Gemeinde **Weßling**
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Sondergebiet Baustoffkreislaufzentrum

umfassend die Flurstücke 984, 982 und 985/2 der Gemarkung Oberpfaffenhofen sowie Teilflächen des Flurstücks 251 der Gemarkung Hochstadt

Planfassung vom
21.10.2024
09.07.2025
31.10.2025
30.06.2026

Planfertiger
Baumann . Architekten
Architekten und Stadtplaner SRL
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

Teil 2 **Festsetzungen und Hinweise durch Text und Planzeichen**

Die Gemeinde Weßling erlässt diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. Festsetzungen durch Text und Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilgebiete)

1.3 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den bisherigen Bebauungsplan “Sondergebiet Kiesabbau mit Bauschutt-Recycling und Rekultivierung“, in Kraft getreten am 20.12.2023 sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage südlich der Weßlinger Straße“, in Kraft getreten am 15.09.2021.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Anlagen zur Lagerung, Behandlung, Aufbereitung und Weiterverarbeitung von mineralischen Abfällen z. B. durch Brechen, Mahlen, Waschen, Trocknen, Sieben und Klassieren sowie der Gewinn und Aufbereitung von Gestein, Kies, Sand, Bauschutt und Boden sowie der Herstellung von Recycling- und Ersatzbaustoffen aus den zuvor genannten Materialien.

2.1 **SO 1** Sondergebiet 1

Zulässig sind dem Gebiet zugeordnete Büronutzungen mit Neben- und Technikräumen, Personal,- und Besprechungs-räumen, Parkplätzen und LKW-Waagen, Kleinkläranlagen.

2.2 **SO 2** Sondergebiet 2

Zulässig sind dem Gebiet zugeordnete Werkstätten mit Lagerflächen, Waschhallen, Hochregallager, Maschinenlager, Tankstellen und oberirdischer Tankanlagen, Personal,- Sozial- und Ruheräumen, LKW-Stellplätzen, Brauchwasserbrunnen sowie bauliche Anlagen zur Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser.

2.3 SO 3 Sondergebiet 3

Zulässig sind Anlagen zur Behandlung, Aufbereitung und Weiterverarbeitung von mineralischen Abfällen, einschließlich der Anlagen zum Brechen, Sieben, Waschen und Klassieren von mineralischen Abfällen. Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von mineralischen Abfällen. Anlagen zum Be- oder Entladen von mineralischen Schüttgütern durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen. Anlagen zur Gewinnung und Aufbereitung von

Gestein sowie Kies und Sand einschließlich der Anlagen zum Brechen, Mahlen, Waschen, Trocknen, Sieben und Klassieren von natürlichen oder künstlichen Gesteinen, Kies und Sand, Bauschutt und Boden. Anlagen zum Umschlagen von mineralischen Abfällen sowie natürlichen Gestein, Kies und Sand. Bauliche Anlagen zur Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser.

2.4 Die Nutzung als Sondergebiet gem. Festsetzung A 2. ist nur solange zulässig, solange im Plangebiet mineralische Abfälle behandelt, aufbereitet und weiterverarbeitet werden. Als Nachfolgenutzung wird „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 9.000 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 9.000 m²

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

3.2 WH 7,0 Höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 7,0 Meter

Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhen ist zu messen an der Schnittlinie der äußeren Wandflucht mit der Oberkante der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe um maximal 1,0 Meter ist ausschließlich zulässig durch PV-Anlagen, technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten und Dachausstiege.

Die Höhe von Lagermieten ist auf 10 Meter über der gem. Festsetzung A 3.3 festgesetzten Höhenlage begrenzt.

3.3 Höhenlage

596,00 Höhenlage für die Ermittlung der Wandhöhe als unterer Bezugspunkt - Maß über NN, z.B. 596,00.

3.4 Bauweise

3.4.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bauliche Anlagen mit Gebäudelängen bis 190 Meter sind zulässig.

Die Abstandsflächenvorschriften der Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Weßling findet keine Anwendung.

Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO beträgt die zulässige Tiefe der Abstandsfläche 0,2 H, mindestens aber 3,0 Meter.

3.4.2 Baugrenze

3.4.3 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes verunreinigtes Oberflächenwasser nicht auf unbefestigte Flächen, Nachbargrundstücke oder Wege gelangt.

3.4.4 In den mit SO 1 und SO 2 bezeichneten Teilgebieten sind Abgrabungen als Lichtgraben aus Belichtungsgründen unzulässig.

3.4.5 In den mit SO 1 und SO 2 bezeichneten Teilgebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Lichtschächte, Kellerzugänge, Eingangsbedachungen (Vordächer) und Kellerzugangstreppen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 Meter sowie durch Dachüberstände im SO 2 bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 Meter zugelassen werden.

3.5 Einfriedungen und Mauern

Für die Einfriedung sind Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,5 Meter über Gelände zulässig. Ein Geländeabstand von wenigstens 0,2 Meter ist einzuhalten. Eine Sockelausbildung ist nicht zulässig.

3.6 Bauliche Gestaltung

3.6.1 Fassadenflächen

In den Teilgebieten SO 1 und SO 2 ist nur eine Ausbildung der Fassaden mit unbehandelten Holzoberflächen oder optisch vergleichbarer Ausgestaltung zulässig. Im SO 2 sind auch Oberflächen mit glattem Deckputz, Beschichtung oder Stahlbeton zulässig in den gem. Festsetzung A 2.2 bezeichneten Nutzungsbereichen Werkstatt mit Lagerflächen, Waschhalle, Hochregallager, Maschinenlager, Tankstelle und oberirdischer Tankanlage.

Die geschlossenen Fassadenflächen im SO 1 sind zu begrünen.

Geschossübergreifende sowie verspiegelte Verglasungen und Strukturglas sind nicht zulässig.

3.6.2 Dachausbildung

Zulässig sind nur begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung bis 10°. In den mit SO 1 und SO 2 bezeichneten Teilgebieten sind zusätzlich Anlagen zur solaren Energiegewinnung vorzusehen.

4. Verkehrsflächen

4.1 ——— Straßenbegrenzungslinie

5. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1.1 Pflanzungen

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung gem. Festsetzung Pflanzliste A 5.3.1, A 5.3.2, A 5.3.3, A 5.3.4, A 5.3.5, A

5.3.6 und A 5.3.7 ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Dabei sind Einzelbäume sowie Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen durch die Nachpflanzung entsprechend der festgesetzten Arten und Qualitäten zu ersetzen.

Für festgesetzte Baumpflanzungen gilt ein Mindeststammumfang für Bäume der Wuchsklasse 1 von 20/25 cm, für Wuchsklasse 2 von 18/20 cm. Mindestpflanzqualität: Solitär, 3x verpflanzt.

Für jeden Baum ist eine spartenfreie, offene und durchwurzelbare Pflanzgrube von mindestens 24 m^3 herzustellen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist. Die Mindestbaumgrabenbreite für Großbaumpflanzungen beträgt 2,50 m, für die Pflanzung mittelgroßer oder kleiner Bäume 2,0 m.

Für die Pflanzung im Bestandswald (Ausgleichsfläche) können abweichende Regelungen zu Mindestpflanzqualität und Pflanzgrube getroffen werden.

Sofern es die betriebliche Nutzung zulässt und keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist, sind diese Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen oder zu begrünen und zu bepflanzen. Dies gilt insbesondere für oberirdische PKW-Stellplatzanlagen.

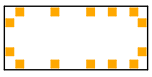
5.1.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen, eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Dies gilt nicht für diejenigen Teile der Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen, Oberlichter oder nutzbare Freibereiche / Terrassen angeordnet sind.

5.1.3 Stellplätze

Je vier Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum der 2. Wuchsklasse gem. Festsetzung Pflanzliste A 5.3.7 zu pflanzen.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen nach der baurechtlichen Eingriffsregelung

 Umgrenzung Ausgleichsflächen

Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Auf den Flächen vorkommende Neophyten sind durch geeignete, fachlich anerkannte Maßnahmen zu bekämpfen.

5.2.1 

A 1 Nordfläche (mit CEF-Zauneidechse)
mäßig artenreiches Saumbiotop, trocken-warmer Standort

Auf der Fläche sind alle Haufwerke sowie humushaltigen Bodenablagerungen zu entfernen. Alle Pflanzenteile der Neophyten sowie das rhizomhaltige Bodenmaterial sind auszubauen und thermisch zu entsorgen.

Die Flächen sind mit gebietsheimischem Saatgut als Mager- und Trockenstandort anzulegen und zu entwickeln.

Auf 16% der Fläche sind wärmeliebende Gebüsche mit gebietsheimischen Wildobst- und Straucharten anzulegen und zu entwickeln. Zum Schutz vor Wildverbiss ist in den ersten fünf Jahren ein temporärer Wildschutzzaun zu errichten.

Die Flächen sind mit Kies- und Steinschüttungen, Sandlinsen und Totholz als Reptilienhabitat zu ergänzen. Zusätzlich sind mehrere Mulden anzulegen, die periodisch Wasser führen.
Der feuchte Randbereich im Norden der Fläche ist zu erhalten.

5.2.2 

A 2 Begrüntes Versickerungsbecken
mäßig artenreiches Saumbiotop, feuchter frischer Standort

Auf der Fläche ist eine Hochstaudenflur anzulegen und zu entwickeln. Die Bepflanzung des Versickerungsbeckens erfolgt mit Stauden, Gräsern und Kräutern, die an wechselfeuchte Standorte angepasst sind.

5.2.3 

A 3 Waldmäntel im Süden (mit CEF Haselmaus),
Waldmäntel trocken warmer Standorte

Auf der Fläche ist ein strukturreicher Waldmantel anzulegen und zu entwickeln. Nach Entnahme der Douglasien (in den Wintermonaten, außerhalb der Vogelbrutzeit) und der fachgerechten Entfernung der Neophytenbestände sind Ersatzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen herzustellen und zu entwickeln.

In die äußeren Pflanzreihen mit ausreichend Belichtung sind standortangepasste, gebietseigene Gehölze des Vorkommengebiets 6.1 Alpenvorland in der Mindestqualität vStr 4 Tr 40 – 60 cm zu pflanzen.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist in den ersten fünf Jahren ein temporärer Wildschutzzaun zu errichten.

Der bestehende Wirtschaftsweg ist zu erhalten.

5.2.4 

A 4 Gebüsche / Hecken im Westen und Osten,
mesophile Gebüsche / Hecken

Auf den Flächen im Osten und Westen des Betriebsgeländes sind mesophile Hecken anzulegen und zu entwickeln. Für die Herstellung der Hecken sind standortangepasste, gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 6.1 Alpenvorland in der Mindestqualität vStr 4 Tr 40 – 60 cm zu pflanzen. Dabei ist auf ein ausgewogenes Mischungsverhältnis der Gehölzarten zu achten. Die Gehölze sind versetzt in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist in den ersten fünf Jahren ein temporärer Wildschutzzaun zu errichten.

Die Pflege der Hecke erfolgt nach Bedarf und ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis 28./ 29. Februar).

Der bestehende Wirtschaftsweg ist zu erhalten.

5.2.5 

A 5 Säume im Südwesten,
mäßig artenreiches Saumbiotop, trocken-warmer Standort

Die Flächen sind mit gebietsheimischem Saatgut als Mager- und Trockenstandort anzulegen und zu entwickeln.

5.2.6 

A 6 externe Ausgleichsfläche

Die Flächen sind mit gebietsheimischem Saatgut als artenreiches Extensivgrünland anzulegen und zu entwickeln. Auf mindestens 70% der Fläche ist ein hoher Artenreichtum gemäß der Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern zu erreichen.

5.3 Pflanzlisten

5.3.1 Artenliste A 1 gem. Festsetzung A 5.2.1

Magergrünland:
Saatmischung Magerrasen (kalkliebend, artenreich mit mind. 50% Kräuter, mind. 45 Arten und höchstens 50% Gräser, mind. 10 Arten) für die Hauptfläche, zzgl. *Oenothra* (Nachtkerze) und *Epilobium* (Weidenröschen).

Gebüsche / Hecken:
Berberis vulgaris (Berberitze)
Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cotoneaster integerrimus (Zwergmispel) und/oder *Cotoneaster tomentosus* (Filz-Steinmispel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe / Schwarzdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Rosa corymbifera (Heckenrose) sowie weitere geeignete *Rosa spp.*

Graben:
Saatmischung für feuchte Säume / Gewässerränder (feuchtliebend, artenreich mit mind. 50% Kräutern, mind. 25 Arten und höchstens 50% Gräser, mind. 8 Arten) im Bereich des nördlich gelegenen Grabens

5.3.2 Artenliste A 2 gem. Festsetzung A 5.2.2

Senke:
Saatmischung für feuchte Säume / Gewässerränder (feuchtliebend, artenreich mit mind. 50% Kräutern, mind. 25 Arten und höchstens 50% Gräser, mind. 8 Arten) im Bereich der Versickerungsfläche

Böschung:
Rubus spp.
Crataegus spp. (Weißdorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Salix caprea (Sal-Weide)

5.3.3 Artenliste A 3 gem. Festsetzung A 5.2.3

Bestandsumbau:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Betula pendula (Sandbirke)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)

Waldmantel:
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Corylus avellana (Hasel)
Prunus spinosa (Schlehe)

5.3.4 Artenliste A 4 gem. Festsetzung A 5.2.4

Hecken im Osten und Westen des Betriebsgeländes:
Quercus robur (Stieleiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Rosa spec. (Wildrosen)

5.3.5 Artenliste A 5 gem. Festsetzung A 5.2.5

Saum im Südwesten:
Saatmischung Magerrasen (kalkliebend, artenreich mit mind. 50% Kräuter, mind. 45 Arten und höchstens 50% Gräser, mind. 10 Arten) für die Hauptfläche, zzgl. *Oenothra* (Nachtkerze) und *Epilobium* (Weidenröschen).

5.3.6 Artenliste A 6 gem. Festsetzung A 5.2.6

Saatmischung Extensivgrünland / Glatthaferwiese (artenreich mit ca. 30% Kräuter, mind. 35 Arten und ca. 70% Gräser, mind. 10 Arten).

5.3.7 Artenliste Bäume für PKW-Stellflächen (2. Wuchsklasse) gem. Festsetzung A 5.1.3

Acer campestre (Feldhorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus intermedia (Mehlbeere)

5.4 Artenschutz

Beleuchtungen sind zielgerichtet nach unten abstrahlend unter Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten mit geeigneten Leuchtmitteln einzusetzen in den Tönen warm-weiß mit nachweislich reduzierter Lockwirkung für Fluginsekten, auszuführen.

Die direkte Beleuchtung von und Streulicht zu Biotopstrukturen ist zu vermeiden. Nächtliche Beleuchtung ist außerhalb der Betriebszeiten nur zulässig als Sicherheitsbeleuchtung und zur Verkehrssicherung.

Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung größerer Flächen sind Maßnahmen gegen Vogelkollision vorzusehen. Verglaste Eckbereiche der Gebäude sind unzulässig.
Es ist ein Maßnahmenkonzept zum Schutz der Haselmaus erforderlich, das in ausreichend zeitlichem Vorlauf zum Eingriff umzusetzen ist. Die Schutzmaßnahmen müssen auf den Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufbauen und sind in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung und der Unteren Naturschutzbehörde zu planen und umzusetzen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist ein temporärer Reptilien- und Amphibienschutzzaun zum Schutz der bestehenden Zauneidechsen- und Wechselkrötenpopulation außerhalb der Vorhabenfläche und zur Verhinderung einer Zuwanderung in das Baufeld zu errichten. Die Lage des Zaunes ist in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung festzulegen.

Als populationsunterstützende Maßnahme für die Zauneidechse sind innerhalb der gem. Festsetzung A 5.2.1 mit Planzeichen A 1 bezeichneten Ausgleichsfläche geeignete Habitatstrukturen in Form von Kies- und Steinschüttungen, Sandlinsen und Totholz für Reptilien nach Vorgabe des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu errichten.

6. Technische Anlagen

6.1. Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

6.2 Bauliche Anlagen sind vor Inbetriebnahme an die private Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

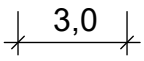
6.3 

Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit Bezeichnung der Funktion, Z.B. Speicherbecken.

6.4  Kleinkläranlage

6.5  Brauchwasserbrunnen

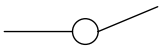
7. Vermaßung

7.1 

Maßzahl in Metern, z. B. 3,0 Meter

B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Zeichnerische Darstellung

1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

1.2 984 Flurstücksnummer, z. B. 984

2. Belange des Umweltschutzes und der Ökologie, Natur- und Artenschutz

Es ist eine Umweltbaubegleitung zur Umsetzung der Bauvorhaben und Herstellung der Ausgleichsflächen einzuschalten. Die Baubegleitung hat beratende Funktion bei der Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Naturschutz- und Artenschutzmaßnahmen bzgl. Inhalt, Konzeption und Umsetzungszeiträumen.

Eingriffe in Lebensstätten wildlebender Tiere müssen bei der Baufeldfreimachung vermieden werden. Gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise die Errichtung von geeigneten Schutzzäunen, sind zu ergreifen.

Magergrünland in den mit Planzeichen A 1 und A 5 bezeichneten Ausgleichsflächen gem. Festsetzung A 5.2.1 und A 5.2.5 ist einmal jährlich zu mähen. Zum Schutz von Tagfaltern und Kleintieren erfolgt die Mahd schonend frühestens zum Ende der Hauptblühphase der Kräuter (Anfang/Mitte September). Zum Erhalt von Rückzugsmöglichkeiten sind etwa 25% der Fläche auszusparen, diese Bereiche sollen jährlich rotieren. Das Mahdgut ist abzufahren.

Extensivgrünland ist zweimal jährlich zu mähen. Zum Schutz von Tagfaltern und Kleintieren erfolgt die Mahd schonend. Die erste Mahd sollte frühestens zum Ende der Hauptblühphase der Gräser (Juli) erfolgen, eine zweite im September. Zum Erhalt von Rückzugsmöglichkeiten sind etwa 25% der Fläche auszusparen, diese Bereiche sollen jährlich rotieren. Das Mahdgut ist abzufahren. Maßnahmen zum Wiesenbrüterschutz sind zu beachten.

Ein Auf-den-Stock-setzen von mesophilen Gebüschen und Hecken in der mit Planzeichen A 4 bezeichneten Ausgleichsfläche gem. Festsetzung A 5.2.4 kann bei Überalterung durchgeführt werden, frühestens jedoch nach ca. 10 – 15 Jahren. Diese Pflegemaßnahme darf nur durch fachlich qualifiziertes Personal durchgeführt werden und nur abschnittsweise, wobei nie zwei nebeneinanderliegende Abschnitte in aufeinanderfolgenden Jahren gepflegt werden sollen. Dies dient der Aufrechterhaltung von Rückzugsräumen für die Fauna des Plangebiets sowie landschaftsästhetischen Zwecken.

Bei Pflanzungen im Wald in der mit Planzeichen A 3 bezeichneten Ausgleichsfläche gem. Festsetzung A 5.2.3 ist die Verwendung von Pflanzmaterial der entsprechenden Herkunft gemäß der Verordnung über Herkunftsgebiete für forstliches Vermehrungsgut (Forstvermehrungsgut-Herkunftsverordnung (FoVHgV) sicherzustellen.

3. Belange der Wasserwirtschaft

3.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versickerung von Niederschlagswasser darf nicht in den Auffüllungen sondern ausschließlich in den gewachsenen Kiesen erfolgen.

Zur Wasserdurchlässigkeit der anstehenden, gewachsenen Kiese im geplanten Versickerungsstandort wird auf das separate Gutachten - Vorgangsnummer: 202032.1.1.-KA vom 15.03.2023 - verwiesen.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 zu erfolgen. Gem. Entwässerungskonzept Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH vom 02.07.2025 erfolgt die Anlage und Bemessung eines Versickerungsbeckens für einen kf-Wert von $1*10^{-3}$ m/s für den Oberboden.

Das auf den versiegelten Dach- und Hofflächen anfallende Wasser wird in geeigneter Weise gefasst und jeweils in den Regenwasserkanal in Richtung Speicher- bzw. Versickerungsbecken eingeleitet.
Um Verschmutzungen des Niederschlagswassers der Dachflächen zu vermeiden, wird auf die Verwendung von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen verzichtet. Auch wird darauf geachtet, dass Nickel, Chrom, Cadmium, Palladium oder Platin nicht Bestandteil der Dachflächen sind.

Die befestigten Flächen auf der RC-Anlage können auf einer begrenzten Fläche im Süden des Plangebiets entwässert werden. Aufgrund der langen Fließstrecken ergibt sich mit bis zu ca. 3,3 Meter Tiefe ein vergleichsweise tiefes Becken. Auf den zu entwässernden Flächen werden Materialien der der Zuordnungsklasse nach LAGA bis Z 1.1 verarbeitet oder gelagert, sodass nach entsprechender Behandlung eine Versickerung zulässig ist. Als Behandlung ist eine vorgeschaltete Sedimentationsanlage vorgesehen sowie eine Oberbodenpassage von 30 cm im Versickerungsbecken. Das Speicherbecken fungiert gleichzeitig als Absetzbecken und hat somit eine positive Wirkung auf die Eliminierung von Feinsedimenten im Zulauf. Die Anordnung eines zusätzlichen Sandfilters wird im Zuge der Entwurfsplanung geprüft. Eine Bepflanzung des Beckens ist nach dem neuen Arbeitsblatt DWA A 138-1 möglich und wünschenswert.

Von der Versickerung ausgenommen ist die sog. Inselentwässerung gem. Ziffer B 3.2. Das hier anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und entsorgt.

3.2 Konzept für die Umsetzung der AwSV

Das Konzept für die Umsetzung der AwSV im Bereich der Kies- und Bodenwaschanlage am Standort Weßling vom 18.06.2025 kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit der geplanten Errichtung und dem Betrieb eines Baustoffrecycling- und Kiesaufbereitungsstandorts in Oberpfaffenhofen / Weßling verfolgt die Gebrüder Klarwein GmbH konsequent die Ziele der Abfallrahmenrichtlinie und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Durch die geplante Kieswaschanlage

entstehen aus selbst bisher für die Verfüllung bestimmten Böden hochwertige Sekundärrohstoffe. Mit der dargestellten Inselentwässerung könne selbst höher belastete Böden als Z1.1 gem. Verfüll-Leitfaden behandelt werden ohne in Konflikt mit der AwSV /2/ zu stehen. In Verbindung mit dem Entwässerungskonzept Oberflächenwasser /3/ ist somit die gesamte Betriebsfläche hinsichtlich Niederschlagswasser geregelt.

Die Planung der Niederschlagswasserversickerung muss mit dem Sachverständigen für Geotechnik abgestimmt und die Bauausführung überwacht werden.

3.3 Altlastensituation

Im Baufeld stehen die künstlich aufgefüllten Böden der bestehenden Kiesgrube an. Das der Überwachung gemäß Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen unterliegendem Material wird auf dem firmeneigenen Grundstück entnommen und vor Ort wieder eingebaut. Unter der Voraussetzung, dass keine organoleptisch auffälligen Bestandteile in dem Aushubmaterial enthalten sind, werden keine weiterführenden Maßnahmen hinsichtlich Haufwerksbildung und Deklaration erforderlich.

3.4 Erd- und Gründungsarbeiten

Im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten ist aufgrund dessen fortlaufend zu prüfen, ob die angetroffenen Untergrundverhältnisse mit den im Gutachten beschriebenen übereinstimmen. Sollten andere als die hier beschriebenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse angetroffen werden oder sich die Planung ändern, so ist unser Büro zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

4. Belange des Denkmalschutzes

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

5. Belange der Landwirtschaft

Land- und forstwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) sind als ortsüblich hinzunehmen.

6. Immissionsschutz

6.1 Schallschutz

Die schalltechnische Verträglichkeit des Betriebs der Gebrüder Klarwein GmbH auf den Grundstücken mit Fl.Nrn. 982, 984 und 985/2 in Bezug auf die nächstgelegene Wohnbebauung im Außenbereich wurde entsprechend den

Anforderungen der TA Lärm in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 222135 / 4 vom 03.06.2025 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

6.2 Luftreinhaltung

Der Recyclingbetrieb zur Lagerung und Aufbereitung von Bauschuttmaterialien sowie die Kieswaschanlage sind nach dem Stand der Technik zur Staubvermeidung und Staubminderung zu errichten und zu betreiben. Dazu sind insbesondere unnötige Fahrbewegungen zu vermeiden, die Schütthöhe bei Be- und Entladevorgängen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, eine Staubentwicklung bei der Behandlung der Abfälle mit Wasser niederzuschlagen und generell auf ein hohes Maß an Sauberkeit zu achten. Konkrete anlagenspezifische Auflagen werden im Genehmigungsbescheid der Anlage beauflagt.

7. Dachbegrünung

Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung angerechnet werden. Eine Kombination mit der Anlage von Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Sonnenenergie ist sinnvoll und zulässig.

8. Freiflächengestaltung, Bepflanzung und notwendige Stellplatzanlagen sind bis zur Schlussabnahme der Gebäude (Anzeige des Nutzungsbeginns) auszuführen.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist gem. den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Weßling in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

DIN-Normen

Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten DIN-Normen können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Kartengrundlage:	digitale Plangrundlage des Vermessungsamts
Maßentnahme:	Diese sind aus der digitalen Planvorlage abzugreifen, die Planzeichnung in Papierform ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Planfertiger:	Wörthsee, den ……..
	…….
	(Richard Baumann, Architekt und Stadtplaner SRL)

Verfahrensvermerke

1.
Den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplans Sondergebiet Baustoffkreislaufzentrum wurde vom Gemeinderat am …….. gefasst, welcher am …… ortsüblich bekannt gemacht wurde (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Gemäß vorstehendem Aufstellungsbeschluss erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet Baustoffkreislaufzentrum im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

In der Zeit vom…….. bis **…….** erfolgte die **Information der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele u. Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung **(§ 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB)**. Gleichzeitig erfolgte die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).**

Der Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet Baustoffkreislaufzentrum i. d. F. vom **……** wurde in der Zeit vom **……..** bis **…… mit Begründung und Umweltbericht im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaats Bayern zugänglich gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)**. Gleichzeitig erfolgte die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**.

Weßling, ... Weßling

…..
(Siegel) Michael Sturm, Erster Bürgermeister

2.
Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplans Sondergebiet Baustoffkreislaufzentrum i. d. F. vom …….. wurde vom Gemeinderat am …… gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Der Bebauungsplan Sondergebiet Baustoffkreislaufzentrum, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Weßling, ... Weßling

…..
(Siegel) Michael Sturm, Erster Bürgermeister

3.
Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplans Sondergebiet Baustoffkreislaufzentrum erfolgte am _____, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans Sondergebiet Baustoffkreislaufzentrum hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Sondergebiet Baustoffkreislaufzentrum in der Fassung vom _____ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Weßling, ... Weßling

…..
(Siegel) Michael Sturm, Erster Bürgermeister