

  
85551 Kirchheim

13.07.2018

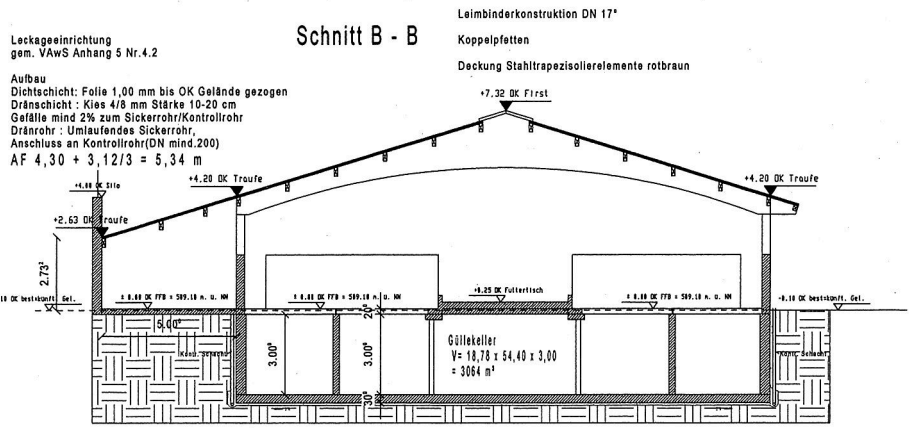
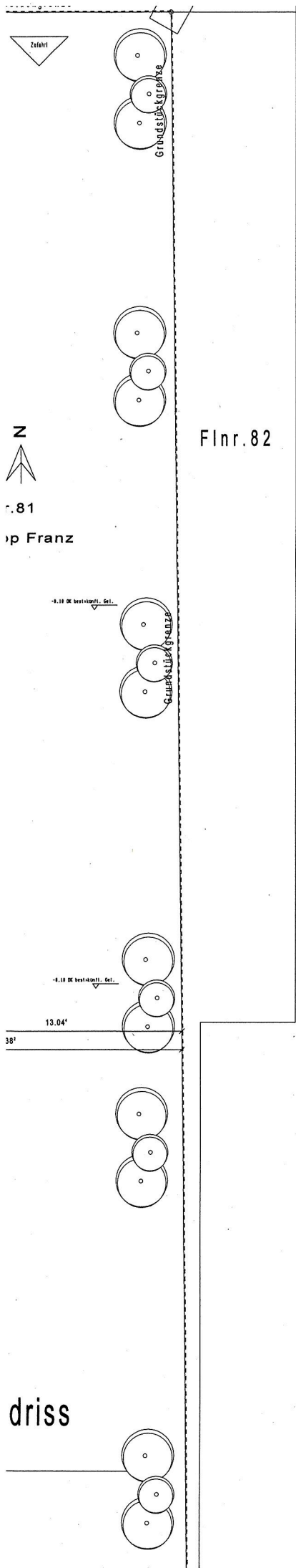
**Bauantrag zum Neubau landwirtschaftlicher  
Mastbullenstallungen mit Fahrsilo und Hygieneraum  
Flnr. 81/Gemarkung Kirchheim**

**Fragen zum Vorbescheid:**

**Ist die Errichtung von 2 Bullenmastställen mit Fahrsilo und Hygieneraum,  
wie im beiliegenden Plan, Stand vom 13.07.2018, dargestellt,  
dem Betriebskonzept vom 13.07.2018 in beiliegender  
Geruchsausbreitungsberechnung des  
Brüos Müller BBM unter Ausklammerung der Erschliessungsfrage  
bauplanungsrechtlich zulässig?**

**Antragsteller**

   
\_\_\_\_\_

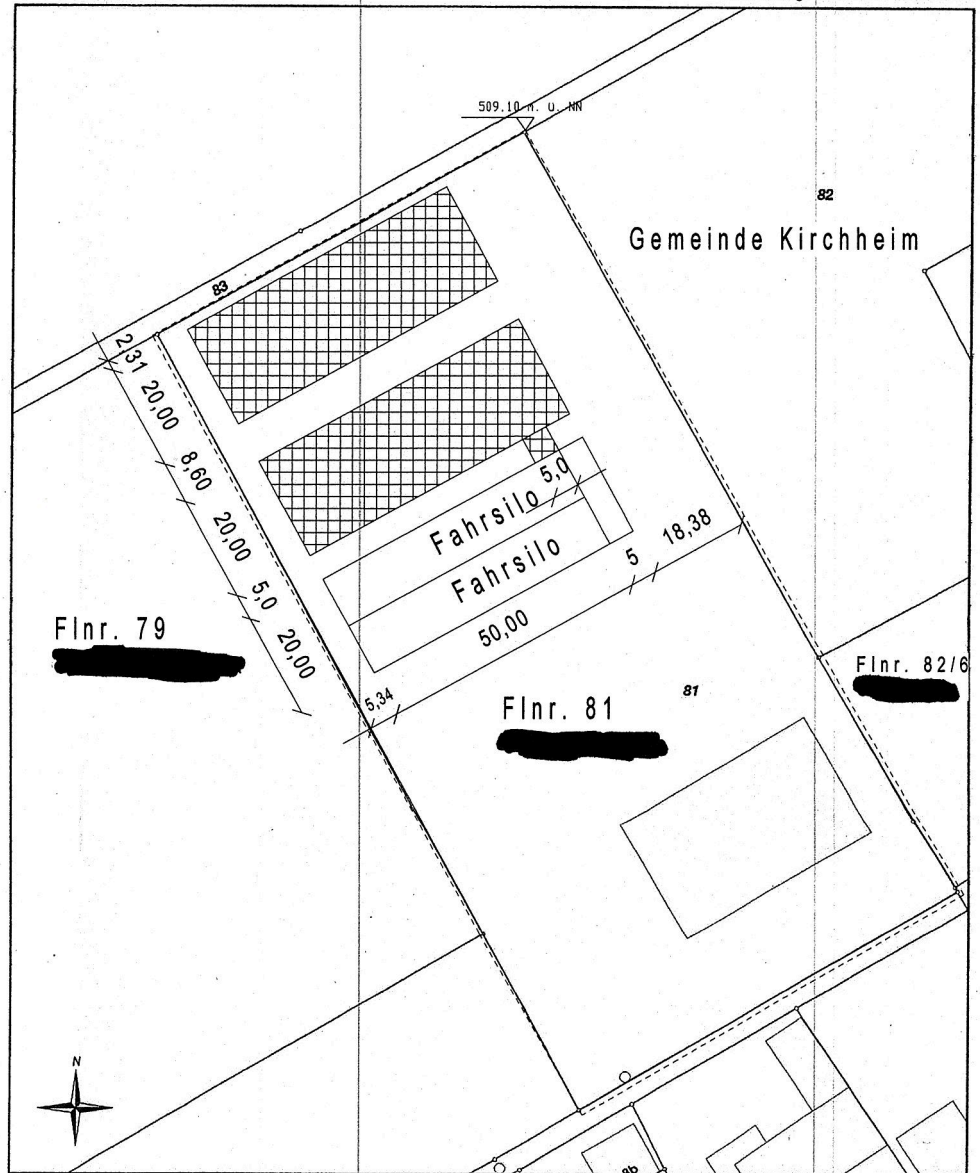


Flnr. 82

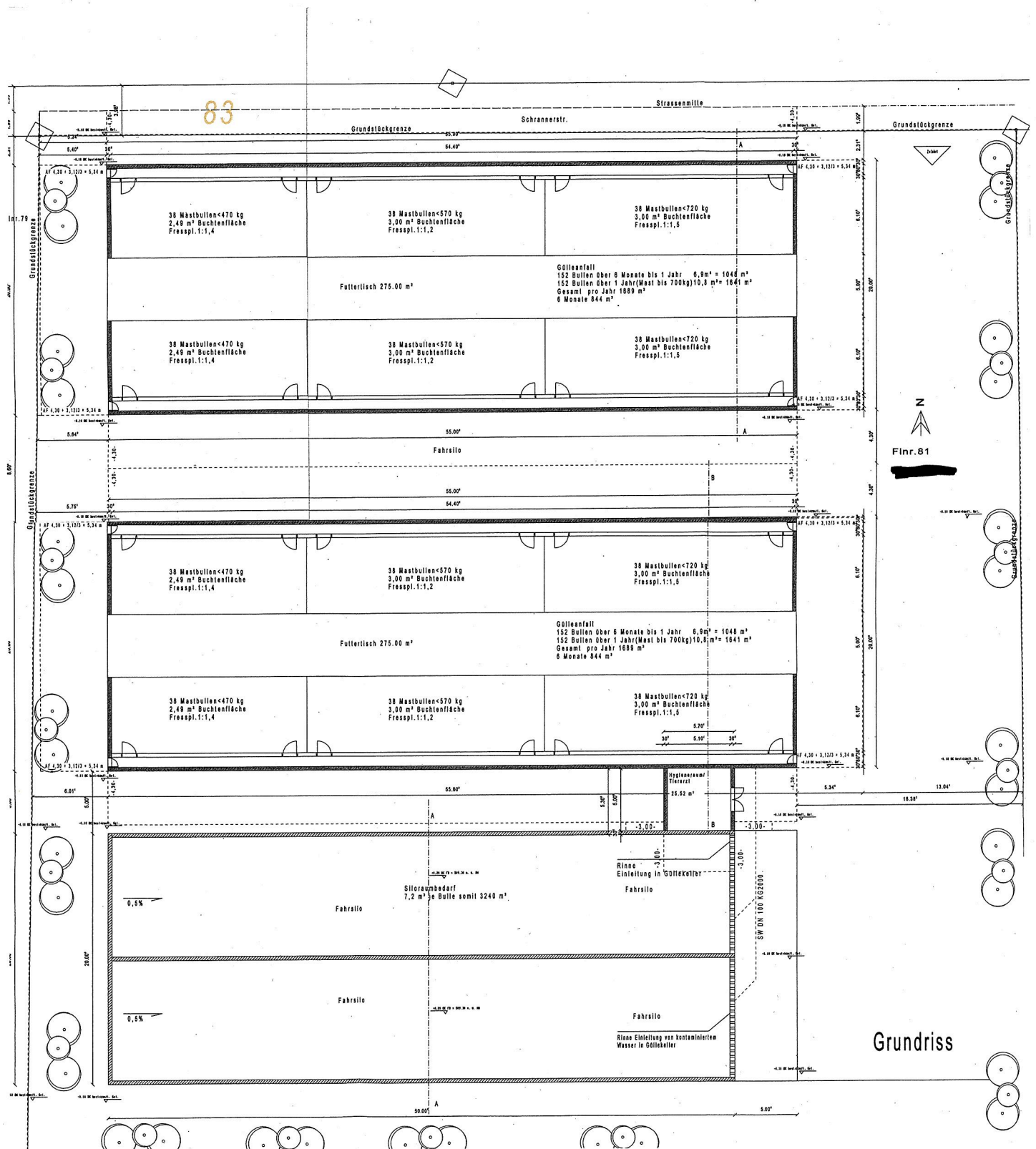
# Digitale Flurkarte

**LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG,  
 BREITBAND UND VERMESSUNG**  
 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
 München  
 Gemarkung: Kirchheim b.München

Erstellt am: 28.02.2018



Maßstab 1:1.000





# **Betriebskonzept**

## **zur landwirtschaftlichen Erweiterung/Umbau des bisherigen Betriebes**



### **1. Einleitung**


Für das langfristige Bestehen am Markt und die Aufrechterhaltung landwirtschaftlicher Betriebe und Arbeitsplätze, ist eine ständige Weiterentwicklung nötig. Das Streben nach Wachstum und Maximierung des wirtschaftlichen Erfolges stellt den Grundstein für Konkurrenzfähigkeit dar.

Die Grundlage um einen Wachstumsschritt erfolgreich zu gestalten, basiert auf einer genauen Betrachtung und Analyse des bestehenden Unternehmens. Durch genaue Betrachtung der gegebenen Betriebssituation, können zum einen vorhandene Probleme im Produktionsablauf aufgedeckt und mit innovativen Lösungsansätzen kostengünstig behoben werden. Zum anderen können Wachstumsprojekte, welche auf das Unternehmen abgestimmt sind, gefunden werden.

**Ziel** ist es, die Produktionsabläufe zu optimieren und unter Einbezug des technischen Fortschritts vorhandene Arbeiten effizienter zu gestalten, damit Kosten gesenkt werden können. Zudem sollen im Einklang mit dem Marktgeschehen und mit einem begrenzten Risiko Entwicklungsschritte für eine Betriebserweiterung gefunden werden. Die Betriebsumstände und vor allem die Präferenzen des Unternehmers und der Unternehmerfamilie müssen zusätzlich betrachtet werden, da nur durch volle Unterstützung erfolgreiches Handeln möglich ist.


Im Folgenden wird die Planung eines **Bullenmaststalls** an meinem Betrieb in Kirchheim beschrieben.

### **2. Landwirtschaftliche Flächen**

Der Betrieb  bewirtschaftet ca. 105 ha landwirtschaftliche Fläche, welche sich in der Kirchheimer und Aschheimer Flur befindet. Die einzelnen Feldstücke ergeben sich aus beiliegendem Lageplan, in dem die Grundstücke entsprechend rot umrandet sind.

Von den insgesamt 105 ha landwirtschaftliche Fläche, stehen 98 ha im Eigentum des Antragstellers. 7 ha Flächen sind ferner langfristig hinzugepachtet. Die Pachtzeit hierfür beträgt noch 5 Jahre. Zudem bewirtschaftet der Sohn noch 19 ha, welche durch die enge Kooperation auch zur Verfügung stehen.

### **3. Derzeitiger Betrieb**

Der Betrieb  bewirtschaftet derzeit ca. 105 ha landwirtschaftliche Fläche, welche sich in der Kirchheimer und Aschheimer Flur befindet (siehe oben). Die Betriebsschwerpunkte liegen im aktuellen Betrieb in der Bullenmast, Kartoffel- und Braugerstenproduktion. Zudem werden Früchte wie Winterraps, Winterweizen, Erbsen, Sojabohnen, Triticale, Mais und Zwischenfrüchte angebaut. Zusätzlich bewirtschaftet der Betrieb Waldflächen im Ebersberger Forst und verrichtet den Winterdienst bei ortsansässigen Firmen im Gewerbegebiet.



Zur Zeit werden 84 Mastplätze zur Verfügung gestellt.

#### **4. Beschreibung der derzeitigen baulichen Anlagen**

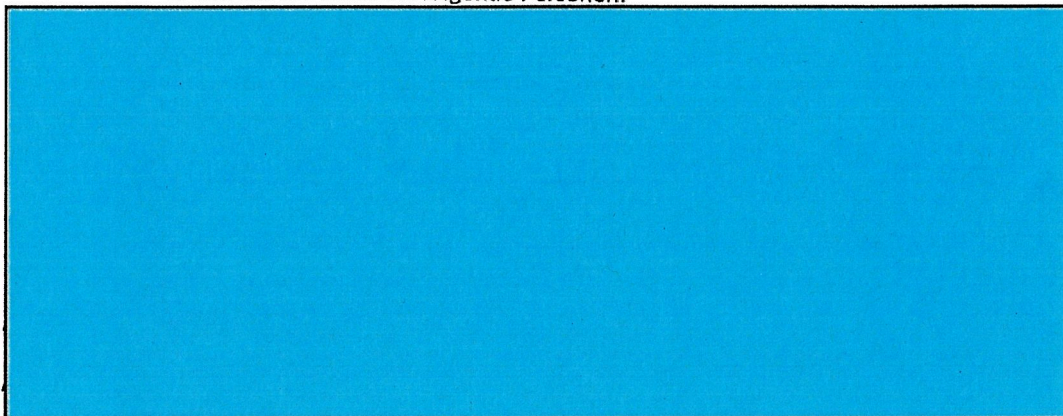
Der aktuelle Stall befindet sich Nähe der Dorfstraße und umfasst 84 Mastplätze. Das Gebäude wurde über mehrere Schritte ausgebaut. Bis 1972 wurde der Stall zur Milchviehhaltung genutzt, bevor er zum Bullenstall mit 48 Mastplätzen umfunktioniert wurde. Im Jahr 1985 wurde das umgebaute Gebäude um 36 Mastplätze erweitert. Dieser Teil wurde dem technischen Fortschritt angepasst, wodurch die Deckenhöhen erhöht wurden, um mit den Traktoren in den Stall fahren zu können und nicht mehr komplett auf „Handarbeit“ angewiesen zu sein.

Im alten Teil des Stalles wurden 2013 die Aufstallung sowie die Spalten erneuert.

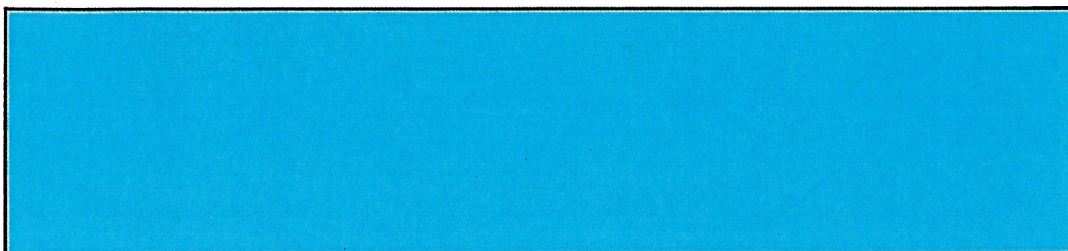
Zum heutigen Zeitpunkt ergibt sich für den Maststall folgende Problematik: Mit Maschinen, ist das Durchfahren durch den Stall nicht möglich. Die Anpassungen von vor über 30 Jahren, sind nicht mehr ausreichend, um mit den immer größer werdenden Maschinen in das Gebäude zu gelangen. So kann beispielsweise kein Futtermischwagen eingesetzt werden, was zu einer sehr zeitaufwendigen Futterzuteilung führt, da alles per Hand erledigt werden muss ( Maissilage auseinanderschäufeln und Stroh, Heu, Getreideschrot, Rapsschrot, Mineralfutter per Hand zuteilen). Zudem ist die Lüftung durch die verschiedenen Deckenhöhen, durch die Umbauten, vor allem in den Sommermonaten problematisch und nicht mehr zeitgemäß.

#### **5. Personen am Hof**

Derzeit befinden sich auf der Hofstelle folgende Personen:



#### **6. Arbeitsverteilung**





## 7. Tierhaltung im Zielbetrieb / Motive

Im Zielbetrieb soll die Tierhaltung auf **450 Mastplätze ausgeweitet werden**. Die Erweiterung soll dabei schrittweise vollzogen werden, so dass eine natürliche Entwicklung des Betriebes, entsprechend den bestehenden finanziellen Möglichkeiten erfolgt.

Hierzu im Einzelnen:

Zuerst möchte ich erwähnen, dass die aktuelle Tierproduktion mit sehr viel körperlicher Arbeit verbunden ist, was zusätzlich sehr zeitintensiv ist. Mit dem gleichen Zeitaufwand könnten in einem modernen Stall deutlich mehr Tiere, bei geringerer körperlicher Beanspruchung versorgt werden.

Zudem ist der Stall so eng gebaut, dass er nur mit den zwei alten Schleppern befahren werden kann, welche allerdings in naher Zukunft ersetzt werden müssen. Hier würde dann ein größerer Schlepper mit einer breiteren Spur angeschafft werden, der den Ansprüchen in der Pflanzenproduktion gerecht wird. Die Anforderungen haben sich natürlich im Vergleich zu vor 30 Jahren geändert, wobei aus betriebswirtschaftlicher Sicht nur ein Systemschlepper, welcher sowohl für die Tier- als auch für die Pflanzenproduktion geeignet ist, angeschafft wird. Hier ergibt sich das Problem, dass der Stall zu eng für einen „neuen“ Schlepper ist.

Des Weiteren ergeben sich Probleme mit der Zu- bzw. Abfahrt vom Betrieb, sodass sowohl die Lieferung der Tiere mit dem LKW als auch die Siolomaisernte und die Ausbringung der Gülle durch parkende Autos und immer enger werdenden Straßen erschwert, bzw. verhindert wird. Durch die Änderung der Düngeverordnung darf unser 6 m<sup>3</sup> Schleuderfass nicht mehr eingesetzt werden, wodurch auf ein vom Lohnunternehmen ausgeliehenes 18 m<sup>3</sup> Fass mit Schleppschuhverteiler umgestiegen wurde. Dies bringt sowohl Schwierigkeiten in den engen Straßen mit parkenden Autos, als auch Akzeptanzprobleme der Öffentlichkeit mit sich, wenn mit derart großen Geräten im Ortsgebiet gefahren wird.

Außerdem soll der Betrieb zukunftsfähig als Haupteinverwerbsgrundlage für den Sohn vorbereitet werden, welcher voraussichtlich im Frühjahr 2019 sein Studium abschließt und dann in den Betrieb vollständig einsteigt. Durch die entsprechende Aufstockung kann für den Sohn ein Arbeitsplatz am heimischen Betrieb generiert werden.

Des Weiteren ist es aus betriebswirtschaftlicher Sicht auch sinnvoll, diesen Schritt zu verwirklichen, da in einem modernen Stall höhere Leistungen und somit höhere Deckungsbeiträge erwirtschaftet werden können. Natürlich erfüllt der neue Stall die Anforderungen an das Tierwohl besser als der aktuelle Stall, was sich auch in den Leistungen widerspiegelt. Durch die Steigerung der Mastplätze kann dann abzüglich der Festkosten für den Bau ein höheres Einkommen erzielt werden. Auch muss angefügt werden, dass jeder Betrieb ein „gesundes Wachstum“ braucht um auch in Zukunft gegenüber anderen Betrieben noch konkurrenzfähig, getreu dem Motto „Wachsen oder Weichen“ zu sein. Ziel ist es nachfolgenden Generationen einen funktionierenden, zukunftsfähigen Betrieb zu



übergeben um die langfristige Existenz des Betriebes zu sichern. Für die Ernährung der Tiere ist ausreichend Eigenfläche vorhanden.

## **8. Standortbestimmung**

Die Lage der angedachten baulichen Maßnahmen ergibt sich aus dem Vorbescheid. Der Standort ergibt sich als optimale Ergänzung zum bestehenden Betrieb, da alle genutzten Gebäude über kurze Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Auch können Maschinen, Geräte und Betriebsmittel, welche im Stall und in der Kartoffelhalle benötigt werden (z.B. Frontladerschlepper, Frontladeranbaugeräte, Stapler, Stroh usw.) über kurze Distanzen erreicht bzw. transportiert werden. Außerdem müssen Gebäude wie eine Werkstatt nur einmal vorgehalten werden. Zudem ist es das einzige Grundstück in meinem Betrieb, welches zum Bau eines Stalles geeignet ist, da an allen anderen Standorten zu hohe Kosten für die Erschließung mit Strom und Wasser aufgewendet werden müssen. Des Weiteren ist es von großem Vorteil, wenn das Wohnhaus in unmittelbarer Nähe zum Stall ist, um Probleme in der Nacht zu bemerken.

## **9. Bauliche Maßnahmen**

Für die Erhöhung des Tierbestands und um den modernen Anforderungen an die Landwirtschaft Genüge zu tun, sind bauliche Veränderungen notwendig:

Der alte Stall wird zur Fresseraufzucht und zum Lagern von Heu und Stroh verwendet und dementsprechend umgerüstet.

Die neuen beiden Ställe werden voraussichtlich schrittweise erstellt, wobei jeder 225 Mastplätze beinhalten soll. Jeder der Ställe ist in sechs Buchten untergliedert, wobei sich auf jeder Seite drei befinden. In der Mitte verläuft der Futtertisch, auf welchem mit dem Schlepper und dem Futtermischwagen gefahren werden kann und den Tieren maschinell Futter zugeteilt wird. Hier entfällt die körperliche und zeitaufwendige Arbeit bei der Futterzuteilung wie im alten Stall fast komplett. Dies führt zu einer höheren Arbeitsqualität und geringerer Arbeitszeitbelastung pro Mastplatz. Genaue Angaben zum Bau können Sie aus dem beigelegten Eingabeplan entnehmen.

## **10. Vermarktung**

Die Vermarktung der schlachtreifen Bullen erfolgt aktuell an die Metzgerei [REDACTED]. Wöchentlich werden montags in der Nacht ein bis zwei Bullen auf kurzem Weg zum Schlachten gebracht. Hierfür werden pro Jahr ca. 75 Bullen benötigt.

Dieser Vermarktungsweg soll auch in Zukunft beibehalten werden. Die restlichen Bullen werden dann an den Schlachthof München verkauft. Somit bleiben auch in Zukunft die Transportwege für die Tiere kurz und die Metropole München wird mit hochwertigem Fleisch aus der Region versorgt.

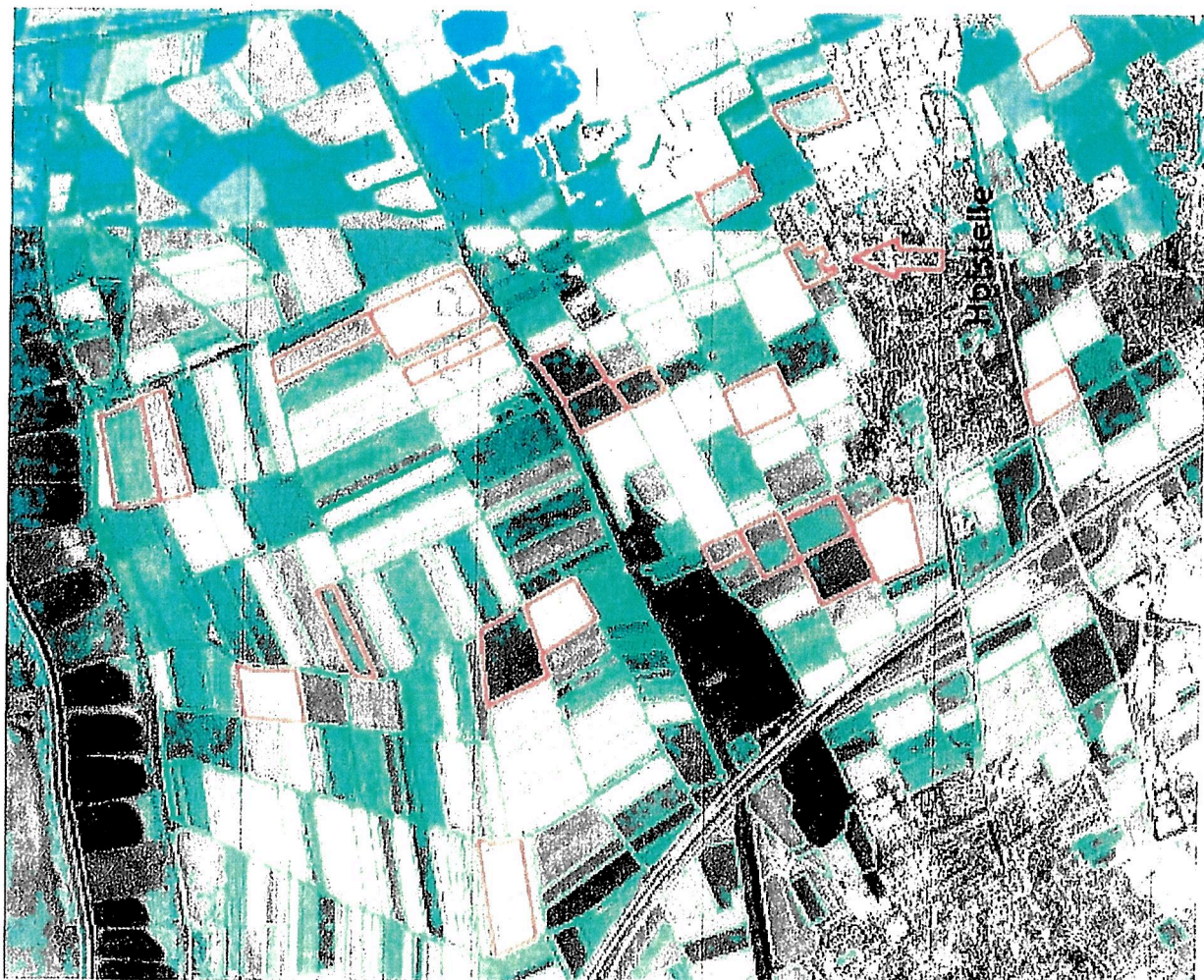
## **11. Ausblick**

Für ein langfristiges Bestehen eines landwirtschaftlichen Betriebes, am immer stärker umkämpften Markt, ist ein angemessenes, durchdachtes Wachstum und eine stetige Weiterentwicklung nötig. Ich hoffe, Sie mit meinem kurzen Betriebskonzept von meiner Planung überzeugt zu haben. Dieser Schritt wäre für den Erhalt bzw. Ausbau meines Betriebes und das langfristige Bestehen am Markt sehr wichtig, sodass auch weitere Generationen die Landwirtschaft weiterführen können. Ebenfalls



entspricht dies dem Gedanken der regionalen Produktion und dem Verbrauch von regionalen Lebensmitteln. Unnötige lange Tiertransporte werden vermieden und der Verbraucher bekommt hochwertige Lebensmittel, welche unter guten und fairen Bedingungen erzeugt werden.

Quelle iBALIS.de



Möhler + Partner Ingenieure AG · Landaubogen 10 · D-81373 München

Gemeinde Kirchheim b. München  
Herrn Markus Böhmfeld  
Münchner Str. 6  
85551 Kirchheim b. München

Ihr Ansprechpartner: Christian Eulitz · 089 544 217 - 28 · christian.eulitz@mopa.de · 30.08.2018

## **700-5828 Bebauungsplan Nr. 99 der Gemeinde Kirchheim Geruchstechnische Stellungnahme**

### **1. Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Kirchheim plant im Rahmen des o.g. Bebauungsplans die Entwicklung eines Wohngebietes. Möhler+Partner wurde am 23.08.2018 von Gemeinde Kirchheim zur Durchführung u.a. einer geruchstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren beauftragt. In einem Abstand von ca. 60 m befindet sich eine mögliche Erweiterungsfläche für eine landwirtschaftliche Tierhaltungsanlage. Der Landwirt hat von Müller BBM (Bericht Nr. M140818/01 vom 29.03.2018) eine Geruchsimmisionsprognose zur möglichen Erweiterung seiner Tierhaltungsanlage erstellen lassen.

In einem ersten Schritt sollen eine Bewertung der Geruchsimmisionsprognose als Grundlage für die weiteren Planungen und mögliche Maßnahmen zur Konfliktbewältigung dargestellt werden.

### **2. Plausibilisierung Geruchsimmisionsprognose Müller BBM Bericht Nr. M140818/01 vom 29.03.2018**

Die verwendete Berechnungsmethodik, die Emissionsansätze und dementsprechend das Ergebnis der Untersuchung sind plausibel und nachvollziehbar. Die Planung stellt einen geplanten Grenzfall dar, in dem durch eine denkbare Tierhaltungsanlage an der Bestandsbebauung gerade eine Obergrenze der Geruchshäufigkeit von 15% der Jahresstunden eingehalten wird, während es im Bebauungsplangebiet mit bis zu 17% der

BERATUNG  
PLANUNG  
MESSUNG  
GUTACHTEN

Immissionsschutz  
Verkehrslärmschutz  
Bau- und Raumakustik  
Thermische Bauphysik  
Erschütterungsschutz  
Luftthygiene

Landaubogen 10  
D-81373 München  
T + 49 89 544 217 - 0  
F + 49 89 544 217 - 99  
www.mopa.de  
info@mopa.de

Ust.-Id.-Nr.: DE 272461848  
Steuer-Nr.: 143/101/22689

Stadtparkasse München  
IBAN: DE50 7015 0000 0902 2049 99  
BIC: SSKMDEMM

HypoVereinsbank München  
IBAN: DE09 7002 0270 6890 2270 72  
BIC: HYVEDEMMXXX

Aktiengesellschaft, Sitz München,  
Amtsgericht München, HRB 188105  
Vorstand: Rudolf Liegl, Christian Eulitz,  
Aufsichtsrat: Ulrich Möhler (Vors.),  
Prof. Wolf-Dieter Ehl Fastl

Messstelle nach §§ 28, 29b BImSchG auf dem  
Gebiet der Geräusche und Erschütterungen,  
VMIPA-Schallschutzprüfstelle für Güterprüfungen  
nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau,  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für Schallschutz im Verkehrs- und Städtebau,  
für Schallimmissionschutz und auf dem Gebiet  
der Bauakustik.



Jahresstunden Geruchshäufigkeit auf einer Tiefe von bis zu ca. 20 m zu Überschreitungen dieses Immissionswertes kommt. Die Einhaltung von 15% der Jahresstunden wäre auch im Hinblick auf die Randlage zum Außenbereich und die bestehende Nachbarschaft in einem (gerade noch) abwägungsfähigen Bereich.

Maßgebend für diese Überschreitung sind die beiden neuen Bullenmastställe. Der bestehende Standort (Fresseraufzucht) und das Fahrilo haben einen Immissionsbeitrag von ca. 3% der Jahresstunden und sind demgemäß untergeordnet zu betrachten.

Die beiden geplanten Bullenmastställe weisen insgesamt 456 Plätze (Tierzahl maximaler Besatz) auf. Die Be- und Entlüftung der Ställe soll gemäß der Modellansätze von Müller-BBM natürlich über jeweils geöffnete Nord- und Südwände ( $h = 2\text{ m}$  über GOK, Öffnungsfläche für die beiden Ställe insgesamt  $4 \times 104\text{ m}^2$ , senkrechte Flächenquellen) und über die Traufe erfolgen ( $h = 8\text{ m}$  über GOK, Öffnungsfläche für die beiden Ställe insgesamt  $2 \times 52\text{ m}$  Länge, horizontale Linienquellen). Als Verteilung des Geruchsstoffstroms aus den Ställen wurde je Stall 40% Luftaustritt über First und  $2 \times 30\%$  Luftaustritt über die Seitenflächen angesetzt.

### 3. Bewertung und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung

Zunächst einmal ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu hinterfragen, ob diese Planung tatsächlich mit diesem relativ hohen Emissions- und damit Störpotential für die bestehende Nachbarschaft kommt, oder ob es sich dabei ausschließlich um einen fiktiven rechnerischen Grenzfall handelt, um sich vor einem heranrückenden Wohnen zu schützen?

Für die bestehende Wohnbebauung am Pappelweg und östlich davon, die vermutlich ohne mechanische Lüftungsanlagen etc. ausgeführt sind, bedeutet eine Geruchshäufigkeit von 15% der Jahresstunden, dass man 1.314 Stunden im Jahr den Bullenmastbetrieb wahrnehmen wird. Hinsichtlich der Bestandsnachbarschaft sollte auch die Geruchshäufigkeit an den Wohnnutzungen östlich der Flurstraße berücksichtigt werden. An zahlreichen Wohngebäuden die sich nicht an der Grenze zum Außenbereich befinden werden deutlich über 10% Geruchswahrnehmungen prognostiziert. Darüber hinaus ist der Gewichtungsfaktor von 0,4 entsprechend des Bayerischen Arbeitskreises für Immissionsschutz in der Landwirtschaft (nach GIRL wären es 0,5) nicht auf der sicheren Seite, da nach GIRL „bei reinen Kälber- bzw. Bullenmastbetrieben oder bei Betrieben mit überwiegender Bullen- oder Kälbermast ein Gewichtungsfaktor 1,0 anzusetzen wäre“ (GIRL-Sitzung 03/2009). Bei dem Gewichtungsfaktor 1,0 würden sich in der Nachbarschaft mehr als doppelt so hohe Geruchshäufigkeiten ergeben! Für ein störungsfreies Miteinander (bereits aufgrund der bestehenden Wohngebäude) sollten dringend Maßnahmen zur Geruchsminderung bei der Neuplanung des Bullenmastbetriebs eingeplant werden.

Aufgrund der relativ langen Berechnungszeiten mit AUSTAL war es uns noch nicht möglich verschiedene Varianten zur Immissionsminderung nachzurechnen. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, um die Geruchsemissionen zu vermindern. Die VDI 3894-1 enthält im Anhang einige organisatorische Maßnahmen, wie Fütterung, Sauberkeit im Stall, Ausführung der Laufflächen usw. Eine Reduktion der Mastbullenzahl ist auf diesem hohen Emissionsniveau wenig aussichtsreich. Effektive Möglichkeiten zur Immissionsminderung sind durch eine mechanische Be-/Entlüftung der Ställe mit einer geführten Ableitung der geruchsbeladenen Luft über Dach möglich. Beispielsweise führt eine Erhöhung der Abluft am First von 8 m auf 12 m in Verbindung mit

einem 80%-igen Luftaustritt über Dach (leichter Unterdruck im Stall) zu einer Minderung der Geruchsimmissionen an der bestehenden Nachbarschaft sowie im Bebauungsplangebiet um ca. 2 %. Mit dieser Maßnahme könnten 13% der Jahresstunden im Bestand (10% der Jahresstunden in der 2.Gebäudereihe des Bestands), bzw. 15% der Jahresstunden am Rand des Bebauungsplangebietes mit einer einfachen mechanischen Belüftung der Ställe bei gleicher Tierhaltungszahl erreicht werden.

Weitere einfache Maßnahmen wären durch die Ausrichtung und Anordnung der bodennahen Lüftungsöffnungen an den Ställen denkbar. Auf die verbleibende (rechnerische) Geruchsbelastung könnte im Bebauungsplangebiet mit Lüftungsanlagen mit Ansaugung von den abgeschirmten Gebäudeseiten (Wohnqualität) effektiv reagiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Möhler + Partner  
Ingenieure AG



Dipl.-Ing. (FH) C. Eulitz