Gemeinde

Eresing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Pflaumdorf – Ponyhof
5. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Specht QS: Goetz

Aktenzeichen ERE 2-46

Plandatum

23.03.2022 (Satzungsbeschluss)
09.02.2022 (2. Entwurf)
28.07.2021 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Plangebiet 3
2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit 3
2.2 Flora/ Fauna 4
2.3 Boden 4
2.4 Denkmäler 5
2.5 Wasser 5

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 8
3.1 Landesentwicklungsprogramm 8
3.2 Regionalplan 8
3.3 Flächennutzungsplan 10
3.4 Bebauungspläne und Satzungen 10
3.5 Verfahren 14

4. Planinhalte 15
4.1 Festsetzungen 15
4.2 Abstandsflächen 15
4.3 Oberflächenwasserbeseitigung 16
4.4 Trinkwasser 16
4.5 Abwasserbeseitigung 16
4.6 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände) 16
4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung 16
4.8 Flächenbilanz 16

5. Verwirklichung der Planung 17
5.1 Hinweise zur Umsetzung 17

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Änderung ist der Antrag des Grundstückseigentümers, auf dem Gelände des bestehenden Ponyhofs ein Nebengebäude zu errichten, das zur einen Hälfte als Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge und zur anderen Hälfte der Unterbringung der Mistlege dienen soll. Die bisherige Mistlege soll überdacht werden, um Regenwasser fernzuhalten. Die Garage dient dazu, die landwirtschaftlichen Fahrzeuge aus Brandschutzgründen räumlich, von der Heu- und Strohlagerung zu trennen.
Der Gemeinderat hat über die Änderungen beraten und begrüßt die bauliche Erweiterung des Ponyhofs, die den betrieblichen Ablauf für die Zukunft optimiert und sichert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Eresing hat daher am 10.03.2021 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Pflaumdorf – Ponyhof“ zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des beantragten Nebengebäudes und damit eine bauliche Erweiterung des bestehenden Ponyreitbetriebs zu ermöglichen.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung sowie folgende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Pflaumdorf – Ponyhof i.d.F. vom 23.09.1993, bekannt gemacht am 19.01.1994. Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Pflaumdorf – Ponyhof i.d.F. vom 23.09.1993, bekannt gemacht am 19.01.1994, weiter. Die 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplans Pflaumdorf – Ponyhof bleiben unberührt.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortsteils Pflaumdorf im Bereich des Ponyhofs, nördlich der Beuerner Straße und umfasst die nordwestliche Teilfläche der Fl.Nr. 1028 und die Fl.Nr. 962/7 in der Gemarkung Beuern mit einer Größe von ca. 800 qm.

Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.07.2021, Markierung Plangebiet: rote Ellipse

Es wird über eine private Zufahrt auf der Fl.Nr. 1027 von der Beuerner Straße aus erschlossen. Östlich des Plangebiets befindet sich die Pferdehalle und südlich die Maschinenhalle. Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von 592,5 über NHN.
Im südlichen Bereich des gegenständlichen Umgriffs befindet sich die derzeitig nicht überdachte Mistlege. Der nördliche Teil ist eine geschotterte Geh- Fahr und Hoffläche.

2.2 Flora/ Fauna

Grünstrukturen/ bestehende Grünordnung, Natur-/ Landschaftsschutz (LSG/ NSG/ FFH/ kartierte und gesetzl. gesch. Biotope), Artenschutz, Ökoflächen

Abb. 2 Biotopkartierung und Ökoflächen, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.07.2021, Markierung Plangebiet: rotes Rechteck

2.3 Boden

2.3.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderungen einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z. B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder

Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen.
In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. §4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2.4 Denkmäler

2.4.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 9 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

2.4.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung sind keine **Baudenkmäler** vorhanden.

2.5 Wasser

Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Geodaten Bayernatlas nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 600 m südlich des Plangebiets.
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten.

2.5.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 06.07.2021) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Die Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände (Geodaten Bayernatlas) weist auf einen hohen Grundwasserstand im Plangebiet hin.

Der Eigentümer gibt an, dass das Grundwasser ca. 1,5 m unter der Erdoberfläche steht.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Daten zum Grundwasserstand im Plangebiet vor und sind ggf. in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Abb. 3 Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06.07.2021, Markierung Plangebiet: rotes Rechteck

2.5.2 *Hochwasserschutz*

Das Plangebiet befindet sich im Umgriff eines wassersensiblen Bereichs. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Abb. 4 Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06.07.2021, *Markierung Plangebiet: rotes Rechteck*

2.5.3 Oberirdische Gewässer

Der sich laut Bebauungsplan von 1993 nördlich der Pferdestallungen befindende Graben verläuft in West-Ost Richtung. Er wurde im Dez. 2021 vermessen. Der Verlauf ist in den Planunterlagen nachrichtlich übernommen.

Generell wird empfohlen, einen Abstand vom Bach zum Bauvorhaben einzuhalten, der die Zugänglichkeit zum Gewässer für die Unterhaltung sicherstellt (auch bei einer Verrohrung des Gewässers). Hierfür werden wasserwirtschaftlich 5 m empfohlen. In Rücksprache mit dem Unterhaltsverpflichteten kann dieser Wert reduziert werden. In der Regel dürfen verrohrte Bäche jedoch nicht überbaut werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist am 01.01.2020 in Kraft getreten. Eresing liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 im Allgemeinen ländlichen Raum vom Bayern. Der ländliche Raum soll u. a. derart entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (G. 2.2.5)

Abb. 5 Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2), Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand März 2018, ohne Maßstab

3.2 Regionalplan

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 30.01.2019 die von der Verbandsversammlung des RPV München am 14.06.2018 beschlossene Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München) für verbindlich erklärt. Der Regionalplan ist am 01.04.2019 in Kraft getreten.

Eresing liegt gemäß Regionalplan München (Stand April 2019) innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

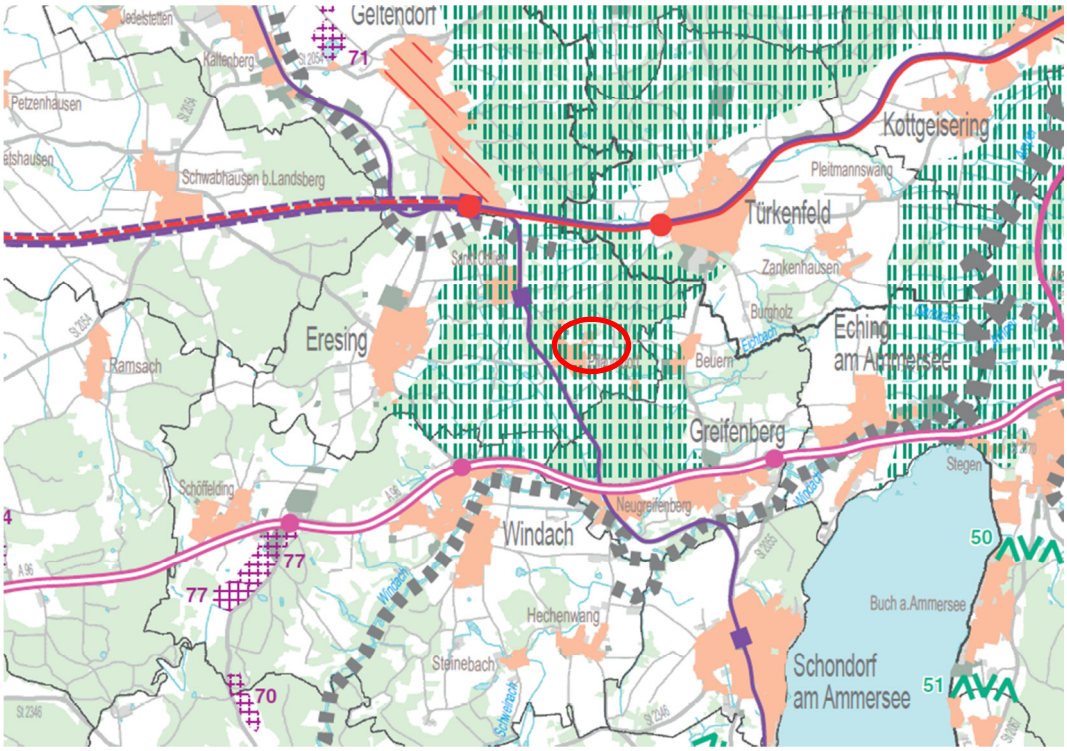


Abb. 6 Ausschnitt aus Regionalplan München, Karte 2, Siedlung und Versorgung, Quelle: Regionaler Planungsverband München

Die Karte 2 – Siedlung und Versorgung – des Regionalplans München stellt die Flächen des Plangebiets als Regionalen Grünzug (Schöngeisinger Forst/Maisacher Moos/tertiäres Hügelland bei Dachau (2)) mit der prioritären Funktion der Kaltluft- und Frischluftentstehung dar.

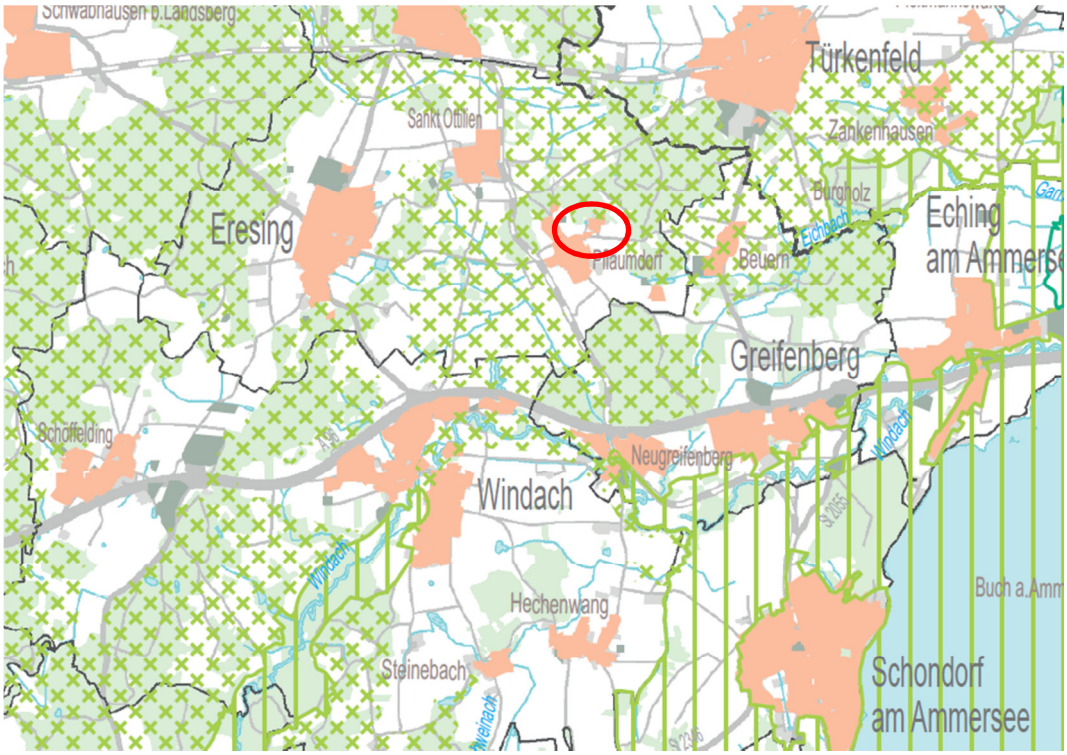


Abb. 7 Ausschnitt aus Regionalplan München, Karte 3, Landschaft und Erholung, Quelle: Regionaler Planungsverband München

Gemäß Karte 3 – Landschaft und Erholung – des Regionalplans München ist nördlich, östlich und westlich von Pflaumdorf ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt, die Siedlungsflächen und somit das Plangebiet sind dadurch jedoch nicht betroffen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der gegenständliche Geltungsbereich liegt im Sondergebiet Freizeit und Erholung „Ponyreitbetrieb“. Dies entspricht der festgesetzten Nutzung in der Bebauungsplanänderung. Das geplante Nebengebäude dient der Unterbringung einer Mistlege und einer Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge für den Ponyhof. Das Sondergebiet liegt im Bereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

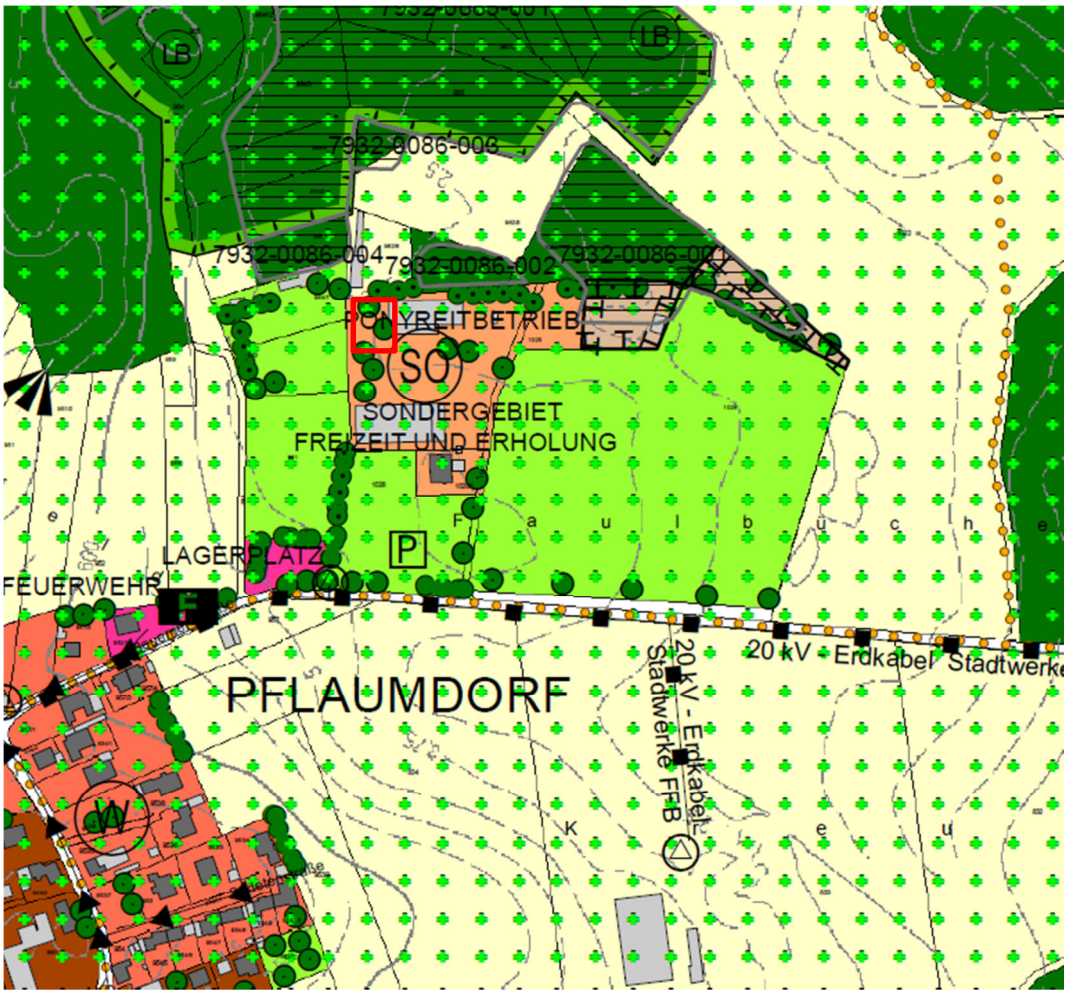


Abb. 8 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP in der Fassung vom 10.07.2013, ohne Maßstab

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Pflaumdorf – Ponyhof“ in der Fassung vom 23.09.1993, rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 19.01.1994, setzt das Gebiet als Sondergebiet „Freizeit und Erholung – Ponyreitbetrieb“ fest. Zulässig sind hier Anlagen und Einrichtungen, die dem ordnungsgemäßen Betrieb eines Ponyhofes dienen.

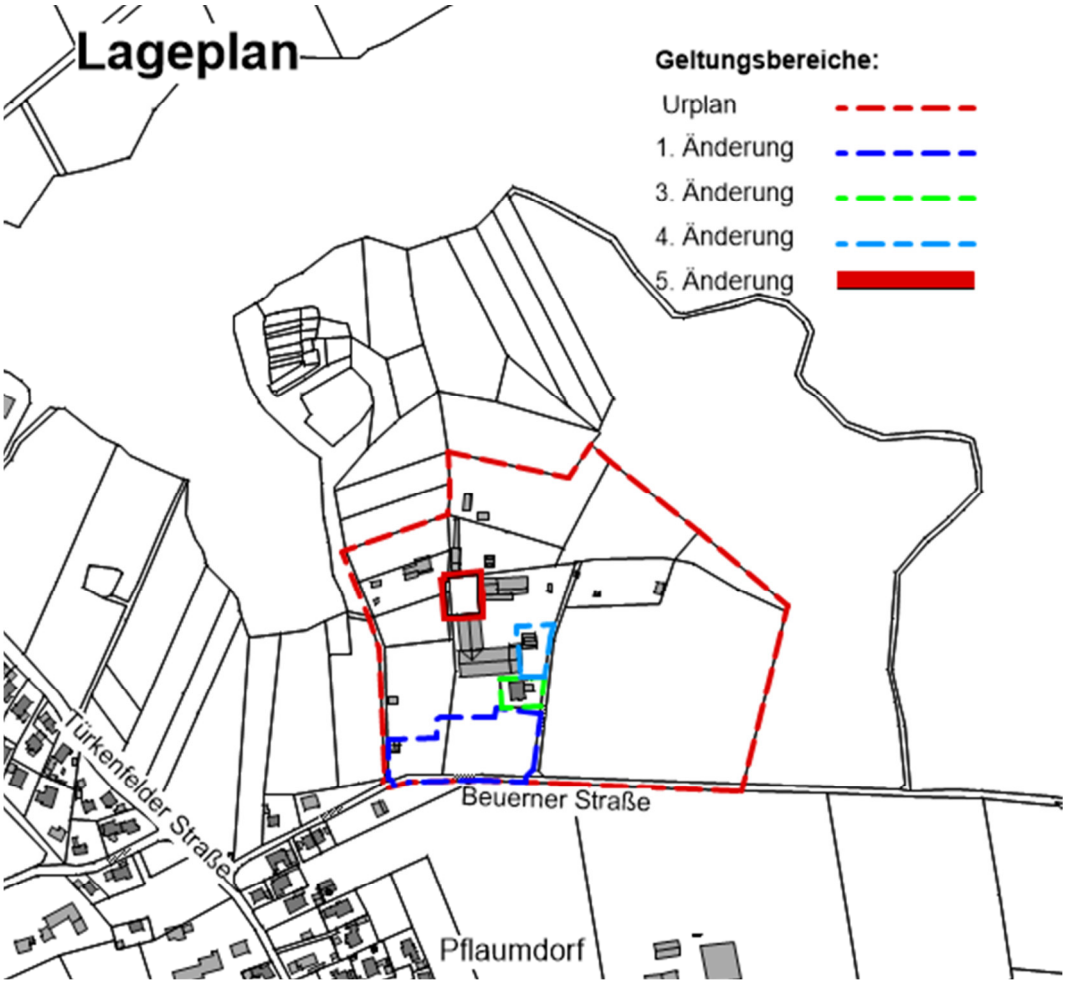


Abb. 9 Übersichtslageplan mit Verortung der Geltungsbereiche der Änderungen

- In einzelnen Bauräumen sind eine Pferdehalle, eine Maschinenhalle, eine Reithalle, ein Wohngebäude und Nebenräume zulässig. Darüber hinaus ist der Betrieb einer Gastronomie mit Außenausschank zulässig.
- Die Grundflächen baulicher Anlagen dürfen nicht größer sein, als die durch die Baugrenzen umgrenzten Flächen.
- Bei individuell je Bauraum festgesetzten Traufhöhen ist die Errichtung von max. 2 Vollgeschossen zulässig.
- Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-30° zulässig, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- Die Flächen des änderungsgegenständlichen Bereichs sind als Fahr-, Geh- und Hofflächen festgesetzt. Befestigte Wege und Hofflächen sind in wassergebundener Decke auszubilden.

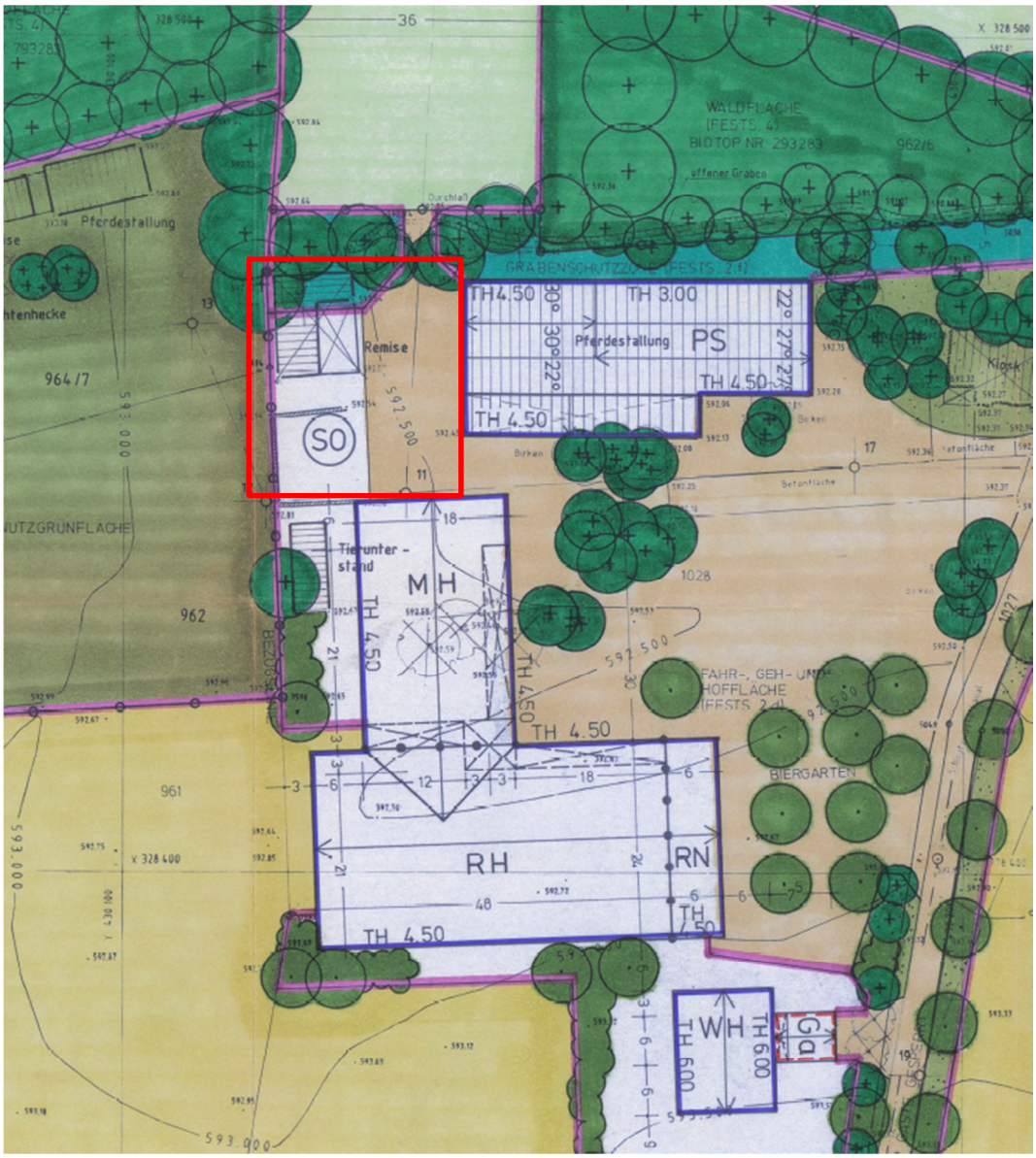


Abb. 10 Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Pflaumdorf – Ponyhof“ in der Fassung vom 23.09.1993 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets; ohne Maßstab

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans (i.d.F.v. 05.02.1997) wurden die südlich angrenzenden Stellplatzflächen neu geordnet und eine Gemeinbedarfsfläche „Lagerplatz“ für den Betrieb einer Wertstoffsammelstelle festgesetzt, diese Änderung betrifft jedoch nicht den gegenständlichen Änderungsbereich.

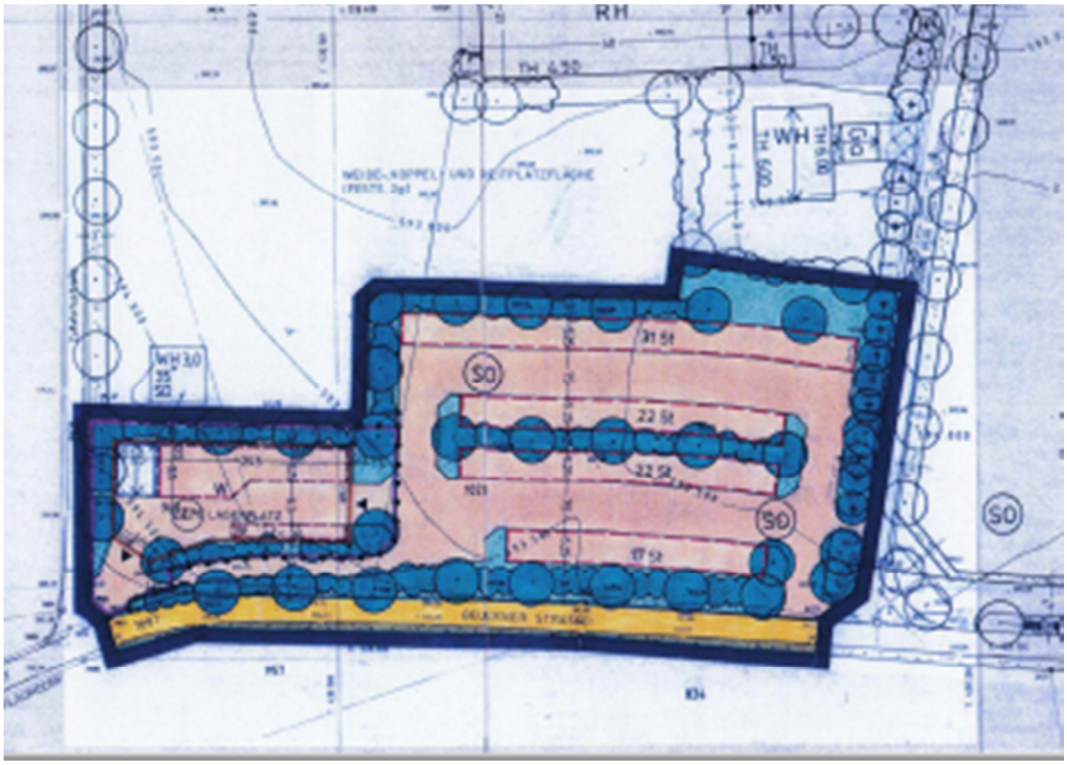


Abb. 11 1. Änderung des Bebauungsplans „Pflaumdorf – Ponyhof“ in der Fassung vom 05.02.1997; ohne Maßstab

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans (i.d.F.v. 15.05.2007) wurde die Errichtung von Unterkunfts- und Aufenthaltsräumen in der Reithalle ermöglicht und die Zahl der max. unterzubringenden Pferde und Ponys von 60 auf 70 erhöht –dies betrifft den Änderungsbereich ebenfalls nicht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans (i.d.F.v. 20.05.2014) lässt die Errichtung von Dachgauben zu – jedoch nur beim südlich angrenzenden Wohnhaus.

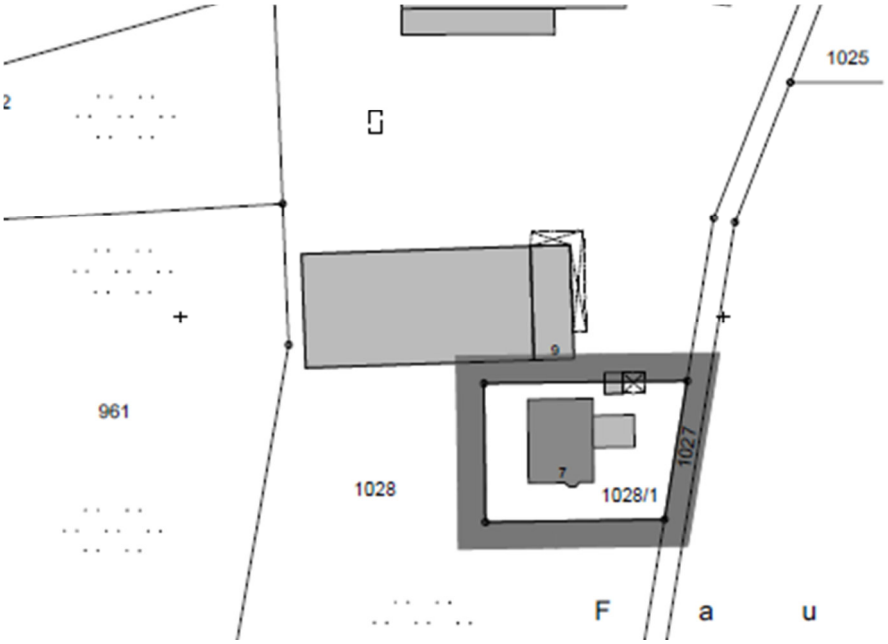


Abb. 12 3. Änderung des Bebauungsplans „Pflaumdorf – Ponyhof“ in der Fassung vom 20.05.2014; ohne Maßstab

Die 4. Änderung des Bebauungsplans (i.d.F.v. 29.04.2015) schafft die Zulässigkeit eines Nebengebäudes, das Besuchern als überdachter Unterstand dient sowie die Möglichkeit zum Lagern von Außenbestuhlung etc. bietet.

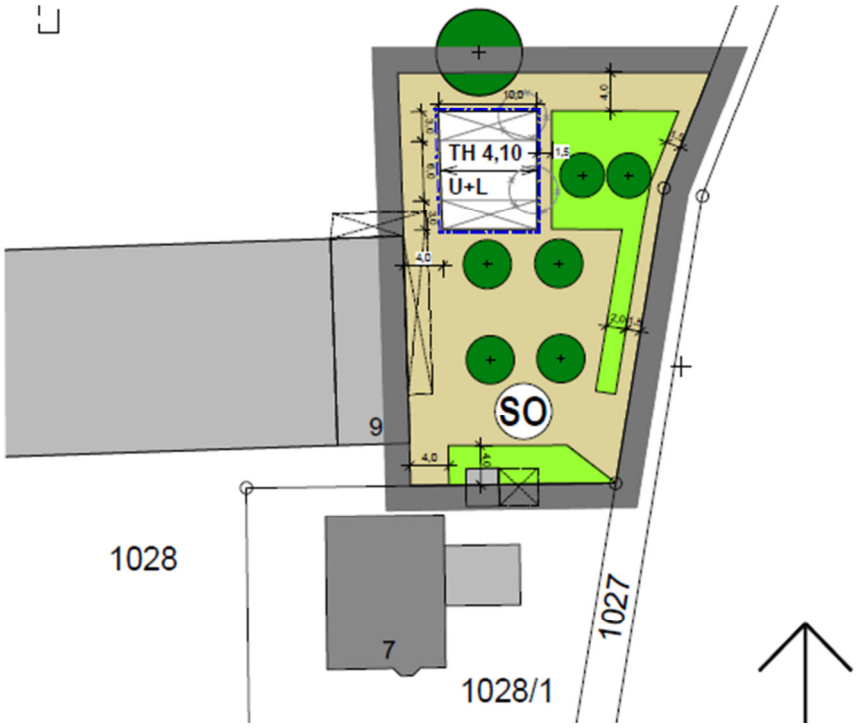


Abb. 13 4. Änderung des Bebauungsplans „Pflaumdorf – Ponyhof“ in der Fassung vom 29.04.2015; ohne Maßstab

3.5 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB kann Anwendung finden, da die 5. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans eine Maßnahme für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorbereitet.
Die Grundflächen von Gebäuden im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO werden eine Fläche von deutlich weniger als 20.000 m² aufweisen.
Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB bestehen nicht, da keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und ebenso keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB) bestehen.
Bei Anwendung des § 13a BauGB sind die Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB anzuwenden, demnach kann: von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 erfolgen.
Es wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

4. Planinhalte

4.1 Festsetzungen

Um die Errichtung des beantragten Nebengebäudes zu ermöglichen, ist die Festsetzung eines Bauraums für Nebengebäude notwendig. Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen ist als Art der baulichen Nutzung ein Gebäude zulässig, welches als überdachte Mistlege und Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge, genutzt wird.

Das Baufenster hat eine Größe von 12,5 x 23,0 m – die Grundfläche darf nicht größer sein als die durch das Baufenster umgrenzte Fläche.

Die zulässige Wandhöhe wird auf ~~5,5 m~~ 6,0 m festgesetzt, sie ist von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand (äußere Wandflucht) mit der Oberkante des Daches zu messen.

Um zu verhindern, dass bei Überschwemmung verschmutztes Wasser ins Grundwasser gelangt, wird die Oberkante der wasserdichten Einfassung des Festmistlagers mit min. 592,75 m ü. NN jedoch min. 0,5 m über dem umgebenden, natürlichen Gelände festgesetzt.

Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird die Dachform inklusive Dachneigung, Farb- und Materialwahl sowie die Hauptfirstrichtung, parallel zu längeren Gebäudekante, festgesetzt. Um eine ruhige Dachlandschaft zu sichern, sind darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachgauben, Zwerchgiebel und sowie Solar- und Photovoltaikanlagen getroffen worden. Die Firstrichtung wird in Nord-Süd-Richtung festsetzt, die Dachneigung auf 15-25° begrenzt.

Die umgebenden Freiflächen werden als Geh-, Fahr- und Hoffläche, welche nur wassergebunden befestigt werden darf, festgesetzt.

Der vorhandene Baumbestand im Nordosten wird weiterhin festgesetzt. Im Nordwesten ist kein Baumbestand, wie im Urplan dargestellt, vorhanden. Ein neu zu pflanzender Baum ist im Südwesten festgesetzt. Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans auch weiterhin.

4.2 Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung, derzeit in der Fassung vom 04.06.2021.

Der Bauherr hat bereits das 3 m breite Flurstück 962/7 vom westlichen Nachbarn angekauft. Das Flurstück soll dem Flurstück 1028 zugeführt werden. Die Grundstücksgrenze ist daher aufzuheben.

Nach derzeitiger Planung überschreiten die Abstandsflächen die westliche Grundstücksgrenze. Es ist geplant die Abstandsflächenübernahme privatrechtlich zu treffen. Die Eigentümer sind sich derzeit einig darüber. Das westlich angrenzende Grundstück dient als Pferdekoppel bzw. private Nutzgrünfläche und soll nicht bebaut werden. Ein unlösbarer Konflikt zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist nicht erkennbar.

4.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers des Neubaus wird in einer Zisterne rückgehalten. Damit wird bei Bedarf die überdachte Mistlege bewässert. Das restliche anfallende Niederschlagswasser ist in den nördlich gelegenen Graben zu leiten und dort naturnah zu versickern.

4.4 Trinkwasser

Sofern ein Anschluss für Trinkwasser vorgesehen ist, sind die Neubauten vor Nutzung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

4.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist über eine Druckleitung gesichert. Die vorhandene Pumpe befördert 4 l pro Sekunde und ist ausreichend dimensioniert. Für die geplante Erweiterung fällt kein weiteres Schmutzwasser an.

4.6 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

4.8 Flächenbilanz

- Geltungsbereich: 808 qm
- private Verkehrsfläche: 521 qm
- Baufläche: 287 qm

5. Verwirklichung der Planung

5.1 Hinweise zur Umsetzung

Von den Bauherren sind vor und während der Bauplanung und Bauumsetzung v.a. folgende Belange zu berücksichtigen und entsprechende Schutzmaßnahmen zu veranlassen.

- Schutz bestehender Telekommunikationsanlagen
- Wasserrechtlicher Antrag vor Aufschluss von Grundwasser

5.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

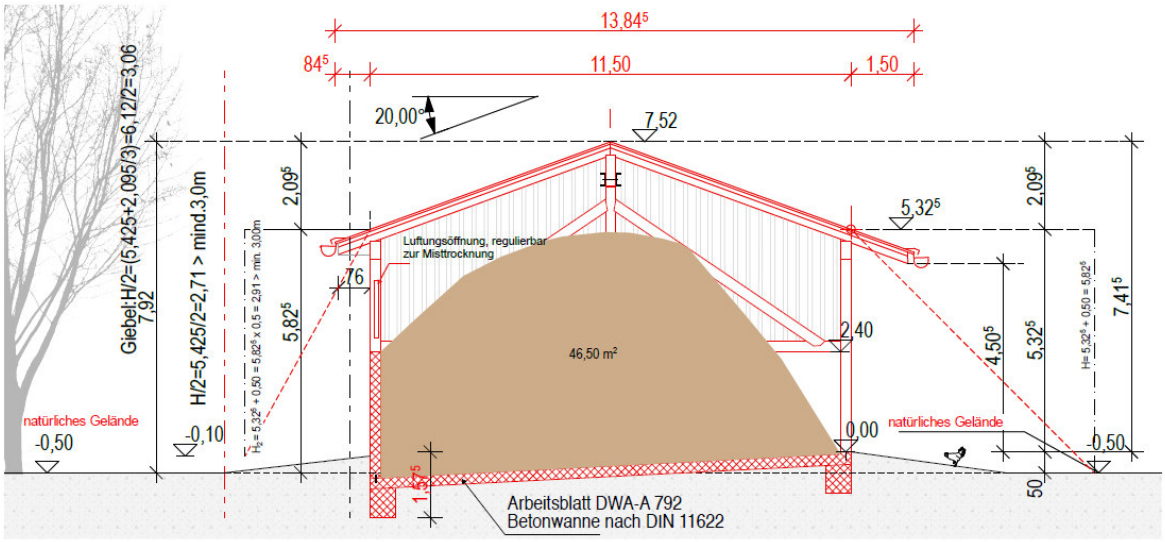
Konzept

Bei Festmistlagern handelt es sich um einen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Die Bodenplatte und die Seitenwände der Mistlege werden aus WU Beton nach DIN 11622 nach Arbeitsblatt DWA-A792 gefertigt.

Die Bodenplatte ist geschlossen und hat keinen Gully. Somit können Wassergefährdende Stoffe nicht von innen nach außen. Zusätzlich wird das Gebäude auf 50 cm OKFFB gelegt, um zu verhindern, dass bei Überschwemmung verschmutztes Wasser ins Grundwasser gelangt.

Ist der Mist zu feucht wird die Lüftungsöffnung in der Westwand geöffnet: Der Luftdurchzug trocknet dann den Mist. Ist der Mist zu trocken, wird er mit gesammeltem Regenwasser besprüht, damit kein Staubbildung entsteht.



Konzeption zur Verhinderung von Überflutung infolge von Starkregen.
Das Gebäude wird 50 cm über dem natürlichen Gelände situiert. Dadurch wird gewährleistet dass bei Überflutungsgefahr infolge von Starkregen das Regenwasser um das Gebäude fliesst und nicht in die durch WU Beton abgeschottete Mistlege gelangen kann

Sanierung und Erweiterung der bestehenden Mistlege mit Überdachung und Errichten einer Garage für landwirtschaftliche Geräte
Schnitt M 1/100

Hans-Peter Schattmann
Beuerner Straße 7 86922 Pflaumdorf
Fl.Nr. 1028, GEM Beuern
Schondorf, den 13.01.2022

Betreffend das Lager für Festmist

Anforderungen an den Abstand des Festmistlagers zu Trinkwasserbrunnen, Quellen und oberirdischen Gewässern
Der Abstand des Festmistlagers als JGS-Anlage gemäß AwSV zu privat oder gewerblich genutzten Quellen oder zu Brunnen, die der Trinkwassergewinnung dienen, hat mindestens 50 Meter, der Abstand zu oberirdischen Gewässern mindestens 20 Meter zu betragen.

Anforderungen an die Planung, Errichtung und den Betrieb

Bei der Planung, der Errichtung und dem Betrieb der gegenständlichen Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen) in Form eines Festmistlagers ist insbesondere folgendes zu beachten:
- die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetztes (BayWG),
- die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV),
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik (insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 792 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) sowie
- die Vorgaben von bauaufsichtlichen Verwendbarkeitsnachweisen (z.B. allgemeine bauaufsichtlichen Zulassungen des DIBt).

Anforderungen aufgrund der Lage in einem wassersensiblen Bereich

Die Lagerflächen des Festmistlagers sind seitlich einzufassen und gegen das Eindringen von oberflächig abfließendem Niederschlagswasser aus dem umgebenden Gelände zu schützen.
Das Festmistlager ist so zu errichten, dass:
a) es von Hochwasser (auch von durch hoch anstehendem Grundwasser hervorgerufenen Überschwemmungen) nicht erreicht werden kann oder
b) Anlagen und Anlagenteile so gesichert sind, dass sie bei Hochwasser nicht aufschwimmen oder ihre Lage verändern; sie müssen mindestens eine 1,3fache Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage oder des leeren Anlagenteils haben und
c) Anlagen und Anlagenteile so aufgestellt sind, dass bei Hochwasser kein Wasser in Entlüftungs-, Befüll- oder sonstige Öffnungen eindringen kann.

Anzeige und Prüfpflichten nach Anlage 7 AwSV

Beträgt das Gesamtvolumen des Festmistlagers mehr als 1000 Kubikmeter, so hat der Betreiber dies der Unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Landsberg mindestens sechs Wochen vor der Errichtung bzw. vor der wesentlichen Änderung schriftlich anzuzeigen. Vor der Inbetriebnahme hat der Betreiber dann das Festmistlager durch einen Sachverständigen nach § 2 Abs. 33 AwSV auf Dichtheit und Funktionsfähigkeit prüfen zu lassen. Dazu ist der Sachverständige rechtzeitig vor Baubeginn zu beauftragen.

Betreffend die Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge

Anzeigepflicht für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

In Hinblick auf den Umgang mit als wassergefährdend eingestuften Stoffen wie z.B.

das Abfüllen und die Lagerung von Schmieröl und Altöl wird auf die Pflicht zur Anzeige nach § 40 AwSV hingewiesen.

Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Fall, dass in der Garage wassergefährdende Stoffe abgefüllt werden sollen, z.B. im Rahmen eines Altölwechsels, muss dies über flüssigkeitsundurchlässigen Rückhalteeinrichtungen wie z.B. einer Auffangwanne erfolgen.

Es wird in diesem Fall empfohlen, den Garagenboden als Industrieboden auszuführen (z.B. Hartstoffestrich, Industrieboden mit einer Beschichtung aus Reaktionsharz oder Rüttelbelag). Bodenabläufe mit Anschluss an ein Entwässerungssystem sollten nicht errichtet werden.

Gemeinde Eresing, den .....

.....
Michael Klotz, Erster Bürgermeister