

# **Umweltbericht**

ZUR

## **4. Änderung des Flächennutzungsplans**

**Gemeinde Geltendorf  
Landkreis Landsberg am Lech**

**10. 04. 2025**

**Vorabzug**

### **Verfasst von:**

Büro für Garten- und Landschaftsplanung  
Martina Müller  
Landschaftsarchitektin

Waldstraße 7  
86937 Scheuring

Tel. 08195 - 99 811 28  
Fax 08195 – 99 811 29  
EMail:info@2mlandschaftsarchitektur.de

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Im Umweltbericht werden die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und auf weitere Schutzgüter geprüft.

Des Weiteren werden Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Inhalte und Ziele der Planung	3
1.2 Lage und angrenzende Flächennutzungen	4
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	5
1.3.1 Regionalplan	5
1.3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	7
1.3.3 Schutzgebiete	7
1.3.4 Biotopkartierung	7
1.3.5 Ausgleichsflächen	8
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
2.1 Schutzgut Klima und Luft, Klimaanpassung	9
2.2 Schutzgut Boden und Fläche	10
2.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer)	12
2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume, biologische Vielfalt	13
2.5 Schutzgut Landschaftsbild	15
2.6 Schutzgut Mensch – Erholung -	15
2.7 Schutzgut Mensch (Immissionen)	16
2.8 Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler	16
2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter	17
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	17
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	17
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Mensch	17
4.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs	18
5. Alternative Planungsmöglichkeit	19
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	20
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	20
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	20

# 1. Einleitung

## 1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Auf den Flurnummern 162 und 155 der Gemarkung Walleshausen, Gemeinde Geltendorf, soll nach dem abgeschlossenen Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung ein Aufbereitungszentrum für Baustoffe entstehen.

Dadurch soll den im Regionalplan unter dem Punkt Ziele und Grundsätze Punkt 5. Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen G 5.1.3 explizit aufgeführten Forderung nach einem verstärkten Einsatz von umweltunschädlichen Ersatzrohstoffen Rechnung getragen werden.

Wörtlich heißt es „Die Verwendung recyclingfähiger Baustoffe und die Errichtung von Bauschutt- und Abbruchaufbereitungsanlagen soll gefördert werden.“

Für das Vorhaben ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig. Dieser Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Für die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen wird, wo es zweckmäßig ist, auf die ausführlichen Beschreibungen im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

### Flächenbilanz

Fläche Plangebiet 4. Änderung Flächennutzungsplan

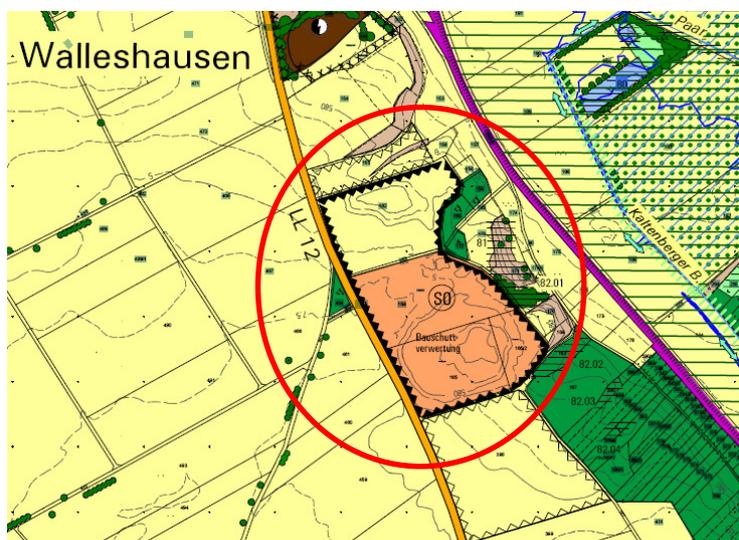
ca. 8,1 ha

Betroffene Flurstücke der Gemarkung Walleshausen:

Vorhaben: 155 TF, 162

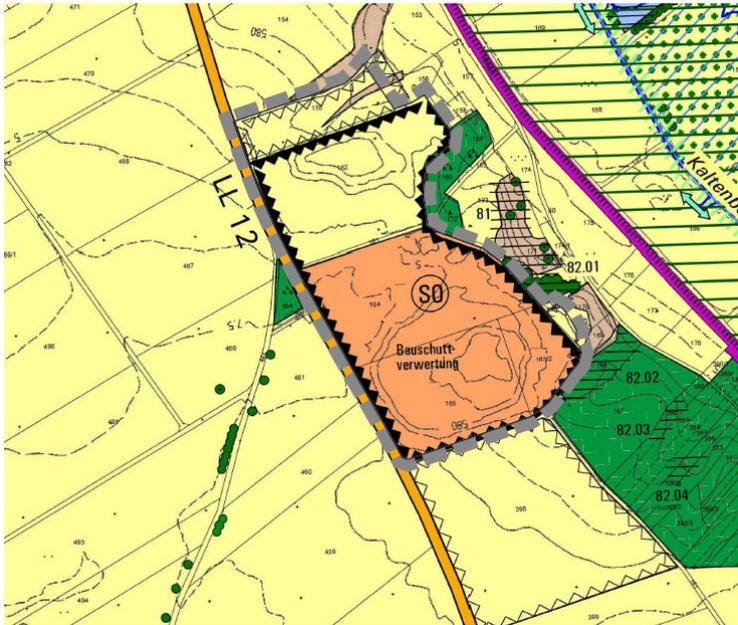
Erschließung: 163 TF

Ausgleichsfläche: 164,165,165/2 TF, 170 TF



Auszug aus dem wirksamen  
Flächennutzungsplan mit  
Änderungsbereich  
ohne Maßstab

## 1.2 Lage und angrenzende Flächennutzungen



Auszug aus rechtswirksamen  
Flächennutzungsplan mit  
Geltungsbereich der  
4. Änderung  
ohne Maßstab

Quelle PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München



Auszug digitale Flurkarte mit der  
Flächennutzungsplanänderung  
ohne Maßstab

Quelle PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich östlich der Kreisstraße LL 12.

Im Anschluss an den Änderungsbereich fällt das Gelände nach Osten Richtung Paartal mit der Bahnlinie von Augsburg Richtung Ammersee bzw. München ab.

Sowohl Kreisstraße als auch das Paartal mit der Bahnlinie verlaufen in Nord-Südrichtung.

Die Flächen im Umgriff der als „Fläche für Abgrabung“ dargestellten Flächen sind im Norden, Süden und Westen mit der Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Lediglich im Osten schließen neben den „Flächen für die Landwirtschaft“ Waldflächen und Biotopflächen an.

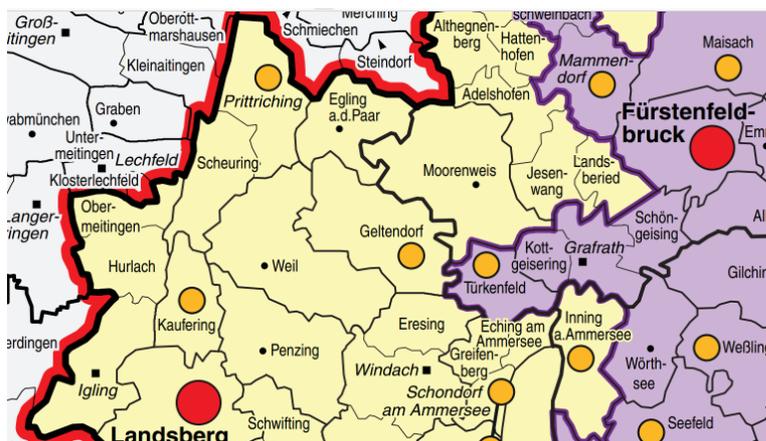
Die auf der Flurnummer 155 befindliche schmale Sukzessions- bzw. Pflegefläche ist im Bereich des erfolgten Kiesabbaus nicht mehr vorhanden bzw. in der östlich gelegenen Ausgleichsfläche aufgegangen.

### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

#### 1.3.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan für die maßgebliche Planungsregion 14 wird die Gemeinde Geltendorf als Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft.

Geltendorf wird als Grundzentrum festgelegt.



Auszug Regionalplan Nr. 14  
Karte 1 „Raumstruktur“  
Quelle Regionaler  
Planungsverband Region München  
2019

Im Regionalplan sind hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes keine Aussagen für das Plangebiet selbst enthalten.

Östlich des Plangebiets grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 03.2 „Quellgebiet der Paar“ an.

Unter Kapitel B I Ziele und Grundsätze, Punkt 1. Natürliche Lebensgrundlagen wird unter Unterpunkt 1.2.2.03.2 unter anderem folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahme für das Vorbehaltsgebiet aufgeführt:

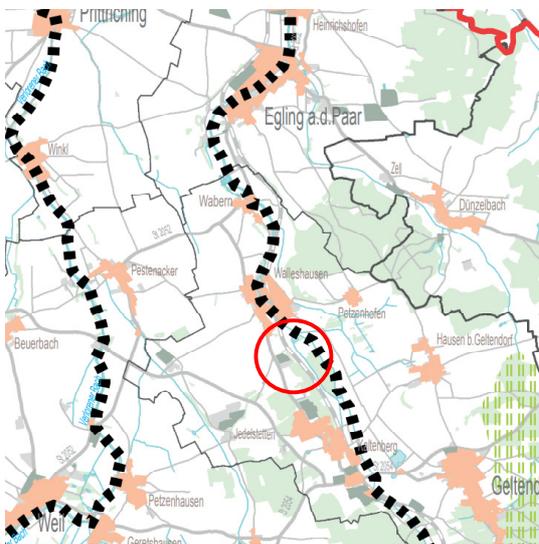
- Aufbau eines regions- und naturraumübergreifenden Biotopverbundsystems



Auszug Regionalplan Karte 3  
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet  
03.2 „Quellgebiet der Paar“

Quelle Regionaler Planungsverband  
Region München 2019

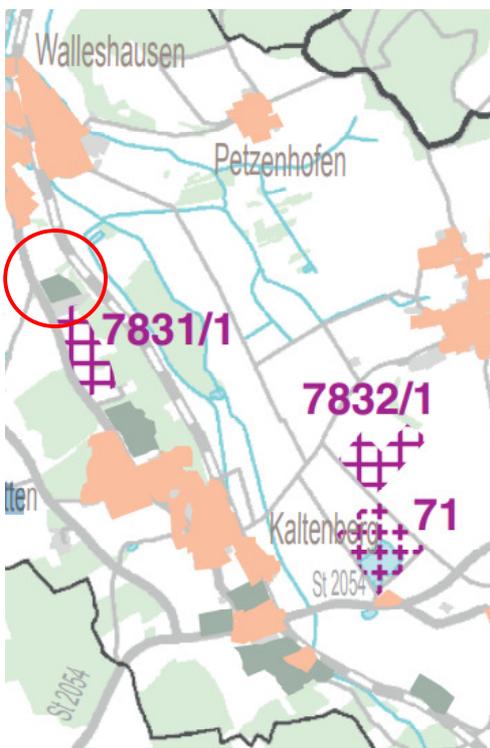
Entlang des Paartals verläuft ein regionales und überörtliches Biotopverbundsystem.



Auszug Regionalplan Karte 2  
Siedlung und Versorgung  
Regionale Grünzüge  
Regionaler Biotopverbund,

Quelle Regionaler Planungsverband  
Region München 2019

Des weiteren wird unter Kapitel B IV des Regionalplans für das südlich angrenzende Vorranggebiet Nr. 7831/1 Kies und Sand als Nachfolgenutzung „Landwirtschaftliche Nutzung mit Kleinstrukturen“ aufgeführt.



Auszug Regionalplan  
Vorranggebiet 7831/1 Kies und Sand

Quelle Regionaler Planungsverband Region  
München 2019

### 1.3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Änderungsbereich liegt eine im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „SO - Sonderbaufläche Bauschuttverwertung“ dargestellte Fläche.

Südlich an den Änderungsbereich schließt eine im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für Abgrabungen geplant“ dargestellte Fläche an. Überlagert wird diese Fläche mit der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“.

Nördlich der als „Fläche für Abgrabung vorhanden“ dargestellten Fläche schließt eine Fläche mit der Darstellung „Fläche für Abgrabung geplant“ an.

Tatsächlich ist auf dieser Fläche jedoch der vorhandene Kies bereits abgegraben und die Fläche anschließend wiederverfüllt worden.



Luftbild Umgriff Änderung  
Flächennutzungsplan  
ohne Maßstab  
(Quelle Bayernatlas)

### 1.3.3 Schutzgebiete

Für das Plangebiet sind weder Natura 2000 Schutzgebiete noch nationale Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen.

### 1.3.4 Biotopkartierung / nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG nach Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet sind bis auf einen kleinen Flächenanteil des Biotops „Gehölze östlich der „Kreuzäcker“ auf dem Flurstück 170 (ca. 25 m<sup>2</sup>) keine in der Biotopkartierung erfassten gesetzlich geschützten Flächen vorhanden.

Diese Teilfläche des Biotops innerhalb des Geltungsbereichs wird jedoch tatsächlich als Teil der anschließenden Kiesfläche mitgenutzt. Die Biotopfläche wird im Rahmen der Ausgleichsplanung wiederhergestellt.

Die Beschreibung sowie die naturschutzrechtliche Einwertung der ab ca. 180 m südöstlich erfassten Biotope sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.



Luftbild mit Lage der  
Biotopflächen (hell-bzw.  
dunkelrote Schraffur)

Quelle FIN-Web,  
I F I I Bayern

### 1.3.5 Ausgleichsflächen

Im östlichsten Teilbereich der Flurnummer 155 ist eine Fläche von 1.329 m<sup>2</sup> als Ausgleich für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz durch den Kiesabbau auf der gegenständlichen Flurnummer festgesetzt.

Eine Eintragung in das Ökoflächenkataster ist bisher nicht erfolgt.

Die Ausgleichsfläche wird durch das Vorhaben nicht berührt und liegt außerhalb des Bereichs der 4. Änderung des Flächennutzungsplans.

Auf der Flurnummer 162 ist im Osten eine Fläche von 700 m<sup>2</sup> als Waldausgleich festgesetzt. Die Fläche ist ebenfalls nicht im Ökoflächenkataster erfasst. Die Lage ist nicht eindeutig auf der Fläche zuordenbar. Auf der Fläche wurde eine Anpflanzung mit Laubbäumen vorgenommen. Im westlichsten Randbereich findet sich eine Lichtung, die ökologisch aufgewertet werden soll. Hierzu hat eine Absprache mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft und Forsten in Fürstenfeldbruck stattgefunden. Die genauen Angaben sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Waldflächen selbst werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht berührt.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird in drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Grundlage für die Beurteilung ist die Betroffenheit der wertgebenden Merkmale der einzelnen Schutzgüter.

### **2.1 Schutzgut Klima und Luft, Klimaanpassung**

#### Beschreibung der bestehenden Situation

Die von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Flächen werden im Bereich des Vorhabens gegenwärtig als „Fläche für Abgrabung vorhanden“ sowie als „Fläche für Abgrabungen geplant“ dargestellt.

Auf beiden Flächen ist die Kiesgewinnung sowie die anschließende Wiederverfüllung abgeschlossen.

Das Gelände wird gegenwärtig als Lagerfläche, Standort für eine mobile Brechanlage sowie landwirtschaftlich genutzt.

Die landwirtschaftliche Nutzung entspricht der Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans.

Im Bereich der Ausgleichsflächen werden die bereits in den vorhergehenden Jahren renaturierten Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Jahr 2024 wurde die Renaturierung im noch verbliebenen nordöstlichen Teil ebenfalls abgeschlossen. Eine landwirtschaftliche Nutzung konnte deshalb in diesem Teilbereich nicht erfolgen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche nicht mit einer besonderen Funktion für Klima und Luft (Kaltluftentstehungsgebiet) ausgewiesen.

#### Auswirkungen

Durch die Änderung der Nutzung zu einer „SO Fläche für Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Aufbereitungszentrum für Baustoffe und Erdmaterialien“ wird eine Bebauung der nördlich gelegenen Fläche im Bereich des Vorhabens und damit eine Versiegelung ermöglicht. Der zulässige Grad der Versiegelung ist Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Es ist jedoch von einem Versiegelungsgrad von 0,6 – 0,8 auszugehen.

Kleinklimatisch können geringfügige Aufheizungseffekte erwartet werden, die jedoch durch die topographische Lage des Plangebiets keine Auswirkungen auf das umgebende Gelände haben werden.

Zudem ist zu erwarten, dass durch die umfangreichen geplanten Eingrünungsmaßnahmen im Norden, Osten und Westen des bebauten Bereiches die negativen Effekte durch die Versiegelung gemindert werden.

Im Gegenzug ist im südlichen Bereich der Ausgleichsflächen durch die Nutzungsänderung von einem „SO Bauschuttverwertung“ zu einer „Fläche für die Landwirtschaft“ von einer Verbesserung auszugehen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung betriebsbedingter Staubbelastungen geplant. Genaue Angaben hierzu sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Auf den nach Süden und Westen exponierten Dachflächen der Hallen ist die Errichtung von Photovoltaik-Modulen zur Stromerzeugung geplant.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen

Die von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Flächen sind hinsichtlich der Risiken durch den Klimawandel (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) nicht als sensibel oder wertvoll einzustufen. Die Flächen erfüllen auch keine klimatischen Ausgleichsfunktionen.

Durch die Errichtung der Photovoltaik-Module zur Stromerzeugung wird ein Beitrag zur Verminderung des CO<sup>2</sup> Ausstoßes bei der Stromerzeugung geleistet.

Unter Berücksichtigung der auf Ebene des Bebauungsplans geplanten umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist insgesamt ist von keiner Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

## **2.2 Schutzgut Boden und Fläche**

#### Beschreibung der bestehenden Situation

Der Änderungsbereich wird in der standortkundlichen Bodenkarte M 1:50.000 mit überwiegend Braunerde aus Lößlehm des südlichen Löß-Faziesbereiches, bei geringmächtigen Deckschichten auch Parabraunerden ausgewiesen.

Allerdings ist im gesamten Änderungsbereich bis auf die vorgegebenen Abstandsflächen der natürliche Bodenaufbau auf Grund des Kiesabbaus mit anschließender Wiederverfüllung nicht mehr vorhanden.

Es handelt sich demzufolge um anthropogen überformtes Gelände.

Erst unterhalb der Abbausohle steht wieder der natürliche Boden an.

Verfüllt wurde mit überwiegend schluffig-kiesigem Material mit unterschiedlichen Schluff-Kies-Verhältnissen sowie mit tonigen Schluffen.

Die genauen Daten zur Geologie und Hydrogeologie sind dem Bericht zur Versickerungsuntersuchung des Büros ENSA W. Schroll + Partner GmbH, München, zu entnehmen.

#### Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird es ermöglicht, dass Flächen, die bereits durch den Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung einen gestörten Bodenaufbau aufweisen, in Teilbereichen versiegelt und überbaut werden.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird es zu einer hohen Versiegelung im nördlichen Änderungsbereich kommen.

Diese Flächen sind jedoch bereits durch den Kiesabbau und die Wiederverfüllung vorbelastet und weisen kein natürliches Bodengefüge auf.

Durch die Festsetzung von umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass keine umweltgefährdenden Stoffe in den Boden gelangen können.

Im Gegenzug werden im südlichen Änderungsbereich die Flächen als Ausgleichsflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen. Auch hier weisen die Flächen durch den Kiesabbau und der Wiederverfüllung mit anschließender Renaturierung kein natürliches Bodengefüge auf.

Auswirkungen auf dem Wirkpfad Boden – Wasser werden im Kapitel 2.3 Schutzgut Wasser beschrieben.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden wird deshalb auf Grund der Vorbelastung mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Bebauung auf einem bereits vorbelastetem Gelände ermöglicht. Die Inanspruchnahme von neuen Flächen mit einem noch vorhandenen natürlichen Bodenaufbau, die in der Regel auch ein höheres landwirtschaftliches Ertragspotential aufweisen, wird dadurch vermieden.

Durch die Erbringung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs auf der ebenfalls durch den Kiesabbau vorbelasteten südlichen Fläche wird dem Grundsatz Rechnung getragen, dass keine Flächen mit hohem landwirtschaftlichen Ertragspotential für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden deshalb als gering erheblich eingestuft.

## **2.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer)**

### Beschreibung der bestehenden Situation

Für den gesamten geplanten Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sind weder Wasserschutzgebiete noch anderweitige wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Das Gebiet befindet sich zudem außerhalb von Bereichen, die durch Hochwasser gefährdet sind.

Gemäß dem Bericht zur Versickerungsuntersuchung des Büros ENSA W. Schroll + Partner GmbH, München, liegt die Grundwasseroberfläche im nördlichen Vorhabensbereich zwischen 562.50 und 561.50 NN. Das Grundwasser strömt in nordöstliche Richtung. Der tiefste Punkt des Betriebsgeländes liegt bei 579.90 NN.

Der Abstand zum Grundwasser liegt somit bei über 17 Metern.

Natürliche, dauerhaft Wasser führende Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Nach dem Kiesabbau wurde das Abbaugelände sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich verfüllt.

Zulässig war im nördlichen Bereich eine Verfüllung mit Material, das höchstens Stoffgehalte bis zu den Zuordnungswerten Z-0 (Eluat und Feststoff) aufweist.

Die Renaturierung im südlichen Bereich wurde im Jahr 2024 mit dem letzten südöstlichen Teilbereich abgeschlossen. Auf dem Deponiebereich wurde eine Abdichtung aufgebracht, die das Eindringen von Niederschlagswasser in den Untergrund verhindert. Durch ein entsprechendes Gefälle wird das Niederschlagswasser in die am Rand des Geländes ringsum verlaufenden Entwässerungskanäle geleitet und von dort einer östlich liegenden Versickerungsanlage zugeführt.

### Auswirkungen

Durch die teilweise Versiegelung durch die Bebauung im nördlichen bzw. die Abdichtung des Geländes im südlichen Teilbereich wird eine direkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die ehemaligen Abbaufächen verhindert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird jeweils dezentral über Versickerungsanlagen in Bereichen mit gewachsenen Böden versickert.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen

Die versiegelten bzw. abgedichteten Flächen führen im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand zu keiner wesentlichen Verringerung der Grundwasserneubildung, da anfallendes Oberflächenwasser vor Ort über geeignete Bodenschichten versickert wird und so weiter zur Grundwasserneubildung beiträgt.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden umfangreiche Maßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe über die Versickerung in das Grundwasser gelangen können.

Durch die künftige Nutzung der gegenwärtig im südlichen Teilbereich als „SO Bauschuttverwertung“ ausgewiesenen Flächen als Ausgleichsflächen mit einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung, die das Aufbringen von mineralischem Dünger sowie chemischen Pflanzenschutz ausschließt, wird zudem sichergestellt, dass Schadstoffeinträge aus diesem Bereich in das Grundwasser vermieden werden.

Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Durch den Abstand zum Grundwasser von mindestens 17 Metern kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefährdung des Grundwassers besteht.

Im Gegenzug wird durch die Versiegelung bzw. der Abdichtung der aufgefüllten Bereiche sichergestellt, dass kein Niederschlagswasser über diese in das Grundwasser einsickern kann. Letztlich wird dadurch in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen die Sicherheit erhöht, dass keine wassergefährdenden Stoffe über den Wirkpfad Boden - Wasser in das Grundwasser einsickern können.

Es kann deshalb insgesamt gesehen von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

## **2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume, biologische Vielfalt**

### Beschreibung der bestehenden Situation

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die zur Änderung vorgesehenen Flächen als „Fläche für Abgrabung vorhanden“ sowie als „Fläche für Abgrabungen geplant“ sowie als „SO Bauschuttverwertung“ dargestellt.

Auf beiden Flächen ist die Kiesgewinnung sowie die anschließende Wiederverfüllung abgeschlossen. Die Folgenutzung wäre für beide Flächen nach erfolgter Rekultivierung die

landwirtschaftliche Nutzung. Dies ist in Teilbereichen sowohl auf der nördlich gelegenen Vorhabensfläche (im Südwesten) als auch auf den in früheren Jahren bereits renaturierten Flächen auf der südlich gelegenen Ausgleichsfläche mit Ausnahme des nordöstlichen Teilbereichs umgesetzt.

### Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Bebauung und damit Versiegelung auf der Vorhabensfläche ermöglicht. Dadurch geht zwar grundsätzlich Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten verloren.

Da als Folgenutzung jedoch die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist, ist nicht davon auszugehen, dass hochwertige Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten entstehen würden, da die landwirtschaftliche Nutzung ohne Beschränkung der Intensität in der Regel mit dem Einsatz von chemischem Pflanzenschutz sowie mineralischer Düngung einhergeht.

Für den südlichen Teilbereich gelten die gleichen Vorgaben für die Folgenutzung. Auch hier ist nicht davon auszugehen, dass auf Grundlage dieser Nutzung hochwertige Lebensräume entstehen würden.

### Ergebnis

Im Vorfeld der Planung wurde im Jahr 2021 nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Landsberg a. Lech von Herrn Dipl. Biol. (Univ.) Claus-Rudolf Frick eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Ergebnis konnten bis auf drei Vogelarten keine weiteren saP-relevanten Arten gefunden werden.

Für drei Artengruppen und eine Art kann jedoch auf Grund der grundsätzlichen Eignung eine Nutzung in früheren Zeiträumen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Belange des Artenschutzes können auf der Ebene des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Weiterhin werden entsprechende Festsetzungen zum Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf Ebene des Bebauungsplans getroffen werden.

Das Ausgleichskonzept berücksichtigt sowohl die Vorgaben des Regionalplans zur Nachfolgenutzung als auch zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann das im Regionalplan dargestellte regionale und überörtlich entlang des Paartals verlaufende Biotopverbundsystem gestärkt werden.

Genauere Aussagen hierzu sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume und biologische Vielfalt wird deshalb insgesamt von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen.

## **2.5 Schutzgut Landschaftsbild**

### Beschreibung der bestehenden Situation

Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Nutzung als Abgrabungsgelände mit anschließender Wiederverfüllung geprägt und vorbelastet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind keine raumwirksamen Grünstrukturen festgesetzt.

### Auswirkungen

Durch die durch die Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichte Bebauung im nördlichen Vorhabensbereich wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert.

Deshalb ist als Minimierungsmaßnahme eine umfangreiche Eingrünung durch Gehölzpflanzungen vor allem im Westen, Norden, Nordosten und Osten vorgesehen.

Die Eingrünung übernimmt damit die Funktion der Einbindung des Vorhabens in die Landschaft.

### Ergebnis

Durch die in der Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen kann eine gute Einbindung in das Landschaftsbild erreicht werden. Für das Schutzgut Landschaftsbild ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## **2.6 Schutzgut Mensch – Erholung -**

### Beschreibung der bestehenden Situation

Das zur Änderung vorgesehene Gebiet selbst hat auf Grund der Nutzungsmöglichkeit keinerlei Bedeutung im Hinblick auf eine Freizeitnutzung oder Erholungsfunktion.

### Auswirkungen

Durch die Änderung gibt es keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf eine Erholungsfunktion.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch – Erholung - ist von keiner Betroffenheit auszugehen.

## **2.7 Schutzgut Mensch (Immissionen)**

### Beschreibung der bestehenden Situation

Durch die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung gehen bereits Emissionen aus.

Diese werden durch die Anfahrten bzw. durch den Abtransport des gelagerten Material sowie durch die zeitweise Nutzung der Brechanlage für Baumaterial verursacht.

Weitere Emissionen entstehen durch die Folgenutzung als landwirtschaftliche Fläche.

### Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Nutzung des nördlichen Teilbereichs als Betriebsgelände zur Lagerung und Aufbereitung von Baustoffen ermöglicht. Dadurch werden weiterhin Emissionen von dem Gelände ausgehen.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden deshalb Maßnahmen vorgegeben, die sicherstellen, dass es zu keinen gesundheitsschädlichen oder umweltgefährdenden Emissionen durch Materialien, Stäube oder Schallemissionen sowohl bei der Produktion als auch bei Verkehrsbewegungen kommt.

Für die ausführliche Darstellung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich Immissionen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Die im südlichen Teilbereich anfallenden Emissionen entsprechen den in der Umgebung bereits üblichen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung.

### Ergebnis

Es bestehen bereits Vorbelastungen im Hinblick auf einzelne Emissionen, die u. a. in schalltechnischen Untersuchungen und Gutachten dargelegt wurden.

Es wird deshalb insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Immissionen ausgegangen.

## **2.8 Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler**

### Beschreibung der bestehenden Situation

Die aktuellen Daten für Denkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weisen für das Planungsgebiet keine Boden- oder Baudenkmäler aus.

### Auswirkungen

Durch das Vorhaben im Planungsgebiet ist von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler auszugehen.

## Ergebnis

Es ist von keiner Erheblichkeit für das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler auszugehen.

### **2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Zwischen den Schutzgütern untereinander bestehen keine negativen Wechselwirkungen.

Durch die Überbauung und Versiegelung der zukünftigen Betriebsflächen ergeben sich Wechselwirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Durch die Versickerung des Niederschlagswassers im unmittelbaren Umfeld des Vorhabensgebietes und die Versiegelung einer durch Auffüllungen vorbelasteten Fläche kommt es jedoch zu keinen negativen Auswirkungen.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche nach der Beendigung der Rekultivierung gemäß den Genehmigungsbescheiden landwirtschaftlich genutzt werden.

Es würden weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung typische Emissionen von dem zur Änderung vorgesehenen Bereich ausgehen.

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume, biologische Vielfalt ist nicht von einer Verbesserung der bestehenden Situation auszugehen.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

#### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung für die Schutzgüter**

##### **Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Mensch**

Folgende Maßnahmen sind in Bezug auf Vermeidung und Minimierung geplant:

- Errichtung des Betriebsgeländes auf einem bereits durch Abbau und Wiederauffüllung vorbelasteten Standort
- Keine weitere in Anspruchnahme von Flächen über die bereits vorbelasteten Flächen hinaus
- Umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft mit gleichzeitiger Schaffung von Lebensraumstrukturen und Nahrungsangeboten vor allem für die Artengruppen der Vögel und Insekten

- Verbesserung der Lebensräume für gefährdete Arten durch gezielte Maßnahmen in den Randbereichen des Geländes im Osten sowie auf der westexponierten Böschung des Lärmschutzwalls im Osten gemäß den artenschutzrechtlichen Vorgaben auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt im Januar 2021 von Herrn Dipl. Biol. (Univ.) Claus-Rudolf Frick
- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Norden und Osten auf Ebene des Bebauungsplans
- Erbringung des Ausgleichs in unmittelbarer räumlicher Zuordnung im Süden des Vorhabensgebietes mit dem Ziel der Entwicklung eines Komplexes mit unterschiedlichen Lebensräumen unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt im Januar 2021 von Herrn Dipl. Biol. (Univ.) Claus-Rudolf Frick

#### **4.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs**

Rechtliche Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Nach der Definition des § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe (Leitfaden) zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung von 2003 herangezogen.

Obwohl auf Grund der bereits früher erfolgten erheblichen Eingriffe durch den Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung sowie der gegenwärtigen Nutzung eines Teilbereiches des Vorhabensgeländes als Lagerflächen und zeitweiser Standort für eine mobile Brechanlage für Baumaterialien bereits eine Vorbelastung des geplanten Betriebsgeländes vorhanden ist, sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens durch die großflächigen Versiegelungen und die Sichtbarkeit im Landschaftsbild als erheblich einzustufen.

Im Zuge der Rücksprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld der Planungen wurde festgestellt, dass der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff auf dem Flurstück 162 der Gemarkung Walleshausen bisher nicht erbracht wurde.

Da der Ausgleich auf Grund des Vorhabens auch nicht mehr erbracht werden kann, ist er extern zu erbringen und mit dem Ausgleichsbedarf für das Vorhaben bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu addieren.

Der für den Eingriff erforderliche Ausgleichsbedarf liegt einschließlich des bisher nicht erbrachten Ausgleichs insgesamt voraussichtlich bei ca. 4 ha.

Der Ausgleich kann im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung auf den südlich angrenzenden Flurstücken 164, 165, 165/2 TF und einer Teilfläche des Flurstücks 170 der Gemarkung Walleshausen erbracht werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und berücksichtigen die artenschutzrechtlichen Hinweise aus dem Gutachten von Herrn Dipl. Biolog. (Univ.) Claus-Rudolf Frick für die Vorhabensfläche.

Ebenfalls berücksichtigt wurden die für die Ausgleichsfläche im Rahmen einer Relevanzprüfung von Herrn Dipl. Biolog. (Univ.) Claus-Rudolf Frick genannten artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (Pflanzung von Strauchgruppen entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie einzelstehende Büsche oder kleine Gebüschgruppen) sowie die Artenschutzmaßnahme für bodennistende Insekten (Anlage von Sandflächen).

Geplant ist die Entwicklung eines Komplexes mit unterschiedlichen extensiv gepflegten Grünlandanteilen, ergänzt durch die Pflanzung von Gehölzgruppen und die Anlage von Lebensraumstrukturen.

Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeit**

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Vorbereitung und Anpassung des rechtsgültigen Flächennutzungsplan zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein in der Gemeinde Walleshausen bereits tätigen Unternehmens.

Eine alternative Planungsmöglichkeit besteht nicht, da für das Vorhaben keine anderen geeigneten Flächen im Eigentum des Vorhabensträgers zur Verfügung stehen und die Nutzung eines bereits vorbelasteten Geländes mit einer bereits bestehenden Erschließung sinnvoll ist.

## **6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Umweltbericht wurde auf Grundlage des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen erstellt, soweit er für das geplante Vorhaben maßgeblich ist.

Die Bewertung der Schutzgüter sowie die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ nach einer Bewertungsskala von:

- Keiner Betroffenheit / keine Erheblichkeit
- Geringe Erheblichkeit
- Mittlere Erheblichkeit
- Hohe Erheblichkeit

Die Emissionsbelastung ist im Rahmen der Bebauungsplanung detailliert zu prüfen.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans zieht keine unmittelbaren Umweltauswirkungen nach sich. Eine Überwachung kann deshalb auch nicht erfolgen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans ist ein Monitoring hinsichtlich der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen sinnvoll.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Zweckbestimmung als Recyclingzentrum für Bau-, Abbruch- und Bodenmaterialien vorbereitet.

Die Intensität der Nutzung nimmt im Hinblick auf die Versiegelung sowie von Emissionen zu. Durch die Wahl eines bereits anthropogen überformten Standorts kann jedoch ein Eingriff in Böden mit gewachsenem, natürlichem Aufbau vermieden werden. Es werden keine weiteren Flächen über das bestehende Abbaugelände hinaus in Anspruch genommen.

Die Zufahrt erfolgt über bereits bestehende Straßen und Wege, so dass keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig werden.

Im Gegenzug wird die im gegenwärtig rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „SO Bauschuttverwertung“ ausgewiesene Fläche als „Fläche für besondere Landschaftliche Maßnahmen“ (= Ausgleichsfläche) mit der Überlagerung „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Die Auswirkungen der mit der Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen und damit das regionale und überörtliche entlang des Paartals verlaufende Biotopverbundsystem gestärkt.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden ebenfalls umfangreiche Maßnahmen festgesetzt, die für die jeweils betroffenen Schutzgüter sicher stellen, dass Eingriffe soweit wie möglich vermindert werden und dass vor allem im Hinblick auf Emissionen keine Belastungen über das gesetzlich zulässige Maß hinaus auftreten.

Mit der Änderung wird gleichzeitig die Umsetzung der in der Regionalplanung angestrebten Hinwirkung auf einen verstärkten Einsatz von umweltunschädlichen Ersatzrohstoffen sowie der Förderung der Errichtung von Bauschutt- und Abbruchaufbereitungsanlagen Rechnung getragen. In Verbindung mit der Inanspruchnahme einer bereits vorbelasteten Fläche wird gleichzeitig dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit vor allem auch landwirtschaftlich genutzter Flächen eine sinnvolle Standortwahl getroffen.

Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans auf die Schutzgüter unter der Berücksichtigung der bereits auf dieser Ebene vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Schutzgut	Zusammenfassung der Eingriffsbewertung / Erheblichkeit
Klima und Lufthygiene	keine Erheblichkeit
Boden und Fläche	mittlere Erheblichkeit / geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Arten- und Lebensräume	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	keine Betroffenheit
Mensch (Immissionen)	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit