Gemeinde	**Geltendorf** Lkr. Landsberg am Lech
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Recyclingzentrum für Bau-, Abbruch- und Bodenmaterialien
Grünordnung	Büro für Garten- und Landschaftsplanung Martina Müller Landschaftsarchitektin Waldstraße 7 86937 Scheuring
Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Berchtold QS: Kn
Aktenzeichen	GEL 2-87
Plandatum	10.04.2025 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Plangebiet 3
2.1 Lage, Nutzung 3
2.2 Topographie 5
2.3 Erschließung 6
2.4 Emissionen 6
2.5 Flora/ Fauna 7
2.6 Altlasten 8
2.7 Denkmäler 8
2.8 Wasser 8

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 9
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan 9
3.2 Flächennutzungsplan 14
3.3 Bebauungsplan Walleshausen – BSE Brecheranlage 15
3.4 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung 16

4. Vorhaben 16

5. Planinhalte 20
5.1 Geltungsbereich 20
5.2 Art der baulichen Nutzung 20
5.3 Maß der baulichen Nutzung 20
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen 21
5.5 Bauliche Gestaltung 21
5.6 Werbeanlagen 21
5.7 Verkehr und Erschließung 22
5.8 Grünordnung 25
5.9 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung / Ausgleichsbedarf 25
5.10 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände) 28
5.11 Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen 31
5.12 Immissionsschutz 31
5.13 Wasserwirtschaft 32
5.14 Klimaschutz, Klimaanpassung 32

6. Flächenbilanz 32

Anlagen 33

1. Anlass und Ziel der Planung

Die ortsansässige Fa. Ditsch plant ein Recyclingzentrum für Bau-, Abbruch- und Bodenmaterialien auf den Grundstücken Fl.Nr. 155 und 162 der Gemarkung Walleshausen. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der verfüllten Kiesgrube einen Lagerplatz für Erdmaterialien und Baustoffe mit anschließender Aufbereitung und Verwertung zu errichten. Aushubmaterialien und Abbruchmaterialien sollen in Hallen gelagert werden und nach der Beprobung z.B. durch eine Brechanlage und eine Siebanlage wiederaufbereitet werden. Nicht wiederverwendbare Bestandteile werden mittels entsprechender Entsorgungsbetriebe entsorgt.

Zur Berücksichtigung der Belange der lokalen Wirtschaft, zur Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie der Förderung von recycelten Rohstoffen macht sich die Gemeinde Geltendorf die Planung zu Eigen und hat am 07.12.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Mit erneutem/ergänztem Beschluss vom 10.04.2025 wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans konkretisiert. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens sollen damit geschaffen werden. Das Plangebiet soll dahingehend städtebaulich geordnet sowie die Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleistet werden.

Der nördliche Teil des Bebauungsplans befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der südliche Teil ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 2.11 „Walleshausen – BSE Brecheranlage“ i.d.F. vom 19.09.2006 überplant. Dieser Bebauungsplan wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan ersetzt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Im Rahmen des Verfahrens wurde 2020 ein schriftliches Scoping durchgeführt. Die frühzeitige Einbeziehung mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange diente zur Abstimmung über die Ziele und Zwecke der Planung, des Umfangs und Detailierungsgrad der Umweltprüfung, zum Aufzeigen erforderlicher Gutachten sowie zur Erörterung von Umsetzungsmöglichkeiten.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Nutzung

Das Plangebiet liegt zwischen Kaltenberg und Walleshausen und grenzt direkt an die Kreisstraße LL12, welche westlich des Geltungsbereichs verläuft. Östlich des Geltungsbereichs verlaufen zunächst die Bahnlinie von Geltendorf nach Augsburg und anschließend der Kaltenberger Bach sowie die Paar. Die Entfernung zur Bahnlinie beträgt rund 60 m Luftlinie, zum Kaltenberger Bach knapp 200 m und zur Paar 400 m Luftlinie. Unmittelbar östlich anschließend befinden sich Wald- und Gehölzflächen auf dem dortigen Hang. Die angrenzenden Flächen im Westen und Norden werden landwirtschaftlich, im Osten fortwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt eine Kiesgrube mit Bauschuttdeponie an.

Die Flächen des Plangebiets stellen ehemalige verfüllte Kiesgruben dar (s. Vorhabensbeschreibung gem. Anlage 7), die Kiesvorkommen wurden dabei vollständig ausgebeutet. Die derzeitige Nutzung gestaltet sich dabei wie folgt:

- Das Grundstück Fl.Nr. 155 sowie die nordöstliche Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 162 werden zur Lagerung von Oberboden bzw. Aushubmaterial genutzt. Zeitweise wird eine Teilfläche der Flurnummer 162 als Standort für eine temporär aufgebaute Brechanlage genutzt.
- Der südwestliche Teil des Grundstücks Fl.Nr. 162 wird landwirtschaftlich genutzt.
- Bei den Grundstücken Fl.Nr. 164, 165 und 165/2 wurde die Wiederverfüllung der ehemaligen Abbauflächen kürzlich abgeschlossen. Die Wiederverfüllung erfolgte im Rahmen der Zulässigkeit gem. Bebauungsplan Nr. 2.11 „Walleshausen – BSE Brecheranlage“ (s. Kapitel 3.3): nicht mehr wiederverwendbarer Bauschutt wurde zur Verfüllung genutzt. Als Nachfolgenutzung erfolgt auf Teilflächen bereits eine landwirtschaftliche Nutzung.
- Im südöstlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 165/2 befinden sich eine temporär genutzte Brechanlage inkl. Haufwerk des zum Brechen angelieferten Materials, ein Aufenthaltsraum mit Wiegestation, eine LKW-Rangierfläche und eine LKW-Waage mit weiteren Asphaltflächen. Die Anlagen und Flächen werden im Rahmen der südlich gelegenen DK0-Deponie (Grundstücke Fl.Nr. 398, 398/1 und 399) genutzt.

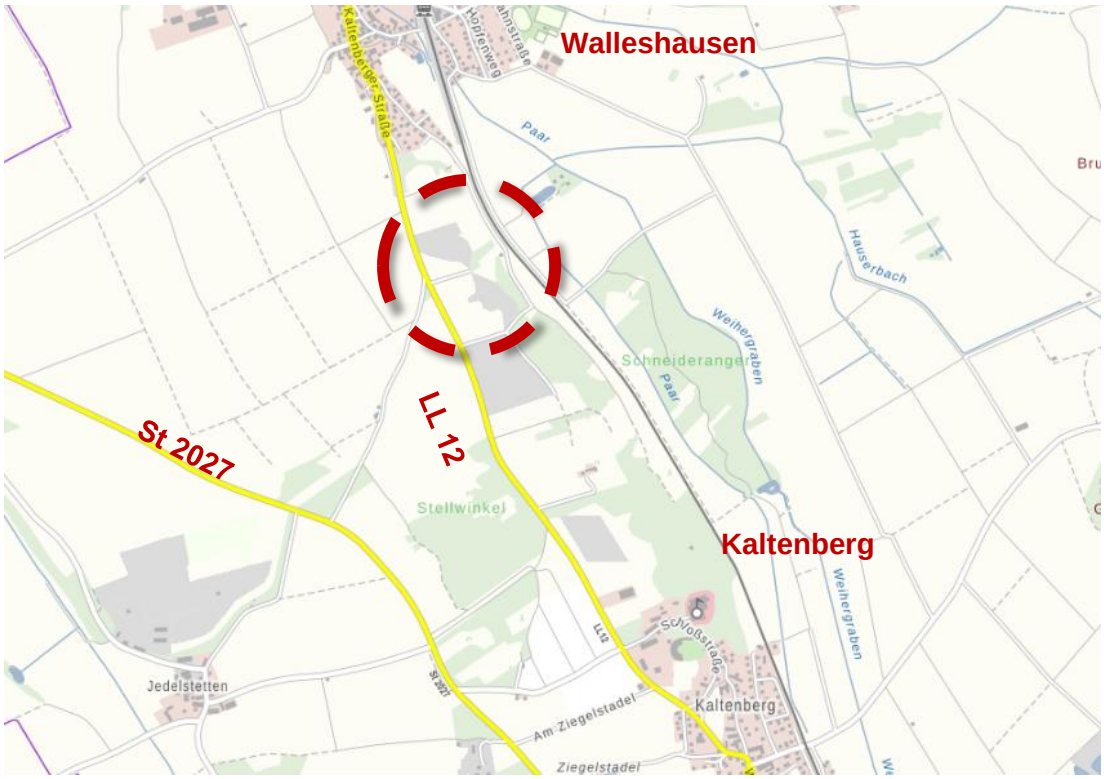

Abb. 1 Übersichtsplan, ohne Maßstab, Stand 18.04.2023, Quelle: Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Abb. 2 Orthophoto mit Flurkarte, ohne Maßstab, Stand 10.06.2024, Quelle: Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

2.2 Topographie

Die Topographie zeichnet sich durch eine höhergelegene Ebene entlang der Kreisstraße LL12 mit einer deutlichen Hangkante östlich des Geltungsbereichs aus. Die Kreisstraße LL12 weist Höhen von 590 m ü NHN bzw. 586 m ü NHN am südwestlichen bzw. nordwestlichen Geltungsbereich auf. Das Gelände innerhalb des Plangebiets fällt leicht nach Osten, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden Höhen von 584 m ü NHN (im Südosten) und 575 m ü NHN (im Nordosten) erreicht. Östlich des Plangebiets ist eine deutlich ausgeprägte Hanglange vorhanden, das Gelände fällt zur Bahnstrecke Mering – Weilheim, welche eine Höhe von 564 m ü NHN erreicht.

Innerhalb des Plangebiets sind zudem weitere Bereiche vorhanden, die die ehemalige Nutzung als Kiesgrube wiederspiegeln. So befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ein temporärer Aufschüttbereich aus lehmigem Material, welches im Rahmen der geplanten topographischen Anpassungen als Material zur Einebnung verwendet werden soll. Im südlichen Bereich (Grundstücke Fl.Nr. 164, 165, 165/2 TF und 170 TF) ist die Wiederverfüllung zwischenzeitlich abgeschlossen, die in der Abbildung unten erkenntlichen kleinteiligen Aufschüttbereiche sind nicht mehr vorhanden (insbesondere im östlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 164). Das Plangebiet steigt dort gegenüber der Kreisstraße auf bis zu 594,6 m ü NHN an.

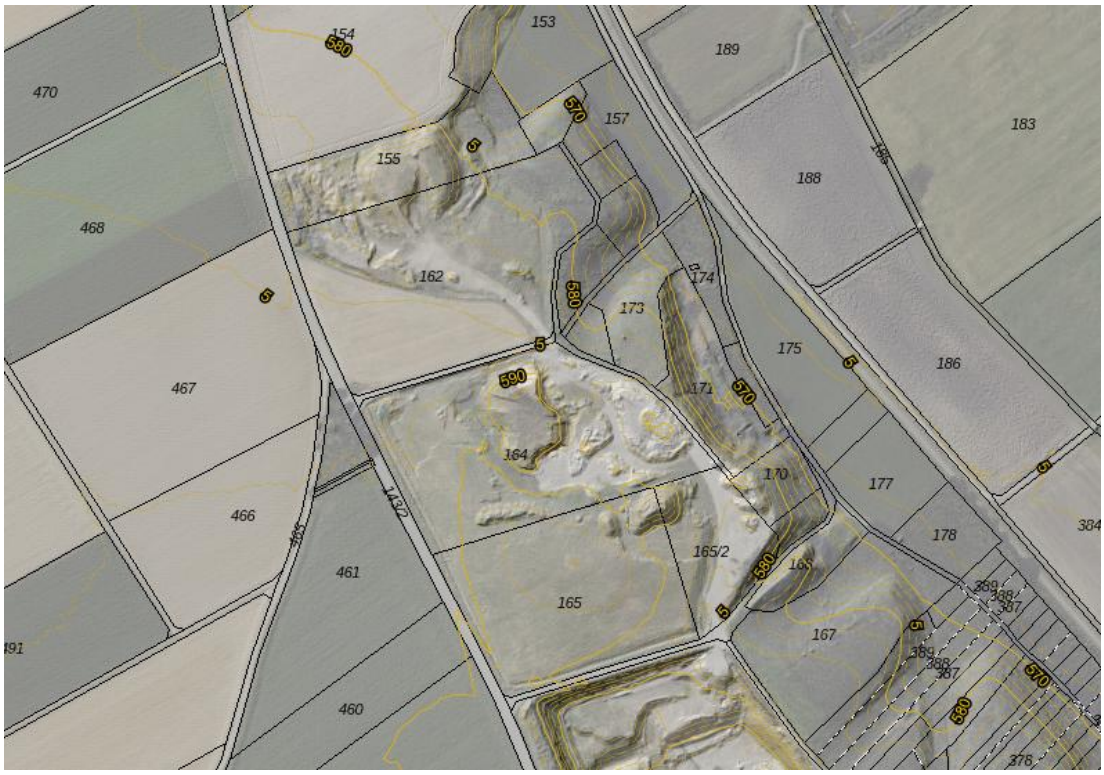

Abb. 3: Relief des Plangebiets, Stand 10.06.2024, Quelle: Geoportal Bayern © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

2.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist über eine Zufahrt zur angrenzenden öffentlichen Kreisstraße LL 12 (Straße zwischen Walleshausen und Kaltenberg) verkehrlich erschlossen. Eine Linksabbiegerspur ist aufgrund des beabsichtigten Hauptanfahrtsweg von LKWs aus Süden nicht erforderlich. Die Anbindung an die Kreisstraße erfolgt über einen bestehenden und asphaltierten Weg (Grundstück Fl.Nr. 163 TF, Gemarkung Walleshausen). Dieser dient auch der Erschließung hinterliegender Waldgrundstücke. Eine Verbindung über die östliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 163 zum Feldweg entlang der Paar (Grundstück Fl.Nr. Fl.Nr. 90, Gemarkung Walleshausen) ist nicht ausgebaut, Waldflächen grenzen dort an das Flurstück an. Der Weg befindet sich im Eigentum der Gemeinde Geltendorf und ist straßenrechtlich nicht gewidmet.

Entlang von Kreisstraßen ist grundsätzlich eine Anbauverbotszone von 15 m zu berücksichtigen. In Vorabstimmung mit der Unteren Straßenbaubehörde des Landratsamtes Landkreis Landsberg am Lech kann die Anbauverbotszone bei gegenständlichem Vorhaben auf 10 m reduziert werden. Die geplanten Gebäude weisen zur Gewährleistung einer angemessenen Eingrünung des Vorhabens in die Landschaft einen Abstand von 14 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße LL 12 auf.

2.4 Emissionen

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros hcon hils consult vom 10.01.2025 vor (s. Anlage 1) wird die schalltechnische Vorbelastung bzw. Gesamtsituation hier maßgeblich durch den umliegenden Verkehrslärm (z.B. Kreisstraße *LL 12* und Bahnlinie *Geltendorf - Augsburg*) bestimmt.

Im Bestand wird zudem zeitweise eine Teilfläche der Flurnummer 162 als Standort für eine temporär aufgebaute Brechanlage genutzt. Südlich des Plangebiets befindet sich zudem eine Kiesgrube mit entsprechenden Beeinträchtigungen, insbesondere durch Lärm- und Staub-Emissionen

Ferner ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind zu tolerieren.

2.5 Flora/ Fauna

Innerhalb des Plangebiets befinden sich insbesondere im nordöstlichen Geltungsbereich Gehölze. Die Planung berücksichtigt den Erhalt dieser Gehölze und sieht dort eine Aufwertungsmaßnahme vor. Lediglich kleinere Gehölzflächen im nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich an der Kreisstraße LL 12 sowie im Bereich der temporären Aufschüttung werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens entfernt.
Außerhalb des Plangebiets befinden sich östlich angrenzend Waldflächen sowie westlich der Kreisstraße LL 12 Flächen eines Feldgehölzes (Grundstück Fl.Nr. 464).

Die Waldflächen östlich des Plangebiets sind teilweise als Biotope ausgewiesen und sind nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Das Biotop *Gehölze östlich der "Kreuzäcker"* (Biotopteilflächen Nr.: 7831-0082-001) ragt dabei geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein (auf Grundstück Fl.Nr. 170). Die Teilfläche des Biotops innerhalb des Geltungsbereichs ist tatsächlich jedoch Teil der angrenzenden Kiesfläche. Auf die Ausführungen des Umweltberichts wird verwiesen.
Ansonsten befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Schutzgebiete. In der näheren Umgebung des Vorhabens befinden sich auch keine

- Biosphärenreservate,
- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) oder
- Landschaftsschutzgebiete.

Des Weiteren befindet sich auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 155 eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.329 m². Eine Eintragung in das Ökoflächenkataster erfolgte bisher jedoch nicht. Diese Teilfläche ist vom Geltungsbereich ausgenommen.
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 162 befindet sich zudem auf einer Teilfläche im Osten des Grundstücks ein Waldausgleich mit 700 m², eine Eintragung im Ökoflächenkataster ist auch hier nicht vorhanden. Der Ausgleich ist lagemäßig jedoch nicht eindeutig zuordnenbar. Die dortigen Gehölze werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, vielmehr erfolgt hier eine ökologische Aufwertung der dortigen Flächen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde für den Vorhabensbereich (Grundstücke Fl.Nr. 155, 162, 163 TF) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Für die vorgesehenen Ausgleichsflächen (Grundstücke Fl.Nr. 164 TF, 165 und 165/2) erfolgte eine Relevanzprüfung. Hinsichtlich der Ergebnisse wird auf den Umweltbericht sowie die Anlagen 4 und 5 verwiesen. Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) sind unter Berücksichtigung einer zwischenzeitlich erfolgten Anpassung des Vorhabens entsprechend festgesetzt bzw. bei der Planung der Ausgleichsflächen berücksichtigt.

2.6 Altlasten

Der Bereich des Vorhabens (Grundstücke Fl.Nr. 155 und 162) stellt eine ehemalige verfüllte Kiesgrube dar (s. Vorhabensbeschreibung gem. Anlage 7). Die Verfüllung erfolgte mittels Aushubmaterial mit Klassifizierung Z0. Der Bericht zur Versickerungsuntersuchung vom 17.05.2022 (s. Anlage 2) stellt fest, dass keine Überschreitungen von Z0-Werten vorliegen. Auf die dortigen Ausführungen sowie auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass aufgrund der Lage des Vorhabens auf einer verfüllten Kiesgrube Methanausgasungen gemessen wurden. Auf die Ausführungen in Kapitel 4 bzw. der Vorhabensbeschreibung (s. Anlage 7) wird verwiesen.

Hinsichtlich dem südlichen Teil des Plangebiets (Grundstücke Fl.Nr. 164, 165, 165/2 TF und 170 TF) ist festzuhalten, dass nach der Ausbeutung des dortigen Kiesvorkommens die dortigen Flächen mit einer mobilen Brecheranlage genutzt wurde (gem. Bebauungsplan Nr. 2.11 „Walleshausen – BSE Brecheranlage“, s. Kapitel 3.3). Die Wiederverfüllung erfolgte mit nicht mehr wiederverwendbarem Bauschutt und ist vollständig abgeschlossen. Das Niederschlagswasser der dortigen Bauschutt-Deponie wird in ein extra hierfür vorgesehenes Sickerbecken geleitet.

2.7 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet, insbesondere hinsichtlich der ehemaligen und verfüllten Kiesgruben. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.
Ferner befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs noch in der näheren Umgebung Baudenkmäler.

2.8 Wasser

2.8.1 Grundwasser

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Grundwassermessstellen. Der grundwasserflurabstand am Pegel *BR*4 beträgt 25 m und am Pegel *Gelt 075* 20 m.

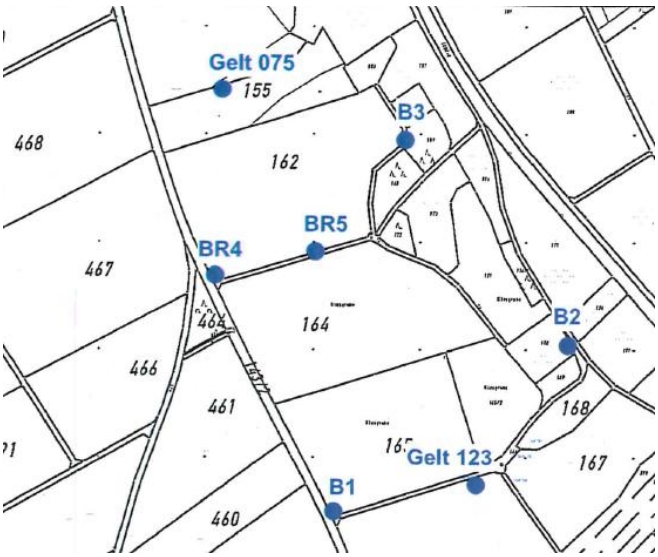

Abb. 4 Lage der Grundwassermessstellen © Umweltschutztechnik Eisele

Gemäß dem Bericht zur Versickerungsuntersuchung vom 17.05.2022 (s. Anlage 2 wird *das quartäre Grundwasser (…) in den Grundwassermessstellen im unmittelbaren Umfeld der Planungsfläche erschlossen. Die Grundwasseroberfläche liegt zwischen 562,5 und 561,5 m NN und strömt in nordöstliche Richtung.*
Der hohe Grundwasserflurabstand wird somit bestätigt.

2.8.2 Hochwasserschutz

Östlich des Geltungsbereichs verlaufen zunächst die Bahnlinie von Geltendorf nach Augsburg und anschließend der Kaltenberger Bach sowie die Paar. Die Entfernung zur Bahnlinie beträgt rund 60 m Luftlinie, zum Lauf des Kaltenberger Bachs knapp 200 m und zur Paar 400 m Luftlinie. Offene Gewässer sind von der Planung daher nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen sowie von Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebieten.

2.8.3 Boden und Versickerungsfähigkeit

Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Böden wurden im Vorfeld der Planung Baggerschürfe durchgeführt. Zusätzlich wurden aus den Schürfen entsprechende Bodenproben entnommen und labortechnisch untersucht. Die Ergebnisse sind im Bericht zur Versickerungsuntersuchung vom 17.05.2022 (s. Anlage 2) festgehalten:

Die Fläche befindet sich auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Altmoränen-Hochfläche. Auf den gegenständlichen Flurstücken befand sich ein Kiesabbau der Fa. BSE Ditsch Walleshausen auf Fl.-Nr. 162 sowie der Fa. Schäffler auf Fl.-Nr. 155. Die Verfüllung auf beiden Flurstücken ist abgeschlossen. Auf Fl.-Nr.162 befindet sich ein Acker, auf Fl.-Nr. 155 lagert ein Abraumhaufwerk.

Für eine Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit wurde eine Auswertung der Korngrößenanalysen (der Bodenproben der Baggerschürfe) *vorgenommen (…). Demnach ergeben sich (…) wassergesättigte Durchlässigkeitsbeiwerte von im Mittel ca. 2,4 x 10^{-3} m/s (stark durchlässig nach DIN 18130). Das Material ist hinsichtlich seiner Durchlässigkeit zur Versickerung geeignet. Zur Bemessung von Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 ist der aus den Kornverteilungen ermittelte kf-Wert mit dem Faktor 0,2 zu multiplizieren, so dass sich für die Bemessung ein Durchlässigkeitsbeiwert von kf = ca. 5 x 10^{-4} m/s ergibt.*

Erhöhte Schadstoffgehalte sind in den Kiesschichten nicht vorhanden. Auch eine anthropogene Beeinträchtigung des Materials ist nicht erkennbar, so dass auch aus stofflicher Sicht eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser im vorgesehenen Bereich möglich ist.

Die ergänzenden Versickerungsversuche im Bereich der geplanten Versickerungsbereiche gemäß dem Bericht zur Bodendurchlässigkeit vom 22.09.2023 (s. Anlage 3) stellen eine starke Durchlässigkeit nach DIN 18130 der dortigen Kiesschichten und somit eine Eignung zur Versickerung fest.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, verbindliche Fassung vom August 2013, inklusive Teilfortschreibung vom 01.06.2023) und dem Regionalplan München (RPM, Stand 01.04.2019 - Gesamtfortschreibung) ergeben sich für die Gemeinde Geltendorf folgende Planungsvorgaben, deren Berücksichtigung im Bauleitplan kurz erläutert wird.

- *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (LEP 3.1 G)*
- *Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (RPM B II 1.2 G)*
- *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z)*
- *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3 G)*
- *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheitenauszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*
  - *(…)*
  - *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*
  - *(…) (LEP 3.3, Z)*
- *Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. (RPM B II 4.1 Z)*

<u>Berücksichtigung im Bauleitplan</u>
Das Recyclingzentrum ist auf einer verfüllten Kiesgrube und somit auf einer bereits vorbelasteten Fläche geplant. Der Standort befindet sich nördlich einer derzeit im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Bauschuttverwertung“ dargestellten Deponie (Grundstücke Fl.Nr. 164, 165 und 165/2). Die dortigen Verfüllmaßnahmen sind bereits abgeschlossen, die Flächen werden als Ausgleichsflächen des gegenständlichen Vorhabens herangezogen.
Weiter südlich befindet sich eine weitere Deponie (Grundstücke Fl.Nr. 398, 398/1 und 399, sogenannte „DK0-Deponie“). Diese Deponie ist in Betrieb. Eine Deponierung von im Recyclingzentrum angefallenen und nicht wiederverwendbaren Materialien ist dort grundsätzlich möglich. Das Recyclingzentrum erweitert die gegenüber der vorhandenen DK0-Deponie vorhandenen Funktionen. Die Flächenausweisung des Vorhabens beschränkt sich dabei auf den betrieblich erforderlichen Bedarf. Sonstige geeignete Standorte befinden sich nicht innerhalb des Gemeindegebiets.

- *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (LEP 5.1, G)*

- *In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden. (RPM B IV 2.1, G)*
- *Eine leistungsfähige Abfall- und Kreislaufwirtschaft soll flächendeckend erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. (LEP 5.1, G)*
- *Die räumliche Verteilung der Entsorgungs- und Kreislaufwirtschaftsstandorte soll eine möglichst gesundheits- und umweltverträgliche, entstehungsortnahe sowie bei Bedarf regional oder interkommunal abgestimmte Beseitigung oder Verwertung der Abfälle ermöglichen. (LEP 5.1, G)*
- *Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewinnung von Bodenschätzen sollen so gering wie möglich gehalten werden. (LEP 5.2.2, G)*
- *Abbaugebiete sollen entsprechend einer vorausschauenden Gesamtplanung, soweit möglich Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt, einer Folgefunktion zugeführt werden. (LEP 5.2.2, G)*
- *Für die Vorranggebiete nach 5.2.1* (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze) *sind in den Regionalplänen Folgefunktionen festzulegen. (LEP 5.2.2, G)*
- *(…) Die Verwendung recyclingfähiger Baustoffe und die Errichtung von Bauschutt- und Abbruchaufbereitungsanlagen soll gefördert werden. (…) (RPM B IV 5.1.3, G)*
- *Bei allen Abbaumaßnahmen soll eine möglichst vollständige Rohstoffgewinnung angestrebt werden, soweit nicht öffentliche Belange, insbesondere der Wasserwirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder der Flugsicherheit dem entgegenstehen. (RPM B IV 5.2.2, G)*
- *Die Abbaugebiete sollen insbesondere unter Berücksichtigung des Grundwasserschutzes nach Möglichkeit ihrer ursprünglichen Nutzung und/oder einer ökologischen Nachfolgefunktion zugeführt werden. Dabei sollen nach Beendigung des Abbaus eine Bereicherung des Landschaftsbildes und neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden. (RPM B IV 5.3.1, G)*
- *Der großflächige Abbau der oberflächennahen Bodenschätze wird durch die Ausweisung von Vorrang- (VR) und Vorbehaltsgebieten (VB) gesichert, koordiniert und geordnet. (…) (RPM B IV 5.4.1)*
- *In den Vorranggebieten hat die Gewinnung der Bodenschätze Vorrang vor anderen Nutzungen. (RPM B IV 5.4.2, Z)*
- *Als Vorranggebiete werden ausgewiesen: Vorranggebiete für Kies und Sand*
  - *(…)*
  - *Geltendorf (VR 7831/1)*
  - *(…) (RPM B IV 5.5.1, Z)*
- *Nachfolgefunktionen für Vorranggebiete*
  Nachfolgefunktionen für Kies und Sand
  - *(…)*
  - *VR 7831/1 Landwirtschaftliche Nutzung mit Kleinstrukturen*
  - *(…) (RPM B IV 5.7.2.1, G)*

Berücksichtigung im Bauleitplan

Mit Umsetzung der Planung werden Flächen zur Weiterentwicklung eines ansässigen Betriebs bereitgestellt. Das Vorhaben befindet sich auf einer ehemaligen und verfüllten Kiesgrube, das Kiesvorkommen wurde dabei vollständig ausgebeutet. Das Recyclingzentrum für Bau-, Abbruch- und Bodenmaterialien trägt dem Ziel einer Abfall- und Kreislaufwirtschaft Rechnung.

Das Vorhaben selbst liegt auf einer Fläche, welche im Regionalplan als gewerbliche Baufläche (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbauflächen) eingetragen ist.

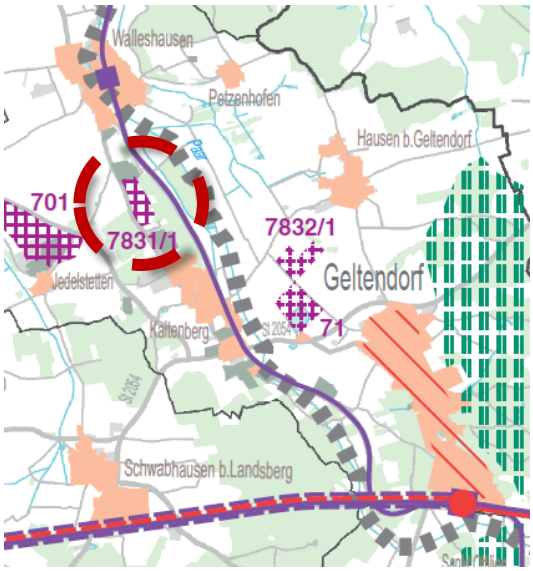

Abb. 5 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans, Quelle: Regionaler Planungsverband Region München 2019

Im Süden liegen die Ausgleichsflächen des Vorhabens innerhalb des Vorranggebiets für Kies und Sand VR 7831/1, für welches der Regionalplan als Nachfolgenutzung Landwirtschaftliche Nutzung mit Kleinstrukturen vorsieht. Das dortige Kiesvorhaben ist bereits vollständig ausgebeutet, die Wiederverfüllung ist bereits abgeschlossen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen mit einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Kleinstrukturen in den Randbereichen berücksichtigen die vorgesehene Nachfolgenutzung.

- *Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen. (LEP 7.1.2, Z)*
- *In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. (RPM B I 1.2.1, G)*
- *Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Quellgebiet der Paar (03.2) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:*
  - *Wiederherstellung feuchter Auen und Niedermoor-Standorte*
  - *Aufbau eines regions- und naturraumübergreifenden Biotopverbundsystems*
  - *Verbesserung der Retentionsleistung der Aue (RPM B I 1.2.2.03.2, G)*

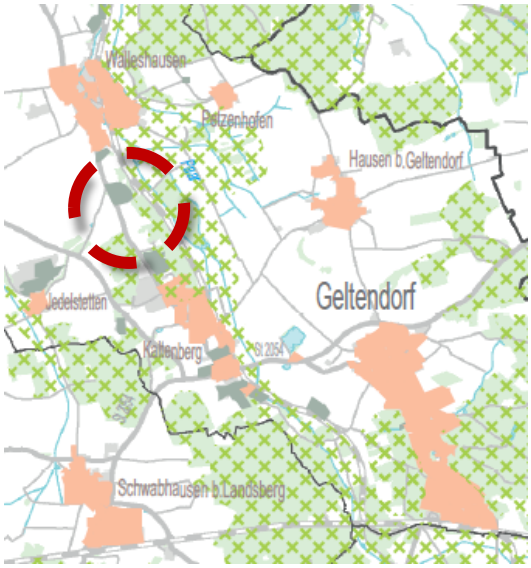

Abb. 6 Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans, Quelle: Regionaler Planungsverband Region München 2019

- *Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten. (LEP 7.1.6, Z)*
- *Die noch vorhandenen hochwertigen Gewässerlebensräume, Auenlebensräume, Streuwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Trockenrasen, Waldlebensräume, Gehölzstrukturen sowie Moorlebensräume sollen erhalten, gepflegt und vernetzt entwickelt werden. (RPM B I 1.3.1, G)*
- *Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt. (RPB B I 1.3.3, Z)*

<u>Berücksichtigung im Bauleitplan</u>

Östlich des Plangebietes grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 03.2, Quellgebiet der Paar, an. Entlang des Paartals verläuft ein regionales und überörtliches Biotopverbundsystem. Der Umgriff des Vorhabens selbst liegt auf einer Fläche, welche im Regionalplan als gewerbliche Baufläche (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbauflächen) eingetragen ist. Das Plangebiet tangiert somit das regionale Biotopverbundsystem „Biotopverbundachse Paartal“. Aufgrund der randlichen Lage direkt an der Kreisstraße LL 12 ist derzeit nicht von einer Unterbrechung des Biotopverbundes oder einer Isolierung von Lebensräumen auszugehen. Die festgesetzte Eingrünung des Vorhabens berücksichtigt die Belange des Biotopschutzes. Die Herstellung der Ausgleichsflächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs wertet die dortigen Flächen ökologisch auf und trägt zur Vernetzung von Biotopen bei. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Laut Regionalplan handelt es sich bei der Gemeinde Geltendorf um eine Gemeinde im allgemeinen ländlichen Teilraum. Geltendorf ist als Grundzentrum festgelegt.

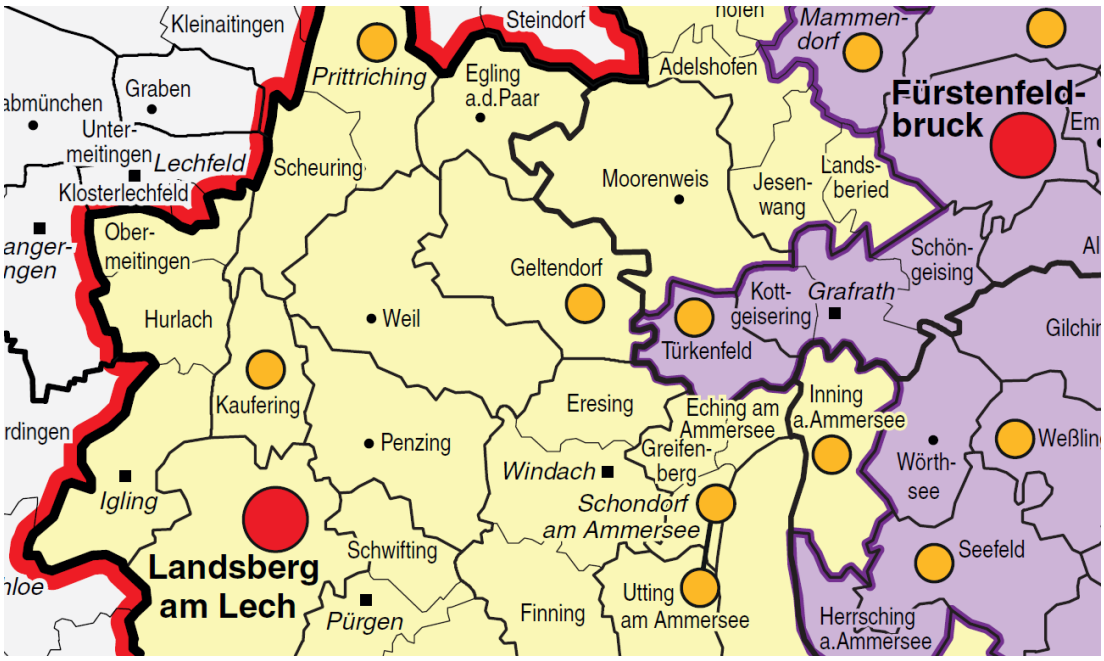

Abb. 7 Ausschnitt Karte 1 „Strukturkarte“ des Regionalplans, Quelle: Regionaler Planungsverband Region München 2019

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung vom 16.05.2013 der Gemeinde Geltendorf stellt die nördlichen Flächen des Vorhabens im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der südliche Teilbereich für die vorgesehenen Ausgleichsflächen ist als Sondergebiet „Bauschuttverwertung“ dargestellt.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets werden die Flächen für die Landwirtschaft bzw. die Flächen des Sondergebiets von vorhandenen Flächen für Abgrabung überlagert (Grundstücke Fl.Nr. 162, 163, 164, 165 und 165/2). Im nördlichen Bereich werden die Flächen für die Landwirtschaft von geplanten Flächen für Abgrabung überlagert (Grundstück Fl.Nr. 155).
Die überplanten Flächen (Grundstücke Fl.Nr. 155 TF und 162 im Bereich des Vorhabens sowie die Grundstücke Fl.Nr. 164, 165 und 165/2 für die Ausgleichsflächen) stellen jedoch tatsächlich bereits vollständig ausgebeutete und verfüllte Kiesgruben dar.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 155 befindet sich zudem eine schmale Sukzessions- bzw. Pflegefläche. Diese ist im Bereich des erfolgten Kiesabbaus nicht mehr vorhanden bzw. in der östlich gelegenen Ausgleichsfläche aufgegangen.

Nördlich, westlich und südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im Westen grenzt zudem die Kreisstraße LL 12 an. Östlich des Plangebiets befinden sich kleinteiligere Flächen für die Landwirtschaft, Sukzessions- bzw. Pflegeflächen sowie Wald- bzw. Gehölzflächen.

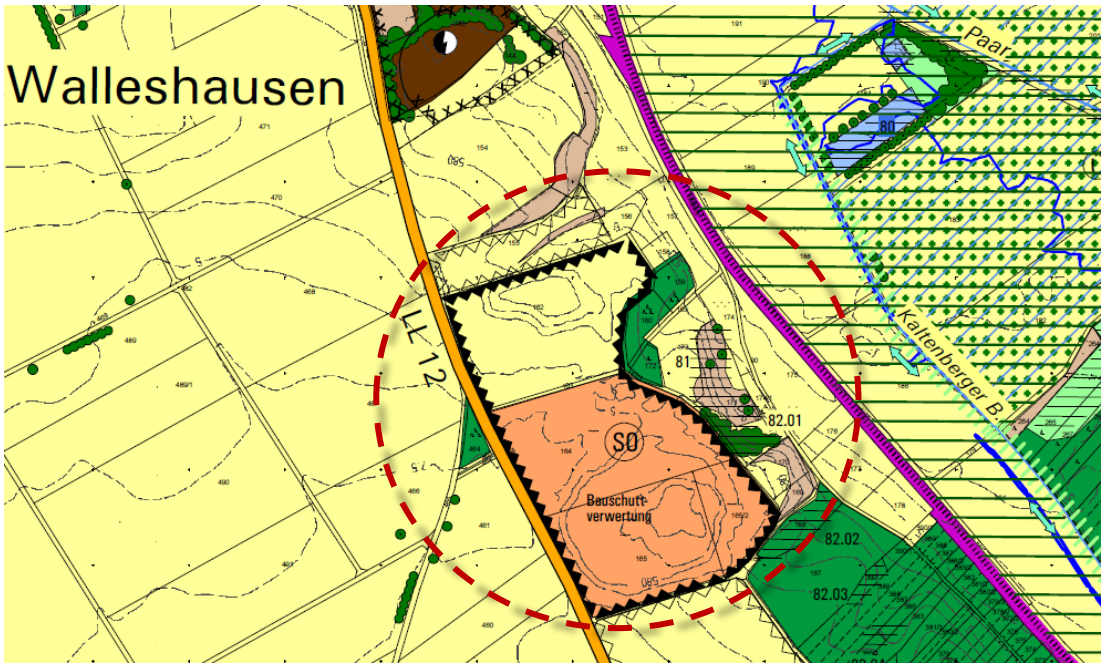

Abb. 8 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Zur Umsetzung des Vorhabens erfolgt die 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Die Flächen des Vorhabens werden fortan als Sondergebiet mit Eingrünungsflächen nach Nordosten, Norden und Westen dargestellt. Die Ausgleichsflächen südlich des Vorhabens werden entsprechend dargestellt, die vorgesehene extensive Grünlandnutzung wird dabei beachtet.
Die Flächenüberlagerungen zu geplanten bzw. vorhandenen Abgrabungsbereichen entfallen somit.

3.3 Bebauungsplan Walleshausen – BSE Brecheranlage

Der südliche Teil des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 2.11 „Walleshausen – BSE Brecheranlage“ für die Grundstücke Fl.Nr. 164, 165 und 165/2 Gemarkung Walleshausen i.d.F. vom 19.09.2006 überplant. Der Bebauungsplan Nr. 2.11 setzt ein Sondergebiet für Bauschuttverwertung fest, eine mobile Brecheranlage ist dort zulässig.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2.11 wurde die Verfüllung der ehemaligen Kiesgrube unter gleichzeitiger Nutzung einer mobilen Brecheranlage zur Wiederverwertung von Bauschutt geregelt. Nicht mehr wiederwendbares Material wurde zur Verfüllung genutzt. Das angelieferte bzw. bearbeitete Material durfte die RW-1 Werte nach BayZTVwwG 05 nicht überschreiten. Beabsichtigt wurde insbesondere die Aufbereitung von reinem Bauschutt aus Beton, Ziegel und Mörtelresten.

Ein Ausgleich war aufgrund des Betriebs einer mobilen Brecheranlage sowie der Lage in einer bestehenden Kiesgrube nicht erforderlich. Die Begründung führt hinsichtlich der Nachfolgenutzung folgendes aus: *Nach dem Erreichen der Verfüllhöhe wird der Deponiekörper mit Erdmaterial überdeckt, im Bereich der Gehölzpflanzungen besteht die oberste Schicht aus Humus. Die humisierten Flächen werden mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen bepflanzt. Die übrigen Flächen bleiben der Sukzession überlassen (Sukzession auf Rohboden).*
Die ursprüngliche Nachfolgenutzung wurde 2012 mittels Bescheid des Landratsamtes in „Trockenrasen“ abgeändert, also eine landwirtschaftliche Nutzung mit regelmäßiger Mahd.

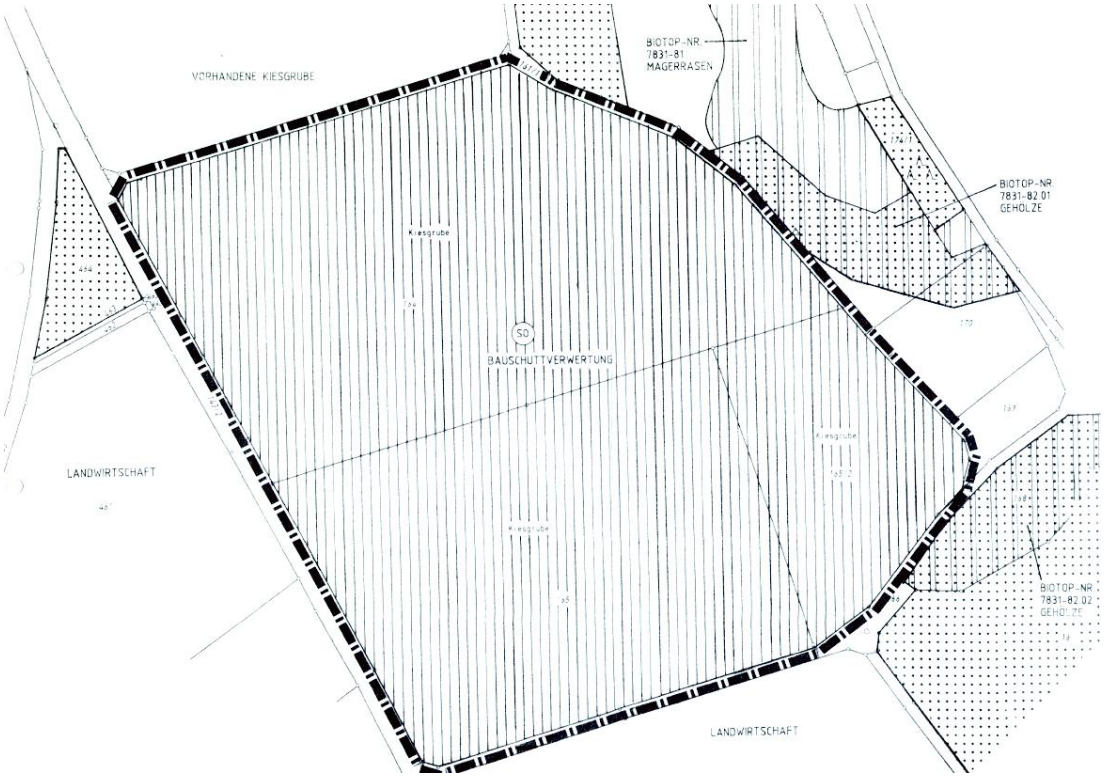

Abb. 9 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 2.11 „Walleshausen – BSE Brecheranlage“ i.d.F. vom 19.09.2006, ohne Maßstab

3.4 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde geprüft, ob für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich ist. In Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech ist weder eine allgemeine Vorprüfung noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung für gegenständliches Vorhaben durchzuführen (gem. elektronischer Rückmeldung des LRA vom 16.03.2022). Eine Umweltprüfung mit Dokumentation der Ergebnisse im Umweltbericht ist Teil der Bauleitplanung und liegt der Begründung als gesonderter Teil bei.

4. Vorhaben

Die ortsansässige Fa. Ditsch plant ein Recyclingzentrum für Bau-, Abbruch- und Bodenmaterialien auf den Grundstücken Fl.Nr. 155 TF und 162 der Gemarkung Walleshausen.
Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der verfüllten Kiesgrube einen Lagerplatz für Erdmaterialien und Baustoffe mit Aufbereitung und Verwertung zu errichten. Aushubmaterialien und Abbruchmaterialien sollen in Hallen gelagert werden und nach der Beprobung z.B. durch eine Brechanlage und eine Siebanlage wiederaufbereitet werden. Nicht wiederverwendbare Bestandteile werden mittels entsprechender Entsorgungsbetriebe entsorgt.
Grundsätzlich wird nur Material umgeschlagen bzw. verwertet, dass nicht als umweltgefährdend einzustufen ist. Das Material wird bereits bei Anlieferung auf Zulässigkeit kontrolliert.
Die Anlage ist auf eine jährliche Durchsatzleistung von ca. 150.000 t maximal ausgelegt. Die Lagerkapazitäten der Hallen summieren sich auf ca. 20.000 t.

Eine Anlieferung kann gewerblich wie auch privat erfolgen. Bei der privaten Anlieferung erfolgt die Entladung in Sortierboxen unter Aufsicht des Betriebspersonals.

Im Rahmen der Aufbereitung kommt eine Brechereinheit sowie eine Siebeinheit zum Einsatz. Zum Umschlag des angelieferten Materials werden Bagger und Radlader eingesetzt.

Eine detaillierte Vorhabensbeschreibung liegt der Begründung als Anlage 7 bei. Dort wird auch der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen beschrieben. Grundsätzlich handelt es sich bei den zwischengelagerten Einsatzstoffen und Produkten um allgemein wassergefährdende feste Gemische. Die Betriebsflächen werden daher wasserundurchlässig ausgebildet, so dass die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) eingehalten werden. Ansonsten kommen noch potentiell wassergefährdende Hydrauliköle in den verwendeten Maschinen (in Kleinstmengen) zum Einsatz.

Das Recyclingzentrum grenzt unmittelbar östlich an die Kreisstraße LL 12 an. Die Erschließung soll über die Kreisstraße und den südlich des Vorhabens bereits bestehenden Weg erfolgen. Der bestehende Weg wird auf privaten Flächen entsprechend nach Norden verbreitert, so dass eine LKW-Ausweichspur entsteht.

Die Lagerhallen werden geschlossen entlang der westlichen und nördlichen Seite errichtet. Zusätzliche Hallen werden im zentralen Bereich, im Südosten sowie im Süden des Betriebsgeländes positioniert. Innerhalb der Hallen soll ein Baggerbetrieb erfolgen, so dass die Hallen eine entsprechende Höhe aufweisen müssen. Die

Hallen erreichen zur Betriebsfläche hin eine Höhe von ca. 14,3 m (Firsthöhe bei Hallen mit Pultdächern, Wandhöhe bei Halle mit Satteldach). Zur Reduzierung der Höhenentwicklung des Vorhabens erfolgt eine Eingrabung der Betriebsflächen gegenüber dem bestehenden Gelände. Großflächige Abgrabungen sind dahingehend erforderlich. Am Tiefpunkt der Betriebsflächen im Nordosten wird die Höhe des bestehenden Geländes um ca. 2 m abgegraben. Im Südwesten ist eine Abgrabung von ca. 4 m vorgesehen, im Nordwesten von ca. 3 m.
Die geplanten westlichen Hallen erreichen somit eine Höhe von ca. 6,2 bis 10,6 m über der angrenzenden Kreisstraße (hinsichtlich der Wandhöhe). Zusätzlich erfolgt zur topographischen Einbindung eine Geländeanschüttung entlang der westlichen und nördlichen Hallen. Im Osten zwischen den dortigen Hallen wird ein Lärmschutzwall aufgeschüttet. Die Anschüttungen bzw. der Lärmschutzwall werden begrünt. Ziel ist eine wirksame Eingrünung des Vorhabens nach Westen, Norden und Osten zur Einbindung in das Landschaftsbild. Die im Westen und Norden vorgesehenen Baumpflanzungen überragen die geplanten Hallen und werden durch Strauchreihen unterpflanzt. Der Lärmschutzwall im Osten wird mit Strauchreihen bepflanzt und stellt im Zusammenwirken mit der Wallhöhe und den bereits bestehenden östlich angrenzenden Gehölzstrukturen ebenfalls eine wirksame Eingrünung dar.

Im Süden dienen die dortigen Ausgleichsflächen als Eingrünung des Vorhabens. Die Topographie (Hochpunkt bei 594,6 m ü NHN) ist dort zudem deutlich höher als das Plangebiet (geplante Höhe der Betriebsflächen zwischen 584,3 und 579,9 m ü NHN) und schirmt das Vorhaben von Süden zusätzlich ab.

Abb. 10 Visualisierung des Vorhabens – Ansicht von Süden (ca. 10 Jahre nach Pflanzung), Stand 10.12.2024, Quelle: Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH, Landshut

Abb. 11 Visualisierung der geplanten Eingrünung des Vorhabens – Ansicht von Norden (oben: ca. 5 Jahre nach Pflanzung; Mitte: ca. 10 Jahre nach Pflanzung; unten: ca. 20 Jahre nach Pflanzung) Stand 10.12.2024, Quelle: Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH, Landshut

An die südlich gelegene Halle ist des Weiteren ein Büro- und Sanitärbereich angegliedert. Die Betriebsflächen werden vollständig versiegelt. Insgesamt ergibt sich eine versiegelte Fläche von ca. 23.810 m² (inkl. Rigolen und Löschwassertanks), was einer Gesamt-GRZ von ca. 0,75 entspricht. Das Betriebsgelände wird eingezäunt.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass aufgrund der Lage des Vorhabens auf einer verfüllten Kiesgrube Methanausgasungen gemessen wurden. Mit einer vollständigen Versiegelung der Betriebsflächen geht der Vorhabenträger davon aus, dass *mit einem raschen Rückgang der Methangasproduktion zu rechnen* ist*, da infolge der künftigen Verhinderung des Wasserzutritts in den Untergrund, der für den Methanstoffwechsel der Bakterien erforderliche Wassergehalt nicht mehr vorhanden sein wird.*
Mit der Umsetzung des Vorhabens ist ein tiefgreifender Abtrag des Bodens geplant, weshalb zum gegenständlichen Planungszeitpunkt noch keine konkreten Aussagen über ggf. erforderliche Maßnahmen getroffen werden können. Auf die Vorhabensbeschreibung wird verwiesen, die potentielle Maßnahmen zu einer Ableitung des Methangases beschreibt.

Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt in folgenden Schritten:

1. Baufeldvorbereitung (u.a. Abgrabung des bestehenden Geländes)
2. Errichtung der Hallen
3. Anschüttungen der Wälle/Lärmschutzwall
4. Anpflanzen der vorgesehenen Eingrünung

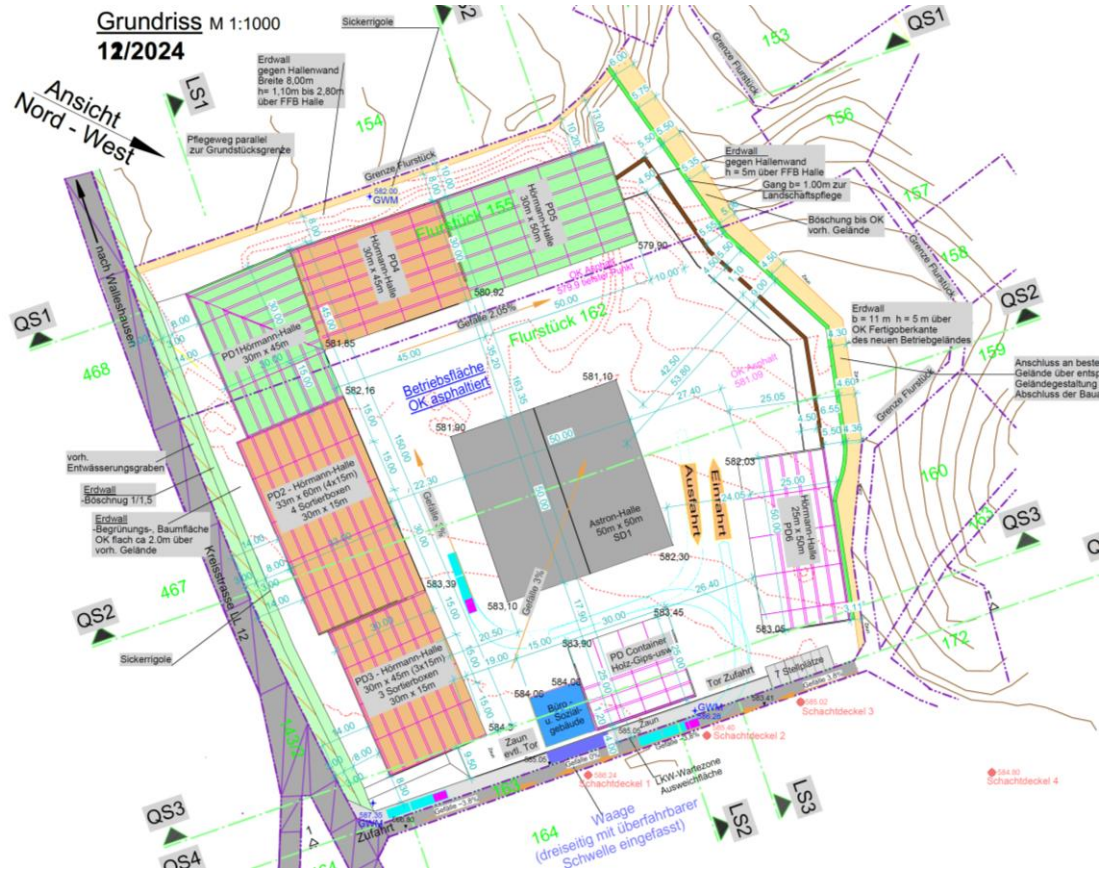

Abb. 12 Planung des Vorhabens vom 16.12.2024, o. Maßstab, Quelle: Awiplan GmbH, Filderstadt

5. Planinhalte

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 2.11 „Walleshausen – BSE Brecheranlage“ i.d.F. vom 19.09.2006.

5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 80.898 m² und umfasst die Grundstücke des Vorhabens Fl.Nr. 155 TF und 162, das Erschließungsgrundstück Fl.Nr. 163 TF sowie die Grundstücke der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 164, 165, 165/2 und 170 TF, alle Gemarkung Walleshausen.

Bei dem Grundstück 165/2 ist lediglich eine Teilfläche als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die verbleibende Teilfläche im Südosten des Geltungsbereichs liegt auch innerhalb des Geltungsbereichs des zu ersetzenden Bebauungsplans Nr. 2.11 „Walleshausen – BSE Brecheranlage“ i.d.F. vom 19.09.2006 und ist derzeit im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bauschuttverwertung inkl. Überlagerung mit vorhandener Fläche für Abgrabung dargestellt. Gegenwärtig gilt dort grundsätzlich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2.11 inkl. festgelegter Nachfolgenutzung (s. Kapitel 3.3).
Von den dort vorhandenen Anlagen (s. Kapitel 2.1) sollen die Wiegestation mit Aufenthaltsraum, die LKW-Rangierfläche sowie die LKW-Waage mit weiteren Asphaltflächen für die Nutzung im Rahmen der südlich gelegenen DK0-Deponie (Grundstücke Fl.Nr. 398, 398/1 und 399) auch nach Errichtung des Recyclingzentrums erhalten bleiben. Die Anlagen sind für den Betrieb der südlich gelegenen DK0-Deponie erforderlich.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Flächen des dortigen Sondergebiets aufgrund der Ausgleichsflächen überplant, der Erhalt einer kleinteiligen Sondergebiet-Darstellung auf den Restflächen des Grundstücks Fl.Nr. 165/2 ist nicht beabsichtigt.

Eine Festsetzung der Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 165/2 soll zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen. Um Rückmeldung, insbesondere des Landratsamtes, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu möglichen Festsetzungen wird gebeten. Hier stellt sich insbesondere die Frage, in wie weit der vorhandenen Nutzung unter Berücksichtigung der betrieblichen Erforderlichkeit Rechnung getragen werden kann/muss.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Ausschließlich das geplante Recyclingzentrum für Bau-, Abbruch- und Bodenmaterialien inklusive der entsprechend erforderlichen untergeordneten Nutzungen ist zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Versiegelung ist durch Festsetzung einer Grundfläche inkl. Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt. Die Anforderungen des Betriebs werden somit i.V.m. einer Begrenzung der Versiegelung berücksichtigt.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung des Plangebiets wird eine höchstzulässige Wandhöhe i.V.m. einer höchstzulässigen Firsthöhe festgesetzt. Hinsichtlich der (teilweise) geplanten Pultdächer von Hallen ist festzuhalten, dass die Höhe der sog. hohen Wand der zulässigen Firsthöhe entspricht und die Höhe der Traufseite der zulässigen Wandhöhe.
Eine topographisch angepasste Entwicklung wird durch Festsetzung von Höhenbezugspunkten analog dem geplanten Gefälle des Betriebsgeländes (von Südwesten nach Nordosten) gewährleistet.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gesteuert. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei an den geplanten Gebäuden und sichern eine Flexibilität hinsichtlich ihrer Bebauung. Aufgrund der betrieblichen Anforderungen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung im Sondergebiet werden die Abstandsflächen im Bebauungsplan zur Klarstellung festgesetzt. Die Abstandsflächen entsprechen den erforderlichen Abständen für Gewerbegebiete gemäß Bayerischer Bauordnung (die gemeindliche Abstandsflächensatzung gilt nicht für Gewerbegebiete). Das Sondergebiet wird dabei aufgrund seiner Eigenart und Nutzung wie ein Gewerbegebiet gewertet.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich zur Reduzierung der Höhenentwicklung auf eine maximale Dachneigung sowie auf eine Höhenbegrenzung von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und gewährleisten somit eine funktionelle Bebauung des Betriebs. Hinsichtlich der festgesetzten Eingrünung des Vorhabens zur Einbindung des Vorhabens in die umgebende Landschaft sowie hinsichtlich des mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans sind keine weiteren Festsetzungen zur baulichen Gestaltung erforderlich, die besondere Lage des Vorhabens in der freien Landschaft wird somit beachtet.

5.6 Werbeanlagen

Die Anforderungen an Werbeanlagen berücksichtigen ebenso die Lage des Vorhabens in der freien Landschaft und beabsichtigen eine ortsbildverträgliche Einbindung von Werbeanlagen im geplanten Sondergebiet: Werbeanlagen sind dahingehend nur an der Nord- und Südseite in reduziertem Umfang zulässig. Die Werbeanlage nach Norden wird dabei nach Anwachsen der dort festgesetzten Eingrünung nicht mehr sichtbar sein.

5.7 Verkehr und Erschließung

5.7.1 Verkehrserschließung

Gemäß den Ausführungen in Kapitel 2.3 erfolgt die verkehrliche Erschließung über einen bestehenden und asphaltierten Weg mit Anbindung an die Kreisstraße LL 12. Die Erschließungsfunktion des vorhandenen Wegs für hinterliegende Waldgrundstücke muss weiterhin erhalten bleiben. Der sich im Eigentum der Gemeinde befindliche Weg (Grundstück Fl.Nr. 163) ist straßenrechtlich nicht gewidmet und daher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betriebsfläche des Recyclingzentrums und der Hinterliegergrundstücke zu belasten, die Erschließungsfunktion für die Hinterlieger sowie für das Recyclingzentrum wird somit gewährleistet.
Zusätzlich erfolgt zur Erleichterung der Abwicklung des Verkehrs aus/zum Vorhabens eine Verbreiterung dieses Wegs auf den Flächen des Vorhabens (Grundstück Fl.Nr. 162), zusätzliche Ausweichstellen für LKW-Verkehr werden hier angelegt. Dadurch weist das Grundstück des Vorhabens auch einen direkten Anschluss an die Kreisstraße auf. Im Zuge der Verbreiterung erfolgt auch eine entsprechende Herstellung des Wegs für den geplanten LKW-Verkehr sowie eine topographische Anpassung hinsichtlich der Abgrabungen für das Betriebsgelände.

Hinsichtlich der Kreisstraße wurde im Vorfeld mit der Unteren Straßenbaubehörde des Landratsamtes Landkreis Landsberg am Lech eine Reduzierung der Anbauverbotszone auf 10 m abgestimmt. Innerhalb der Anbauverbotszone ist die abgestimmte Aufböschung inkl. Bepflanzung auf der Vorhabensfläche vorgesehen. Die Aufböschung muss jedoch einen Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 3,0 m sowie die Baum-Bepflanzung einen Abstand von mindestens 6,0 m aufweisen. Die konkrete mit der Unteren Straßenbaubehörde abgestimmte Bepflanzung ergibt sich aus dem Grünordnungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans.

5.7.2 Brandschutz

Grundsätzlich wird auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz hingewiesen. Zur Behandlung der brandschutztechnischen Belange wurde eine Einschätzung der Brandschutzingenieure Sinfiro GmbH & Co. KG, Balingen vom 16.05.2023 (s. Anlage 6) eingeholt. Gemäß der brandschutztechnischen Einschätzung sowie der Planung ist zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs über einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von 192 m³ erforderlich. Hinsichtlich der Lage des Vorhabens kann ein Grundschutz durch die Gemeinde nicht gewährleistet werden, so dass der erforderliche Löschwasserbedarf durch den Vorhabenträger nachzuweisen ist. Gemäß brandschutztechnischer Einschätzung wird *aufgrund der nicht direkten Lagerung von wassergefährdeten Stoffen* davon ausgegangen, *dass die zurückzuhaltende Löschwassermenge nicht den Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von 2 Stunden übersteigt*. Gemäß Planung des Vorhabens wird die erforderliche Löschwassermenge durch Errichtung zweier Tanks (Löschwasserbevorratung insgesamt: 200 m³) vorgehalten.
Von jedem Gebäudeteil müssen Möglichkeiten zur Löschwasserentnahme in maximal 300 m erreichbar sein (gem. Rinner Ingenieurbüro GmbH, welches im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung den Brandschutznachweis führen soll – die diesbezügliche Angabe der brandschutztechnischen Einschätzung wird damit berichtigt).

Entsprechende Entnahmestellen sind auf dem Grundstück vorzusehen. Die Lage der geplanten Löschwassertanks ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Hinweis aufgeführt (integriert in den Lärmschutzwall im Osten des Vorhabens).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind teilweise weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind jedoch hinsichtlich der grundsätzlichen Ausrichtung des Vorhabens für LKW-Verkehr nicht erforderlich.

Zur Vermeidung des Eintrags von umweltgefährdenden Stoffen in den Boden im Havarie-/Brandfall ist die Betriebsfläche gem. Vorhaben- und Erschließungsplan so ausgelegt, dass anfallendes Löschwasser zurückgehalten wird und einer fachgerechten externen Entsorgung zugeführt werden kann.

5.7.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anschluss an die zentrale Wasserversorgung. Der Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserleitung erfolgt an der Kreisstraße LL12 im Einfahrtsbereich zum Betriebsgelände. Die vorhandene Wasserleitung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Hinweis aufgenommen.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung, welche im Trennsystem erfolgt, erfolgt ein Anschluss an den Schmutzwassersammler im Paartal (Grundstück Fl.Nr. 90, Gemarkung Walleshausen). In den Schmutzwasserkanal darf nur häusliches Abwasser eingeleitet werden. Die Abwasserbeseitigung der Sanitärraume des Vorhabens mit ca. 10 bis 15 Mitarbeitern ist mit der Gemeinde Geltendorf abgestimmt: Die sich in Erweiterung befindliche Kläranlage kann das Abwasser des gegenständlichen Vorhabens auch jetzt bereits aufnehmen. Sonstige Abwässer (z.B. durch die Recyclinganlage) fallen nicht an.
Der neu zu errichtende Anschluss des Vorhabens an den Schmutzwasserkanal im Paartal wird in der östlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 163 (Gemarkung Walleshausen) verlegt. Für die Verlegung der Sparten in der östlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 163 sind keine Baumfällungen hinsichtlich der angrenzenden Waldflächen erforderlich. Die Verlegung der Sparten ist mittels Leitungsdurchpressung beabsichtigt. Von einer Einbeziehung der Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher abgesehen.

5.7.4 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Betriebsflächen des Vorhabens werden vollständig versiegelt. Die Flächen werden dabei so ausgeführt, dass Niederschlagswasser nicht versickern kann. Anfallendes Niederschlagswasser wird gesammelt und in Sickerrigolen eingeleitet. Die Sickerrigolen liegen im Norden bzw. Westen unter den dort geplanten Aufschüttungen sowie im Südosten. Niederschlagswasser der Dachflächen wird dabei direkt eingeleitet, Niederschlagswasser der befestigten Flächen wird nach einer entsprechenden Vorbehandlung eingeleitet (nur in die Sickerrigolen im Norden bzw. Westen). Die Vorbehandlung stellt dabei sicher, dass keine wassergefährdenden Stoffe über die Versickerung in das Grundwasser gelangen können. Die Vorbehandlung erfolgt mittels einer Substratfilteranlage.
Hinsichtlich dem grundsätzlichen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird auf Kapitel 4 sowie die Vorhabensbeschreibung gem. Anlage 7 verwiesen.

Bzgl. der Versickerungsmöglichkeiten wird auf Kapitel 2.8.3 sowie auf die Anlagen 2 und 3 verwiesen, eine Versickerung ist in den vorgesehenen Bereichen möglich. Eine detaillierte Beschreibung der Niederschlagswasserbeseitigung ergibt sich aus der Vorhabensbeschreibung (s. Anlage 7).

Bei Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138, in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117 zu beachten

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.7.5 Energieversorgung, Telekommunikation

Der Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur erfolgt mittels herzustellenden Anschluss an ein privates Strom- und Telefonkabel des Vorhabenträgers (hinsichtlich der vorhandenen Deponie südlich des Vorhabens), welches auf dem Grundstück Fl.Nr. 90, Gemarkung Walleshausen, verläuft (analoger Anschluss zur Schmutzwasserbeseitigung über östliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 163). Für die Verlegung der Sparten in der östlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 163 sind keine Baumfällungen hinsichtlich der angrenzenden Waldflächen erforderlich.

Der Anschluss an das öffentliche Netz erfolgt in der Buchbergstraße in Walleshausen. Die private Stromleitung hat eine Kapazität von 20 kW und ist für den zusätzlichen Anschluss des gegenständlichen Vorhabens ausreichend (Büros, Aufenthalts- und Sanitärräume sowie Beleuchtung), eine elektrische Betreibung der Sieb- und Brechanlage ist dahingehend nicht geplant.
Die Hallendächer sollen zudem mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet werden. Überschüssige elektrische Energie, welche nicht durch den Betrieb des Vorhabens benötigt wird, soll in das öffentliche Netz eingespeist werden. Ein zusätzlicher Anschluss zur Einspeisung ist hierfür erforderlich. Die genaue Lage der zusätzlichen Stromleitung ist abhängig vom Einspeisepunkt, welcher zum derzeitigen Stand noch nicht feststeht.

5.7.6 Abfallbeseitigung

Grundsätzlich wird nur Material umgeschlagen bzw. verwertet, dass nicht als umweltgefährdend einzustufen ist. Das Material wird bereits bei Anlieferung auf Zulässigkeit kontrolliert. Geeignete Materialien werden recycelt, sonstige Materialien werden entsprechend deponiert. Die Deponierung erfolgt durch den Vorhabenträger. Ansonsten fallen im Rahmen des Betriebs des Recyclingzentrum für Bau-, Abbruch- und Bodenmaterialien übliche Abfälle für eine gewerbliche Nutzung an. Hinsichtlich der Abfallbeseitigung ist im weiteren Verlauf zu klären, ob diese durch den Betrieb selbst erfolgt oder über die übliche Müllentsorgung erfolgt. Dabei ist hinsichtlich der Befahrbarkeit der Betriebsflächen für LKW eine gesonderte Wendemöglichkeit im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen nicht erforderlich, laut Aussage des Betreibers ist ein Wenden auf dem Betriebsgrundstück möglich. Die Abfallbeseitigung zur Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen ist dahingehend gesichert.

5.8 Grünordnung

Bei den Planungen zur Grünordnung sind nachfolgend aufgeführte Ziele zu beachten:

- Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild
- Neuschaffung von Lebensräumen und Optimierung vorhandener Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Gehölze und gebietsheimischem Saatgut
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß

Mit den in der Satzung festgesetzten, umfangreichen Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert und damit diese Ziele erreicht werden. Insbesondere durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen wird eine Einbindung des Vorhabens in die Landschaft erreicht.

5.9 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung / Ausgleichsbedarf

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
Das Vorhaben ist auf einem bereits durch einen Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung vorbelastetem Standort geplant.

Detaillierte Angaben zur Ermittlung des Eingriffsfaktors, zu den Aufwertungsfaktoren sowie den Aufwertungsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.9.1 Flächenbilanzierung Eingriffsfläche und Ausgleichsfläche

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.

Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ist das Vorhabensgebiet in Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung – und auf Grund des hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrads mit einer GRZ > 0,35 in Feld A I einzustufen.

Die Spanne des Kompensationsfaktors beträgt 0,3 – 0,6.

Auf Grund des hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrads durch das Vorhaben mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 wird von einem Kompensationsfaktor von 0,6 ausgegangen.
Durch die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffsschwere kann der Eingriffsfaktor jedoch um 0,1 auf 0,5 gesenkt werden.

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 durch den erfolgten Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung 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 gegenständliche Vorhaben des Bebauungsplans zu addieren.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Vorhabensfläche	31.932 m²	x Eingriffsfaktor 0,5	15.966 m²
Ausgleichsbedarf aus Vornutzung Kiesabbau			24.360 m²
Fläche Ausgleichsbedarf			**40.326 m²**

5.9.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der notwendige Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wird auf den Flurnummern 164, 165, 165/2 TF und 170 TF der Gemarkung Walleshausen südlich direkt im Anschluss an die Vorhabensfläche erbracht. Geplant ist die Entwicklung eines differenzierten Mosaiks aus unterschiedlichen Lebensräumen und Habitatstrukturen im Rahmen einer extensiven Grünlandnutzung. Dadurch wird den Vorgaben des Regionalplans hinsichtlich der Nachfolgenutzung „Landwirtschaftliche Folgenutzung mit Kleinstrukturen“ Rechnung getragen.

Auf den Flächen fand ein Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung statt. Die Rekultivierung wurde im Frühjahr 2024 mit dem Auftrag von Rohboden auf dem letzten Rekultivierungsabschnitt im Nordosten abgeschlossen.
Festgesetzt wurde eine landwirtschaftliche Folgenutzung ohne Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung.
Durch das frühzeitige Einbeziehen der Ausgleichsflächen in die Vorhabensplanung wurde für die letzten Rekultivierungsabschnitte im Nordosten auf der Flurnummer 164 kein Auftrag von Oberboden mehr vorgesehen. Dadurch wurden die Standortbedingungen als Voraussetzung für die im Konzept geplanten unterschiedlichen Grünlandentwicklungen geschaffen.

Zum Abzug gebracht wird die Beeinträchtigungszone von 20 Metern durch die westlich verlaufende Kreisstrasse. Damit ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Ausgleichsfläche	
Fl.Nr. 164	23.278 m²
Fl.Nr. 165	18.106 m²
Fl.Nr. 165/2 TF (ohne Flächen der Waage im Südosten)	3.905 m²
+ Teilfläche Fl. Nr. 170	545 m²
Gesamtfläche Ausgleich	**45.834 m²**
- Beeinträchtigungszone Kreisstraße 20 Meter im Westen	4.708 m²
Anrechenbare Ausgleichsfläche (reine Fläche)	**41.126 m²**

Das Konzept auf der Ausgleichsfläche sieht ein Bündel von Maßnahmen vor, mit dem ein abwechslungs- und strukturreicher Komplex aus unterschiedlichen Lebensräumen für zahlreiche Zielarten geschaffen werden kann.

Im östlichen Randbereich ist auf Rohboden- und Kiesflächen die Anlage von wechselfeuchten Mulden und Habitatstrukturen für Amphibien, Reptilien, Wildbienen und Vögel vorgesehen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze werden zudem Gehölzgruppen als Ergänzung zu den Habitatstrukturen gepflanzt.
Diese Maßnahmen dienen zudem der Umsetzung der in der saP geforderten CEF-Maßnahmen 1-2 und der FCS-Maßnahmen FCS 1 – 4.
Auf Grund der hohen Bedeutung für den Naturhaushalt wird für diesen Bereich nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Aufwertungsfaktor von 1,2 angesetzt. Berücksichtigt wurde auch der Aufwand zur Herstellung und anschließenden Pflege der Strukturen.

Für die restliche Fläche wurde auf Grund der unterschiedlichen Standortvoraussetzungen ein Konzept mit unterschiedlichen Grünlandnutzungen entwickelt.
Die Grünlandnutzungen werden durch differenzierte Gehölzpflanzungen sowie das Aufbringen von kleinflächigen Sandlinsen als Lebensraumstrukturen für Wildbienen ergänzt.
Außerdem wird durch wechselnde Anteile von Hochstaudenfluren in den Grünlandflächen der Strukturreichtum im Grünland zusätzlich erhöht. Zielarten für diesen Bereich sind vor allem Vögel (z. B. Feldlerche, Braunkelchen), aber auch Wildbienen und Zauneidechse.
Auch diese Maßnahmen dienen der Umsetzung der in der saP geforderten FCS-Maßnahmen FCS 1 – 4 sowie der in der erweiterten Relevanzprüfung geforderten Maßnahmen CEF 1, FCS 1 und Artenschutzmaßnahme 1.
Deshalb wurde für diese Fläche, ebenfalls auf Grund der hohen Bedeutung für den Naturhaushalt, ein Aufwertungsfaktor von 1,1 vorgesehen.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird zudem der regionale Biotopverbund entlang des Paartals ergänzt und damit gestärkt.

Eine ausführliche Beschreibung der Maßnahmen einschließlich der Pflege ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Damit ergibt sich für die Ausgleichsfläche folgende anrechenbare Fläche:

Östlicher Randbereich

Teilflächen Fl.Nr. 164 u. 165/2	3.581 m²		
+ Teilfläche Fl. Nr. 170	545 m²		
	4.126 m²	x Faktor 1,2	4.951 m²

Restliche Fläche

Anrechenbare Ausgleichsfläche	41.126 m²		
- Östlicher Randbereich	4.126 m²		
	37.000 m²	x Faktor 1,1	40.700 m²

Anrechenbare Gesamtfläche Ausgleich **45.651 m²**

Gehölzpflanzungen und Ansaaten

Für die Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Gehölze aus dem **Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“** zu verwenden.
Die Arten sind der Artenliste „Gehölzpflanzungen“ unter Punkt A 8.10 der Satzung zu entnehmen.

Bei allen Saatgutmischungen sind Mischungen aus dem Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zu verwenden, wenn keine Saatgutgewinnung zur Ansaat oder Artenanreicherung aus dem Umfeld des Vorhabens durch geeignete Verfahren (z. B. Heudrusch) zur Verfügung steht.

5.9.3 Begleitung der Maßnahmen, Dokumentation, Monitoring

- Die Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz sowie zum Ausgleich sind von einer qualifizierten Person (ökologischen Baubegleitung / Bauüberwachung) zu begleiten und überwachen.
- Die Umsetzung ist jeweils zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde Landsberg a. L. zeitnah vorzulegen.
- Die Maßnahmen sind hinsichtlich des Erreichens der Entwicklungsziele regelmäßig zu prüfen und gegebenenfalls nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Landsberg a. L. anzupassen. Die Entwicklung ist in einer Dokumentation festzuhalten und der Unteren Naturschutzbehörde im Turnus von zunächst drei Jahren vorzulegen. Wird das Erreichen des Entwicklungsziels festgestellt, sind die Dokumentationen in einem Turnus von 7 Jahren vorzulegen.

5.10 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

5.10.1 Maßnahmen zum Artenschutz

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

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass unter Einhaltung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung, zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen = CEF-Maßnahmen) und der Kompensationsmaßnahmen keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, treten nicht auf.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume und auf die biologische Vielfalt sind deshalb aus gutachterlicher Sicht die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen notwendig und festzusetzen:

Allgemeine Maßnahmen:

- Beschränkung der Abbau- und Transporttätigkeit auf die gesetzlich vorgegebenen Betriebszeiten
- Fällung von Bäumen und Büschen und Räumung der Bodenvegetation darunter nur im Zeitraum vom Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit
- Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit oder alternativ gemäß Maßnahme VM1

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 1 (VM1)

Fachgerechte Kontrolle auf Anwesenheit schützenswerter Arten und Freigabe bei Baufeldräumung des jeweiligen Bauabschnitts zwischen März und September

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 2 (VM 2)

Errichtung von Erdwällen zur Vermeidung und Minimierung von Störungen für Tierarten im störungswirksamen Umfeld der Bau – und Betriebsfläche

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme/CEF-Maßnahme 1 (AC 1)

Pflanzung und Entwicklung eines Buschsaums am Nordrand der Südfläche für die vorgefundenen Vogelarten Goldammer (Emberiza citrinella), Bluthänfling (Sylvia communis) und Neuntöter (Lanius collurio)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme/CEF-Maßnahme 2 (AC 2)

Einrichtung und Entwicklung von Rohbodenflächen mit temporären Seigen für die Gelbbauchunke (Bombina variegata), Kammmolch (Triturus cristatus), Kreuz- und Wechselkröte (Pseudepidalea viridis).

Kompensationsmaßnahme/FCS-Maßnahme 1 (KF 1)

Pflanzung und Entwicklung von Busch- und Grasflächen auf den Erdwällen für die vorgefundenen Vogelarten Goldammer (Emberiza citrinella), Bluthänfling (Sylvia communis) und Neuntöter (Lanius collurio)

Kompensationsmaßnahme/FCS-Maßnahme 2 (KF 2)

Pflanzung und Entwicklung von strukturreichen Habitatflächen auf den Erdwällen für die Zauneidechse (Lacerta agilis)

Kompensationsmaßnahme/FCS Maßnahme 3 (KF 3)

Entwicklung von Rohboden- und Magerrasenflächen auf den Erdwällen für die Blauflügelige Ödlandschrecke

Kompensationsmaßnahme/FCS Maßnahme 4 (KF 4)

Entwicklung von Rohbodenflächen auf Horizontalflächen der Erdwälle für bodennistende Wildbienen

Detaillierte Angaben zu den notwendigen Maßnahmen sowie zur Anpassung an den aktuellen Planungsstand sind der beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Herrn Dipl.-Biol. (Univ.) Claus-Rudolf Frick bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Maßnahme VM 2 wird in der geänderten Planung durch den Lärmschutzwall im Osten und die Anschüttungen an die Hallen auf der Nord-, West- und Südwestseite gleichwertig erfüllt.

Die Maßnahmen FCS 1 – 4 werden auf Grund der geänderten Planung zu einem Teil auf der Vorhabensfläche im Rahmen der Minimierungsmaßnahmen und auf den auf der im direkten Anschluss an die Eingriffsfläche gelegenen Ausgleichsfläche im Rahmen der Ausgleichsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

5.10.2 Umsetzung der Maßnahmen

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF 1 – 2 sind zeitlich so auszuführen, dass sie bei Umsetzung des Vorhabens bereits zur Verfügung stehen. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme 1 “Bepflanzung Buschsaum am Nordrand der Südfläche“ erfolgte bereits im Herbst 2022. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme 2 „Errichtung und Entwicklung Rohbodenflächen mit temporären Seigen“ begann im Oktober 2024 und wird bis zum Beginn der Fortpflanzungszeit der Amphibien bis Anfang März 2025 abgeschlossen sein.

Für die Ausgleichsfläche wurde eine erweiterte Relevanzprüfung als Ergänzung, ebenfalls von Herrn Dipl. Biol. (Univ.) Claus-Rudolf Frick, durchgeführt, da durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls Eingriffe in das bestehende Gelände vorgenommen werden.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Beachtung der nachfolgenden Maßnahmen nicht vom Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, auszugehen ist.

- Vermeidungsmaßnahme 1 (VM1)
  Beschränkung der Abbau- und Transporttätigkeit auf die gesetzlich vorgegebenen Betriebszeiten
- Vermeidungsmaßnahem 2 (VM2)
  Abtragung des Lehmhaufens außerhalb der Brutzeit (November – Februar) oder nach fachgerechter Überprüfung und Freigabe
- Vermeidungsmaßnahme 3 (VM3)
  Bearbeitung der Renaturierungsfläche im nachweislichen Trockenzustand, im Herbst/Winter oder nach fachgerechter Überprüfung und Freigabe
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme/CEF-Maßnahme 1 (AC1)
  Pflanzung und Entwicklung eines Buschsaums am Westrand der Fläche für die vorgefundenen Vogelarten
- Kompensationsmaßnahme/FCS-Maßnahme 1(KF1)
  Entwicklung von einzelstehenden Büschen im Hangbereich des Renaturierungsgebiets für Hecken-Freibrüter (Trockenstandorte)
- Artenschutzmaßnahme 1 (AS1)
  Anlage von Sandflächen für bodennistende Insekten

Detaillierte Angaben zu den notwendigen Maßnahmen bzw. zur Anpassung an den aktuellen Planungsstand sind der beigefügten Erweiterte Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Herrn Dipl.-Biol. (Univ.) Claus-Rudolf Frick bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen.
Die Maßnahmen VM 3, CEF 1, FCS 1 und AS1 werden im Zuge der Maßnahmenumsetzung zum Ausgleich auf der im direkten Anschluss an die Eingriffsfläche gelegenen Ausgleichsfläche im Rahmen der Ausgleichsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

Ausführliche Angaben hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, insbesondere aus artenschutzrechtlichen Erwägungen (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder „smarte“ Steuerung einzusetzen. Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.

5.11 Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Höhe von Einfriedungen ist begrenzt und berücksichtigt betriebliche Anforderungen, zudem sind Mauern und Gabionenwände als Einfriedung unzulässig.

Zur topographischen Einbindung des Vorhabens werden Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen. Das Betriebsgelände soll dabei gem. der Vorhabensbeschreibung (s. Kapitel 4) eingegraben werden, so dass die erforderlichen Hallenhöhen eine geringere Höhenentwicklung gegenüber der umliegenden Landschaft erreichen. Darüber hinaus erfolgt eine Aufschüttung nach Osten, Westen und Norden des Vorhabens, so dass i.V.m. den Festsetzungen zur Grünordnung eine angemessene Einbindung des Vorhabens in die umgebende Landschaft gewährleistet wird.
Ferner ist die Höhe von Stützmauern zur topographischen Einbindung der geplanten Wallanlagen begrenzt. In Richtung der freien Landschaft sind keine Stützmauern geplant.

5.12 Immissionsschutz

Für das Vorhaben liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros hcon hils consult vom 10.01.2025 vor (s. Anlage 1). Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch den künftigen (Gesamt-)Betrieb, unter Berücksichtigung der bereits vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen (hier: Schall-/Sichtschutzwall, H ca. 5 m, im Westen H = 2 m und Norden H = 1,1-2,8 m (Geländefolgend) (…) nebst Hallenabschirmung), tagsüber die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten bzw. um mindestens 12 dB(A) deutlich unterschritten werden.

Die zusätzliche Belastung durch den der Anlage zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr führt lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des Beurteilungspegels auf umliegenden öffentlichen Verkehrswegen um 1,4 dB(A) jedoch zu einer weitergehenden Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV, die im Wesentlichen auf die bereits bestehende Vorbelastung durch öffentlichen Straßenverkehr zurückzuführen ist. Aufgrund des hohen bestehenden Verkehrsaufkommens ist dabei jedoch von einer unmittelbaren Durchmischung der beiden Verkehrsanteile auszugehen.

Der westliche Schallschutzwall sowie die lückenlose Bebauung im Norden und Westen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (gemäß den in der schalltechnischen Untersuchung von vornherein berücksichtigten Maßnahmen). Zusätzliche Auflagenvorschläge für den Genehmigungsbescheid zur Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen sind neben Hinweisen für einen vorausschauenden Schallschutz in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt. Die Umsetzung der Auflagenvorschläge wird durch Aufnahme in den Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Beauflagung im Zuge des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens gewährleistet.

5.13 Wasserwirtschaft

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Betriebsflächen wird gesammelt und ist zur Reduzierung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt zu versickern. Gemäß der Vorhabensbeschreibung (s. Anlage 7) wird das gesammelte Niederschlagswasser zunächst im Rahmen einer Substratfilteranlage (inkl. Vorreinigungsbecken und Aufbereitungsbecken) vorbehandelt. Nach der Vorbehandlung wird das gesammelte Niederschlagswasser in unterirdischen Rigolen versickert. Die Rigolen werden in Bereichen situiert, die vom Kiesabbau mit anschließender Verfüllung ausgenommen waren.

5.14 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.
Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

6. Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	**ca. Flächenangabe in m²**	**in %**
Sondergebiet inkl. privater Verkehrsfläche (Grundstücke Fl.Nr. 155 TF, 162) davon (versiegelte) Betriebsflächen (inkl. Rigolen, gem. Planung) davon Eingrünungsflächen (gem. Planung)	31.932 23.810 8.123	39
Private Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Grundstück Fl.Nr. 163)	634	1
Ausgleichsflächen	45.834	57
Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 165/2 *(noch ohne Festsetzung)*	2.497	3
Geltungsbereich	**80.898**	**100**

Anlagen

1 Schalltechnische Untersuchung – Errichtung eines Aufbereitungszentrums (ABZ) für Bauabfälle, Kaltenberger Straße 21, 82269 Walleshausen; hier: schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbe auf die umliegende (Wohn-)Bebauung vom 10.01.2025 (Bericht-Nr.: 18102_gew_gu04_v1), hils consult gmbh, Kaufering

2 Bericht zur Versickerungsuntersuchung im Bereich der ehemaligen Kiesgrube der Fa. Ditsch auf Fl.-Nrn. 155 und 162, Gemarkung Walleshausen, Gemeinde Geltendorf, Landkreis Landsberg a. Lech vom 17.05.2022, ENSA W. Schroll + Partner GmbH, München

3 Untersuchung Bodendurchlässigkeit auf Fl.-Nr. 155 und 162, Gemarkung Walleshausen vom 22.09.2023 (Bericht-Nr.: Ditsch-1), ENSA W. Schroll + Partner GmbH, München

4 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (*bezüglich Nordfläche*) vom 02.05.2022, Dipl.-Biol. (Univ.) Claus-Rudolf Frick, Augsburg

5 Erweiterte Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (*bezüglich Südfläche*) vom 02.05.2022, Dipl.-Biol. (Univ.) Claus-Rudolf Frick, Augsburg

6 Brandschutztechnische Belange: Aktenvermerk 01 (Projekt: BSE Ditsch Bauschutt-Entsorgungs GmbH | Neubau Recycling-Anlage, Walleshausen – Vorberatung zum Bebauungsplan) vom 16.05.2023, Sinfiro GmbH & Co. KG, Balingen

7 Vorhabensbeschreibung BSE Ditsch Bauschutt-Entsorgungs GmbH von Mai 2024, Ingenieurdienstleistungen Dr. B. Zellermann, Regensburg