



Gemeinde Vierkirchen

4. Änderung des Flächennutzungsplans
für den Gemeindeteil Pasenbach
mit Landschaftsplan
Planteil und Begründung

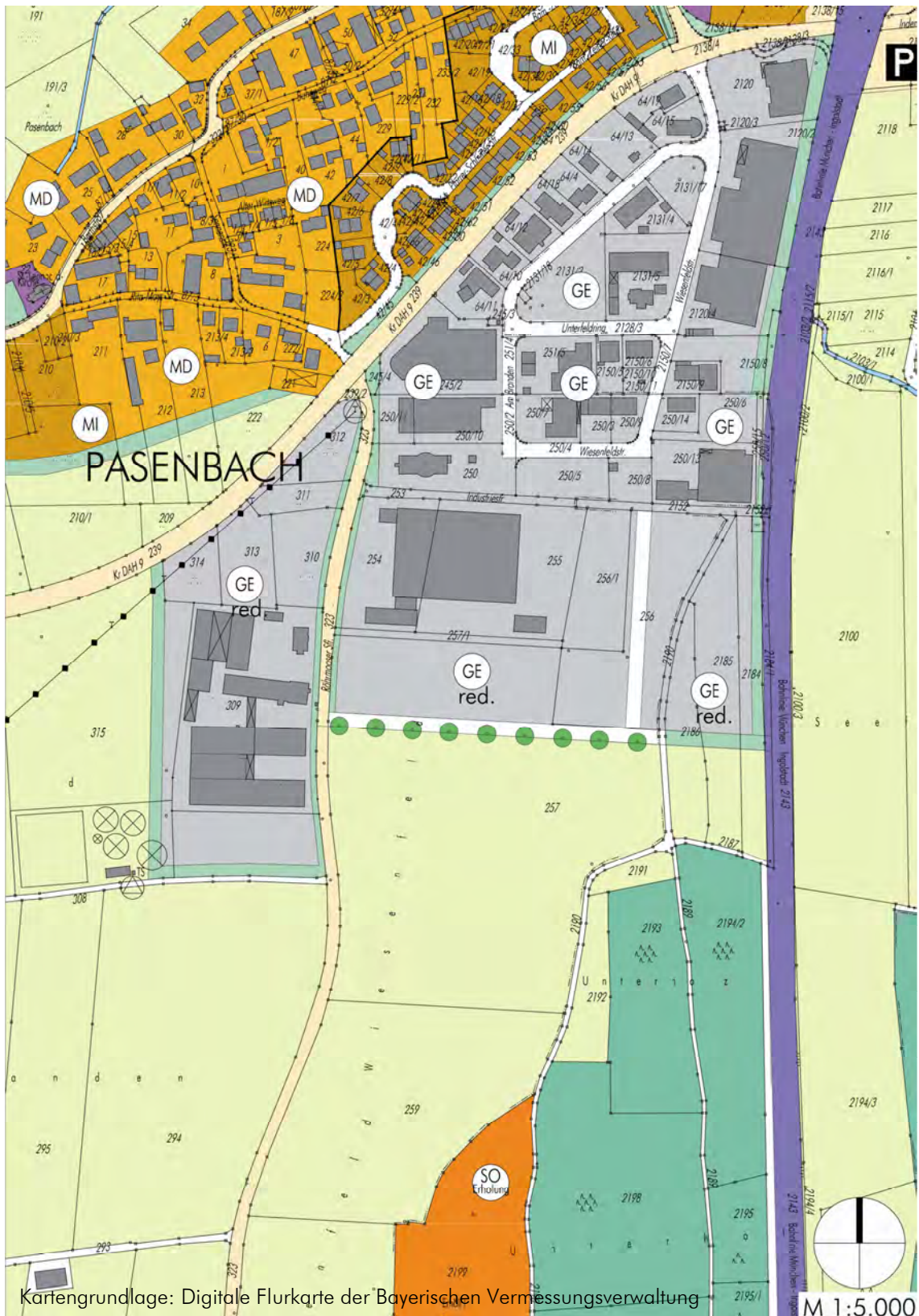
Planfertiger: Dipl.-Ing. Werner Schaffner
Architekt und Stadtplaner
Engasserbogen 30
80639 München
Tel.: (0 89) 1 89 70 34 – 0
Fax: (0 89) 1 89 70 34 – 9

Auskünfte: Gemeinde Vierkirchen
Schulweg 1
85256 Vierkirchen
Tel.: (0 81 39) 93 14 – 0

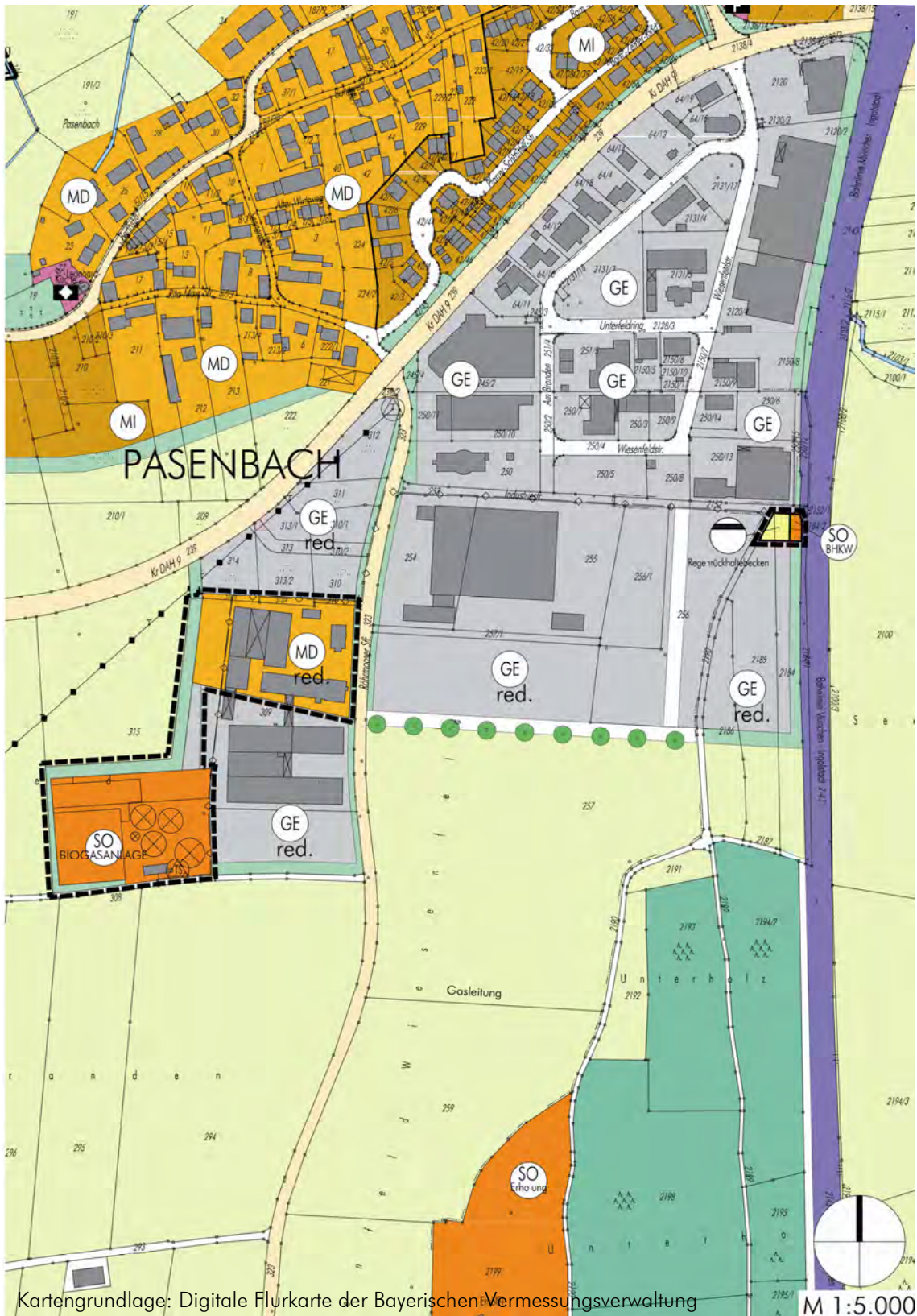
aufgestellt: 28.01.2010
Stand: 28.01.2010
22.04.2010
redaktionelle Änderung 17.06.2010

Grundsätzlich bleibt es bei der Begründung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vierkirchen vom 07.09.2000.

1.1. Bestandsplan



1.2. Planteil



1.3.

Legende





Art der baulichen Nutzung

-  MD Dortgebiete
-  MI Mischgebiete
-  GE Gewerbegebiete
-  SO Sondergebiete z. B. für Blockheizkraftwerke
- red. Baugebiet in der Art der Nutzung reduziert

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

-  F Feuerwehr
-  Kirche



Verkehrsflächen

-  Strassenverkehrsflächen
-  P Parkplätze
-  untergeordnete Straßen, Wege und Plätze
-  Bahnanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

-  Regenrückhaltebecken
-  Trafostation



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

-  oberirdisch
-  unterirdisch

Grünflächen

-  Grünflächen
-  Bäume

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Wald

Sonstige Symbole

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungsflächen

2. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Vierkirchen besitzt für ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung einen gültigen Flächennutzungsplan, der seit dem 07.09.2000 rechtswirksam ist.

Der Flächennutzungsplan wurde bis heute dreimal geändert.

2.1. Lage und Beschreibung der Änderungsfläche

Die Änderungsfläche liegt im Gemeindegebiet Vierkirchen, Gemeindeteil Pasenbach, im Landkreis Dachau. Sie umfasst den Bereich der bestehenden Biogasanlage und des neu zu errichtenden Blockheizkraftwerks.

Durch die Planung sind die Flurnummern 257, 309, 315 und 323, Gemarkung Pasenbach sowie über die Flurnummern 2184, 2184/4, 2185, 2187 und 2190, Gemarkung Vierkirchen, teilweise erfasst.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Vierkirchen vom 07.09.2000 weist für den Geltungsbereich der 4. Änderung zum Teil landwirtschaftliche und zum Teil gewerbliche Flächen aus.

2.2. Standortalternativen/ Standortauswahl - Zersiedelung der Landschaft

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach Ziel B VI.1 des LEP Bayern soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert und auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild geachtet werden. Nach Ziel B VI.1.1 sollen Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Vierkirchen hat sich intensiv mit diesen Zielen der Raumordnung befasst. Für die Standortfindung wurden folgende Aspekte berücksichtigt und realisiert:

- Anbindung an bereits vorhandene Verkehrswege
- Ausreichender Abstand zur Wohn- und Gewerbebebauung
- Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft.

3. Ziel und Zweck der Planung, Gebietsausweisung

Die Firma Großmann-Neuhäusler Energie GbR beabsichtigt Teile des bestehenden Gewerbegebiets mit Nahwärme zu versorgen. Diese Versorgung soll mittels eines Blockheizkraftwerkes erfolgen, das auf Flurnummer 2184/2, Gemarkung Vierkirchen, errichtet wird.

Das BHKW wird mit Biogas aus der bestehenden Anlage auf der Flurnummer 315 (Teilfläche), Gemarkung Pasenbach, versorgt. Hierzu wird eine Gasleitung verlegt, die über die Flurnummern 257, 309, 315 und 323, Gemarkung Pasenbach

sowie über die Flurnummern 2184, 2184/4, 2187 und 2190, Gemarkung Vierkirchen, führt.

Die bestehende Biogasanlage der Firma Großmann-Neuhäusler Energie GbR reicht in ihren Kapazitäten nicht mehr aus. Eine Erweiterung ist daher erforderlich. Da die gesetzlichen Bestimmungen und die angestrebten Kapazitäten der Anlage sich so geändert haben, dass eine landwirtschaftliche Privilegierung nicht mehr gegeben ist, wird die planungsrechtliche Sicherung mittels eines Bebauungsplans und der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Erweiterung umfasst lediglich die Steigerung der Energieerzeugung um ein Blockheizkraftwerk mit einem Motor und die Sicherstellung des Platzbedarfes für weitere Gärbehälter und Fermenter.

Die Gemeinde Vierkirchen sieht in dem Angebot der Firma Großmann-Neuhäusler Energie GbR ein unverzichtbares Angebot für die Sicherstellung der Energieversorgung sowie zur Schaffung dezentraler Versorgungsstrukturen bzw. zum Erreichen der Ziele der Energiewende.

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb soll in seinem Bestand erhalten bleiben. Deshalb ist es erforderlich, die Gewerbegebietsausweisung durch ein Dorfgebiet zu ersetzen. Da die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich Pasenbachs im Vordergrund steht, werden gewerbebeschränkende Nutzungen ausgeschlossen. Der im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan regelt dies durch Festsetzungen.

Das bereits gebaute Regenrückhaltebecken westlich des geplanten BHKW wird in die Planung aufgenommen.

4. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BAUGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

In der Umweltprüfung werden sowohl die Standortfindung für die Biogasanlage (Flächennutzungsplanebene) als auch die Ziele des nachfolgenden Bebauungsplanes behandelt.

Der Umweltbericht liegt als Anlage zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan bei.

5. Landschaftsplan

5.1. Ziele des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan trifft zu den überplanten Bereichen keine Aussagen.

5.2. Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Landkreis Dachau (ABSP)

Das ABSP Landkreis Dachau trifft für die betroffenen Flächen keine Zielaussagen

5.3. Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebietes

5.3.1. Naturräumliche Lage

Der überplante Bereich gehört der naturräumlichen Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Donau und Isar (062-A) des Donau-Isar-Hügellandes (062) an (nach Meynen & Schmithüsen, 1953-62).

5.3.2. Topographie und räumliche Lage

Der überplante Bereich befindet sich auf nahezu ebenem Gelände (ca. 500 m ü. NN) im Gemeindeteil Pasenbach der Gemeinde Vierkirchen, ca. 180 m südlich der Kreisstraße DAH 9 (von Markt Indersdorf nach Vierkirchen) sowie ca. 120 m westlich der Röhrmooser Straße.

Der Abstand zwischen Biogasanlage und der nächsten Wohnbebauung beträgt ca. 320 m.

5.3.3. Potentiell natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation gibt SEIBERT (1968) für das Planungsgebiet die Südbayern-Rasse des reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum typicum) an.

5.3.4. Schutzgebietskategorien

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotop- oder Schutzgebiete dargestellt.

5.3.5. Landnutzung, Freiraum- und Biotopstrukturen

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf denen bereits eine Biogasanlage betrieben wird. Dazwischen treten keinerlei Biotop- oder Freiraumstrukturen auf. Das geplante Sondergebiet liegt im Übergangsbereich von Siedlung und einem überwiegend agrarisch genutzten Landschaftsraum.

5.4. Bestandsbewertung

Das überplante Gebiet liegt am Rand eines überwiegend agrarisch geprägten Raumes.

Der Standort, auf dem bereits eine Biogasanlage betrieben wird, weist keinerlei erhaltenswerte Strukturen auf, sowohl in Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotope als auch auf das Landschaftsbild. Der Standort ist derzeit überwiegend von Norden und Westen einsehbar.

Das Planungsgebiet kennzeichnen überprägte Bodenstrukturen sowie bereits beeinträchtigte Bodenwasserfunktionen infolge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

Für die Wohnqualität ist durch den bestehenden Anlagenbetrieb derzeit keine Beeinträchtigung festzustellen.

5.5. Konfliktbereiche

Durch die geplante Erweiterung der Biogasanlage ergeben sich Konfliktbereiche insbesondere mit den Schutzgütern

- Boden und Wasser sowie
- Landschaftsbild/Mensch

Auf den Erweiterungsflächen gehen teilweise bereits überprägte Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren. Gleiches gilt für den Bodenwasserhaushalt. Innerhalb des Planungsgebietes herrschen allerdings grundwasserunbeeinflusste Böden vor.

Das Landschaftsbild wird mittelbar durch die Höhenentwicklung des geplanten BHKW-Gebäudes beeinträchtigt, allerdings in einer Lage, die infolge des unmittelbaren Anschlusses an bestehende Bebauung (Gewerbe) nur geringfügig wahrnehmbar sein wird.

5.6. Ziele und Maßnahmen

Aus den vorgenannten Konflikten ergeben sich die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen und Ziele, um den Betrieb der Biogasanlage und des BHKW naturverträglich zu gestalten.

Wichtigstes Ziel an diesem Standort ist die optimale Einbindung der Anlage in die Landschaft, um die negativen Einwirkungen der verschiedenen Anlagenbestandteile zu reduzieren.

5.7. Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs wird daher eine umfangreiche Eingrünung vorgenommen. Diese kommt nicht zuletzt dort vorkommenden Tier- und Pflanzenarten als Rückzugsbereich zugute.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen der Boden- bzw. Bodenwasserfunktionen wird in den unbefestigten, unbepflanzten Bereichen Rasen angesät.

Trotz der geplanten umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von baulichen Eingriffen verbleiben unvermeidbare Eingriffe, die gemäß BayNatSchG auszugleichen sind. Dies wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie nach dem Leitfaden des Bayerischen Umweltministeriums (2003) geregelt.

Die exakte Bewertung und Ermittlung erfolgt in dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan.

6. Immissionsschutz

6.1. Lärm

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer "3826.0 / 2010-RT" der Firma Kottermair, Altomünster angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die Biogasanlage an der angrenzenden, schützenswerten Wohn- und Gewerbenutzung quantifizieren zu können.

Somit ergeben sich durch die Erweiterung der bestehenden Biogas- Anlage keine gravierenden Änderungen hinsichtlich der Schallsituation an den maßgebenden Immissionsorten. Während an einem Teil der Immissionsorte aufgrund neuer Abschirmungen sogar Pegelminderungen eintreten, betragen die höchsten Pegelanstiege tagsüber 1,1 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde 0,4 dB(A).

Derzeit liegen die Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten tagsüber um mehr als 20 dB(A) und nachts um mehr als 8 dB(A) unter den zutreffenden Immissionsrichtwertanteilen. Künftig betragen die Unterschreitungen der Immissionsrichtwertanteile tagsüber mehr als 19 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde mehr als 8 dB(A).

Somit stellt die geplante Biogas- Anlage für die umliegenden Wohn- oder Bürogebäude weder derzeit, noch künftig eine signifikante gewerbliche Geräuschquelle dar.

Da von den ortsfesten Emittenten eine kontinuierliche Geräuschabstrahlung ohne nennenswerte Geräuschspitzen ausgeht und die Beschickung der Biogas- Anlage mittels Radlader ausschließlich tagsüber stattfindet, ist aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Immissionsrichtwertanteile an allen Immissionsorten die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm tags wie nachts gewährleistet.

Lediglich an der möglichen künftigen Bürofremdnutzung im Ostteil des Südflügels der südlichsten Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 315 der Fa. Großmann-Neuhäusler ergibt sich ein geringfügig höherer Terzpegel als der Hörschwellenpegel bei 80 Hz, wobei die Überschreitung der Hörschwelle um < 1 dB(A) in keinsten Weise zu einer Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45 680 führen kann.

Daher werden die zulässigen Nutzungen im angrenzenden Gewerbegebiet beschränkt. Büronutzungen sind dort nicht zulässig.

Die relevanten Immissionsorte sind dem Lageplan der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer "3826.0 / 2010-RT" der Firma Kottermair, Altomünster zu entnehmen.

6.2. Luft

Durch die Biogasanlage ist mit Geruchsimmissionen im Gewerbegebiet zu rechnen. Der aufgrund der Schallimmissionen erforderliche Abstand ist auch für die Geruchsemissionen ausreichend und wird durch die Festsetzungen gesichert.

Das immissionstechnische Büro Müller BBM fertigte das geruchsimmissionstechnische Gutachten Nr. 85 739/1 vom 20.04.2010.

Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Für die bestehende Büronutzung ist vorliegend eine Einzelfallprüfung im Sinne der GIRL durchzuführen, da die historisch gewachsene Bebauungssituation da-zu führt, dass die Grundstücksnutzungen mit einer Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme belastet sind. Aufgrund des Bestandschutzes für die Biogasanlage ergibt sich daraus, dass der Belästigte in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss und die Immissionswerte nicht streng nach Gebietscharakteristik festgelegt werden können.
- Durch die geplante Erweiterung der Biogasanlage wird zusammen mit der Abschirmung durch die geplante gewerbliche Bebauung eine Abnahme der Überschreitungshäufigkeiten an der bestehenden Büronutzung erreicht.
- Die an der geplanten Büronutzung prognostizierten Überschreitungshäufigkeiten liegen über dem Immissionswert der GIRL für Gewerbegebiete.
- Durch Minderungsmaßnahmen (Abdeckung Endlager L3) kann an der geplanten Büronutzung der Immissionswert der GIRL für Gewerbegebiete eingehalten werden, sofern an der Nordfassade der geplanten Büronutzung keine Nutzungen vorgesehen werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

Eine Büronutzung ist folglich nur in einem Teil des Gebiets (GE1 des Bebauungsplans) möglich. Wohnnutzung im Gewerbegebiet ist auszuschließen. Für das Dorfgebiet gibt es aufgrund der Berechnungen keine Einschränkungen.

Da der bestehende nördliche Teil des derzeitigen Gewerbegebiets nun in ein MD umgewandelt wird, wären dort in Zukunft auch Ställe möglich, die zum Auftreten von Geruchsproblemen in den angrenzenden Gebieten führen können. Schädliche Umwelteinwirkungen sind in der Summenwirkung mit den Gerüchen der Biogasanlage nicht auszuschließen. Tierhaltungen, die zu relevanten Geruchsemissionen führen können, sind daher auszuschließen.

7. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz.

8. Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas oder Wasser ist nicht erforderlich. Für den Betrieb werden diese Medien nicht benötigt. Strom für den Betrieb kann aus eigener Produktion entnommen werden.

Ein Kanalanschluss ist für das Sondergebiet nicht erforderlich, da kein Schmutzwasser anfällt und das Oberflächenwasser vollständig über bestehende Rigolen und ein Sickerbecken versickert werden kann. Toilettenanlagen sind im Sondergebiet nicht vorhanden, da kein Servicepersonal anwesend sein muss.

Das Dorfgebiet ist bereits an die Kanalisation und die Wasserversorgung angeschlossen.

9. Sonstiges

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Vierkirchen mit den bisher erfolgten Änderungen.

Gemeinde Vierkirchen

1. Bürgermeister Eichinger