

# Gutachten 287/2024

## Gutachterliche Stellungnahme und Privatgutachten



### **Adlberger Höfe**

Stephanie Adlberger  
Walkstr. 23  
85570 Markt Schwaben

und

### **Markt Markt Schwaben**

Schloßplatz 2  
85570 Markt Schwaben

Sachverständiger:

**Georg W. Fink Dipl. Ing. agr.**

Zehentstrasse 10  
85445 Aufkirchen

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für „Reitanlagen und Stallbau in der Pferdehaltung“

Mitglied im FN-Arbeitskreis der Deutschen Reiterlichen Vereinigung für „Reitanlagen und Stallbau“

Mitglied im Arbeitskreis ALB Blätter Pferdehaltung

Mitglied im FLL - Regelwerksausschuss „Empfehlungen für Planung, Bau und Instandhaltung von Reitplätzen“

Mitglied im Arbeitskreis „Pferde“ der Tierärztlichen Vereinigung für Tierschutz e.V. (TVT)

Mitglied im Bundesverband der vereinigten Pferdesachverständigen in Deutschland e.V. (BVBP)

Mitglied im Sachverständigenkuratorium e.V. (SVK)

5.6.2024

**Öbv. Sachverständiger Georg W. Fink**

Zehentstrasse 10 in 85445 Aufkirchen

Tel 08122 2286856 Fax 2286857

[kontakt@fink-reitanlagen.de](mailto:kontakt@fink-reitanlagen.de)

## Inhalt

1	Beschreibung des Sachverhalts und Aufgabenstellung.....	3
2	Unterlagen zum Gutachten.....	3
3	Betriebliche Situation und Standort.....	4
4	Einfluss einer Asylunterkunft auf den Pferdebetrieb.....	6
5	Einfluss des Pferdebetriebes auf die Asylunterkunft.....	7
6	Bewertung des Tauschgrundstücks.....	8
7	Zusammenfassung.....	9

## 1 Beschreibung des Sachverhaltes und Aufgabenstellung

Die Familie Adlberger betreibt seit Generationen einen landwirtschaftlichen Pferdebetrieb. Die Hofstelle Poststadl liegt am östlichen Rand des Marktes Markt Schwaben. Der Standort ist östlich des Friedhofs und südlich des Hanslmüller Weges.

Das zur Diskussion stehende Grundstück befindet sich im Eigentum des Marktes Markt Schwaben und ist aufgrund des Pachtverhältnisses aktuell im Besitz der Adlberger Höfe.

*Mit Abstimmung in der Gemeinderatssitzung vom 25.4.2024 entschied sich das Gremium für einen Kompromissvorschlag zur Lösung der „schwelenden Asylheimfrage“. Demzufolge soll auf dem gemeindeeigenen Grundstück am Hanslmüllerweg neben dem Friedhof ein Gebäude errichtet werden, das Platz für maximal 90 Flüchtlinge bieten soll (Quelle: Münchner Merkur 3.5.2024)*

Die Familie Adlberger, die das zur Diskussion stehende Grundstück seit Jahrzehnten auf Pachtbasis bewirtschaftet, sieht sich in seiner Existenzgrundlage erheblich gefährdet.

Mit Auftrag vom 29.5.2024 beauftragte Frau Stephanie Adlberger den öbv. Sachverständigen für „Reitanlagen und Stallbau in der Pferdehaltung“ Herrn Georg W. Fink / Dipl. Ing. agr. eine gutachterliche Stellungnahme mit folgenden Aufgaben zu erarbeiten:

1. Ermittlung des Gefährdungspotentials auf die betrieblichen Ziele des landwirtschaftlichen Pferdebetriebs Poststadlhof durch das geplante Vorhaben Asylunterkunft
2. Ermittlung des Beeinträchtigungspotentials auf das geplante Vorhaben Asylunterkunft durch den bestehenden landwirtschaftlichen Pferdebetrieb
3. Bewertung des von Familie Adlberger angebotenen Tauschgrundstücks

## 2 Unterlagen zum Gutachten

### Anknüpfungspunkte:

1. Informationen der Familie Adlberger
2. Pressemitteilungen Merkur und Süddeutsche Zeitung
3. Ortstermin am 29.5.2024

### Literaturquellen = Rechtsgrundlagen:

1. Tierschutzgesetz (TierSchG)
2. Leitlinien Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten, BMEL, 2009
3. Pferdehaltung, Ställe & Reitanlagen - Orientierungshilfen für Bau und Modernisierung, Gerlinde Hoffmann, Deutsche Reiterliche Vereinigung e.V. (FN), 2019
4. Grundwissen zur Haltung, Fütterung, Gesundheit und Zucht - Richtlinien – Reiten und Fahren Band 4, Deutsche Reiterliche Vereinigung e.V. (FN), 2016
5. Basispass Pferdekunde – FN-Abzeichen, Deutsche Reiterliche Vereinigung e.V. (FN), 2010
6. Veröffentlichung SFI (Sachverständige für Immissionsschutz GmbH)
7. Eigene Veröffentlichungen und Datensammlungen



### 3 Betriebliche Situation und Standort

Der landwirtschaftliche Betrieb befand sich ursprünglich im Stadtgebiet Markt Schwaben. Aufgrund der beengten Situation und der direkten Nähe zu Wohn- und Gewerbebebauung wurde der Betrieb im Jahr 1987 an den heutigen Standort ausgesiedelt. Damals noch mit Rinderhaltung.



Hofstelle im Stadtgebiet



Ausgesiedelte Hofstelle

Der Betrieb mit der Nummer 09175120116 verfügt über 63 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, die im Vollerwerb bewirtschaftet werden. Insgesamt stehen 34 Pferde in 24 Innenboxen, 5 Außenboxen und 5 Paddockboxen. Hofnah stehen ca. 10 ha Koppeln zur Verfügung, wobei ein Großteil im Bereich der so genannten Moorbodenkulisse liegt. Dies bedeutet eine reduzierte Nutzung aufgrund der überdurchschnittlich hohen Bodenfeuchtigkeit. In trockenen Jahren stellt dies kein Problem dar.



Um den Pferden gemäß den geltenden „Leitlinien zur Beurteilung von Pferdebetrieben nach Tierschutzgesichtspunkten“ BMEL 2009 (im Text mit LL Pferdehaltung abgekürzt) genügend täglichen freien Auslauf von mindestens drei Stunden zu bieten, ist der Pferdebetrieb zwingend auf ausreichend große und ganzjährig nutzbare Bewegungsflächen angewiesen. Zu diesem Zweck verfügt der Betrieb über drei gute Allwetterausläufe in leichter Hanglage mit Fütterungseinrichtungen. Zusätzlich steht den Pferden seit vielen Jahren das in der Diskussion stehende Grünlandgrundstück zur Verfügung. Es handelt sich eine Pacht, die sich jeweils um ein Jahr verlängert. Das Flurstück verfügt über eine leichte Hanglage, wodurch selbst bei und nach Starkregen kein stehendes Niederschlagswasser eine Nutzung verhindert. Zudem handelt es sich nicht um einen empfindlichen Boden der Moorbodenkulisse, sondern um strapazierfähiges Grünland mit gesunder Grasnarbe. Zusätzlich bieten Bestandsbäume mit großen Kronen den erforderlichen Witterungsschutz.

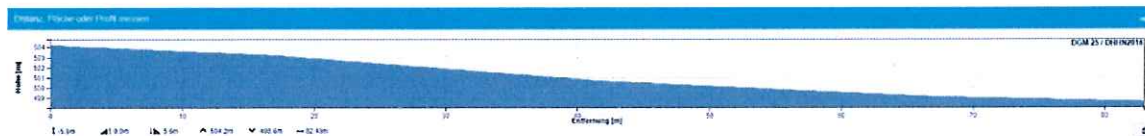


Baufenster Asylunterkunft



Gesamtes Flurstück





Darstellung der anstehenden Hanglage von West nach Ost um ca. 5 m innerhalb des Baufensters

Es handelt sich um ein für Pferdehaltung ideales Grünlandstück, das für den landwirtschaftlichen Pferdebetrieb von großer Bedeutung ist. Der Wegfall des Grundstücks würde eine erhebliche Reduzierung der für die freie Bewegung der Pferde zur Verfügung stehenden Fläche bedeuten.

Da die meisten Pferdeweiden im Bereich der Moorbodenkulisse liegen, würde der Wegfall der einzigen hochwertigen Grünlandfläche eine existenzbedrohende Situation darstellen.

#### 4 Einfluss einer Asylunterkunft auf den Pferdebetrieb

Die Notwendigkeit für die Unterbringung von Asylbewerbern wird weder angezweifelt noch geleugnet. Asylbewerber oder Asylberechtigte Personen müssen angemessen untergebracht werden.

Bei allem Verständnis für die Notwendigkeit sind aber aus Sicht des Unterzeichners mögliche Konflikte und Einflüsse derartiger Einrichtungen auf die direkt angrenzenden Betriebe und Wohnsituationen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall geht es um mögliche Beeinträchtigungen und / oder Gefährdungen des täglichen Betriebes am Pferdebetrieb Poststadlhof. Diese sind aus Sicht des Unterzeichners:

1. Unsachgemäße Fütterung der Pferde durch ungeeignete, unverträgliche oder giftige Produkte
2. Unsachgemäßer und unzulässiger Zutritt zu den Ausläufen und Stallanlagen mit Gefährdung der Pferde durch nicht tiergerechten Umgang
3. Störung der Pferdehaltung durch laute Geräusche, Musik, Laserpointer oder sonstige bewusste oder unbewusste Handlungen
4. Da der Betrieb seit Jahren sehr eng mit einer therapeutischen Einrichtung arbeitet, wird hier ein erhebliches Konfliktpotential gesehen. Therapie mit Pferden ist eine anerkannte und sehr erfolgreiche Möglichkeit, Menschen mit körperlichen und/oder geistigen Defiziten durch den Umgang mit und auf den Pferden zu helfen. Jedoch muss der Umgang mit diesen Kunden / Patienten in einer störungsfreien und sicheren Umgebung erfolgen. Dies ist Grundlage und Voraussetzung für den gesundheitlichen Erfolg
5. Die Menschen, die in einer Asylunterkunft leben, kommen oft aus Ländern und sozialem Umfeld, wo der tiergerechte Umgang mit Pferden weitgehend unbekannt ist. Hinzu kommen noch sprachliche Barrieren, die verhindern, dass Hinweis- und Informationsschilder und / oder mündliche Hinweise verstanden werden. Dies kann bei Personen, die im Umgang mit Pferden unerfahren sind zu einer Gefährdung der Pferde, aber auch zu einer Selbstgefährdung führen.

6. In diesem Kontext ist auch das Heranrücken von Wohnnutzungen an bereits langfristig bestehende Betriebe zu betrachten. Bestand und Weiterentwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes dürfen durch eine nachträglich heranrückende Bebauung nicht gefährdet werden. Dies gilt auch für einen Bebauungsplan!

Aus diesen Gründen sind in dieser Einflussrichtung erhebliche Bedenken anzumelden.

## 5 Einfluss des Pferdebetriebes auf die Asylunterkunft

Neben dem Einfluss der Asylunterkunft auf den Pferdebetrieb müssen auch die umgekehrten Wirkungen des Pferdebetriebes auf die Asylunterkunft beachtet werden.

Jeder tierhaltende landwirtschaftliche Betrieb verursacht Emissionen. So wird in der Regel bei Bauvorhaben mit Pferdehaltung in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohnbebauungen eine immissionsschutzrechtliche Bewertung gefordert. Dabei ist darzulegen, mit welchen Immissionen benachbarte Wohnbebauungen und Gewerbeobjekte rechnen müssen. Beurteilungsrelevante Emissionen aus der Pferdehaltung und dem Pferdesport stellen Geruchs- und Staubemissionen sowie Schallemissionen dar. Ebenso ist eine Belastung oder Gefährdung der neu hinzukommenden Wohnbebauung durch den langjährigen Bestandsbetrieb auszuschließen.

Dies erfolgt durch eine gutachterliche Überprüfung der zu erwartenden Emissionen und Immissionen in den wechselseitigen Richtungen.

**Im Einzelnen sind folgende Auswirkungen (Emissionen) durch einen bestehenden Pferdebetrieb auf eine neue benachbarte Wohnbebauung zu prüfen:**

1. Luftgetragene Stoffe (Gerüche und Staub) durch tierspezifische Emissionen wie Pferdeausdünstung, anfallender Pferdemist, Staub von den sandigen Tretbelägen unter Berücksichtigung der lokalen Windverhältnissen und der Topographie. Gerade in den Sommermonaten kann es zu erheblichen Geruchs- und Staubbelastungen kommen. Die Wahrnehmung von Gerüchen (Hedonik) ist subjektiv. Reiter und Pferdefreunde empfinden Gerüche aus der Pferdehaltung meist nicht als unangenehm. Menschen ohne Bezug zu Pferden fühlen sich durch den pferdetypischen Geruch nicht nur gestört, sondern oft erheblich belastet. Hinzu kommen allergische Reaktionen auf Staub und Gerüche bei den Menschen, die – wie im Falle einer Asylunterkunft – nur geringe Möglichkeiten haben, den Allergie verursachenden Immissionen auszuweichen.



Deutliche Staubbentwicklung beim Austreiben



2. Schallausbreitung von typischen Geräuschen der Pferdehaltung und des Pferdesports sind Wiehern, Quietschen, Befüllen der Fütterungseinrichtungen und Entfernen des Pferdemistes mit motorbetriebenen Geräten. Hinzu kommt das oft laute Kommandogeben während des Reitunterrichtes und bei pferdesportlichen Veranstaltungen. Diese Emissionen entstehen in den üblichen Betriebszeiten zwischen 6.00 Uhr morgens (im Sommer oft wegen der Tages-Hitze sogar schon um 5.00 Uhr) und 22.00 Uhr. Da als erstes am Tag die Pferde auf die Ausläufe getrieben werden, sind die Geräuschbelastungen gerade in den frühen Morgenstunden erheblich.



Hohe Besatzdichte in direkter Nähe zur geplanten Bebauung

Die Grundlagen der gutachterlichen Betrachtungen sind die GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie), die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) und die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft). Gerade bei zu erwartenden Konfliktsituationen wie im vorliegenden Fall müssen die Richtwerte in einer fachlichen Prognose ermittelt werden. Daraus werden dann Anforderungen an Abstände der Bebauung zu den Emissionsquellen und auswirkungsmindernde Maßnahmen gegen Schall, Staub, Lärm und Gerüche abgeleitet. Nur wenn die Prognosewerte nachweislich eingehalten werden können, dürfte eine Bebauung zulässig sein.

**Ist dies nicht möglich ist der Pferdebetrieb in seiner Existenz gefährdet. Dann muss auf die Wohnbebauung verzichtet werden. Dieses Konfliktpotential ist im Vorfeld zu ermitteln.**

## 6 Bewertung des Tauschgrundstücks

Die Familie Adlberger verfügt über ein möglicherweise geeignetes Tauschgrundstück. Dieses würde sich aus Sicht der Familie Adlberger sogar besser für die Errichtung einer Asylunterkunft eignen.

Aus fachlichen Gründen (fällt nicht in das Bestellungsgebiet des Sachverständigen) ist es dem Unterzeichner nicht möglich, dieses Tauschgrundstück zu beurteilen. Das obliegt einem Sachverständigen für Immissionsschutz und einer zusätzlichen baurechtlichen Betrachtung.

Zur Information wird auf eine bildliche Darstellung der Familie Adlberger hingewiesen.



## TAUSCHGRUNDSTÜCK



## 7 Zusammenfassung

- Aus Sicht des Unterzeichners ist die Errichtung einer Asylunterkunft an dem vorgesehenen Standort mit einem hohen gegenseitigen Konfliktpotential verbunden
- Der pferdehaltende Betrieb wird durch den Bau einer Asylunterkunft in direkter Nachbarschaft durch den Wegfall der Koppelfläche und der damit verbundenen massiven Einschränkung des laut LL-Pferdehaltung erforderlichen Bewegungsraumes in seiner Existenzgrundlage stark gefährdet
- Pferdehaltung und Reitsport, speziell das therapeutische Reiten werden durch die geplante Nutzung auf Dauer erheblich beeinträchtigt, ja unter Umständen gefährdet.
- Das Gefährdungspotential für Pferd und Mensch durch im Umgang mit Pferden unerfahrenen Menschen besteht und darf nicht unterschätzt werden
- Die betriebs- und tiertypischen Emissionen durch den Pferdebetrieb wirken sich negativ, belastend und gesundheitsgefährdend auf die Menschen in der geplanten Wohnbebauung aus
- Ein Immissionsschutzrechtliches Gutachten durch ein in der Pferdehaltung erfahrenes Büro ist zwingend erforderlich
- Es wird empfohlen, das Tauschgrundstück hinsichtlich seiner Eignung und der baurechtlichen Möglichkeiten zu prüfen – möglicherweise stellt es eine deutlich bessere Alternative sowohl für den Pferdebetrieb wie für die geplante Asylunterkunft dar

Aus Sicht des Unterzeichners werden erhebliche Bedenken gegen das Bauvorhaben „Errichtung einer Asylunterkunft“ am geplanten Standort in direkter Nachbarschaft zu dem seit langem bestehenden Pferdebetrieb Poststadlhof der Familie Adlberger angemeldet.

Aufkirchen, 5.6.2024

Georg W. Fink

Dipl. Ing. agr.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Reitanlagen und Stallbau in der Pferdehaltung

