

Gemeinde	Geltendorf Lkr. Landsberg am Lech
Bauleitplan	Flächennutzungsplan 4. Änderung
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 1-23
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.....	6
2.6	Altlasten.....	7
2.7	Denkmäler.....	7
2.8	Wasser.....	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	8
3.2	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.....	12
4.	Darstellung im Flächennutzungsplan	13
5.	Planänderung	13

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. 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.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen parallel im Regelverfahren. 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, 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“: 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.

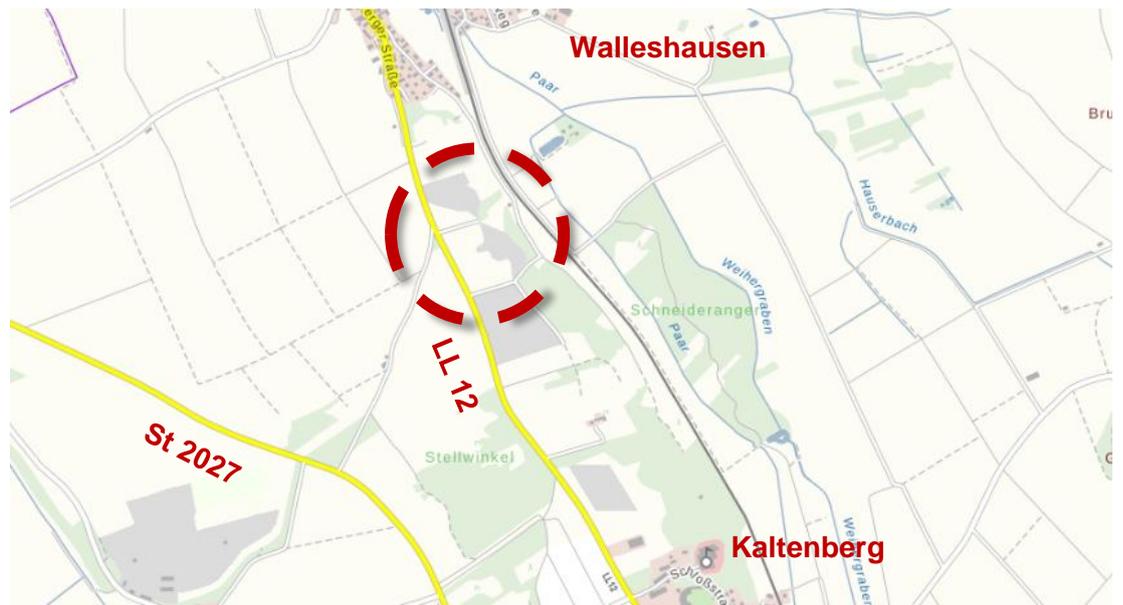


Abb. 1 Übersichtsplan, ohne Maßstab, Stand 18.04.2023, Quelle: Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



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 widerspiegeln. So befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ein temporärer Aufschüttbereich aus lehmigem Material, welches im Rahmen der geplanten topographischen Anpassungen als Material zur Ein-ebnung 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 zunächst auf bis zu 594,6 m ü NHN an.

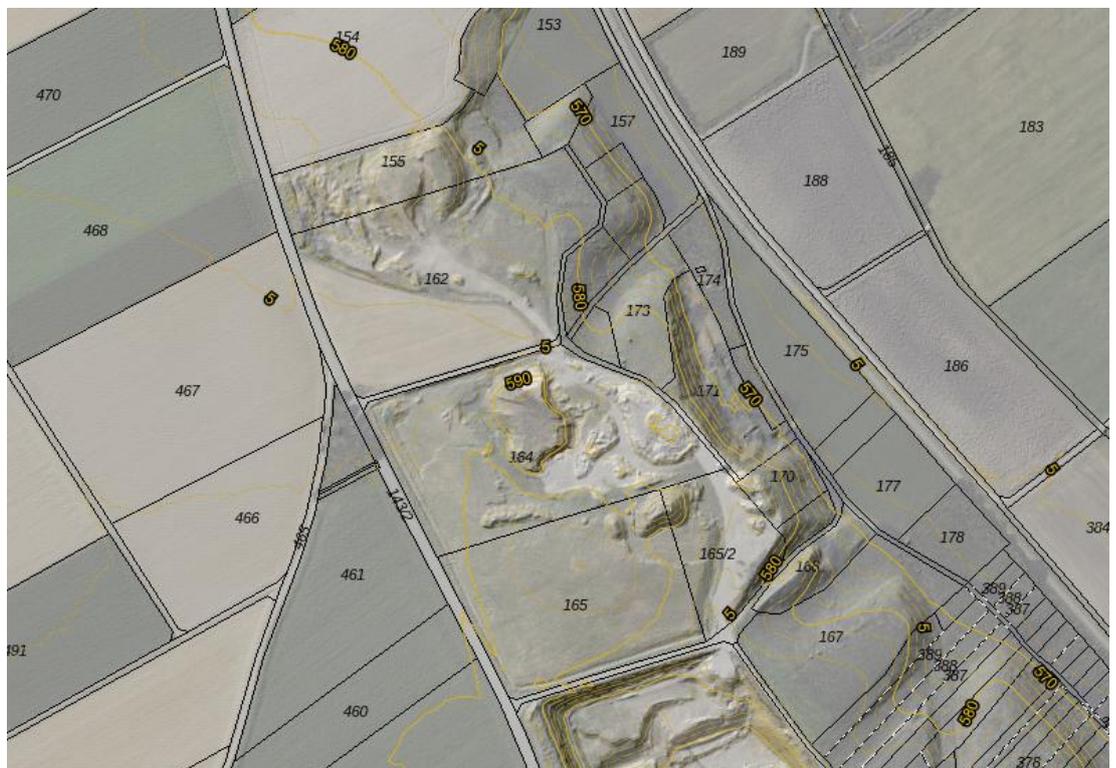


Abb. 3: Relief des Plangebiets, Stand 10.06.2024, Quelle: Geoportal Bayern © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

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

Die bestehenden Vorbelastungen sowie die Gesamtsituation inkl. schalltechnischer Auswirkungen des Vorhabens sind auf Ebene des Bebauungsplans zu thematisieren.

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 nordwestlichen Geltungsbereich Gehölze. Die Planung berücksichtigt den Erhalt dieser Gehölze. 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 der Änderung des Flächennutzungsplans übernommen. Das Biotop *Gehölze östlich der "Kreuzäcker"* (Biotopteilflächen Nr.: 7831-0082-001) ragt dabei geringfügig in den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans 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 weitere ökologische Aufwertung der dortigen Flächen.

Auf Ebene des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu untersuchen und ggf. erforderliche Maßnahmen sicherzustellen.

2.6 Altlasten

Der Bereich des Vorhabens (Grundstücke Fl.Nr. 155 und 162) stellt eine ehemalige verfüllte Kiesgrube dar. Die Verfüllung erfolgte mittels Aushubmaterial mit Klassifizierung Z0.

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“). 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 BR4 beträgt 25 m und am Pegel Gelt 075 20 m.

Auf Ebene des Bebauungsplans ist die Möglichkeit zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser zu untersuchen.

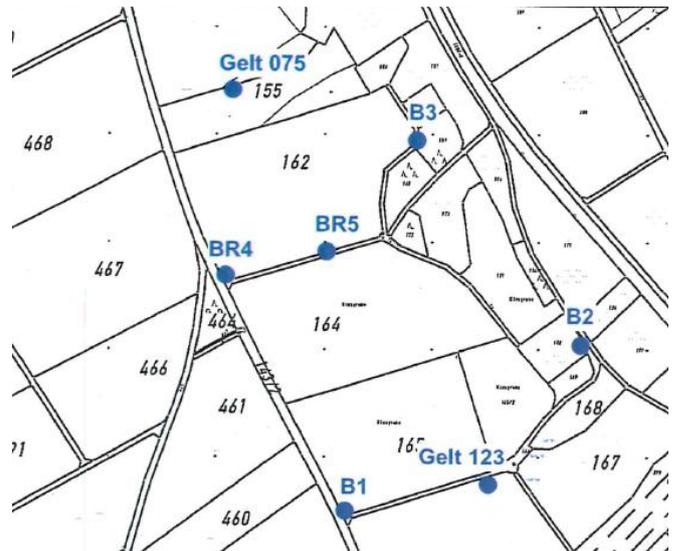


Abb. 4 Lage der Grundwassermessstellen © Umweltschutztechnik Eisele

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.

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 Siedlungseinheiten auszuweisen. 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)*

Berücksichtigung im Bauleitplan

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)*

- *Abbaugelände 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 Bau- 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 Abbaugelände 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)*

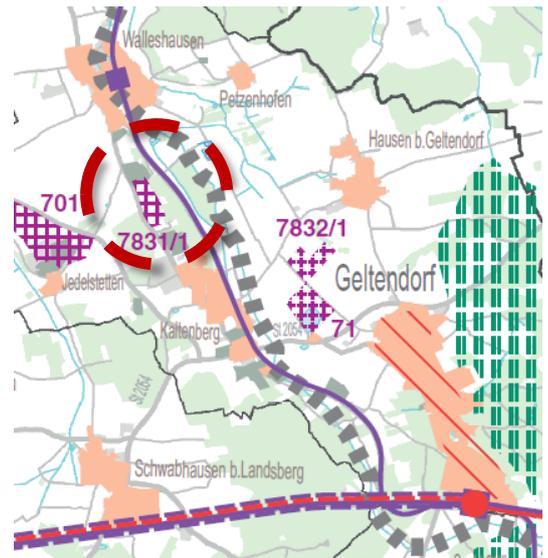


Abb. 5 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans, Quelle: Regionaler Planungsverband Region München 2019

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.

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 Nachfolgenutzung ist auf Ebene des Bebauungsplans im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

- 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)
- 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. (RPM B I 1.3.3, Z)

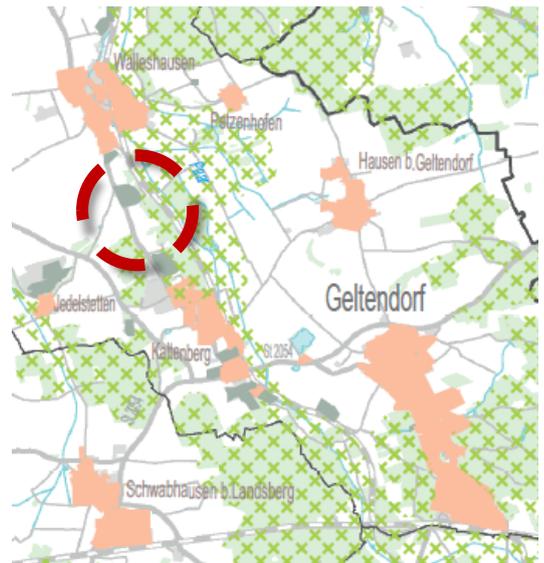


Abb. 6 Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans, Quelle: Regionaler Planungsverband Region München 2019

Berücksichtigung im Bauleitplan

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. Entsprechende Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange des Biotopschutzes sind auf Ebene des Bebauungsplans zu treffen.

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

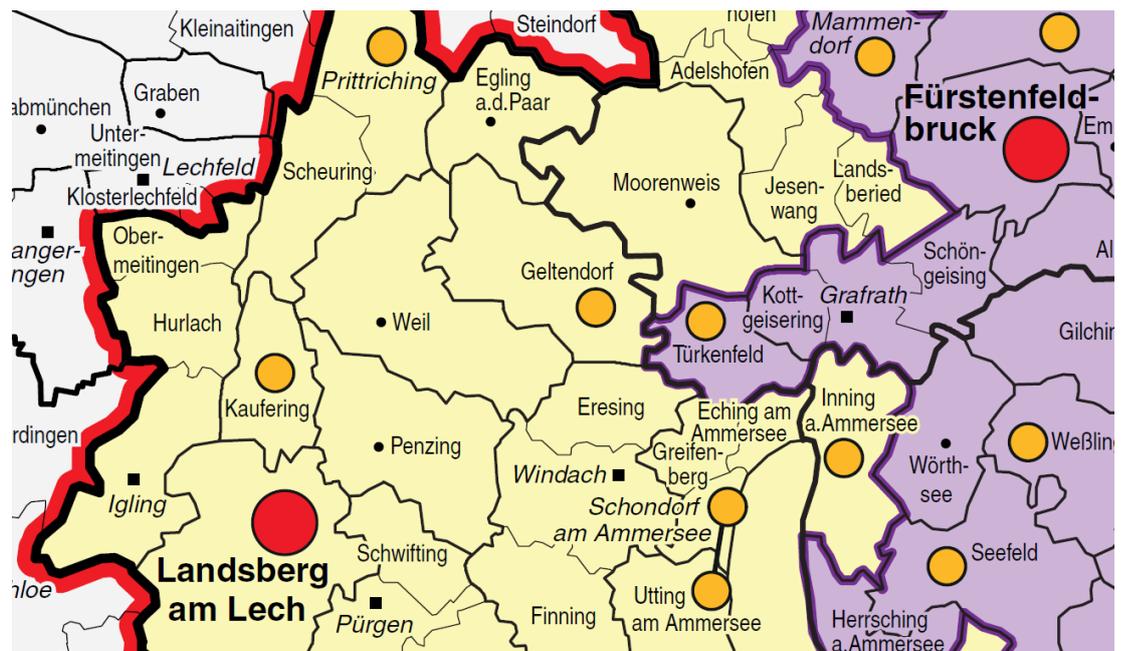


Abb. 7 Ausschnitt Karte 1 „Strukturkarte“ des Regionalplans, Quelle: Regionaler Planungsverband Region München 2019

3.2 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. Darstellung im 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.

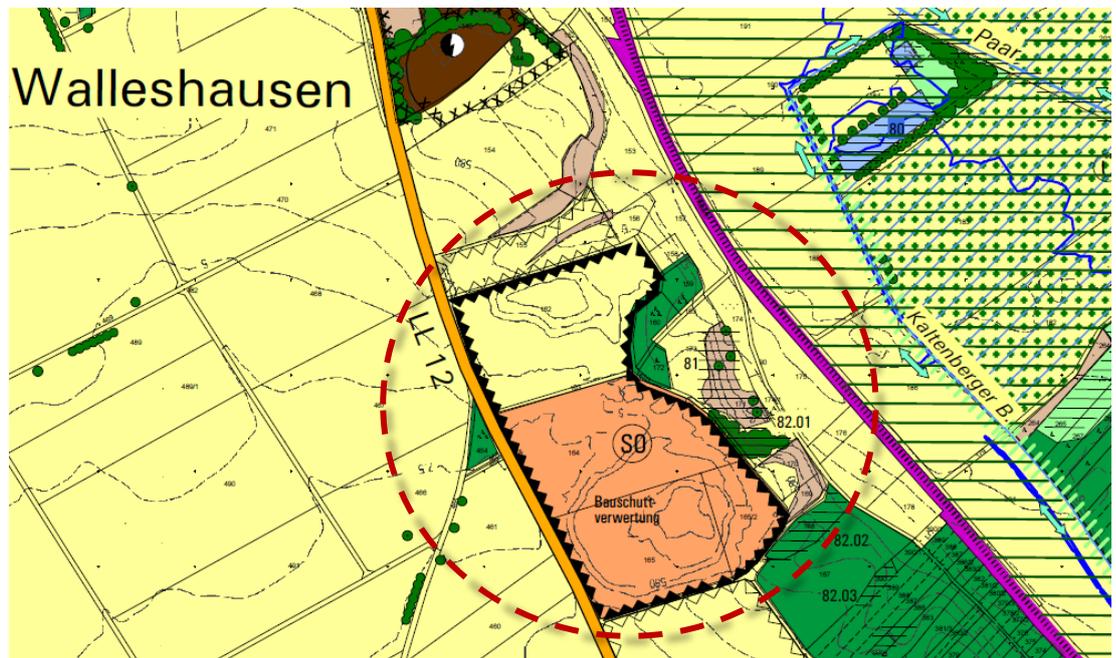


Abb. 8 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

5. Planänderung

Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,1 ha 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 dargestellt. 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.

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 Darstellung der Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 165/2 soll zum Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Um Rückmeldung, insbesondere des Landratsamtes, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu möglichen Darstellungen wird gebeten. Hier stellt sich insbesondere die Frage, in wie weit der vorhandenen Nutzung unter Berücksichtigung der betrieblichen Erforderlichkeit Rechnung getragen werden kann/muss.

Änderung Plandarstellung

Die Flächen des Vorhabens werden fortan als Sondergebiet mit Eingrünungsflächen nach Nordosten, Norden und Westen dargestellt. Eine konkrete Beschreibung des Vorhabens erfolgt auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Ausgleichsflächen südlich des Vorhabens werden entsprechend dargestellt, die vorgesehene extensive Grünlandnutzung wird dabei beachtet.

Die Flächenüberlagerungen zu geplanten bzw. vorhandenen Abgrabungsbereichen entfallen somit.

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.