwerk" wurden die konkreten Änderungs- und Erweiterungsabsichten der Masthähnchenanlage (Stand: 2020) hinsichtlich der anlagenbezogenen Geruchs-, Staub-, Ammoniak- und Stickstoffimmissionen und Bioaerosolen untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass trotz der Erweiterung der Masthähnchenanlage mit den Ställen MHS 2 und MHS 3 um zwei weitere Ställe (MHS 4 und MHS 5) und der damit verbundenen Erhöhung der Tierplätze von 40.000 auf 124.600 bzw. der Erhöhung des Tierbestands von 65,2 GV auf 216,8 GV.

hinsichtlich Geruch

- an den Beurteilungspunkten in der Nachbarschaft zwar zeitweise Gerüche wahrgenommen werden können, aber keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen vorliegen
- an den Beurteilungspunkten keine relevante Verschlechterung, z. T. sogar eine Verbesserung der Geruchssituation festgestellt wird

hinsichtlich Staub

- die Bagatellmassenströme für abgeleitete Emission deutlich unterschritten werden
- an den Beurteilungspunkten durch die Gesamtzusatzbelastung die in der TA Luft genannten Irrelevanzschwellen von 1,2 µg/m³ für Partikel PM10, von 0,75 µg/m³ für Partikel PM2,5 und von 10,5 mg/(m²*d) für Staubniederschlag deutlich unterschritten werden

hinsichtlich Bioaerosole

- an den Beurteilungspunkten durch die Gesamtzusatzbelastung die in der TA Luft genannten Irrelevanzschwellen von 1,2 µg/m³ für Partikel PM10, von 0,75 µg/m³ für Partikel PM2,5 deutlich unterschritten werden, so dass keine relevanten Bioaerosol-Immissionen zu erwarten sind
- eine deutliche Reduzierung der Emissionen um rund 70 % erreicht wird
- eine weitere Reduzierung der Bioaerosol-Immissionen durch die Verbesserung der Abgasableitbedingungen von MHS 2 und MHS 3 erwartet wird

hinsichtlich Ammoniak

- an den Beurteilungspunkten durch die Gesamtzusatzbelastung der in Anhang 1 der TA Luft genannte Wert von 2 µg/m³ eingehalten wird, sodass den Ausführungen in der TA Luft zufolge keine Anhaltspunkte für das Vorliegen erheblicher Nachteile durch Schädigung empfindlicher Pflanzen und Ökosysteme aufgrund der Einwirkung von Ammoniak vorliegen

hinsichtlich Stickstoffdeposition

- an den Beurteilungspunkten mit Ausnahme der unmittelbar westlich und östlich der Ställe MHS 4 und MHS 5 gelegenen Beurteilungspunkten durch die Gesamtzusatzbelastung der in Anhang 9 der TA Luft genannte Wert von 5 kg/(ha*a) eingehalten wird
- an unmittelbar westlich und östlich der Ställe MHS 4 und MHS 5 gelegenen Beurteilungspunkten eine Reduzierung der Stickstoffdeposition festgestellt wird

Voraussetzung für die Richtigkeit der Beurteilung sind insbesondere die folgenden Punkte:

- Reduzierung der Tierplätze in den Ställen MHS 2 und MHS 3 von insgesamt 40.000 auf insgesamt 37.552
- Verbesserung der Abgasführung von MHS 2 und MHS 3 durch Erhöhung der Kamine und der Abgasgeschwindigkeiten sowie Stilllegung der Giebelventilatoren
- Errichtung und Betrieb von Abgasreinigungsanlagen an MHS 2 bis MHS 5, die eine dauerhafte Abscheideleistung hinsichtlich Ammoniak und Staub von mindestens 70 % gewährleisten

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass an den Beurteilungspunkten keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) durch Luftverunreinigungen zu befürchten sind; gleichzeitig wird die Installation von Luftwäscheren, die der besten verfügbaren Technik entsprechen, die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen hinreichend gewürdigt.

Heizwerk

Im immissionstechnischen Gutachten zur Luftreinhaltung Nr. 1967-09_E01.docx der Hock & Partner Sachverständige PartG mbB vom Juni 2025 zum vorhabenbezogener Bebauungsplan "Tierhaltung Höckmeier mit Heizwerk" wurden die Erweiterungsabsichten um ein Heizwerk hinsichtlich der Staub und CO untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Heizwerk keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Staub und CO hervorgerufen werden. Voraussetzung dafür ist, dass die gesamte Feuerungswärmeleistung weniger als 1 MW beträgt, so dass das Heizwerk im Anwendungsbereich der 1. BlmSchV liegt, und dass die in der 1. BlmSchV genannten Anforderungen an die Abgasableitung eingehalten werden.

8.2 Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 08.05.2020 mit der Berichts-Nr. C190114n4 angefertigt. Sie wurde durch die Nachträge PT/C190114n5 vom 02.11.2020 und PT/C190114n6 vom 12.03.2024 ergänzt. Darin wurden die Lärmimmissionen infolge der geplanten und umgeplanten Hähnchenmastställe im Hinblick auf die am nächsten bzw. kritischsten gelegenen Wohngebäude im Süden der Ortschaft Eschelbach sowie im näheren Umfeld des Plangebiets prognostiziert und bewertet.

Im Ergebnis werden durch die Geräusche, die von der Hähnchenmasthaltung auf dem Grundstück Fl.Nr. 550 sowie den geplanten Hähnchenmastställen auf den Grundstücken Fl.Nr. 608 und 617/3 einschließlich des Fahrverkehrs ausgehen, an der Wohnnachbarschaft folgende, wegen der Summenpegelwirkung gewerblicher Geräuschimmissionen um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten:

südlicher Ortsrand von Eschelbach mit Einstufung als Dorfgebiet

(Wohngebäude „Dorfstraße 29“ und „Dorfstraße 31“, Innenbereichssatzung Nr. 8 „An der Dorfstraße“: Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 650),

Grundstück Fl.-Nr. 612 zwischen den Geltungsbereichen Nr. 1 und Nr. 2 (Wohngebäude „Dorfstraße 38“ mit nach Norden ausgerichteten schutzbedürftigen Räumen bzw. Fenstern):

tagsüber (6 bis 22 Uhr): 54 dB(A),

nachts (lauteste Stunde zwischen 22 und 6 Uhr): 39 dB(A).

geplantes Allgemeines Wohngebiet „An der Flurstraße“:

tagsüber (6 bis 22 Uhr): 49 dB(A),

nachts (lauteste Stunde zwischen 22 und 6 Uhr): 34 dB(A).

Durch die Hähnchenmastanlagen werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten, indem größtenteils damit zusammenhängende Arbeiten auf die Tagzeit beschränkt, weitere organisatorische Maßnahmen getroffen und an den Ablufttürmen geeignete Schalldämpfer eingebaut werden.

In der Folge ist im Sinne von Nr. 3.2.1 der TA Lärm - auch ohne detaillierte Überprüfung gewerblicher Vorbelastungen – an den Immissionsorten der Geräuschbeitrag als nicht relevant anzusehen.

Das Heizkraftwerk ist mit Hilfe der Bau- und Betriebsweise, technischer Geräteausstattung, Schalldämpfern etc. so zu dimensionieren, dass die Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlage liegen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden.

Mit Ausnahme von Kükenanlieferungen und der Ausstellung der beiden Ställe MHS 4 und 5 sind der Fahrverkehr und sonstige betriebliche Arbeiten auf die Tagzeit beschränkt. Die Möglichkeit eines Betriebsgeschehens zur Nachtzeit bei den Ställen MHS 2 und MHS 3 entfällt nicht zuletzt deshalb, weil auf dem Grundstück Fl.-Nr. 612 zwischen den Geltungsbereichen Nr. 1 und Nr. 2 des Bebauungsplans inzwischen ein Wohngebäude mit ausschließlich zu den Nordseiten ausgerichteten Wohnraum- und Schlafzimmerfenstern realisiert wurde. (s. Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung PT/C190114n5 vom 02.11.2020).

Der durch die Hähnchenmastbetriebe bedingte An- und Abfahrtsverkehr auf den öffentlichen Straßen, insbesondere auf der Dorfstraße durch die Ortschaft Eschelbach hindurch, wurden unabhängig von den Anlagengeräuschen der TA Lärm auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift 16. BlmSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewertet. Im Ergebnis werden an den Wohngebäuden der Wohnanlieger die Immissionsgrenzwerte für Dorfgebiete um mindestens 8 dB(A) unterschritten.

Die genannten Vorschriften und Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Sie sind über die Internetseiten der zuständigen Behörden zugänglich, können über die Beuth Verlag GmbH, Berlin bezogen werden oder sind beim begutachtenden Ingenieurbüro igi CONSULT GmbH einsehbar.

Fazit: Die bestehenden Masthähnchenanlagen liegen in einer Entfernung von ca. 150 m (nördlicher Teilbereich) sowie von ca. 500 m (südlicher Teilbereich) zur Ortschaft Eschelbach a.d. Ilm. Es liegen folgende weitere Ortschaften im Umkreis der Anlagen von ca. 1 km bis zu 1,5 km: Beigelwinden, Kemnathen, Abelshausen, Kreut und Walkersbach.

Der Anlagenstandort beinhaltet die bestehenden Masthähnchenanlagen mit Nebenanlagen bzw. -gebäuden und ist überwiegend von Landwirtschaftsflächen sowie von Verkehrsflächen und damit von keinen besonders schutzbedürftigen Nutzungen umgeben. Aufgrund der Nähe zu Wohnbebauungen in Eschelbach im nördlichen Teilbereich, wo auch das Heizwerk entstehen soll, wird nur von einem mittleren Konfliktpotential im bereits vorbelasteten Raum ausgegangen.

Durch das Vorhaben (hier insbesondere durch Errichtung des Heizwerks) entstehen im Planungsgebiet und der Umgebung weitere Emissionsquellen, bzw. die bestehenden werden zu einem gewissen Grad verstärkt. Aufgrund des Fehlens schutzbedürftiger Nutzungen im nahen Umfeld der Planung sind weitere Immissionsgutachten auf Bebauungsplanebene gegebenenfalls entbehrlich, können jedoch im Rahmen des Einzelbauantrags erforderlich werden. Bei Bedarf aus Sicht der Genehmigungsbehörden sind diese im weiteren Planungsverfahren zu erstellen. Ein Verkehrsgutachten ist voraussichtlich nicht erforderlich. Entstehende Verkehrsmenge siehe Verfahrensbeschreibung Kapitel 4.2.

Es wird auf die bereits erstellten Gutachten zum BlmSchG-Verfahren bezüglich der bisherigen Anlage verwiesen. Die Auflagen der genannten Gutachten sind weiterhin einzuhalten, sofern keine neuen Gutachten erstellt werden, die diese ersetzen.

- Immissionstechnisches Gutachten - Luftreinhaltung - Errichtung von zwei Masthähnchenställen sowie Änderung von zwei bestehenden Masthähnchenställen, Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchs-, Ammoniak, Stickstoff und Staubimmissionen sowie Bioaerosolen Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt-Nr. WOZ-1967-06 / 1967-06_E02.docx vom 18.05.2020
- immissionstechnischen Gutachten zur Luftreinhaltung Nr. 1967-09_E01.docx der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom Juni 2025 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tierhaltung Höckmeier mit Heizwerk" Beurteilung der Änderungs- und Erweiterungsabsichten der Masthähnchenanlage (Stand: 2020) hinsichtlich der anlagenbezogenen Geruchs-, Staub-, Ammoniak- und Stickstoffimmissionen und Bioaerosolen
- Überprüfung der Ableitbedingungen zum Ansatz der Abgasfahnenüberhöhung, Errichtung von zwei Masthähnchenställen sowie Änderung von zwei bestehenden Masthähnchenställen. Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt-Nr. WOZ-1967-06 / 1967-06_KE01.docx vom 08.05.2020
- Schalltechnische Untersuchung zum Neubau von 2 Hähnchenmastställen auf den Grundstücken Fl.Nr. 608 u. 617/3 und zur Änderung bestehender Stallungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 550 in der Gemarkung Eschelbach des Marktes Wolnzach, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, erstellt von igi CONSULT GmbH Projektbüro Schall- und Immissionsschutz Wemding, Datum 18.05.2020 und Ergänzung durch Nachtrag PT/C190114n5 vom 02.11.2020 sowie PT/C190114n6 vom 12.03.2024

9. Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des geplanten Vorhabens.

Nordöstlich im Wald mehr als 100 m bzw. 250 m und entfernt, befinden sich gemäß Bayerischen Denkmalatlas die beiden verzeichneten Bodendenkmäler: "D-1-7435-0167 Burgstall des Mittelalters. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert." und "D-1-7435-0168 Burgstall des Mittelalters. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert."

Es liegen keine Baudenkmäler in der nahen Umgebung vor, die nächsten Baudenkmäler liegen nördlich in Eschelbach a.d. Ilm (Entfernung mehr als 650 m). Sichtbeziehungen zu den genannten Baudenkmälern sind aufgrund der Lage, der bestehenden Siedlungen und Grünstrukturen sowie den Entfernungen nur eingeschränkt vorhanden.

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten sind diese unmittelbar der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm anzuzeigen.

10. Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine wesentlichen zusätzlichen artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Von der vorliegenden Planung sind

überwiegend Flächen mit Wiesen bzw. intensiv genutzten Grünland betroffen. Es wurden zudem Erhebungen zu Flora und Fauna im Gelände durch das Planungsbüro Team Umwelt und Landschaft vorgenommen.

Das Vorhaben befindet sich auf Flächen der bestehenden Hähnchenmastanlagen mit bereits bestehenden, entsprechenden Auswirkungen wie vermehrten Störungen und Emissionen wie Lärm, Licht, Staub und Gerüchen. Die artenschutzrechtliche Prüfung in Bezug auf die Masthähnchenanlage war bereits Gegenstand des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom 30.12.2020 sieht daher entsprechende Maßnahmen vor, die in den hiesigen Plan übernommen und damit planerisch gesichert wurden.

Durch das Vorhaben wird außerdem im nördlichen Teilbereich des Planungsgebiets ein Heizwerk errichtet. Damit gehen derzeit als Wiesen-/Grünland genutzte Flächen verloren.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten in der weiteren Umgebung. Dabei handelt es sich überwiegend um Fundpunkte von Arten, deren Vorkommen entsprechende Lebensraumstrukturen wie z.B. bestimmte Quartiereigenschaften u.a. Gebäudestrukturen (Fledermäuse) voraussetzt. So gibt es beispielsweise Sichtungen von Fledermäusen (unbestimmt) im Bereich von Entwässerungsanlagen am Autobahndreieck im Jahr 2020 und Nachweise des Grauen Langohrs bei der Kirche St. Emmeran in Eschelbach a.d. Ilm im Jahr 2022. Am westlichen Ortseingang von Eschelbach gab es eine Sichtung des Rebhuhns im Jahr 2013. Weitere Sichtungen von wertgebenden Arten liegen im Bereich der Wälder. Östlich des Vorhabens ist ein Nachweis des Grünspechts am Waldrand erfasst. Weitere Fundpunkte zeigen Vorkommen zahlreicher wertgebender Schmetterlingsarten, darunter Gelbwürfiger Dickkopffalter in den Jahren 2002 und 2004 nahe des Autobahndreiecks Holledau sowie östlich von Walkersbach, beide ebenfalls auf Waldstandorten. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt. Weitere Fundpunkte oder Flächen der ASK liegen in größeren Entfernung (> 1 km).

Gegenstand der Betrachtung war die geplante Errichtung einer Heizzentrale im Bereich einer artenarmen Schafweide und Gras-/Krautflur. Die vorhandenen Stall- und Betriebseinrichtungen waren nicht Gegenstand der Betrachtung. Sämtliche vorhandenen Gehölze, die mageren Gras-/Krautfluren im südlichen Geltungsbereich sowie die Stillgewässerfläche im nördlichen Geltungsbereich bleiben erhalten.

Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben.

Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaßnahmen) Auswirkungen auf die Zauneidechse Möglich.

Durch eingriffsminimierende Maßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen für die Zauneidechse soweit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands der lokalen Population der Zauneidechse.

Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Feldern und Wiesen, Wäldern sowie Gräben und Teichen ist eine Nutzung des Planungsbereichs durch diverse Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Der Erhalt von Gehölzbestand/Hecken und die vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von Heckenstrukturen, extensiv genutzten Salbei-Glatthafer-Wiesen sowie Streuobstwiesen auf Ausgleichsflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen.

Es werden Schutz-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die u.a. dem Artenschutz dienen, getroffen, z.B. Rodungszeitpunkt und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten, für Kleintiere durchlässige Einfriedungen (siehe Umweltbericht Kapitel zu den Schutzgütern und „Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung“). Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich Nr.1	ca.	23.440 qm
Sondergebiet	ca.	20.900 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	430 qm
Öffentliche Grünflächen	ca.	0 qm
Wald	ca.	375 qm
Fläche für die Landwirtschaft	ca.	0 qm
Private Grünflächen	ca.	1.735qm
Ausgleichsflächen (Geltungsbereich Nr.2)		ca. 4656,8 qm



Erster Bürgermeister
Jens Machold

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.