

Gemeinde

Weßling

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

„Sondergebiet Kiesabbau mit
Bauschutt-Recycling und Rekultivierung“
im Bereich Hoflaich, Oberpfaffenhofen
Grundstück Fl. Nr. 984, 1. Änderung

Grünordnung

Dr. H. M. Schober

Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH

Kammerhof 6, 85354 Freising

Planfertiger

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

Aktenzeichen

WSL 2-94

Bearbeiter: ne

Plandatum

10.09.2019



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Verfahren	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Regionalplan	3
	2.2 Flächennutzungsplan	3
	2.3 Bebauungspläne und Satzungen.....	4
3.	Plangebiet	5
	3.1 Lage	5
	3.2 Nutzungen.....	5
	3.3 Erschließung	6
	3.4 Emissionen	6
4.	Planinhalte	6
5.	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich	7

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Weßling hat am 05.02.2019 beschlossen, ein Verfahren für die 1. Änderung „Sondergebiet Kiesabbau mit Bauschutt-Recycling und Rekultivierung“ im Bereich Hoflaich, Oberpfaffenhofen Grundstück Fl. Nr. 984 durchzuführen.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, ausgelöst durch den Antrag der Nutzungsberechtigten, das auf dem Grundstück gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bis zum 31.12.2023 vorhandene Nutzungsrecht für Kiesabbau und Bauschutt-Recycling bis zum 31.12.2038 zu verlängern.

Da die Nutzungsbefristung ein Grundzug der Planung ist muss ein reguläres Verfahren durchgeführt werden.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regionalplan

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen nördlich sowie südlich angrenzend der in der aktuellen Teilfortschreibung des Regionalplanes der Region München (14) als Vorbehaltsfläche 90 ausgewiesenen Flächen, auf denen der Gewinnung oberflächennaher Bodenschätze besonderes Gewicht zukommt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weßling sind die Flächen als Konzentrationsfläche für Kiesabbau bzw. landwirtschaftliche Flächen (nach Verfüllung bzw. Rekultivierung) dargestellt. Die Gemeinde Weßling hat in ihrem seit 2006 genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan in Kap. 6.2 „Kiesabbau“ planerische Ziele für den Kiesabbau im Gemeindegebiet definiert und einen sachlichen Teilflächennutzungsplan im Sinne des § 5 Abs. 2b BauGB aufgestellt. An diesen Zielen hat sich nichts geändert. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den Abbau zu regeln und auf Konzentrationsflächen zu lenken, um andere Flächen im Gemeindegebiet von Kiesabbau freizuhalten. Durch die Vornahme von positiven Standortzuweisungen auf den genannten Flächen sollen andere Bereiche für den Kiesabbau nicht mehr ohne weitere Änderung des Flächennutzungsplans in Frage kommen.

Vorliegend handelt es sich um die Verlängerung der Nutzungsdauer von vorhandenen Konzentrationsflächen. Es ist also nicht die erstmalige Festsetzung von Konzentrationsflächen für Gegenstand der vorliegenden Planung.

Es ist die planerische Absicht der Gemeinde den Abbau nachhaltig zu regeln, d.h.

- den Abbau auf Konzentrationsflächen zu lenken - Abbau und Wiederverfüllung in zeitlich überschaubare Abschnitte zu lenken

- die Immissionsbelastungen durch den LKW-Verkehr der erschließenden Straßen in den angrenzenden Ortschaften im Rahmen der 16. BImSchV, d.h. unter den Grenzwerten der Verordnung zu halten
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf überschaubare Zeiträume zu beschränken und neue Abbauflächen erst dann zu ermöglichen, wenn ausgebeutete Flächen wiederverfüllt sind und die Rekultivierungsmaßnahmen eingeleitet werden
- dass die für die Wiederverfüllung notwendigen Kapazitäten des Verfüllmaterials auch zur Verfügung stehen.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Gebiet nicht ausgewiesen. Die Artenschutzkartierung enthält für das Gebiet keine Einträge, es besteht nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Starnberg kein Schwerpunktgebiet für den Naturschutz.

Es besteht im Geltungsbereich kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.

Im Umfeld der Maßnahme liegen mehrere Trinkwassernutzungen. Die Fläche liegt zum Teil im geplanten Wasserschutzgebiet des Brunnens 4 Gilching.

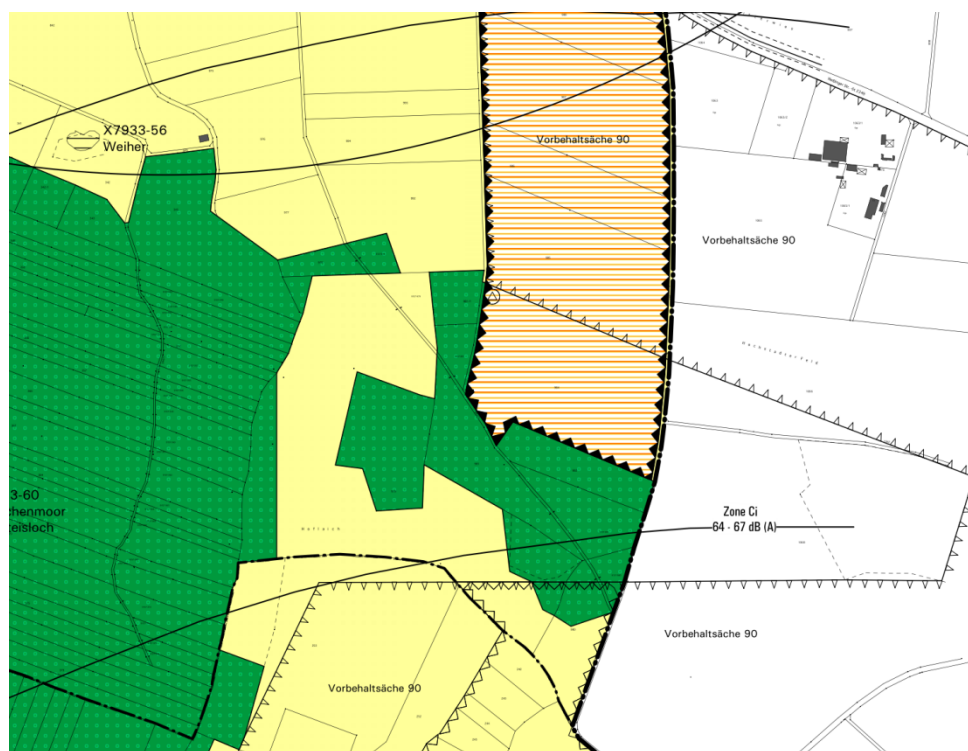


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Kiesabbau mit Bauschutt-Recycling und Rekultivierung“ im Bereich Hoflaich, Oberpfaffenhofen, für das Grundstück Fl. Nr. 984 Gmkg. Oberpfaffenhofen in der Fassung vom 05.12.2006 wird durch die vorliegende Fassung entsprechend geändert.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Der ca. 4,1 ha große Planbereich liegt im Osten der Gemeinde Weßling, innerhalb eines Gebiets, in dem großflächig von mehreren Betrieben Kiesabbau und Kiesaufbereitung, auch gemeindeübergreifend auf Gautinger Flur betrieben wird. Die Entfernung zur Ortsmitte von Weßling beträgt ca. 3,0 km, nach Oberpfaffenhofen ca. 2,0 km. Im Westen und Süden grenzt Wald an; dabei handelt es sich größtenteils um Fichtenbestand. An die nördliche Flurstücksgrenze schließen bereits wiederverfüllte Abbauflächen an; im Nordosten liegt der Betrieb der Fa. Trinkl, Gemeindegebiet Gauting. Die östlich gelegenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2 Nutzungen

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 984 betreibt die Fa. Klarwein GmbH seit dem Jahr 2003 eine Kiesgrube. Hier ist inzwischen auch der Firmensitz mit den dazugehörigen Betriebsgebäuden, Containerbürogebäude, Lkw-Halle, mobile Tankstelle, und es gibt dort eine Anlage zum Brechen, Mahlen und Klassieren von natürlichem Gestein (Kiesen), die auch zum Brechen und Klassieren von Beton und Ziegeln verwendet werden.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Norden her über einen entsprechend ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg, der an die Staatsstraße St 2349 (Gautinger Straße) angebunden ist. Die Anlage wird über das öffentliche Stromnetz versorgt. Auf dem Grundstück wird (gemäß Bescheid vom 20.08.2004 des Landratsamts Starnberg) ein eigener Brunnen betrieben. Niederschlagswasser wird in einem Teich gesammelt.

3.4 Emissionen

Eine Erhöhung der Immissionen durch LKW-Verkehr ist mit der Änderung des Bebauungsplans durch die Verlängerung der bestehenden Nutzung nicht ersichtlich. Vielmehr ist mit den zwischenzeitlich veränderten örtlichen Straßenverhältnissen (Neubau der STA 2069 Umfahrung Unter- und Oberbrunn) bereits eine deutliche Entlastung der Ortschaften von LKW-Verkehr und damit entsprechenden Immissionen erzielt worden.

4. Planinhalte

Der rechtskräftige Bebauungsplan regelt die Lagerung und Behandlung von Bauschutt (Beton und Ziegel). Gleichzeitig wurden aus den Genehmigungsbescheiden für den Kiesabbau mit Brecher- und Sortieranlage die städtebaulich und gestalterisch relevanten Aussagen in den Festsetzungsinhalt übernommen.

Mit dem Bebauungsplan SO Kiesabbau mit Bauschutt-Recycling und Rekultivierung im Bereich Hoflaich, Flurnummer 984, Gemarkung Oberpfaffenhofen, Az. 57-2-21, wurden die Voraussetzungen für den Betrieb der Kiesaufbereitungs- und der Bauschuttrecyclinganlage geschaffen. Damalige Planungsgrundlage war, dass die Bauschuttrecyclinganlage so lange auf der Flurnummer 984, Gemarkung Oberpfaffenhofen, betrieben werden kann, bis der Verfüllbetrieb abgeschlossen ist und die Rekultivierungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Betrieblich war zunächst vorgesehen, sowohl die Kiesaufbereitung als auch die Bauschuttrecyclinganlage auf die Flurnummern 136 - 137, 249 - 251, Gemarkung Hochstadt, zu verlagern. Diese Verlagerung sollte erfolgen, wenn zumindest in hierfür ausreichenden und geeigneten Teilflächen das Kiesaufkommen ausgebeutet und das Gelände wieder verfüllt ist. Hierfür wurde im Dezember 2015 ein Antrag auf Abgrabung und Verfüllung dieser Flächen beim zuständigen Landratsamt Starnberg eingereicht; dieser Antrag wurde am 22. Februar 2018 genehmigt.

Aufgrund des Genehmigungsverfahrens beim Landratsamt Starnberg und des nun vorliegenden Bescheides verzögert sich der Beginn der Abgrabungen und damit auch die Wiederverfüllung des Geländes.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann daher nicht gewährleistet werden, dass die Verlegung des Betriebs auf die Flurnummern 136 - 137, 249 - 251, Gemarkung Hochstadt, bis zum 31. Dezember 2023 tatsächlich erfolgen kann. Denn nach Wiederverfüllung muss sich das verfüllte Material setzen, bis es als standsicheres Gelände für die Anlage zur Kiesaufbereitung sowie die Bauschuttrecyclinganlage genutzt werden kann. Auch wenn grundsätzlich die Verlagerung des Betriebs auf die Flurnummern 136 - 137, 249 - 251, Gemarkung Hochstadt, optional bestehen bleibt, muss damit gerechnet werden, dass wegen der erforderlichen Setzungen das Areal erst nach wei-

teren Jahren tatsächlich entsprechend genutzt werden kann.

Daher ist das Ziel der Bebauungsplan-Änderung, ausgelöst durch den Antrag der Nutzungsberechtigten, das auf dem Grundstück gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bis zum 31.12.2023 vorhandene Nutzungsrecht für Kiesabbau und Bauschutt-Recycling bis zum 31.12.2038 zu verlängern. Die Bauräume für die baulichen Anlagen und die Aufstellflächen für die mobile Brech- und Klassieranlage werden der bestehenden Situation angepasst. Die maximale Grundfläche für die baulichen Anlagen wird geringfügig von 900 auf 1100 qm erhöht.

Es ist geplant, dass die Verfüllung zum Ende des Jahres 2023 abgeschlossen sein wird. Damit ist der Grundwasserschutz wieder vollständig gegeben. Darüber hinaus wird festhalten, dass vor allem bindige, geotechnisch nicht verwendungsfähige und damit wasserundurchlässige Böden im Verfüllkörper eingebaut wurden und auch weiterhin eingebaut werden. Da zuvor stark durchlässige Kiese abgebaut wurden, wird durch die Verfüllung der Grundwasserschutz sogar verbessert.

Auch die Rekultivierung soll unmittelbar nach der Verfüllung erfolgen, lediglich für die Flächen der baulichen Anlagen und der Lagerflächen kann dies erst nach Umzug der betrieblichen Einrichtungen im Jahr 2038 erfolgen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2006.

5. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung wurde bereits im Rahmen der erteilten Abgrabungsgenehmigung behandelt. Es ist eine Verfüllung und Rekultivierung als landwirtschaftliche Nutzfläche für einen Großteil der Fläche vorgesehen sowie ein Anteil von 30 % der Abbaufäche, die dem Naturschutz dauerhaft zuzuführen ist. Für diesen Flächenanteil wurde ein Ausgleichskonzept entwickelt.

Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt sich durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht.

Gemeinde

Weßling, den

.....
Erster Bürgermeister Michael Muther