

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V121/20</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6102
	Amtsleiter/in	Benner-Hierlmeier, Ursula
	Telefon	3 05-22 00
	Telefax	3 05-22 29
	E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de
Datum	28.05.2020	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	30.06.2020	Kenntnisnahme	

### **Beratungsgegenstand**

Neubau eines Kälberstalles und eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage für den landwirtschaftlichen Betrieb, Wolfsgartenstraße 11, Flur-Nr. 3492 Gemarkung Gerolfing (Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### **Antrag:**

Die Genehmigungsfähigkeit der Bauanträge zum Neubau eines Kälberstalles und eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage für den landwirtschaftlichen Betrieb, Wolfsgartenstraße 11, Flur-Nr. 3492 Gemarkung Gerolfing, wird zur Kenntnis genommen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**             ja                     nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:  <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von            Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von            Euro müssen zum Haushalt 20            wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**     ja                     nein

**Kurzvortrag:**

Das Baugrundstück befindet an den südlichen Ortsrand von Gerolfing anschließend. Westlich davon ist das Vereinsgelände des FC Gerolfing gelegen, südlich davon ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb. Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Auf diesem Grundstück ist bereits eine Maschinenhalle, ein Fahrsilo und eine Berge- und Maschinenhalle des landwirtschaftlichen Betriebes, der sich in der Eichenwaldstraße in Gerolfing befindet, realisiert.

Geplant ist der Neubau eines Kälberaufzuchtstalles als Offenstall für 40 Mastkälber nach dem Prinzip „Holsteiner Kälberstall“. Die beantragte Stallung hat die Ausmaße 21,20 m x 11,90 m, somit 252 qm bzw. 1190 cbm. Im Anschluss an die bestehende Berge- und Maschinenhalle ist ein überdachtes Festmistlager mit den Maßen 4 m x 8 m geplant. Die nach Norden und Süden gerichteten Giebelseiten der geplanten Stallung sollen als geschlossene Trapezblechfassaden ausgeführt werden. Im Süden befindet sich die Zufahrt bzw. der Zugang zur Stallung. Die „offenen“

traufseitigen Fassaden werden nach Osten zur Fl.Nr. 3493 mit einem Windschutznetz und nach Westen mit Jalousien geschützt. Diese „Jalousien“ sind wetterfeste Planen, die zur Luftsteuerung dienen. Die Planen lassen sich manuell aufrollen und gewährleisten somit den Luftaustausch. Das auf der Ostseite fest angebrachte Windschutznetz hat ein Windbrechungsvermögen von 90 %. Durch die Kombination aus Jalousien und Windschutznetz kann sich keine Stauluft ansammeln. Das Betriebsleiterwohnhaus im nördlichen Grundstücksbereich ist 2-geschossig mit Satteldach und weist eine Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> aus.

### Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Baugrundstück an der Wolfsgartenstraße ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Dort sind Vorhaben nur zulässig, soweit sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, als beteiligte Fachbehörde kam zu dem Ergebnis, dass die geplante Baumaßnahme dem bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb dient, da die bestehende Masttierhaltung an der Hofstelle im Innenbereich um den Neubau eines Kälberaufzuchtstalles mit 40 Fresserplätzen am Standort der vorhandenen landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen erweitert wird und auch das Betriebsleiterwohnhaus im Außenbereich zulässig ist. Dem Vorhaben stehen auch keine öffentlichen Belange entgegen. Es entspricht insbesondere den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der für den Bereich südlich und östlich des Sportgeländes des FC Gerolfing landwirtschaftliche Fläche, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge darstellt.

Diese zuletzt genannte zusätzliche landschaftsplanerische Bewertung der landwirtschaftlichen Fläche hat keine Auswirkung auf die planungsrechtliche Beurteilung.

### Immissionsschutz

Das Umweltamt als beteiligte Fachbehörde kam zu folgendem Ergebnis:

Der Bayerische Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ erarbeitete im Jahr 2003 eine Arbeitshilfe zur Abstandsregelung für Rinderhaltungen, damit in Bayern ein einheitlicher Vollzug gewährleistet ist. Die Mindestabstände werden nach den Rinder-Großvieheinheiten (GV) bemessen. Diese Regelung gilt in Bayern für immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Rinderhaltungsanlagen mit erheblich weniger als der Hälfte der genehmigungsbedürftigen Mengenschwelle. Die Mengenschwelle beträgt gemäß der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) 600 Rinderplätze bzw. 500 Kälbermastplätze. Die Anzahl der zukünftig gehaltenen Tiere am Standort Wolfsgartenstraße wird vom Antragsteller mit 40 Mastkälbern angegeben und liegt damit deutlich unter der Mengenschwelle. Bei Anwendung des KTBL-GV-Umrechnungsschlüssels von Rindern zu Kälbern ergibt sich eine Rinder-Großvieheinheitenzahl von künftig 12 GV am Standort Wolfsgartenstraße. Mit Hilfe des Abstandsdiagramms der Arbeitshilfe kann bei 12 GV bei einem Abstand von rund 46 Metern zu einem Wohngebiet davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu vermuten sind. Der Abstand zum nächstgelegenen Wohngebiet beträgt ca. 87 Meter. Somit ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Errichtung des Kälberstalles genehmigungsfähig.

Den Einwendungen der Anwohner des nördlich gelegenen Wohngebietes und auch des FC Gerolfing hinsichtlich befürchteter Geruchsemissionen kann daher nicht entsprochen werden, zumal durch die Ausführung des Kälberaufzuchtstalles als Offenstall sich keine Stauluft ansammeln kann und dadurch eine erhebliche Minimierung der Geruchsbelästigung einhergeht.

Es gibt zudem Auflagen für das Festmistlager, um hier ebenfalls Emissionen zu vermeiden.

### Wasserecht

Nach Stellungnahme des Umweltamts befindet sich das Vorhaben in einem überschwemmungsgefährdeten Risikogebiet (HQ extrem), das zwar vom Pfingsthochwasser 1999 betroffen war, jedoch nicht im Überschwemmungsgebiet. Dort ist wasserrechtlich ausreichend,

dass das Bauvorhaben in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wird. Der Boden des Stalles ist wasserdicht zu erstellen. Im Bereich des befestigten Bodens ist umseitig eine ausreichend hohe Schwelle anzubringen, damit keine Sickerjauche auslaufen kann. Auf keinen Fall darf Sickerjauche in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Gerinne und Kanäle sind dicht und wasserundurchlässig herzustellen. Geplante Gerinne und Kanäle sind nach der Fertigstellung mittels Wasserstandsprüfung auf Dichtheit zu überprüfen. Die Korrosionsbeständigkeit der verwendeten Werkstoffe und deren Verträglichkeit mit Gülle, Silagesickersäften und deren Mischungen müssen gegeben sein. Erforderliche unterirdische Rohrleitungen müssen aus korrosionsbeständigem Material bestehen.

### Zufahrt und Anlieferung

Die Zufahrt zum geplanten Kälberstall von der Wolfsgartenstraße bzw. die Ausfahrt zur Wolfsgartenstraße erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt zwischen Maschinenhalle und Berge- und Maschinenhalle. Für das Wohnhaus wird eine zusätzliche Zufahrt geschaffen, sodass die bestehende Parksituation an der Wolfsgartenstraße nicht beeinträchtigt wird.

Es wurde zudem geklärt, dass aktuell die städtische Fläche der Wolfsgartenstraße vom Antragsteller teilweise überackert wird. Bei Einhaltung der Grenzen ist die Anlage eines geschotterten Parkstreifens möglich bei ausreichender Fahrbahnbreite, sodass die Parksituation bei größerem Besucheraufkommen der Sportstätte eher verbessert werden kann.

Die Anlieferung auf dem Grundstück von Futter und Kälbern sowie der Abtransport von Mist erfolgt entlang der Ostseite der Berge- und Maschinenhalle. Angeliefert wird Milchaustauscher mit dem PKW. Heu, Maissilage wird in Eigenproduktion im Fahrsilo bzw. in der Berge- und Maschinenhalle gelagert und mittels Traktors verteilt. Getreideschrot wird an der alten Hofstelle in der Eichenwaldstraße 86 in Gerolfing gelagert, abgefüllt und angefahren. Kälber werden im Alter von 4-6 Wochen gekauft und zeitgleich in Gruppen von 6 bis 8 Stück angeliefert. Die Anlieferung erfolgt mit einem PKW-Anhänger, ähnlich einem Pferdeanhänger oder zum Teil auch mit einem Viehtransport-LKW. Die Anfahrt auf dem Hof geschieht dabei rückwärts, die Abfahrt auf dem gleichen Weg vorwärts. Im Alter von 7 Monaten werden die Kälber „umgestallt“ in die Eichenwaldstraße 86. Auch hier werden die Kälber teils mit großem PKW-Anhänger, teils mit einem Viehtransport-LKW transportiert. Das Einstreu wird in der Maschinen- und Bergungshalle gelagert und von dort mittels Traktors und Frontlader zum Kälberstall gebracht. Insgesamt ist das Fahraufkommen nach der vorliegenden Betriebsbeschreibung als eher gering einzuschätzen.

### Entwässerung

Das Regenwasser wird gesammelt und auf die auf dem Grundstück liegenden Versickerungsmulden eingeleitet. Der Schmutzwasserkanal wird an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Kosten hierfür trägt der Bauherr selbst.

### Zusammenfassende Beurteilung

Da das Vorhaben unter allen zu berücksichtigenden Aspekten zulässig ist, hat der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung. Um sicherzustellen, dass das geplante Einfamilienwohnhaus nur in Verbindung mit dem Kälberaufzuchtstall errichtet und genutzt werden darf, wurde bereits eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Ingolstadt vorgelegt. Die Einzelheiten der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Aufstallung, der Futtermittel und der Lagerung und Ausbringung tierischer Exkrememente zur Minimierung der Geruchsemissionen werden durch Auflagen im Baugenehmigungsbescheid sichergestellt.