

F. UMWELTBERICHT

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.	Einleitung	3
2.	Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte	3
2.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	3
2.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans	4
2.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	5
2.3.1	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	5
2.3.2	Aussagen des Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	6
2.3.3	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	9
3.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	9
3.1	Beschreibung der Umweltprüfung	9
3.1.1	Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung	9
3.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	10
3.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung	10
3.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG	11
3.2.1	Schutzgut Fläche	11
3.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen	13
3.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	15
3.2.4	Schutzgut Boden / Geologie	16
3.2.5	Schutzgut Wasser	18
3.2.6	Schutzgut Klima/Luft	20
3.2.7	Schutzgut Landschaftsbild	21
3.2.8	Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter	22
3.2.9	Wechselwirkungen	23
3.2.10	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB	24
3.2.11	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)	25
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	26
4.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
4.2	Prognose bei Durchführung der Planung	26
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	26
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	26
5.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	27
5.3	Eingriffsregelung	27
5.3.1	Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	28
5.3.2	Art des Eingriffs und Faktorenwahl / Kompensationsbedarf	28
5.3.3	Ausgleichsfläche(n)	28
5.3.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	31
6.	Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	32
6.1	Standortwahl	32
6.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	32
6.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	32
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32

1. Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung 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 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

2. Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte

2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Der Marktgemeinderat Wolnzach hat sich entschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tierhaltung Höckmeier mit Heizwerk“ für den Antragsteller Josef Höckmeier (Adresse: Emmeranstraße 9, 85283 Eschelbach a.d. Ilm) aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Errichtung eines Heizwerks sowie der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Masthähnchenanlage. Es ist der Einsatz folgender Stoffarten geplant: Hackschnitzel. Durch das Vorhaben sollen die Effizienz, die Flexibilität der Anlage, die Wertschöpfung und gleichzeitig der Klimaschutz verbessert werden. Das Heizwerk soll einen Beitrag zur Grundversorgung des Wärmenetzes im Gemeindegebiet von Wolnzach leisten. Die baulichen Maßnahmen betreffen im Wesentlichen den Bereich des geplanten Heizwerks auf derzeit als Grünland genutzten Bereichen, weil die Masthähnchenanlage auf Grundlage der hierfür erteilten Genehmigungen – mit Ausnahme der Ablufttürme für die Ställe MHS 2 und MHS 3 – bereits errichtet wurde. Das Vorhaben erfordert die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO.

Der Geltungsbereich besteht aus einem nördlichen und einem südlichen Teilbereich. Die bestehenden Masthähnchenanlagen liegen südlich des Ortsteils Eschelbach auf den Grundstücken Fl.Nr. 550 (Stall 1 = MHS 2 und Stall 2 = MHS 3; nördlicher Teilbereich) sowie 608 und 617/3 (Stall 3 = MHS 4, Stall 4 = MHS 5, südlicher Teilbereich) der Gemarkung Eschelbach a. d. Ilm.

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. Ansonsten erfolgt in den beiden Teilbereichen die bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden Masthähnchenanlage. Es sind bereits Zufahrten vorhanden und es kann an die bereits bestehenden Verkehrswege im Geltungsbereich angebunden werden. Der südliche Teilbereich grenzt an das Sondergebiet mit Biogasanlage der Antragsteller an. Die Biogasanlage ist nicht Bestandteil des vorliegenden Vorhabens.

Die bestehende Masthähnchenanlage liegt 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, Abeltshausen, Kreut und Walkersbach.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange und des baulichen Bestandes (Bereich bestehender Anlagen) sicherzustellen. Die bestehenden Baum-Strauch-Hecken sind zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. Es sind nur Pflanzungen mit heimischen Sträuchern und Bäumen zur Einbindung in Ort und Landschaft zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine verträgliche Entwicklung sichergestellt werden. Im genehmigten Flächennutzungsplan i.d.F. vom 19.02.2013 (5. Änderung) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Planung als Fläche für die Landwirtschaft (Planungsrechtlicher Außenbereich) dargestellt. Es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung zu schaffen. Dies erfolgt im Parallelverfahren.

2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Das Planungsgebiet liegt südlich von Eschelbach a.d. Ilm im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB auf den Flurnummern 550, 608 und 617/3, Gemarkung Eschelbach a.d. Ilm, Marktgemeinde Wolnzach, Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm im Regierungsbezirk Oberbayern.

Der Bereich 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.

Das Planungsgebiet besteht aus einem nördlichen (Flurnummer 550) 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.

Das vorliegende Vorhaben sieht die Errichtung eines Heizwerks (Hackschnitzelanlage) im nördlichen Teilbereich sowie die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Masthähnchenanlage beider Teilbereiche vor. Die bestehende Biogasanlage liegt nördlich des hier planungsgegenständlichen südlichen Teilbereichs und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Das Planungsgebiet befindet sich in land- und forstwirtschaftlich geprägter Landschaft. Prägende landschaftliche Strukturelemente in der näheren Umgebung sind Wälder, Hecken und Täler mit Begleitstrukturen.

Im Bereich geplanter Eingriffe (Neuplanung Heizwerk) liegen keine besonders sensiblen Bereiche vor. Es liegen keine Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung innerhalb des Planungsgebiets oder angrenzend vor. In der weiteren Umgebung sind mehrere Biotope, darunter „Biotopanlagen 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 bestehenden Strukturen werden im Zuge der Planung berücksichtigt, die Gehölzbestände im Planungsgebiet bleiben vollständig erhalten und binden das Sondergebiet, zusätzlich zu den geplanten Nachpflanzungen im Zuge des Vorhabens, in die Landschaft ein.

Zur Sicherung bestehender Strukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt, dass nur Gebiete mit geringerer naturschutzfachlicher Wertigkeit beplant werden.

Zur Einbindung der baulichen Anlagen (Bestand und Planung, darunter Ställe 1 bis 4, Nebengebäude und -anlagen / Verkehrsflächen / Lagerflächen / Heizwerk u.w.) in die Umgebung werden Grünflächen mit ortstypischen Gehölzbeständen an den Außengrenzen (Erhalt Bestand sowie Nachpflanzungen) festgesetzt. 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. Deshalb ist die Neupflanzung von Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Einzelgehölz oder Hecke nicht zulässig. Durch die definierte Lage und Festsetzung zu erhaltender und nachzupflanzender Bäume und Sträucher an den Außengrenzen, wird einerseits die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und andererseits die Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs gesichert. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet im Außenbereich liegt. Alle nicht betriebsbedingt benötigten Flächen sind zu begrünen, Einfriedungen sind nur sockellos zulässig, um den Durchschlupf für Kleintiere zu gewährleisten.

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.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen außerhalb des Vorhabensbereiches gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen aus.

2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.3.1 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem

Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan 10 Ingolstadt sowie weiteren Fachpläne (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Landschaftsplan, Natura 2000).

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 11 – Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes. Weitere einschränkende Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan Ingolstadt liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Weitere einschränkende Aussagen liegen nicht vor.

Die vorliegende Planung stellt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tierhaltung Höckmeier mit Heizwerk“ dar. Weiterführende Aussagen sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

2.3.2 Aussagen des Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern

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 verbrauchsnahe wie umweltverträglicher Erzeugung eine besondere Bedeutung zu.

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

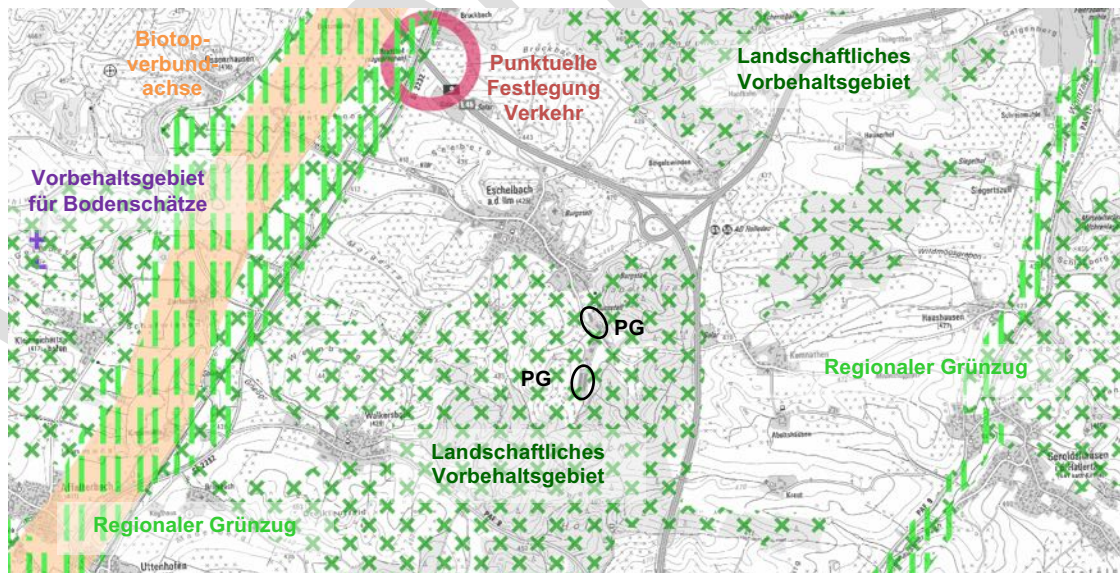
(G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten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

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

Regionalplan Region 10 - Ingolstadt

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 Vorbehaltsgebiets Nr. 11 – Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes. Ansonsten liegt es außerhalb von Vorbehalts- 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 Vorbehaltsgebiete

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

7.1.8.2 Z In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung

- des Arten- und Biotopschutzes
- wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
- 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.

2.3.3 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Als allgemeine Datengrundlagen standen das aktuelle Luftbild, Schutzgebietsabgrenzungen und die amtliche Biotopkartierung (FIS-Natur Online), das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm, die Artenschutzkartierung, Daten von Online-Diensten zu Boden, Geologie und Denkmalschutz, der gültige Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan-Entwurf zur Verfügung. Immissionstechnische Gutachten wurden u.a. im Rahmen des durchgeführten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Masthähnchenanlage und für den vorliegenden Bebauungsplan erstellt. Sofern im Zuge der Errichtung des Heizwerks erforderlich, sind weitere Gutachten zu erstellen.

Vorprüfung der Schutzgebiete

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
Naturpark	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Ja, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet gem. Regionalplan	Aufgrund Maßnahmen der Grünordnung nicht zu erwarten
Immissionsschutz	Ja, aufgrund Errichtung Heizwerk entsteht neue Emissionsquelle	Voraussichtlich nicht zu erwarten, Erstellung von weiteren Gutachten zum Immissionsschutz, sofern erforderlich
Waldfläche nach BayWaldG	Nein	Nein
Bodendenkmal	Nein	Nein
Baudenkmal	Nein	Nein

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

3.1 Beschreibung der Umweltprüfung

3.1.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung

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:

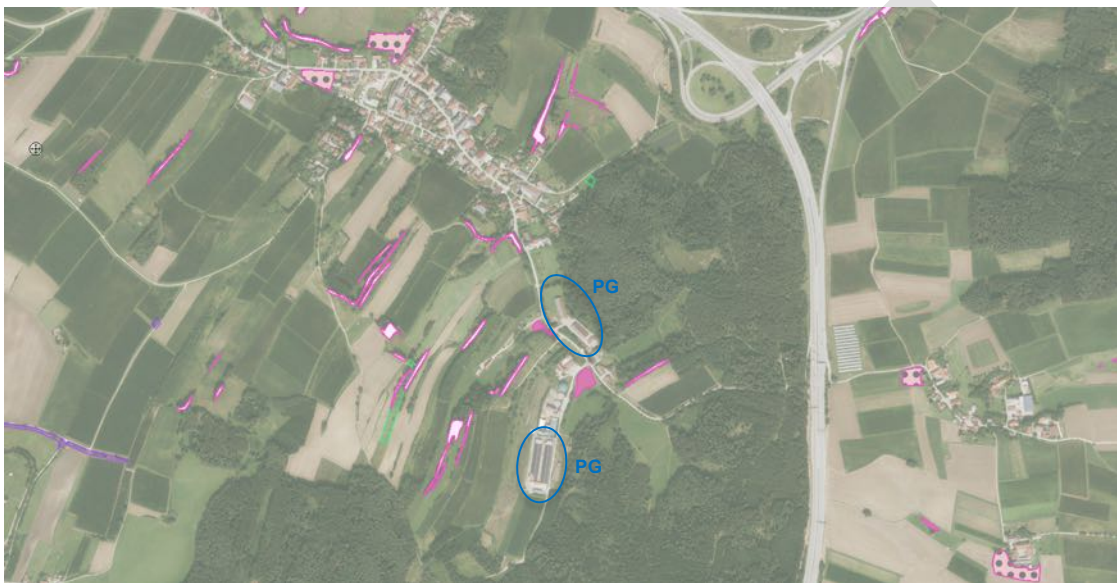
Nördlicher Teilbereich:

- im Norden durch Landwirtschaftsflächen (Grünland),

- im Westen durch bestehende Straße,
- im Süden durch landwirtschaftliche Gebäude 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

3.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Eine Standortuntersuchung bzw. Alternativenprüfung wird als entbehrlich betrachtet, da das Vorhaben direkt auf Flächen der bestehenden Hähnchenmastanlage des Vorhabenträgers erfolgt. Dies wird aufgrund der Nutzung bereits bestehender Anlagen bzw. Anlagenbestandteile und kurzer Wege, sowohl in wirtschaftlicher als auch ökologischer Hinsicht als vorteilhaft erachtet.

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), Regionalplan (Region 10, Ingolstadt) und einer Ortsbegehung im Frühjahr 2025.

3.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung in 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten.

Das gesamte Planungsgebiet ist frei begehbar und einsichtig.

3.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

3.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt südlich von Eschelbach a.d. Ilm im planungsrechtlichen Außenbereich. Neue Eingriffe erfolgen nur im Bereich der Errichtung des geplanten Heizwerks, auf einer überwiegend als Wiese bzw. Grünland genutzten Fläche, westlich des bestehenden Stalls 1 (MHS 2) der Antragsteller. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch die bereits bestehenden Hähnchenmastanlagen, Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen bereits vorhanden. Der Geltungsbereich der bestehenden Masthähnchenanlage ändert sich nicht, sie war bereits Gegenstand der diesbezüglichen Genehmigungsverfahren. Es entsteht daher hier – gegenüber dem immissionsschutzrechtlich genehmigten Bestand – kein neuer Flächenverbrauch. Durch das Vorhaben wird jedoch zusätzlich das Heizwerk errichtet, was zu zusätzlicher Versiegelung auf bisher unbebauten Flächen führt.

Zu 2.: Es handelt sich um die Sicherung einer bestehenden Hähnchenmastanlage sowie die Errichtung eines Heizwerks (Neubau). Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebiets werden nachfolgend unter „Flächenpotenziale“ erläutert.

Zu 3.: Bayern bekennet sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm²/Tag belaufen.

In der Marktgemeinde Wolnzach leben 11.610 Menschen (Stand 31. Dezember 2023). Es ergibt sich daher für den Markt eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 42 m²/ Tag bzw. 1,53 ha/Jahr und 30,6 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 **30,6 ha** an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

Flächenpotenziale

Die wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt:

- Hinsichtlich der Tierhaltung handelt es sich um eine Überplanung der bereits bestehenden Masthähnchenanlage, so dass das Planungsgebiet von vornherein feststand.
- Die Fläche (Bereich Errichtung Heizwerk) eignet sich durch die Lage angrenzend an die bestehenden Hähnchenställe (MHS 2 und MHS 3), westlich von Stall 1 (MHS 2) im nördlichen Teilbereich des Planungsgebiets für die vorgesehene Planung. Die Anbindung (Nutzung bestehender Anlagenteile, Planungsgebiet angrenzend zur bestehenden Biogasanlage mit Anschluss zum Wärmenetz der Gemeinde, kurze Wege für das Landwirtschaftsunternehmen) wird als positiv erachtet. Dies wird sowohl aus wirtschaftlichen als auch ökologischen Gesichtspunkten als vorteilhaft erachtet.
- An diesem Standort stehen dem Antragsteller kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung bzw. entsprechende Anlagen (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom, Wärmenetz etc.) sind bereits vorhanden
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, Biotopen oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten.

Das Planungsgebiet wird als sinnvolle Fläche für die vorliegende Planung erachtet (siehe zuvor). Es erfolgt u.a. eine flächensparende Ausweisung für die geplante Errichtung des Heizwerks unter Nutzung der bestehenden Verkehrsflächen und Anlagen.

Die Ausweisung des Sondergebiets hat einen zusätzlichen (neuen) Flächenverbrauch (reines Bauland) von 0,32 **ha** zur Folge. Durch die vorliegende Planung wird der nach der Nachhaltigkeitsstrategie zulässige Wert (Verbrauch bis zum Jahr 2037) eingehalten, es verbleiben 30,28 **ha**. Diese Wirkung wird als **Gering** erheblich eingestuft.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **Gering** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering

3.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Von der bestehenden landwirtschaftlichen Anlage, u.a. den Hähnchenmastställen, gehen derzeit Emissionen wie Lärm, Licht, Staub und Gerüche aus. Vom vorliegenden Vorhaben ist im nahen Umfeld nur ein privilegiertes Wohnhaus betroffen. Die nächsten Wohnbebauungen liegen südlich, im Bereich von Eschelbach a.d. 150 m und mehr (nördlicher Teilbereich) bzw. 500 m und mehr (südlicher Teilbereich) entfernt. Es liegen folgende weitere Ortschaften im Umkreis der Anlagen von ca. 1 km bis zu 1,5 km: Beigelswinden, Kemnathen, Abeltshausen, Kreut und Walkersbach.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt größtenteils auf Flächen mit bestehenden Hähnchenmastställen, Nebenanlagen und Verkehrs- sowie Grünflächen. Die Umgebung ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, darunter die nördlich des südlichen Teilbereichs angrenzende Biogasanlage der Antragsteller. Als weitere Emissionsquellen in der Umgebung sind die Verkehrsstraßen zu nennen: Das geplante Sondergebiet liegt direkt an den bestehenden Gemeindestraßen und bindet daran. Getrennt durch die östlich gelegenen, überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Waldflächen) verläuft in einer Entfernung von mehr als 600 m die Bundesautobahn BAB 9. Nordöstlich liegt das Autobahndreieck Holledau, von dem aus die BAB 9 weiter in Richtung Nordwesten verläuft. In Richtung Westen und Nordwesten ist die Umgebung überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Etwa 2 km westlich der Masthähnchenanlage verläuft die Staatsstraße ST 2232 von Nordosten in Richtung Südwesten.

Die derzeit genehmigte Nutzung entspricht den gesetzlichen Vorgaben wie z.B. der TA Lärm und TA Luft und ist derzeit konfliktfrei möglich.

Das Planungsgebiet hat keine ausgewiesene Erholungsfunktion, liegt jedoch innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 11 – Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes.

Bewertung/Planung:

Durch das Vorhaben entstehen weitere Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüche bei der Errichtung und beim Betrieb des neu geplanten Heizwerks. Diese kommen zu den bereits bestehenden Emissionen der bestehenden Anlagen mit Hähnchenmast im Planungsgebiet sowie der angrenzenden Biogasanlage (außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs) der Antragsteller hinzu. Dies geschieht im bereits durch die bestehenden Anlagen, Verkehrswege (insbesondere Autobahn östlich) und landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteten Bereich. Folgende Stoffarten sollen zur Erzeugung von Wärme zugelassen werden: Hackschnitzel. Zur Umsetzung ist die Errichtung neuer Anlagen erforderlich. Der Verkehr nimmt durch das Vorhaben zu, zum Beispiel durch erhöhten Lieferverkehr. Infolge der Planung ist somit von einer betriebsbedingten Erhöhung der Immissionen auszugehen. Es sind insgesamt 3.910 to/a an Einsatzstoffen zulässig, davon 1.000to/a zusätzlich für das Heizwerk. Hierfür sind bei einer Nutzlast von ca. 20 to/Fahrt ca. 186 Fahrten bzw. 50 zusätzliche Fahrten/a erforderlich.

Es entstehen zudem temporäre Lärm- und Staubbelastrungen durch Baumaßnahmen (Baulärm, Baustellenfahrzeuge). Es wird auch künftig davon ausgegangen, dass die gewünschten Nutzungen,

sofern sie den gesetzlichen Anforderungen wie z.B. der TA Lärm oder TA Luft entsprechen, konfliktfrei möglich sind. Siedlungsgebiete und Wohnnutzungen liegen im nahen Umfeld (< 150 m) nicht vor.

Immissionsschutz: Es liegen bereits Immissionsschutztechnische Gutachten vor, die auch in der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Auf die bereits erstellten Gutachten zum BImSchG-Verfahren bezüglich der bisherigen Masthähnchenanlage wird verwiesen. Die Auflagen der Gutachten und die dazugehörigen Nebenbestimmungen aus der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung vom 30.12.2020 sind weiterhin einzuhalten, sofern keine neuen Gutachten erstellt werden, welche 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 Hooock & 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 Hooock & 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. Hooock & 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

Es liegen folgende weitere, zu beachtende Entscheidungen bzw. Schreiben des Landratsamts (LRA) Pfaffenhofen a. d. Ilm zum Immissionsschutz vor:

- Bescheid „Vollzug der Immissionsschutzgesetze; Antrag gemäß § 16 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zur Änderung der Hähnchenmastanlage durch Änderung der bestehenden Stallungen auf Flur-Nr. 550 der Gemarkung Eschelbach und Errichtung und Betrieb von zwei Hähnchenmastställen auf Flur-Nr. 608, 617/3 der Gemarkung Eschelbach; Antragsteller: Josef und Renate Höckmeier, Emmeramstraße 9, Eschelbach a.d.Ilm, 85283 Wolnzach“ Schreiben vom 30.12.2020 (Bez. 40/824/0/7.1.3.1/GE)
- Aufgrund einer Anzeige vom Antragsteller erfolgte eine Überprüfung zu den Themen Notstromaggregat, Anpassung Betriebsorganisation und Forschungsprojekt zum Kükenschlüpfen, mit dem Ergebnis, dass die angezeigten Maßnahmen durchgeführt werden konnten (Quelle: Schreiben des LRA vom 16.04.2024, Titel Vollzug der Immissionsschutzgesetze; Anzeige nach § 15 BImSchG, Bez. 40/824/0/7.1.3.1/GE)
- Anordnung des LRA Titel „Vollzug der Immissionsschutzgesetze; Betrieb einer Hähnchenmastanlage auf Flur-Nr. 550 der Gemarkung Eschelbach und auf Flur-Nr. 608, 617/3 der Gemarkung Eschelbach Betreiber: Josef Höckmeier, Emmeramstraße 9, Eschelbach a.d.Ilm, 85283 Wolnzach; Hier: Anordnung nach § 17 Abs. 1 BImSchG“, Schreiben vom 26.09.2024 (Bez. 40/824/0/7.1.3.1/GE); Anordnung mit Aktualisierung bzw. Neufassung der bisherigen Auflagen aus dem Bescheid vom 30.12.2020

Weitere Immissionsgutachten zu Schall und Luftreinhaltung werden, sofern erforderlich, in dem Genehmigungsverfahren für das Heizwerk erstellt. Ein Verkehrsgutachten ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Mittel	Gering/Mittel

3.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der bestehenden Masthähnchenanlagen der Antragsteller, südlich von Eschelbach a.d. Ilm. Es liegen Stallungen, Nebenanlagen (z.B. Ablufttürme, Waschwassergrube, Regenrückhaltebecken, Gebäude für Lagerung und Maschinen), Verkehrs- und Grünflächen sowie Wiesen und Gehölzflächen im Geltungsbereich vor. Der Bereich des neu geplanten Heizwerks liegt größtenteils auf derzeit intensiv genutzten Grünlandflächen (G11) westlich von Stall 1.

Die angrenzenden Flächen sind Landwirtschaftsflächen, bestehende Straßen, bestehende Biogasanlage und Wald. Im Bereich geplanter Eingriffe (Neuplanung Heizwerk) liegen keine besonders sensiblen Bereiche vor. Es liegen keine Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung innerhalb des Planungsgebiets oder angrenzend vor. In der weiteren Umgebung sind mehrere Biotope, darunter „Biotopanlagen südöstlich von Eschelbach“ sowie „Hecken südlich von Eschelbach“ verzeichnet. Ausgleichsflächen bzw. Flächen des Ökoflächenkatasters des LfU liegen im näheren Umfeld nicht vor.

Durch den bestehenden Betrieb der landwirtschaftlichen Anlagen im Planungsgebiet (Hähnchenmast) sowie auf angrenzenden Flächen (Biogasanlage, Viehhandel, Hopfenerntezentrum) und den umgebenden Nutzungen (Land- und Forstwirtschaft, Straßen, Lage in Autobahnnähe ca. 600 m entfernt) handelt es sich um eine bereits vorbelastete Fläche, welche bereits Schmutz-, Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen ausgesetzt ist.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten, jedoch innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 11 – Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes.

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 Gelbwüfelfiger 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 Entfernungen (> 1 km).

Bewertung / Planung:

Durch die vorliegende Planung sowie den erforderlichen Anlagen-, Verkehrs- und Lagerflächen (hier: Heizwerk) kommt es zum Verlust von bisher unbebauten Flächen. Von neuen Eingriffen sind dabei Wiesen-/Grünlandflächen betroffen. Diese Eingriffe müssen kompensiert werden. Die Flächen stehen künftig als Lebensraum bzw. (Teil-) Habitat für die vorkommende Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Durch das geplante Heizwerk (bauliche Anlagen sowie Nutzung) kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum. Die bereits bestehenden Anlagen der Hähnchenmast werden durch die vorliegende Planung gesichert, hier sind keine Änderungen geplant. Die artenschutzrechtliche Prüfung in Bezug auf die Masthähnchenanlage war bereits Gegenstand des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom 30.12.2020 sieht daher entsprechende Maßnahmen vor, die in den hiesigen Plan übernommen und damit planerisch gesichert wurden. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden ergänzende Erhebungen durchgeführt.

Die Grünordnung sieht den Erhalt sowie bei Bedarf die Ergänzung bzw. die Nachpflanzung geeigneter heimischer Gehölze zu den Außengrenzen im gesamten Planungsgebiet (nördlicher und südlicher Teilbereich) vor (siehe auch Planteil). Der erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Anlagenstandorts. Hierbei werden die nicht vermeidbaren Auswirkungen kompensiert und neue, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen.

Artenschutz: Es ist potentiell von wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tierarten im untersuchten Bereich auszugehen. Aufgrund der Lage von Baumaßnahmen außerhalb von sensiblen Bereichen sind die zu erwartenden Auswirkungen voraussichtlich gering. Auf weitere Informationen im Kapitel Artenschutz in der Begründung wird verwiesen.

Prognose:

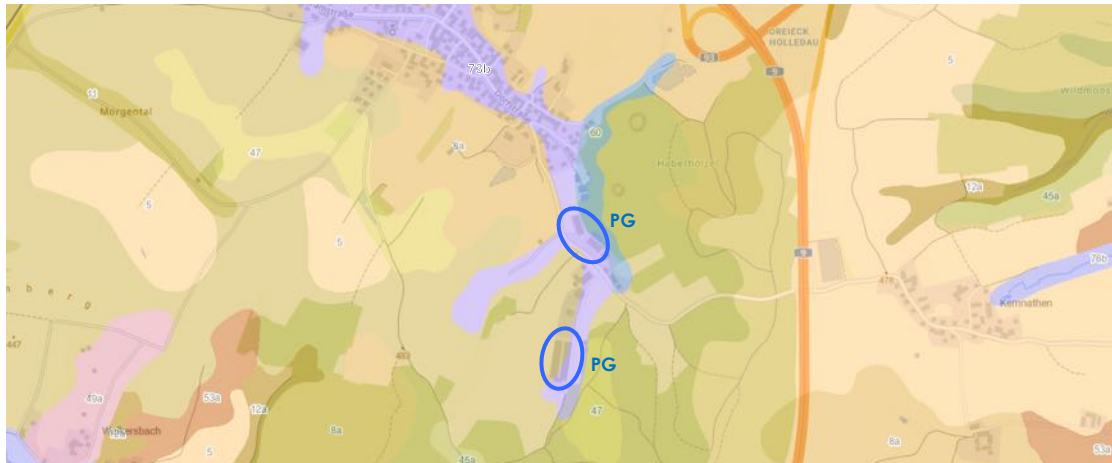
Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

3.2.4 Schutzgut Boden / Geologie

Bestand:

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betrifft sowohl Bereiche der bereits bestehenden Hähnchenmastanlagen (bereits bebaut/verändert), als auch bisher unbebaute Flächen (z.T. Bereich Errichtung Heizwerk). Letztgenannter Bereich liegt auf derzeit als Grünland genutzter Fläche. Die natürliche Ertragsfunktion und die Bodenstruktur sind hier noch intakt.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten.



ÜBK25-Ausschnitt aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendertext
48a	48a: Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandeuh (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)
73b	73b: Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Geltungsbereich der Planung sowie auf direkt angrenzenden Flächen befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler. 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."

Gemäß den Daten zu Bodenfunktionen im Umwelt-Atlas ist die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens als „Hoch“ (Klasse 4) bewertet

Bewertung / Planung:

Durch die Erdmassenbewegungen für die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, Lager-, Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie durch die damit einhergehende Versiegelung wird die natürliche Ertrags-, Filter- und Pufferfunktion des Bodens dauerhaft gestört. Im Bereich der bestehenden Bebauung ist diese bereits gestört. Hinsichtlich der Masthähnchenanlage ist dieser Aspekt bereits im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung zum immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens betrachtet worden, worauf verwiesen wird. Durch Geländeänderungen wird die Bodenstruktur vollständig verändert. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen. Bauliche Anlagen und Verkehrsflächen versiegeln den Boden im Großteil des Planungsgebiets dauerhaft. Die Bodeneingriffe werden auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes auf ein betriebsbedingtes Mindestmaß festgesetzt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen wurden getroffen:

Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen Lager- und Verkehrsflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert. Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere vermeidbare Bodeneingriffe auf den Freiflächen. Die Verwendung sickerfähiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens. Schutz bei allen Baumaßnahmen vor Stoffeinträgen wie Treibstoffen, Maschinenöl etc.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering	Mittel

3.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

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 aus dem vorgenannten Teich 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. Das Vorhaben liegt gemäß den Daten im Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt in einem wassersensiblen Bereich.

Die Böden sind sickerfähig und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Daten des LfU ist ein hohes bis sehr hohes Wasserrückhaltevermögen (Mittelwert 4 bis 5) der vorliegenden Böden bei Niederschlagsereignissen zu entnehmen (Quelle: Bayerischer Umwelt-Atlas, Bodenfunktionen). Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems ist die Filterwirkung gering bis mäßig, bei höheren Feinkornanteilen auch hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation/ Gesteinsausbildung	Schutzfunktionseigenschaften / Hydrogeologische Eigenschaften
Obere Kreide, Riestrümmermassen, Sinterkalk, polygenetische Talfüllungen, Bach- und Flussablagerungen	k.A.	Deckschicht aus Lockergestein mit wechselnder Porendurchlässigkeit
Nördliche Vollschorter-Abfolge	Kies und Sand mit Ton-, Schluff- oder Mergeleinschaltungen	in den sandigen und kiesigen Partien Porengrundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer, bei höheren Feinkornanteilen geringerer Durchlässigkeit; Grundwasservorkommen von regionaler Bedeutung;

		in den sandigen und kiesigen Partien geringes, bei höheren Feinkornanteilen mäßiges bis hohes Filtervermögen - im Mittel geringes bis mäßiges Filtervermögen
--	--	--

Gemäß den Daten der Grundwassergleichen (Quelle: Umweltatlas des Bayerischen LfU) kann eine Grundwasserhöhe etwa bei 415 m ü.NN angenommen werden. Das anstehende Gelände liegt bei geodätischen Höhen von ca. 436 m ü.NN (Stall 1 und 2) bzw. von ca. 450 m ü.NN (Stall 3 und 4).

Bewertung /Planung:

Es erfolgen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eingriffe in Oberflächengewässer.

Der Umgang mit anfallenden Niederschlags- und Abwasser im Planungsgebiet wird im Kapitel Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan beschrieben. Durch das vorliegende Vorhaben entstehen neue Anlagen/Anlagenteile (hier: Bereich Heizwerk), die anfallenden Niederschlagsmengen können zum Teil versickert und bei Bedarf abgeleitet werden. Bereits bestehendes Wasserrecht ist hierbei zu beachten (Bescheid Wasserrecht des Landratsamts Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 21.08.2017 - *Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser des bestehenden Hühnermastbetriebs, Ställe 2 und 3 (Dach-, Hof- und sonst. Flächen) auf dem Grundstück Fl. Nr. 550 der Gemarkung Eschelbach und Einleitung über eine Mulde in einen bestehenden Teich*), siehe auch Begründung zum Bebauungsplan.

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

Auf Verkehrsflächen werden soweit möglich, sickerfähige Pflasterbeläge verwendet und das Niederschlagswasser größtenteils an Ort und Stelle versickert. In den Grundwasserkörper wird durch die geplanten Maßnahmen nach aktuellem Kenntnisstand nicht eingegriffen.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von bisher unbebauten Flächen. Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer reduzierten Grundwasserneubildung. Der Verlust an Flächen für die Grundwasserneubildung wird durch weitgehende Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen minimiert. Die Verdunstung (Evaporation) wird durch die Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen minimiert.

Wasserwirtschaft: Die vorliegenden Masthähnchenanlagen unterliegen den Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Anlagen müssen so beschaffen sein und so errichtet, unterhalten und betrieben werden, dass eine nachhaltige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist (Besorgnisgrundsatz). Es wurde im Zuge der Neuplanung von Stall 3 und 4 ein Gutachten zu allen 4 Masthähnchenställen erstellt, das auch der vorliegenden Planung zugrunde gelegt wird:

„Gutachterliche Stellungnahme aus Sicht der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu den bestehenden und neuen Masthähnchenställen des landwirtschaftlichen Betriebes Josef und Renate Höckmeier in Hinblick auf die geplante Neugenehmigung nach 16 BImSchG – Bericht Nr. M104560/05“, erstellt von Müller-BBM gmbH, Datum 19.05.2020.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

3.2.6 Schutzgut Klima / Luft (auch das globale Klima / klimarelevante Treibhausgase)

Bestand:

Auszug aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Pfaffenhofen a.d. Ilm (gekürzt): *Das Klima im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm ist kontinental geprägt. Im Jahresgang liegt die Temperatur im für Bayern charakteristischen Durchschnittsbereich von 7 – 8 °C, die mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur beträgt 19,5 °C. In der Donauniederung und im Zuflussbereich von Paar und Ilm ist jedoch ein um 1 ° höheres Temperaturniveau zu beobachten. (...)*

Die mittleren jährlichen Niederschlagssummen nehmen im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm - dem Großraumklima von den Alpen bis zur Donau folgend - von Süden nach Norden kontinuierlich ab. In der nördlichen Hälfte des Landkreises liegt der Jahresniederschlag bei 650 – 750 mm, nach Süden nimmt die Niederschlagsmenge um bis zu 200 mm zu, ist jedoch noch immer relativ gering. Im Vergleich zum gesamten Landkreis ist im Tal der Donau im hydrologischen Sommer wie Winterhalbjahr am wenigsten Niederschlag zu verzeichnen.

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Lage, außerhalb von Siedlungsbereichen, und der Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Die geplante Anlage liegt im Talbereich, auf Flächen im Außenbereich, und weist auf beiden Teilbereichen nur leichtes Gefälle auf. Die Grünlandflächen im Planungsgebiet leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen. Die Gehölzbestände leisten ebenfalls einen Beitrag zur Klimaregulierung sowie zur Frischluftbildung.

Bewertung/Planung:

- Hinsichtlich der Masthähnchenanlage ist dieser Aspekt bereits im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung zum immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ermittelt und betrachtet worden, worauf verwiesen wird.
- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen und dem Betrieb der Anlage (hier: Neuplanung bzw. Errichtung Heizwerk) auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen zur Grünlandbewirtschaftung steht die Erhöhung anderer Emissionen, z.B. des Verkehrsaufkommens (Lieferung Hackschnitzel, Betrieb und Wartung der Anlage) sowie durch das Heizwerk (Verbrennung Hackschnitzel zur Wärmeerzeugung) gegenüber. Es handelt sich um bereits vorbelasteten Raum, insbesondere durch die bestehenden Masthähnchenanlagen (hierzu bestehen bereits Immissionsschutztechnische Gutachten sowohl zur Luftreinhaltung als auch zum Schallschutz, siehe Kapitel Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan).
- Die Erhöhung des Verkehrs aufgrund der geplanten Errichtung des Heizwerks bewegt sich um ca. 1 Fahrt pro Woche (50 Fahrten/a), wobei sich diese nicht gleichmäßig über das Jahr verteilen. Diese erfolgen in einem verträglichen Rahmen. Die Fahrten kommen zu den bereits aufgrund der Masthähnchenanlagen erforderlichen Fahrten 136 Fahrten/a für Futtermittel und 136 Fahrten für den Abtransport der Hähnchen hinzu. Die Fahrten erfolgen überwiegend auf den angrenzenden Straßen und im Umfeld des Vorhabens.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden Gehölzbestände weitgehend erhalten und Nachpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

- **Klimawandel und Treibhausgase:** Der Ausbau Erneuerbarer Energien spielt eine maßgebliche Rolle beim Klimaschutz, u.a. durch die Verringerung der Treibhausgasemissionen. Im Wärmesektor leisten auch Hackschnitzelheizungen mit ihrer annähernd CO₂-neutralen Klimabilanz einen wichtigen Beitrag. Holzbrennstoffe, die wie Hackschnitzel aus nachhaltig genutzten Wäldern stammen, in denen nicht mehr Holz eingeschlagen wird als nachwächst, verbrennen CO₂-neutral. Das bedeutet, dass bei der Verbrennung von Hackschnitzeln nur die Menge an Kohlendioxid (CO₂) freigesetzt wird, die das Holz im Laufe seines Wachstums aufgenommen hat. Die Bereitstellung und Nutzung von Fernwärme ist ein zentrales Element des Klimaschutzes und leistet einen Beitrag zur Energiewende. Durch den Einsatz von umweltfreundlicher Fernwärme, die aus regionaler Biomasse gewonnen wird, wird die Verwendung fossiler Energieträger (z.B. Erdöl, Erdgas, Kohle) und der damit verbundene CO₂-Ausstoß reduziert. Diese nachhaltige Energiequelle versorgt zahlreiche Abnehmer mit Wärme und trägt maßgeblich zur Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen bei.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel

3.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten, jedoch innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 11 – Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes.

Das Planungsgebiet mit den bestehenden Masthähnchenanlagen befindet sich im Außenbereich südlich von Eschelbach a.d. Ilm, es liegen angrenzend weitere Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung vor, darunter die Biogasanlage der Antragsteller sowie ein Viehhändler. Die Umgebung ist überwiegend landwirtschaftlich, u.a. von Hopfenanbau, sowie von Wäldern geprägt. Östlich des Vorhabens liegt die Autobahn A9, nordöstlich das Autobahndreieck Holledau, jeweils ca. 600 m entfernt vom Vorhaben.

Bewertung/Planung:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage und Topographie eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild ein, die Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist hier zu nennen.

Mit der zusätzlich geplanten Bebauung (Bereich des geplanten Heizwerks, nördlicher Teilbereich) findet ein neuer Eingriff in das Landschaftsbild statt, bisher noch unbebaute Wiesen-/Grünlandfläche geht verloren. Die Bereiche mit Hähnchenmast werden mit dem vorliegenden Vorhaben gesichert. Dies erfolgt im bereits technisch überprägten, vorbelasteten Raum. Als bereits bestehende anthropogene Elemente sind die bestehenden Ställe und Nebenanlagen der Hähnchenmast, die Biogasanlage, die Anlagen des Viehhandels und die Verkehrsflächen zu nennen. Das Vorhaben schließt die bestehenden Hähnchenmastanlagen ein, bzw. liegt auf den Flächen der bestehenden Anlage (nördlicher und südlicher Teilbereich). Hinsichtlich der Masthähnchenanlage ist das Landschaftsbild bereits im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung zum immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ermittelt und betrachtet worden, worauf verwiesen wird.

Die Grünordnung minimiert die Auswirkungen der geplanten Veränderungen. Durch die Sicherung der bestehenden Eingrünung sowie der geplanten Nachpflanzungen wird die Anlage in die Landschaft eingebunden. Die Sichtbeziehungen zu anderen Ortschaften werden dabei berücksichtigt.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

3.2.8 Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter

Das Vorhaben liegt auf Flächen innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 11 – Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes. Schutzgebiete oder weitere, im Regionalplan ausgewiesene Flächen, z.B. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden nicht beeinträchtigt, da im Planungsgebiet nicht vorhanden. Auf die Berücksichtigung der Ergebnisse weiterer Gutachten und ggf. Planungen, sofern erforderlich, wird an dieser Stelle verwiesen.

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets.

Im Flächennutzungsplan sind die Waldflächen östlich von den beiden Teilbereichen im Planungsgebiet als Wald mit besonderer Funktion für den Bodenschutz (grün-braune Schraffur) gekennzeichnet. Gemäß den Daten zu Waldfunktionen im Fin-Web sind die Waldflächen als Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima sowie als Bodenschutzwald ausgewiesen.

Im Geltungsbereich der Planung sowie auf angrenzenden Flächen befinden sich gemäß den digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmatalas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler.

Nordöstlich im Wald mehr als 100 m bzw. 250 m und entfernt, befinden sich gemäß Bayerischen Denkmatalas 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.

Es liegen keine weiteren Kultur- und Sachgüter oder Schutzgebiete im Wirkraum der Planung.

Bewertung / Planung:

- Hinsichtlich der Masthähnchenanlage konnten im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung bereits Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ausgeschlossen werden.
- Es erfolgen keine Eingriffe auf Waldflächen, bzw. im Bereich von Waldfunktionen.
- Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11)“:
 - Auszug aus dem Regionalplan: 7.1.8.2 Z In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, 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.

- Das Vorhaben widerspricht nicht den unter 7.1.8.4.4.1 G formulierten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen, beispielweise werden die Gehölzstrukturen erhalten (siehe Kaitel Aussagen des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans)
- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Durch das Vorhaben wird das Landschafts-/Ortsbild verändert. Dies betrifft u.a. auch Sichtbeziehungen im Zusammenhang mit Baudenkmalen der umgebenden Gemeinden/Ortschaften. Die technische Überprägung der Landschaft wird durch das Vorhaben (hier: durch das Heizwerk) erhöht (siehe Kapitel Landschaftsbild).
Auch bei anderen Vorhaben zur Energiegewinnung erfolgt eine mehr oder weniger weit sichtbare Veränderung des Erscheinungsbildes der Landschaft. Dem gegenüber steht das Ziel einer verstärkten Bereitstellung und Nutzung Erneuerbarer Energien, u.a. um den dringend erforderlichen Klimaschutz Rechnung zu tragen
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Kultur-/Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

3.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit ihren Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten.

Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Im vorliegenden Bebauungsplan werden konkrete Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Ebenso sind die Ergebnisse weiterer Gutachten und Planungen zu berücksichtigen, sofern erforderlich und vorhanden.

3.2.10 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 6 in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Hinweisen Empfehlungen und Vorgaben zum Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Abfallbeseitigung: Vorgaben für die sachgerechte Lagerung und Entsorgung von Abfällen sind insbesondere im Rahmen des Betriebes der Hähnchenmaststallung und des Heizwerkes zu beachten.

Abwässer/Abwasserentsorgung siehe Kapitel Schutzgut Wasser sowie Begründung zum Bebauungsplan Kapitel Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das vorliegende Vorhaben beinhaltet die Errichtung eines Heizwerks zur Erzeugung von Wärme. Es werden folgende Stoffarten zugelassen: Hackschnitzel. Durch das Vorhaben soll die Effizienz, Wertschöpfung und gleichzeitig der Klimaschutz verbessert werden. Damit wird die Erzeugung erneuerbarer Energien (hier: Wärme) im Gemeindegebiet erhöht. Die Wärme soll einen Beitrag zur Grundversorgung der Gemeinde im Wärmenetz leisten. Somit wird ein Beitrag zur effizienten Nutzung von Energien geleistet.

Klimawandel und Treibhausgase: Der Ausbau Erneuerbarer Energien spielt eine maßgebliche Rolle beim Klimaschutz, u.a. durch die Verringerung der Treibhausgasemissionen. Im Wärmesektor leisten auch Hackschnitzelheizungen mit ihrer annähernd CO₂-neutralen Klimabilanz einen wichtigen Beitrag.

Holzbrennstoffe, die wie Hackschnitzel aus nachhaltig genutzten Wäldern stammen, in denen nicht mehr Holz eingeschlagen wird als nachwächst, verbrennen CO₂-neutral. Das bedeutet, dass bei der Verbrennung von Hackschnitzeln nur die Menge an Kohlendioxid (CO₂) freigesetzt wird, die das Holz im Laufe seines Wachstums aufgenommen hat. Die Bereitstellung und Nutzung von Fernwärme ist ein zentrales Element des Klimaschutzes und leistet einen Beitrag zur Energiewende. Durch den Einsatz von umweltfreundlicher Fernwärme, die aus regionaler Biomasse gewonnen wird, wird die Verwendung fossiler Energieträger (z.B. Erdöl, Erdgas, Kohle) und der damit verbundene CO₂-Ausstoß reduziert.

Diese nachhaltige Energiequelle versorgt zahlreiche Abnehmer mit Wärme und trägt maßgeblich zur Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen bei.

Die vorliegende Planung zielt zudem auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise.

Solar und Photovoltaik sind zulässig (siehe Planteil / Bauliche und städtebauliche Gestalt/Dachaufbauten). Es sind bereits Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Ställe 1 bis 4 vorhanden (Bestand).

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet („Tierhaltung Höckmeier mit Heizwerk“) sind mit bestimmten Risiken und Gefahrenpotenzialen durch Masthähnchenanlagen sowie Anlagen des Heizwerks verbunden, auf die nachfolgend hingewiesen wird.

Das Vorhaben sieht die Sicherung bestehender Masthähnchenanlagen und den Neubau eines Heizwerks, damit teils komplexer Anlagen, vor. Damit sind gewisse Gefährdungspotentiale verbunden. Die Masthähnchenanlagen unterliegen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), es liegen wassergefährdende Stoffe in Form von Hähnchenmist, verschmutztes Reinigungswasser der Ställe und ASL (wässrige Ammoniumsulfatlösung) der Abluftwäsche vor. Gefahren können ebenfalls durch die Lagerung sowie die Verbrennung von Hackschnitzeln entstehen.

Es sind alle relevanten baurechtlichen, immissionsschutzrechtlichen, wasserrechtlichen und brandschutzrechtlichen Regelungen, darunter Baugesetz, Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV), Technische Anleitung“ (TA) Luft, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Sicherheitstechnische Anforderungen an Heizwerke und „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV), u.w. entsprechend zu berücksichtigen und die jeweiligen Vorgaben sind einzuhalten.

Die relativ geschützte Lage des beplanten Bereichs und die relative Entfernung zu Gewässern trägt zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Das Vorhaben liegt außerhalb von Festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikobereichen, jedoch in einem wassersensiblen Bereich nahe von Quellgebieten (nordöstlich des Vorhabens).

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird an dieser Stelle verwiesen. Eine wassersensible Gebäudeplanung wird dringend empfohlen, siehe Planteil / Wasserwirtschaftliche Belange.

3.2.11 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Marktgemeinde Wolnzach keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen würden weiterhin als Grünland genutzt werden. Der Bedarf an Anlagen zur Gewinnung Erneuerbarer Energien (hier: Heizwerk für den Einsatz von Hackschnitzeln zur Erzeugung von Wärme) müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten:

Eine Alternativenprüfung hinsichtlich des Standortes ist aufgrund der gewählten in Anbindung an die bestehende Hähnchenmastanlage des Antragstellers, aus Sicht des Antragstellers sowie der Planer nicht zielführend und daher entbehrlich. Durch das Vorhaben sollen die Effizienz, die Wertschöpfung und gleichzeitig der Klimaschutz verbessert werden.

4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Es liegen keine Biotope oder Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayer. LfU liegen innerhalb des Vorhabenbereichs oder auf angrenzenden Flächen.

Bestehende Gehölzbestände werden erhalten und durch Nachpflanzungen heimischer Bäume und Sträucher ergänzt. Es werden neue Lebensräume für Tierarten geschaffen. Gleichzeitig wird die verstärkte

Hitzeentwicklung durch Beschattung minimiert. Die geplanten Pflanzungen sichern auch die Einbindung in die Landschaft.

Einfriedungen sind nur sockellos bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Der Abstand der Einfriedung zur Geländeoberfläche muss mindestens 10 cm betragen. Damit wird die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet.

Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

Erdbewegungen bzw. Abgrabungen werden auf das erforderliche Mindestmaß reduziert, um das bestehende Geländere Relief soweit wie möglich im Ursprungszustand zu belassen, gleichzeitig wird jedoch so viel eingeräumt, dass die Gebäude und Anlagenteile sinnvoll errichtet werden können.

Die Verkehrsflächen werden sofern möglich und zulässig mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. sickerfähiges Pflaster) ausgeführt, so dass ein Teil des Niederschlagswassers an Ort und Stelle versickert werden kann.

Die Grünordnung setzt Grünflächen mit Pflanzbindung (zum Erhalt und Nachpflanzungen, siehe Planteil) von heimischen Bäumen und Sträuchern fest.

5.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung wird die bestehende Masthähnchenanlage planungsrechtlich gesichert und die Errichtung des Heizwerks planungsrechtlich ermöglicht. Durch das geplante Heizwerk kommt es zum Verlust von bisher unbebauten Flächen. Die hierfür erforderlichen Eingriffe in das Bodengefüge müssen ausgeglichen werden. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen können die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

5.3 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan verursacht einen Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde hinsichtlich des Heizwerks anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Der Eingriff erfordert einen Ausgleich, der innerhalb des Geltungsbereichs 1 minimiert und außerhalb, im Geltungsbereich 3, auf Kompensationsfläche Nr. 4 kompensiert wird. Im Geltungsbereich 2 und 3 befinden sich zudem die bereits bestehenden Kompensationsflächen Nr. 1, 2 und 3 zu den bereits im Vorfeld erfolgten Eingriffen (siehe Planteil). Die Bewertung und Kompensation der mit der Masthähnchenanlage 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.

5.3.1 Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs untersucht, in welchen Bereichen des Bebauungsplans die Eingriffsschwere verändert wurde. Nur Flächen mit Änderungen der Eingriffsschwere werden zur Kompensationsermittlung herangezogen und bilanziert.

5.3.2 Art des Eingriffs und Faktorenwahl / Kompensationsbedarf

Im Bereich der bestehenden Masthähnchenanlagen und Verkehrsflächen wurden (sofern zum Zeitpunkt der jeweiligen Antragstellung rechtlich erforderlich) Eingriffe bereits bilanziert und entsprechender Ausgleich geleistet (siehe oben).

Durch die vorliegende Planung werden zum Teil Flächen neu bebaut/versiegelt. Der Versiegelungsgrad (GRZ) wird mit dem Vorhaben erhöht, der Eingriff wird bilanziert.

Die durch die vorliegende Planung neu entstehenden Eingriffe (hier: Bereich Heizwerk, nördlicher Teilbereich) müssen kompensiert werden. Nicht bilanzpflichtig sind Bereiche, in welchen keine wesentlichen Änderungen stattfinden oder Flächen, auf welchen nur temporäre Eingriffe erfolgen.

Änderung des Kompensationsbedarfes.

Ermittlung der Eingriffsschwere

Nutzungsbereich	Eingriffsfaktor
Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ im SO:	0,8

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

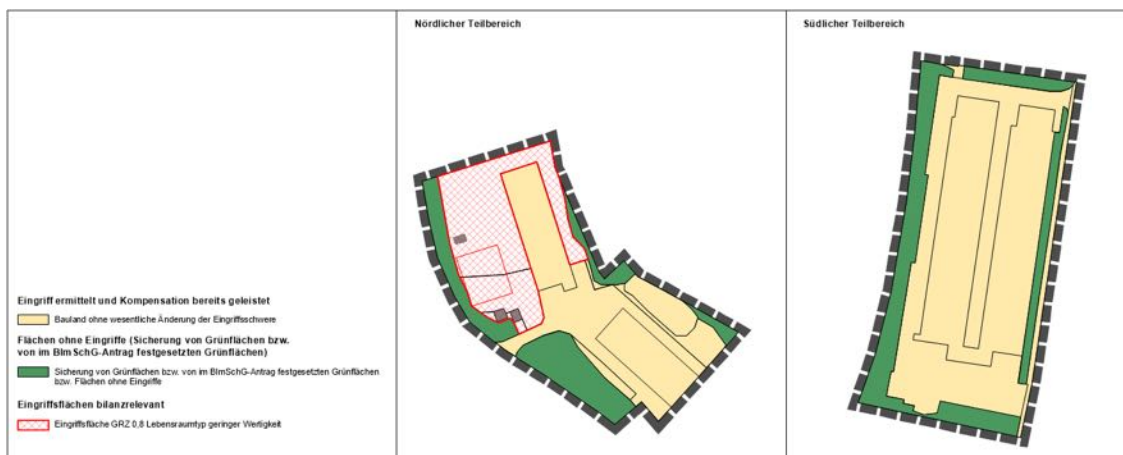
Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Versickerung von Oberflächenwasser in Teilflächen
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen

Daraus resultiert der maximale Planungsfaktor von 0%

Kompensationsbedarf						
	Fläche	Bestand	GRZ	Faktor	WP	
E.1 Grünland G11	3205,5	3	0,8	1,0	7693	

Eingriffsermittlung



Kompensationsflächen

Es werden die folgenden Kompensationsflächen gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tierhaltung Höckmeier mit Heizwerk“ zugeordnet. Diese lauten wie folgt:

Fläche Nr.1 Anlage eines mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünland, magere Ausprägung, mit einer Heckenstruktur (=Fläche für BImSchG-Verfahren)

Lage/Flurnummer(n): 714
Gemarkung: Eschelbach
Flächen: 2017 qm
Ausgangszustand: z. Zeitpunkt des BImSchG-Verfahrens: landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen
Entwicklung: Ansatz einer artenreichen Wiesenmischung (Salbei-Glatthafer-Wiese). Es ist nur Regiosaatgut zulässig und Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern. (Maßnahme bereits umgesetzt)
Pflege: Nach Etablierung der Salbei-Glatthafer-Wiese ist diese 1 - 2mal zu mähen. 1.Schnitt nicht vor dem 15. Juni. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind untersagt. Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Nach 15 Jahren ist es möglich alle 5 Jahre abschnittsweise max. 1/3 der Hecke zurückzuschneiden (auf den Stock zu setzen)
Weitere Auflagen siehe Umweltbericht bzw. Auflagen zum BImSchG-Verfahren

Fläche Nr.2 Anlage einer Heckenstruktur (=CEF-Fläche für BImSchG-Verfahren)

Lage/Flurnummer(n): 504
Gemarkung: Eschelbach
Flächen: 600 qm
Ausgangszustand: z. Zeitpunkt des BImSchG-Verfahrens: landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen
Entwicklung: Anlage einer dreireihigen Hecke (Maßnahme bereits umgesetzt)
Pflege: Nach Etablierung der Salbei-Glatthafer-Wiese ist diese 1 - 2mal pro Jahr zu mähen. 1.Schnitt nicht vor dem 15. Juni. Das Mähgut ist abzufahren.

Düngung und Pflanzenschutzmittel sind untersagt. Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Nach 15 Jahren ist es möglich alle 5 Jahre abschnittsweise max. 1/3 der Hecke zurückzuschneiden (auf den Stock zu setzen)
Weitere Auflagen siehe Umweltbericht bzw. Auflagen zum BlmSchG-Verfahren

Fläche Nr.3 Anlage einer Streuobstwiese (=CEF-Fläche + Ausgleich für BlmSchG-Verfahren)

Lage/Flurnummer(n): 504
Gemarkung: Eschelbach
Flächen: 1265 qm
Ausgangszustand: z. Zeitpunkt des BlmSchG-Verfahrens: landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen
Entwicklung: Streuobstwiese
Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung (Salbei-Glatthafer-Wiese). Es ist nur Regiosaatgut zulässig und Pflanzung von 11 Obstbäumen (Maßnahme bereits umgesetzt)
Pflege: Nach Etablierung der Wiese ist diese 2mal jährlich zu mähen. 1.Schnitt nicht vor dem 15. Juni 2.Mahd im Herbst. Nach der Aushagerung ist diese 1-3 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind untersagt. Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Erziehungschnitt ist zulässig.
Weitere Auflagen siehe Umweltbericht bzw. Auflagen zum BlmSchG-Verfahren

Fläche Nr.4 Salbei-Glatthafer-Wiese: (Kompensation neuer Eingriffe durch vorliegendes Vorhaben)

Lage/Flurnummer(n): 504
Gemarkung: Eschelbach
Flächen: 770 qm
Ausgangszustand: z.Zeitpunkt vor Anlage des Ökokontos: Acker A 11
Entwicklungsziel: Artenreiche Wiese G 214 WP 12
BNT Bestand: A11 (2 WP)
BNT Ziel: G 214 (12 WP)
Kompensation: $770 \text{ qm} * (12-2-0) = 7.700 \text{ WP}$
Entwicklung: Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung (Salbei-Glatthafer-Wiese). Es ist nur Regiosaatgut zulässig. (Maßnahme bereits umgesetzt)
Pflege: Nach Etablierung der Salbei-Glatthafer-Wiese ist diese 1 - 2mal zu mähen. 1.Schnitt nicht vor dem 15. Juni. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind untersagt.
Weitere Auflagen siehe Umweltbericht bzw. Auflagen zum BlmSchG-Verfahren bzw. Auflagen zum Ökokonto

Allgemeine Auflagen zu Kompensationsflächen:

Umsetzungsbeginn

Die Flächen Nr.1 bis Nr. 4 sind bereits angelegt.

Rechtliche Sicherung

Auf den vorbeschriebenen Kompensationsflächen wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast für 25 Jahre.

Nach Ablauf der 25 Jahre ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

Landwirtschaftliche Förderung

Eine landwirtschaftliche Förderung von Ausgleichsflächen ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Über einen Zeitraum von 25 Jahren dürfen jedoch alle Einschränkungen, die sich aus der Grunddienstbarkeit, der Reallast oder aus befristeten Auflagen ergeben (z.B. Schnittzeitpunkt, Düngeverzicht, Heuwerbung) nicht gefördert werden. In jedem Fall sollten Bewirtschafter bei der Landwirtschaftsverwaltung angeben (Prüfpunkt im Antragsformular der Agrarumweltmaßnahmen), dass es sich um eine Ausgleichsfläche handelt.

Weitergabeverpflichtung bei Veräußerung des Ausgleichsgrundstücks

Bei einer Grundstücksveräußerung sind dem Rechtsnachfolger die vorstehenden Pflichten zu übertragen. Reallast, beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Duldungsverpflichtung sind zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. durch die Naturschutzverwaltung, grundbuchamtlich zu sichern.

5.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Flächen für Ausgleich bzw. für CEF-Maßnahmen im BImSchG-Verfahren

Flächen Nummer 1 (Flurnummer 714, Gemarkung Eschelbach a.d. Ilm, 2017 qm), Nummer 2 (Flurnummer 504, Gemarkung Eschelbach a.d. Ilm, 600 qm) und Nummer 3 (Flurnummer 504, Gemarkung Eschelbach a.d. Ilm, 1265 qm). Die Eingriffe bisheriger Planungen (Bestand Hähnchenmastanlagen) sind somit vollständig kompensiert.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die vorliegende Planung:

Insgesamt ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von **7.693 Wertpunkten für das Vorhaben** notwendig (gem. Abschnitt 5.3.2).

Der Ausgleich wird außerhalb des Vorhabensbereiches auf der **Kompensationsfläche Nr. 4** (770 qm * (12-2-0) = 7.700 Wertpunkte) **mit 7.700 Wertpunkten** geleistet.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf ist damit vollständig kompensiert.

6. Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

6.1 Standortwahl

Das Planungsgebiet liegt auf den Grundstücken der bestehenden Masthähnchenställe des Vorhabenträgers. Im nördlichen Teilbereich soll ein Heizwerk errichtet werden, das unter anderem einen Beitrag zur Grundversorgung des gemeindlichen Wärmenetzes, wie bereits die Biogasanlage der Antragsteller auf angrenzendem Grundstück, leisten soll. Damit erfolgt eine sinnvolle Weiterentwicklung des Bereichs, u.a. aufgrund der kurzen Wege zwischen den Flächen und Anlagen der Antragsteller. Dies wird sowohl aus wirtschaftlichen wie auch ökologischen Gesichtspunkten als vorteilhaft erachtet. Daher ist ein anderer Standort nicht zielführend und nicht in Betracht zu ziehen.

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Sondergebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

6.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen (z.B. Beeinträchtigung des Artenschutzes) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme ist die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen zur Grünordnung und der Ausgleich von der Marktgemeinde Wolnzach und / oder dem Planfertiger zu überprüfen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der vorliegenden Planung erfolgt, um die bestehende Masthähnchenanlage des Vorhabenträgers bauplanungsrechtlich zu sichern und neues Planrecht für die geplante Errichtung eines Heizwerks zur Erzeugung von Wärme zu schaffen. Die Lage des Vorhabens wird sowohl aus wirtschaftlichen als auch ökologischen Gesichtspunkten als vorteilhaft erachtet, da innerhalb der bestehenden Anlagen kurze Wege bestehen und bereits vorhandene Anlagen/Anlagenteile sowie die Nähe zum bestehenden gemeindlichen Wärmenetz genutzt werden können. Durch das Vorhaben sollen die Effizienz, die Wertschöpfung und gleichzeitig der Klimaschutz verbessert werden. Die erzeugte Wärme soll einen Beitrag zur Grundversorgung des Wärmenetzes des Markt Wolnzach leisten. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die städtebauliche Einbindung der bestehenden und der geplanten Anlagen sowie die konkrete Definition der baurechtlichen Möglichkeiten.

Das Planungsgebiet liegt auf den Grundstücken der bestehenden Masthähnchenanlagen. Die durch das geplante Heizwerk erfolgenden Eingriffe betreffen derzeit noch unbebaute Wiesenflächen im nördlichen Teilbereich des Vorhabens. Im nördlichen sowie im südlichen Teilbereich der vorliegenden Planung werden die bestehenden Anlagen baurechtlich gesichert.

Es sind keine Schutzgebiete oder besonders schützenswerte Biotopstrukturen innerhalb des Planungsgebiets vorhanden. Das Vorhaben liegt innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11)“, widerspricht jedoch nicht den formulierten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des Regionalplans.

Die Grünordnung schafft Lebensräume, minimiert schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna und bindet das Planungsgebiet durch festgesetzte Grünflächen mit Heckenstrukturen (Erhalt und Nachpflanzungen) weiter in die Landschaft ein. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Anlagenstandorts kompensiert.

Die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm/Geruch: Immissionstechnische Gutachten zu Schall und Luftreinhaltung werden, sofern erforderlich, im Rahmen der weiterführenden Planungen (BlmSchV) erstellt oder fortgeschrieben.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Mittel	Gering/Mittel
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Wasser	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Jens Machold

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.