

Oberhauser Karl · Nymphenburger Straße 150 · 80634 München

Dipl.-Ing.agr. - Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertungen

Telefon 0176 / 19058141
Telefax 089 / 29058-206
e-mail oberhauser@rae-labbe.de

Rechtsanwälte
Labbé & Partner mbB
Herrn Rechtsanwalt Dr. Bühring
Theatinerstraße 33
80333 München

Stadtsparkasse München
IBAN DE94 7015 0000 0075 1112 03
USt Nr. 146 / 113 / 30139

Eingegangen

24. Aug. 2018

Labbe & Partner

München, den 23.08.2018

Entwurf Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Nördlicher Ortseingang Aresing – Gebiet westlich der Weilach, beidseits der St 2050 und
der Altenfurter Straße
I.Z.: 10/30-1279/13-L

Sehr geehrter Herr Dr. Bühring,

in oben bezeichneter Angelegenheit haben Sie mich am 20.07.2018 gebeten, die geplanten Festsetzungen für die Errichtung von Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aus fachlicher Sicht zu überprüfen.

Im Wesentlichen sollen folgende Auflagen festgesetzt werden:

1.

Maximale Grundfläche eines Gebäudes von 400 m² unter Berücksichtigung einer maximalen Länge an der Traufseite von 40 m unter Einhaltung einer Gebäudeproportion von mind. dem 1,8-fachen der Giebelbreite, was letztendlich Gebäudegrundflächen von 40 m x 10 m bzw. ca. 27 m x 15 m bedeutet. Die Grundflächenzahl soll auf 0,1 limitiert werden, was bei entsprechender Grundstücksgröße wohl die Errichtung mehrerer einzelner Gebäude zuließe.

2.

Wandhöhe an der Traufseite von max. 5,50 m.

3.

Mittensymmetrische Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45°.

4.

Verbot von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie Dachflächenfenstern.

Aus Sachverständigensicht ergeben sich damit Einschränkungen und es wird empfohlen, einige Korrekturen bzw. Präzisierungen vorzunehmen.

Zu 1.:

Mit der Gebäudegrundfläche und den Proportionen dürften Stallgebäude, insbesondere Rinderställe und hier wiederum Milchviehställe aufgrund der Haltungsvorgaben und der aktuell bevorzugten Bauform mit Liegeboxen ausscheiden. Auch die Errichtung von (wesentlich emissionsträchtigeren) Schweine- oder Hühnerställen stieße bei der vorgegebenen Gebäudegröße und den Proportionen an Grenzen. Inwieweit solche Vorhaben jedoch immissionsrechtlich zulässig wären, ist nicht Gegenstand meiner Betrachtungen.

In jedem Fall ist die Gebäudegröße ausreichend für Mehrzweckhallen, z.B. zur Unterstellung von Maschinen oder zur Lagerung landwirtschaftlicher Produkte. Gerade bei Maschinenhallen bedeuten größere Gebäudebreiten bei einer Anfahrt von der Traufseite aus erhebliche Mehraufwendungen beim Rangieren, wenn Maschinen nur hintereinander aufgestellt werden können. Landwirtschaftliche Hänger und Zugfahrzeuge bzw. Sondermaschinen, wie Mähdrescher, Selbstfahrhäcksler, Kartoffelroder etc., finden ausreichend Platz.

Bei Aussiedlungsvorhaben größerer Betriebe, die durchaus höheren Lagerbedarf hinsichtlich Technik oder landwirtschaftlicher Produkte haben, müssten ggfs. mehrere Gebäude errichtet werden. Im Wesentlichen entstehen dadurch Mehrkosten durch zusätzliche Umwandlungen (Giebelseiten) bei Einhaltung der Maximalbreite bzw. bei größeren Gebäuden und Maßen über 27 m x 15 m proportionale Mehrkosten je m² umbauten Raum, da die Wandlänge linear zunimmt, die umbaute Fläche jedoch im Quadrat.

Dabei werden jedoch mögliche Kostenvorteile zunehmend durch Mehrkosten bei der heute üblichen freitragenden Konstruktion wieder aufgezehrt, sodass sich ggfs. Mehraufwendungen im tragbaren Rahmen halten.

Zur Klarstellung empfehle ich in jedem Fall auch Vorgaben hinsichtlich der Konstruktion und Größe möglicher Vordächer.

Zu 2.:

Eine Wandhöhe an der Traufseite von max. 5,50 m lässt bei entsprechender baulicher Ausführung (Stahlträger etc.) Durchfahrthöhen von mindestens 5,00 m zu. Dies ist ange-

sichts der Zulassungsvorschriften und anderer Hindernisse im öffentlichen Straßenverkehr mehr als ausreichend. Üblich sind z.B. bei Unterführungen Höhe von 4,20 m bis 4,50 m.

Zu3.:

Kritisch zu sehen ist eine Mindestdachneigung von 30°. Bei kleineren Neigungswinkeln ist der umbaute Raum und auch die Dachfläche kleiner. Da bei vielen Vorhaben (Maschinenlagerung etc.) der damit umbaute Raum nicht nutzbar ist, entstünden unnötze Kosten. Mit Dachwinkeln von 20° bis 25° ist ein ausreichender Selbstreinigungseffekt für Verschmutzungen (Staub, Laub, Blütenstaub, Vogelkot etc.) gegeben, sodass empfohlen wird, eine Mindestneigung in dieser Größenordnung vorzugeben.

zu 4.:

In jedem Fall erlaubt sein müssten Lichteinlässe im Dach, da bei den erlaubten Gebäudedimensionen durch seitliche Lichteinlässe eine optimale Ausleuchtung nicht ermöglicht würde. Gerade beim Rangieren von Maschinen oder beim Hantieren in der Halle, das mit landwirtschaftlicher Technik immer ein gewisses Gefährdungspotential aufweist, sollte schon aus Sicherheitsgründen eine natürliche Belichtung von oben möglich bleiben.

Möglich bleiben sollten auch Dachaufbauten, soweit es sich um Photovoltaik-Anlagen handelt. Im Hinblick auf solche Anlagen sollten auch Dachneigungen von 45° (wie vorgesehen) erlaubt bleiben, da je nach Dachausrichtung und Jahreszeit die baulichen Voraussetzungen für Ertragsoptimierungen geschaffen werden können.

Bei Stallbauten (Rinderställe) ist nach wie vor die Errichtung von Trauf-Firstlüftungen aktueller Stand der Technik. Deren Zulässigkeit sollte genauso präzisiert werden wie die von Abluft- oder Lüftungskaminen.

Vergleichende Kostenschätzungen habe ich – auftragsgemäß – hier nicht vorgenommen. Gerne kann hier anhand der einschlägigen KTBL-Werte weiter zugearbeitet werden. Ich bitte hierzu ggfs. um entsprechenden Hinweis.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. agr. Karl Oberhauser