



MARKT REICHERTSHOFEN

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 "Sondergebiet Bauschuttrecycling und Photovoltaik Starkertshofen"

Begründung

zur Planfassung vom 13.01.2026

Projekt-Nr.: 7085.002

Auftraggeber:

Markt Reichertshofen

Schloßgasse 5
85084 Reichertshofen
Telefon: 08453 512-0
Fax: 08453 512-60
E-Mail: vorzimmer.bgm@reichertshofen.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner
Sabine Korch, M. Sc. Klima- und Umweltwissenschaften

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Beschreibung des Plangebiets	3
2.1	Lage und Erschließung	3
2.2	Plangebiet	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Verfahren	5
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	12
4	Ziele und Zwecke der Planung	13
5	Planerisches Konzept und Festsetzungen	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Durchführungsvertrag	16
5.3	Maß der baulichen Nutzung	16
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	17
5.5	Bauliche Gestaltung und Einfriedungen	17
5.6	Grünordnung	18
6	Umwelt, Natur- und Artenschutz	18
6.1	Umweltschutz	18
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
6.3	Nachweis Ausgleichsflächen	21
6.4	Artenschutz	22
7	Immissionsschutz	23
8	Weitere Belange	23
8.1	Denkmalschutz	23
8.2	Klimaschutz	24
8.3	Bodenschutz	24
8.4	Verkehrliche Erschließung	24
8.5	Ver- und Entsorgung	24
9	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	25

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat des Markts Reichertshofen hat in seiner Sitzung am 12.11.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 "Sondergebiet Bauschuttreycling und Photovoltaik Starkertshofen" beschlossen.

Auf Antrag des Vorhabenträgers, der Donaubauer GmbH, soll durch den Bebauungsplan die bauplanungsrechtliche Grundlage zum dauerhaften Weiterbetrieb der bestehenden Bauschuttreyclinganlage nordwestlich von Starkertshofen und deren Erweiterung in Teilbereiche des genehmigten Trockenabbaus von Kies (anschließender Wiederverfüllung und Rekultivierung) geschaffen werden. Darüber hinaus sollen wiederverfüllte und rekultivierte Bereiche des Kiesabbaus mit Freiflächen - Photovoltaikanlagen zwischengenutzt werden.

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan des Markts Reichertshofen als Landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt, für Teile des Plangebiets sind Flächen für Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Marktgemeinderat hat daher ebenfalls in seiner Sitzung am 12.11.2025 die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ziel ist hier die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Nr. 54 "Sondergebiet Bauschuttreycling und Photovoltaik Starkertshofen".

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und Erschließung

Das Gemeindegebiet des Marktes Reichertshofen liegt im Nordwesten des Landkreises Pfaffenhofen im Regierungsbezirk Oberbayern und in der Region Ingolstadt (Planungsregion 10). Der Markt Reichertshofen besteht aus dem Hauptort Reichertshofen, welcher sich im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes im Paartal befindet, sowie 13 weiteren Ortsteilen. Der Hauptort beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Marktgemeinde und ist Sitz der Verwaltung (Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen, bestehend aus dem Markt Reichertshofen und der Gemeinde Pörnbach).

Der Markt liegt zwischen der Stadt Ingolstadt im Norden und der Stadt Pfaffenhofen im Süden, östlich der Bundesstraße B 13 und westlich der Autobahn A 9, im Süden verläuft die Bundesstraße B 300. Über diese Verkehrswege ist Reichertshofen überörtlich hervorragend angebunden (u.a. über die Autobahn-Anschlussstelle Langenbruck). Von Südost Richtung Nordwest durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke München – Nürnberg, über den Haltepunkt in der Nachbargemeinde Baar-Ebenhausen (nur ca. 1,5 km vor der Ortsmitte Reichertshofen entfernt) besteht ein Anschluss an das Regionalbahnnetz.

2.2 Plangebiet

Das Planungsgebiet ist westlich des Ortsteils Starkertshofen (Gemarkung Gotteshofen) gelegen. Es grenzt unmittelbar die westlich gelegene Nachbargemeinde Karlskron im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen an. Direkt südlich des Plangebiets ist die mittlerweile verfüllte und rekultivierte Deponie Starkertshofen gelegen.

Die Zufahrt zum Betriebsgelände (Bauschuttreycling und Kiesgrube) erfolgt von der Bundesstraße B13 im Osten herüber eine öffentliche asphaltierte Straße, von dieser zweigt die vorhandene Zufahrt nach Norden aus ab.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 782, 783, 784, 784/3 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 789 in der Gmkg. Gotteshofen und hat eine Größe von ca. 8,07 ha.

Zur Aufbereitung des angelieferten Bauschutts wird eine mobile Bauschuttreyclinganlage betrieben, welche den Bauschutt und Beton bricht und separiert. Teile werden verfüllt, andere werden z.B. für den Straßenbau aufbereitet und wiedergenutzt. Es handelt es sich um eine Anlage, mit der Sekundärrohstoffe und Recyclingrohstoffe hergestellt werden und nicht nur um einen reinen Lager- und Sammelplatz von Bauschutt bzw. mineralischen Abfällen. Mit dem Abbauvorhaben wird zu einer Sicherung der Rohstoffversorgung der regionalen Bauwirtschaft mit Sand und Kies, sowie zur Ablagerung von anfallendem Aushubmaterial beigetragen.

Zudem wird ein genehmigtes überdachtes Zwischenlager auf dem Areal betrieben. Hier kann belasteter Bodenaushub (bis max. Z2) fachgerecht bis zur Deklarationsuntersuchung und anschließender fachgerechter und umweltfreundlicher Entsorgung gelagert werden.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine wesentlichen Gehölzbestände und Kleinstrukturen, lediglich in den Randbereichen der offenen Lagerhalle Bauschuttreyclinganlage nach Süden hin sind größere Gehölze vorhanden. Fl.Nr. 784 wurde bereits rekultiviert und derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Entlang des nördlichen, westlichen und südlichen Rands des Plangebietes verläuft ein bestehender Feldweg, welcher weiter nach Osten (ab der Zufahrt zum Betriebsgelände) als asphaltierte Gemeindestraße zum Anschluss an die B13 führt. Im Westen, Südosten und Osten grenzen Waldflächen an. Im Süden befindet sich die ehemalige Deponie Starkertshofen, die in ihren Randbereichen bereits stark mit Gehölzen eingewachsen ist. Im Norden - auf Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Karlskron - grenzen an das Plangebiet weitere Kiesabbauflächen sowie eine Photovoltaikanlage (auf einer rekultivierten Kiesabbaufläche) an. Diese werden über den bestehenden Feldweg / Ortsstraße und somit über das Gemeindegebiet des Marktes Reichertshofen erschlossen.

Nordöstlich des Plangebiets sind auf den nördlichen, nach Abbau rekultivierten Flächen der Fl.Nr. 789 bereits Ausgleichsflächen für durchgeführten Kiesabbau und für das bereits genehmigte Kiesabbauvorhaben auf den Fl.Nr. 782 und 783 gelegen.

Naturräumlich gesehen ist das Gebiet innerhalb der Landschaftsbildeinheit „Donau-Isar-Hügelland“ der Untereinheit „Kulturlandschaft um Freinhausen“ zuzuordnen. Durch das Zentrum der Fläche zieht sich eine Geländemulde (von West nach Ost abfallend).

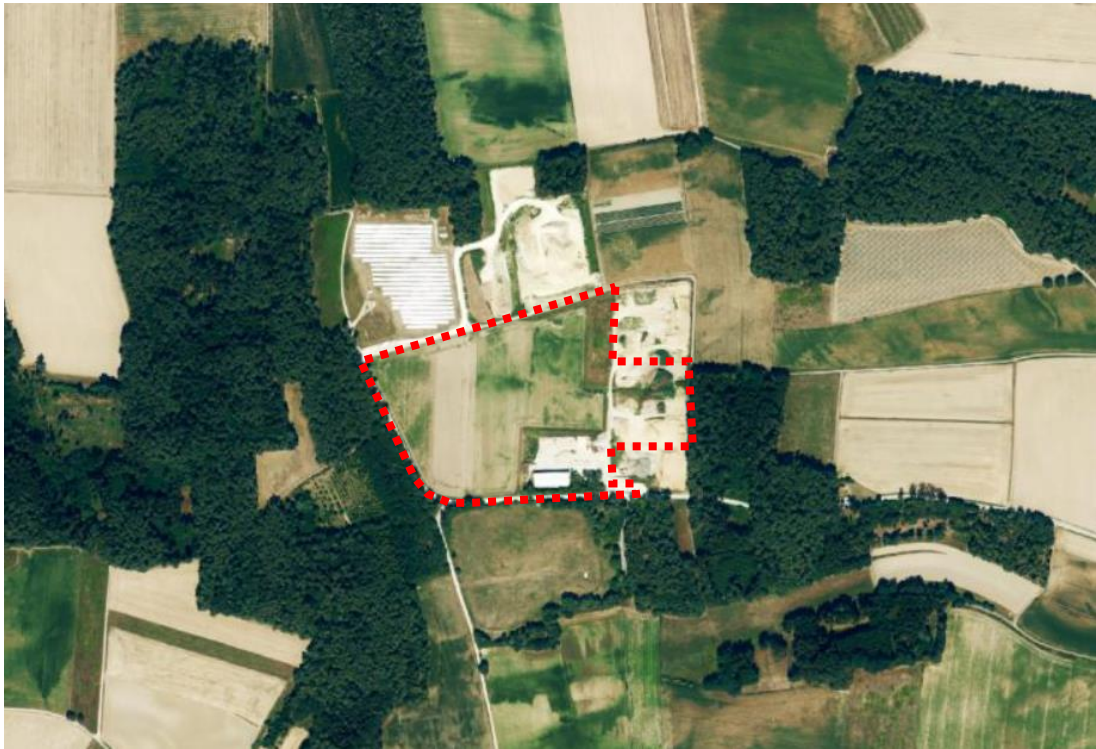


Abb. 1: Luftbildübersicht¹, mit Kennzeichnung des Plangebiets (o.M.)

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im zweistufigen Regelverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet neben dem Bebauungsplan den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), welcher gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Im VEP sind die Vorhabens- und Erschließungsmaßnahmen konkret dargestellt. Im Durchführungsvertrag, welcher zwischen dem Vorhabenträger (Donaubauer GmbH) dem Markt Reichertshofen geschlossen wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb bestimmter Fristen. Zudem werden nähere Bestimmungen zur Durchführung und Kostenübernahme durch den Vorhabenträger in diesem Vertrag geschlossen. Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind gem. § 13 Abs. 3a BauGB dann nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet dem Markt Reichertshofen die Möglichkeit, das Vorhaben der Donaubauer GmbH konkret zu bestimmen und dessen Durchführung vertraglich abzusichern, als auch konkrete Regelungen zur Übernahme von Planungskosten zu treffen.

¹ 1 BayernAtlas, September 2024

Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden, da die Abbaufäche eine Größe von 10 ha nicht überschreitet und keine Waldrodung stattfindet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** nennt für den Verdichtungsraum, in dem das Marktgemeindegebiet Reichertshofen liegt (LEP 2023, Strukturkarte Stand 15.11.2022), folgende zu beachtende Grundsätze:

- 2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
 - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
 - auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird, sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
 - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
 - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Zur Siedlungsstruktur gibt das Landesentwicklungskonzept neben dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auch Grundsätze zum Flächensparen vor. Dem kommt der Markt Reichertshofen insofern nach, als dass durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine neuen Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Der Planungsbereich wird bereits überwiegend mit den im Sondergebiet zugelassenen Nutzungen genutzt. Zudem werden Nachnutzungen für die Zeit

nach der Rekultivierung geschaffen. Durch die dauerhafte Zulässigkeit wird eine neue Flächeninanspruchnahmen andernorts vermieden.

In Abschnitt 3.1 ist eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung beschrieben:

3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.1.3 (G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

In Abschnitt 3.3 ist die Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot – formuliert.

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ausnahmen vom Anbindegebot 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 (...).

Gemäß der Begründung zum o.g. LEP-Ziel liegen die Voraussetzungen (...) insbesondere vor, wenn eine nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre.

Der Standort liegt ohne Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Außenbereich. Das Vorhaben erfüllt daher nicht das Anbindungserfordernis und steht dem LEP-Ziel Z 3.3 zunächst entgegen. Laut der Vorhabensbeschreibung wird mit einer mobilen Bauschuttreyclinganlage angelieferter Bauschutt aufbereitet, gebrochen und sortiert. Im Anschluss wird der Bauschutt entweder in der Deponie gelagert oder für den Straßenbau wiedergenutzt. Es handelt es sich um eine Anlage, mit der Sekundärrohstoffe und Recyclingrohstoffe hergestellt werden und nicht nur um einen reinen Lager- und Sammelplatz von Bauschutt, mineralischen Abfällen etc. Daher ist aus Sicht der Landesplanung im vorliegenden Fall von einem produzierenden Gewerbebetrieb auszugehen. Darüber hinaus sind Anlagen zum Brechen, Trocknen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein (...) von § 4 BImSchG erfasst.

Dem Grundsatz 5.1 „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“ wird durch die Bauleitplanung nachgekommen.

Die Ziele und Grundsätze unter 6.2.1 zum Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien „Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu

SEITE 8 VON 25

- das Kulturerbe bewahrt wird.

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen.

In Bezug auf die Raumstruktur sind folgende Grundsätze zu beachten:

- 2.3.2.1 (G) Der Verdichtungsraum ist als dynamischer Lebens- und Wirtschaftsraum sowie attraktiver Standort für Kultur, Wissenschaft und Bildung unter Wahrung seiner naturräumlichen Potentiale in seiner regionalen und überregionalen Bedeutung zu stärken und weiter zu entwickeln.
- 2.3.2.2 (G) Um den spezifischen Anforderungen des Verdichtungsraumes zu entgegen und negative Auswirkungen auf die umgebenden Räume zu vermeiden, ist ein effizienter und ressourcenschonender Umgang sowie eine nachhaltige Inwertsetzung der naturräumlichen Potentiale von großer Bedeutung

Folgende Ziele und Grundsätze für den Bereich Siedlungsstruktur enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.4.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.
- 3.4.6.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

Zum Thema Wirtschaft sind folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans für die vorliegende Planung relevant:

- 5.2.1.1 (G) Die Bodenschätze der Region sollen für eine langfristige regionale und überregionale Rohstoffversorgung gesichert werden.

- 5.2.1.3 (G) Zur Schonung bestehender natürlicher Ressourcen mineralischer Rohstoffe, die Sicherung zukünftiger Bedarfe an hochwertigen Bodenschätzen sowie zur Minimierung der für deren Gewinnung erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, soll insbesondere bei der Verwendung von Produkten aus mineralischen Rohstoffen für Baumaßnahmen so weit wie möglich der Einsatz von recycelten bzw. nachwachsenden, umweltunschädlichen und klimabegünstigenden Ersatzstoffen vorgesehen werden.
- 5.2.2.3 (G) Die großflächige Gewinnung mineralischer Rohstoffe soll grundsätzlich innerhalb der dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete erfolgen
- 5.2.3.1 (Z) In den Vorranggebieten hat die Gewinnung von Kies, Sand, Bentonit, Lehm und Ton, Kieseelerde, Plattenkalk, Jurakalk, Dolomit und Quarzsand bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen den Vorrang.
- 5.2.3.2.2 (Z) Vorranggebiete für Sand und Kies (Sa) – Trockenabbau
Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm
- Markt Reichertshofen, nördlich Starkertshofen (Sa 7)
 - [...]
- 5.2.5.1 (Z) Der Abbau von Rohstoffen muss schrittweise, in sinnvolle Abschnitte gegliedert, erfolgen und die Rekultivierung bzw. Renaturierung nach Abschluss der jeweiligen Abschnitte unmittelbar nachfolgend begonnen werden, um Eingriffe in den Naturhaushalt, Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und Belastungen für die Bevölkerung so gering wie möglich zu halten.
- 5.2.5.2 (G) Bei allen Abbaumaßnahmen soll auf einen möglichst vollständigen Abbau der Rohstoffe hingewirkt werden, solange keine wasserwirtschaftlichen, landschaftlichen, fremdenverkehrswirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Belange sowie Belange der Flugsicherheit entgegenstehen.
- 5.2.6.1.2 (Z) Abbauf Flächen sind regelmäßig ihrer ursprünglichen Nutzung wieder zuzuführen, wenn nicht Gründe des Grundwasserschutzes entgegenstehen.
- Ausnahmen sind zulässig, wenn im Regionalplan eine andersartige Folgenutzung festgelegt ist oder wenn Folgenutzungen beabsichtigt sind, die aus Gründen des Flächensparens, für Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels oder aus abfallwirtschaftlichen Gründen (nach entsprechender Anpassung des Standortes) von öffentlichem Interesse sind.
- 5.2.6.1.2 (G) Grundsätzlich sollen im Rahmen der Folgenutzung nach Beendigung des Abbaus durch ökologische Aufwertung neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden und nach Möglichkeit eine Bereicherung des Landschaftsbildes bewirkt werden.

- 5.2.6.2.1 (Z) Die für Abbauvorhaben innerhalb von Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten festgelegten Nachfolgefunktionen sind in den jeweiligen für eine Genehmigung erforderlichen Verfahren entsprechend zu beachten bzw. zu berücksichtigen.
- 5.2.6.2.3 (G) Als Nachfolgefunktionen für die in 5.3.2 (Z) ausgewiesenen Vorranggebiete werden bestimmt:
- Sa 7 Landwirtschaftliche Nutzung mit Kleinstrukturen (Lk), forstwirtschaftliche Nutzung, standortgemäße Mischbestände (Fo)
 - [...]

Das Plangebiet liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“) sowie im Landschaftsschutzgebiet (LSG-00476.01 „Paartal“).

Hinsichtlich der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist Ziel 7.1.8.2 zu beachten. Da der Standort bereits durch die im Umfeld bestehenden Nutzungen bereits entsprechend vorgeprägt ist, ist für die darin eingebettete Nutzung als Freiflächen Fotovoltaikanlage und den Weiterbestand mit Erweiterung der Baustoffrecyclinganlage nicht davon auszugehen, dass die Funktionen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes gem. Ziel 7.1.8.2 durch das geplante Vorhaben entscheidend beeinträchtigt werden. Unter Würdigung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann somit davon ausgegangen werden, dass die Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes unter Einbezug der festgelegten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen gem. 7.1.8.4.4.1 (G) ausreichend berücksichtigt werden können.

Die Paar, die südlich des Planungsgebiets verläuft, ist als FFH-Gebiet („Paar und Ecknach 7433-371), regionaler Grünzug und Biotopverbundsystem / Wanderkorridor dargestellt.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windenergienutzung und für Wasserversorgung betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie Naturschutzgebiete.

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich im Vorranggebiet für Sand und Kies Sa 7 (RP 10 5.2.3.2.2 (Z), RP 10 Karte 2). Gemäß Ziel 5.2.3.1 müssen in Vorranggebieten andere Nutzungsansprüche gegenüber der Gewinnung von Bodenschätzen zurücktreten. Es ist daher von entscheidender Bedeutung, dass im westlichen Teil des Plangebietes erst nach vollständig erfolgtem Abbau des relevanten Rohstoffes eine andere Nutzung erfolgt. Im Bebauungsplan wird dementsprechend festgesetzt, dass die Nutzung als Sondergebiet „Bauschuttrecycling“ bzw. „Photovoltaik“ erst dann zulässig ist, wenn der bereits genehmigte Kiesabbau auf den entsprechenden Flächen abgeschlossen ist und die Wiederverfüllung stattgefunden hat.

Die für das Vorranggebiet festgesetzte Nachfolgenutzung „landwirtschaftliche Nutzung mit Kleinstrukturen (Lk), forstwirtschaftliche Nutzung, standortgemäße Mischbestände (Fo)“ (vgl. RP 10 5.2.6.2.3 G) wird berücksichtigt. Durch die zeitliche Begrenzung des Baurechts und die festgesetzte Folgenutzung ist dies für den Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage gegeben. Eine multifunktionale Nutzung von

Stromerzeugung mit landwirtschaftlicher Produktion ist am gegenständlichen Standort nicht geplant. Die nur temporär zulässigen Photovoltaiknutzung soll möglichst effektiv erfolgen. Eine kombinierte landwirtschaftliche Nutzung setzt weitere Modulabstände sowie höher aufgeständerte Module voraus. Weitere Abstände reduzieren die Zahl der Module und damit die Leistung der Anlage, höhere Module können wiederum im Konflikt mit den Funktionen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und des Landschaftsschutzgebiets stehen.

Die Baustoffrecyclinganlage wird durch die Bauleitplanung dauerhaft zugelassen, so dass die Festsetzung einer Folgenutzung obsolet ist.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt. Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf die beschriebenen Schutzgüter.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Markts Reichertshofen (genehmigt am 21.03.2006, geändert am 20.06.2006) stellt den planungsgegenständlichen Bereich im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft und einen Teilbereich als Fläche für Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen) dar.

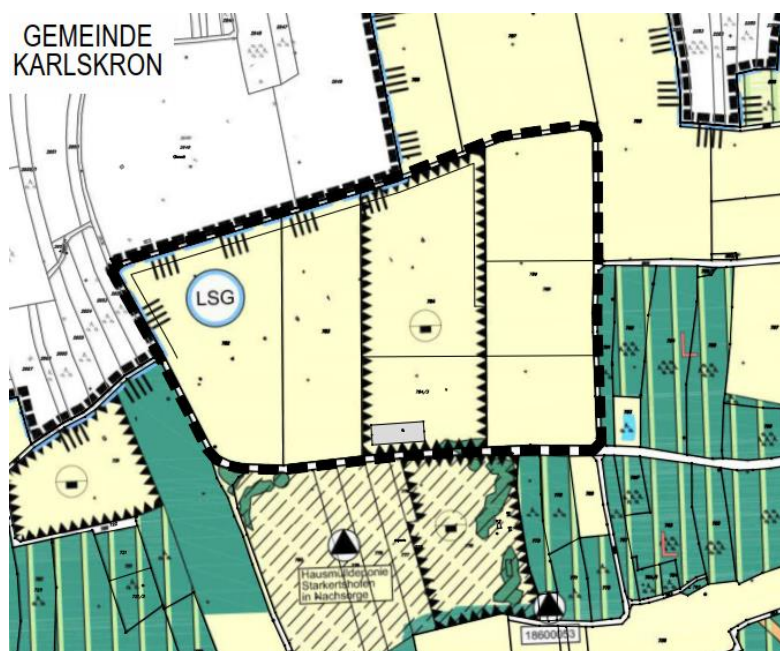


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Planbereichs (schwarze Balkenlinie)

Das Planungsgebiet liegt vollständig im dargestellten Landschaftsschutzgebiet (LSG-00476.01 „Paartal“).

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den Inhalten des Flächennutzungsplans entwickelt, dieser wird im Parallelverfahren (14. Änderung) geändert.

Die Zielsetzung der Gemeinde hinsichtlich der Art der Bodennutzung und die vorhandenen Nutzungen haben sich im Hinblick auf die gesamtgemeindliche Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans geändert.

Der gesamte Geltungsbereich wird zukünftig als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Es werden hier nunmehr im südlichen Bereich ein Sondergebiet „Bauschuttrecycling“ und im nördlichen Bereich ein Sondergebiet „Photovoltaik“ mit Flächen zur Ortsrandeingrünung und zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zwei sonstige Grünflächen und ein kleiner Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.4 Kriterien für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen

Der Markt Reichertshofen verfügt eine Richtlinie (Kriterien für Freiflächen-Photovoltaikanlagen - Stand 16.05.2023 – Beschluss des Marktgemeinderats) für Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Darin ist u.a. eine Abgrenzung von Ausschlussflächen, in welchen keine Bauleitplanverfahren bezüglich Freiflächen-Photovoltaikanlagen durchgeführt werden. Das gegenständliche Plangebiet liegt nicht innerhalb der Ausschlussflächen.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise in Gebieten längs von Autobahnen oder Schienenwegen des übergeordneten Netzes errichtet werden. Ansonsten sind für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlage im Außenbereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan und ggf. die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies ist vorliegend der Fall.

Eingeschränkte Eignungsflächen sind benannt, dies sind unter anderem Vorranggebiete für Bodenschätze und Landschaftsschutzgebiete. Hier ist eine Einzelfallprüfung erforderlich, ob ein Bauleitplanverfahren gestartet wird. Das ist vorliegend der Fall – das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiete für Bodenschätze und im Landschaftsschutzgebiet. Da jedoch die Ausbeutung der Bodenschätze (hier Kies und Sand) vor der Nutzung der Photovoltaikflächen stattfindet und durch die Vorbelastung des Gebiets (bestehender Kiesabbau, Bauschuttrecycling, alte Deponie, benachbarte Photovoltaikanlagen) und durch geeignete Maßnahmen (u.a. Tieflage der Photovoltaikanlage, Eingrünung, zeitlich beschränkte Zulässigkeit) wesentliche Beeinträchtigungen der Funktion des Landschaftsschutzgebiets ausgeschlossen werden können, wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Der Markt Reichertshofen möchte durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur dauerhaften Genehmigung und Erweiterung der bereits langjährig am Standort etablierten Bauschuttrecyclinganlage im Bereich des laufenden Kiesabbaus und zur Zwischennutzung mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen schaffen.

Es ist geplant auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 782 und 783 Kies zum Zweck der Rohstoffgewinnung abzubauen. Der Trockenabbau erfolgt in 7 Abbauabschnitten. Der Kies wird mittels Bagger und Radlader auf Lkws gefördert und abtransportiert. Nach Durchführung der Abbaumaßnahme erfolgt jeweils abschnittsweise eine Wiederverfüllung mit unbelastetem Aushubmaterial (Z-0-Material) und Rekultivierung der Fläche. Der Kiesabbau wurde mit Bescheid vom 21.06.2024 (30/602 AG BG VI 20231066) durch das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm genehmigt. Die Genehmigung für den Abbau ist bis zum 31.12.2048 befristet, die Wiederverfüllung und Rekultivierung des letzten Bauabschnittes ist bis zum 31.12.2050 befristet.

Für das bestehende Bauschuttrecycling auf der Fl.Nr. 784/3 besteht eine immissionschutzrechtliche Genehmigung, welche in den letzten Jahren immer wieder befristet verlängert wurde. Eine dauerhafte Genehmigung wird nur in Verbindung mit einer bauleitplanerischen Sicherung durch die Fachbehörden in Aussicht gestellt.

Die Donaubauer GmbH sowie der Markt Reichertshofen gehen davon aus, dass mittel- bis langfristig die Herstellung von Sekundärrohstoffe und Recyclingrohstoffe immer größeren Stellenwert gewinnt, so dass der dauerhafte Betrieb der Anlagen und die Schaffung von Erweiterungsflächen erforderlich erscheint. Zu diesem Zwecke soll ein Sondergebiet „Bauschuttrecycling“ auf der bereits genutzten Fl. Nr. 784/3 und den südlichen Teilflächen der Fl.Nrn. 782 und 783 dargestellt werden. Die Teilflächen der Fl.Nrn. 782 und 783 sollen nach dem erfolgten Kiesabbau nur teilweise wiederverfüllt und dann als Erweiterungsfläche für das Bauschuttrecycling genutzt werden. Durch die nur teilweise Wiederverfüllung verbleiben die Erweiterungsflächen Bauschuttrecycling auf dem Geländeniveau der bestehenden Anlage. Sie liegen damit deutlich tiefer als das südlich und westlich angrenzende Gelände. Die Flächen und Anlagen sind dann, unterstützend durch eine umlaufende Eingrünung, kaum einsehbar.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets, auf Karlskroner Flur, wurden auf rekultivierten Kiesabbauflächen Freiflächenphotovoltaikanlagen errichtet. Auch die Donaubauer GmbH plant, auf ihren rekultivierten Kiesabbauflächen, welche nicht zur Erweiterung der Bauschuttrecyclinganlage oder als Ausgleichsflächen genutzt werden, eine temporäre Zwischennutzung mit Freiflächenphotovoltaikanlagen. Auf der Fl.Nr. 784 sollen sie auf der bereits wiederverfüllten Fläche errichtet werden. Auf den nördlichen Bereichen der Fl.Nrn. 782 und 783 soll nach erfolgten Kiesabbau dieser nur teilweise wiederverfüllt werden, so dass die Sonderbauflächen „Photovoltaik“ unter dem Geländeniveau des westlich und südlich angrenzenden Geländes verbleiben. Die Anlagen sind dann, unterstützend durch eine umlaufende Eingrünung, kaum einsehbar.

Festsetzungen zur Höhe, zur Gestaltung baulicher Anlagen und zur Grünordnung sollen dazu dienen das Vorhaben auch dauerhaft, über die Regelungen der genehmigten Rekultivierung der Bauschuttdeponie hinaus, in den Landschaftsraum und das Ortsbild einzubinden.

5 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Wie bereits beschrieben, dient der Vorhabenbezogene Bebauungsplan vorrangig dazu, die bereits bestehenden Nutzungen dauerhaft am Standort genehmigen zu können und Erweiterungsflächen zu schaffen. Die Nutzung als Bauschuttrecyclinganlage ist dort bereits lange etabliert und wird störungsfrei ausgeübt. Zudem sollen Regelungen für eine weitere Kiesabbaufläche sowie Festsetzungen für die Zukunft nach Rekultivierung der Flächen in Form einer Photovoltaikanlage getroffen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird folglich gem. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Bauschuttrecycling und ein sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik festgesetzt.

Die beiden Sondergebiete werden jeweils in zwei Teilbereiche 1 und 2 gegliedert.

Innerhalb des Sondergebiets **Bauschuttrecycling** sind jeweils nur die im Folgenden aufgeführten Nutzungen, sowie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zur Ausübung der jeweiligen Nutzung zulässig:

- stationäre Anlage zur Brechung von Bauschutt;
- Anlagen zur Separierung von Bauschutt und Bodenaushub;
- Lagerung von Bauschutt und Bodenaushub;
- Einhausungen und Überdachungen der Brechanlage und Lagerflächen;
- LKW-Waage;
- Abstellung und Lagerung zugehöriger Maschinen, Gerätschaften und Fahrzeugen;
- Flächen und Anlagen für die Speicherung, Behandlung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser

Die Nutzung im **Teilbereich 2** des Sondergebiets Bauschuttrecycling darf erst aufgenommen werden, wenn der genehmigte Kiesabbau auf den Fl. Nrn. 782 und 783 (Bescheid Nr. 30/602 AG BG VI 20231066 vom 21.06.2024) in den Abbau-Abschnitten 1, 4, 6 und 7 erfolgt und die Wiederverfüllung auf 428,00 m ü NHN stattgefunden hat.

Innerhalb des Sondergebiets **Photovoltaik** sind jeweils nur die im Folgenden aufgeführten Nutzungen, sowie die Errichtung von Anlagen und Gebäuden zur Ausübung der jeweiligen Nutzung zulässig:

- Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf Modultischen mit Rammfundamenten;
- Wechselrichter- und Trafogebäude;
- Energiespeiche

Die Nutzung im **Teilbereich 2** des Sondergebiets Photovoltaik darf erst aufgenommen werden, wenn der genehmigte Kiesabbau auf den Fl. Nrn. 782 und 783

(Bescheid Nr. 30/602 AG BG VI 20231066 vom 21.06.2024) in den Abbau-Abschnitten 2, 3, 4 und 5 erfolgt und die Wiederverfüllung auf 430,35 m ü NHN stattgefunden hat.

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Nutzung des Sondergebiets Photovoltaik nur für einen Zeitraum von max. 30 Jahren ab Beginn der Nutzungsaufnahme zulässig ist. Nach Nutzungsende, spätestens jedoch nach 30 Jahren sind die Freiflächen-Photovoltaikanlagen und zugehörigen Anlagen, Gebäude und Einfriedungen innerhalb eines Jahres vollständig zurückzubauen und zu entfernen. Als Nachfolgenutzung für das Sondergebiet Photovoltaik wird "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

5.2 Durchführungsvertrag

Ergänzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO Bauschuttrecycling und SO Photovoltaik nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und dem Markt Reichertshofen verpflichtet hat.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind gem. § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch kombinierte Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundfläche in qm und einer höchstzulässigen Grundflächenzahl GRZ geregelt. Damit soll den betrieblichen Erfordernissen (geringerer Bedarf an Gebäuden, höherer Bedarf an befestigten Flächen im Bereich Bauschuttrecycling, minimaler Bedarf an Gebäuden, höherer Bedarf an überstellten Flächen im Bereich Photovoltaik) nachgekommen und eine klare Regelung getroffen werden.

Im **SO Bauschuttrecycling** wird somit eine max. Grundfläche GR von 4.000 qm für die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Dies ermöglicht die Errichtung weiterer Einhausungen und Überdachungen der Brechanlage und von Lagerflächen für Erdaushub, der vor Niederschlagswasser geschützt werden muss. Die Flächenbefestigungen durch die vorgenannte Überbauung sowie durch erforderliche vollversiegelte (gepflasterte oder asphaltierte Flächen) darf eine Gesamt-GRZ von 0,7 nicht überschreiten.

Die Lager- und Arbeitsflächen für den Bereich Bauschuttrecycling sind beständig gegenüber den gehandhabten Abfällen und Recyclingbaustoffen sowie nötigenfalls dicht gegenüber den dort vorhandenen wassergefährdenden Stoffen und wassergefährdenden Betriebsmitteln auszuführen. So kann das auf den Lager- und Arbeitsflächen anfallende, ggf. belastete Niederschlagswasser erfasst, gesammelt und dann fachgerecht einer Versickerungsanlage zugeführt werden.

Durch die Zulässigkeit entsprechender Grundflächen für Gebäude und Nebenanlagen sowie von GRZ-Überschreitungen kann diesen Forderungen angemessen nachgekommen werden.

Weitere Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen / wassergebundenen Belägen (wie etwa Schotterasen, Kiesflächen, Pflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster u.ä.), etwa für Geräteabstellflächen werden bis zu einer maximalen Gesamt-GRZ von 0,9 zugelassen.

Im **SO Photovoltaik** wird eine max. Grundfläche GR von 200 qm für die Errichtung von Gebäuden und Anlagen für Wechselrichter, Trafostation, Energiespeicher, zur Lagerung für Materialien zur Pflege und zum Unterhalt der Anlagen zugelassen.

Eine Überstellung durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf Modultischen mit Rammfundamenten wird bis zu einer max. GRZ von 0,7 zugelassen (vertikale Projektion der Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf die Geländeoberfläche). Pflege- und Zufahrtswege werden nur als unbefestigte Grünwege oder mit Schotterasen zugelassen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im **SO Bauschuttrecycling 1 und 2** wird eine max. zulässige Wandhöhe von 8,0 m festgesetzt. Sie ist vom tiefstgelegenen Geländepunkt (hergestelltes Gelände) am Gebäude bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Sie darf 435,00 m ü. NHN nicht überschreiten.

Im **SO Photovoltaik** ist die max. Höhe baulicher Anlagen auf 3,0 m begrenzt, zu messen vom tiefstgelegenen Geländepunkt (hergestelltes Gelände) bis zur Oberkante der baulichen Anlage zu messen. Ihre Höhe darf im **SO Photovoltaik 2** 433,35 m ü. NHN nicht überschreiten, im **SO Photovoltaik 1** ist die Festsetzung einer max. Oberkante in m. ü. NHN nicht erforderlich, da hier die Rekultivierung bereits abgeschlossen ist.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im **SO Bauschuttrecycling** und im **SO Photovoltaik** durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt. Die Errichtung von Gebäuden und Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.5 Bauliche Gestaltung und Einfriedungen

Hinsichtlich der peripheren Lage, der reduzierten Einsehbarkeit des Gebiets, der technischen Überprägung und bereits vorhandenen funktionalen Gebäude, werden nur wenige gestalterische Festsetzungen getroffen. Für Haupt- und Nebengebäude sind nur flache und geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig. Als Dach-eindeckungen sind nur nicht glänzende Eindeckungen in nicht grellen Farbtönen sowie extensive Dachbegrünungen zugelassen. Metalleindeckungen sind zum Schutz vor Metalleintrag in das Grundwasser mit Beschichtung gegen Metallabrieb auszuführen.

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante des hergestellten Geländes, als transparente und sockellose Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht zulässig. Sie sind mit heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste zu hinterpflanzen. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. oder Zäune mit Verkleidungen aus Sichtschutzmatten und dergleichen sind unzulässig

Im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere sind Einfriedungen mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm und ohne durchgehende Zaunfundamente auszuführen.

5.6 Grünordnung

Um das Plangebiet landschaftlich einzubinden, ist eine umlaufende Eingrünungen als private Grünflächen vorgesehen.

Dabei wird der vorhandene Gehölzbestand südlich der bestehenden Bauschuttrecyclinganlage als zu erhalten festgesetzt.

Darüber hinaus können nach Süden, Westen und Norden im Rahmen des Kiesabbaus zu errichtende Schutzwälle (Absturzsicherung) dauerhaft erhalten und begrünt werden. Die Flächen sind mit einer fünf- bis sechsreihige Hecke gemäß Pflanzliste (siehe Hinweise) aus autochthonen, heimischen Sträuchern als Sichtschutz zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat mind. 1,5 m zu betragen. Mindestqualität: 2x verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

6 Umwelt, Natur- und Artenschutz

6.1 Umweltschutz

Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von intensiv genutzten Flächen zur Folge hat. Es werden keine Ziele und Maßnahmen im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für das Planungsgebiet dargestellt. Es sind keine bekannten Ökokatasterflächen betroffen.

Das Planungsgebiet liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „Paartal“ (LSG-00476.01). Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Pfaffenhofen a.d. Ilm konnte eine Befreiung von der LSGVO in Aussicht gestellt werden, da das Vorhaben den Charakter des Gebietes weder verändert noch dem besonderen Schutzzweck zuwiderläuft. Mit Schreiben vom 14.11.2025 wurde vom Landratsamt Pfaffenhofen die Befreiung von den Verboten der LSGVO erteilt. (Das Schreiben ist Anlage zu dieser Begründung)

Durch die Anpassung der Höhe der Wiederauffüllung nach dem Kiesabbau, welche die Höhengrundlage für die Errichtung der PV-Anlage darstellt, kann eine Einsehbarkeit deutlich herabgesetzt werden. Durch den umlaufenden Wall, der in Zukunft bewachsen sein wird, ist zudem mit einem natürlichen Sichtschutz zu rechnen.

Die betroffenen Flächen haben insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Dem Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen kommt aufgrund des Vorkommens der Kreuzkröte eine besondere Bedeutung zu. Diese Art wird im Bereich des rekultivierten Kiesabbaus im Zuge von artspezifischen Maßnahmen explizit unterstützt. Durch die Ausdehnung der Ausgleichsfläche kann der Lebensraum weiter vergrößert werden.

Die Bebauung sowie die Installierung der PV-Anlage führen lediglich zu einem geringen Anstieg von versiegelten Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch geringfügig beeinträchtigt. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu keiner Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, da diese topographisch in einer Senke liegen und somit kaum einsehbar sind.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da das gesamte Planungsgebiet bereits intensiv genutzt wird (zum Teil noch aktive und zum Teil bereits rekultivierte Abbauflächen und eine Bauschuttrecyclinganlage, intensive landwirtschaftliche Nutzung), kann grundsätzlich von einer geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit der Flächen ausgegangen werden. Der bestehenden Eingrünung im Süden des Planungsgebietes kann hingegen eine mittlere Wertigkeit zugesprochen werden, da sich in diesem Bereich zum Teil größere Gehölz- und Strauchbestände entwickelt haben.

Durch die unterschiedlich geplanten Nutzungen wird das Planungsgebiet in Bezug auf die Eingriffsermittlung in drei Bereiche eingeteilt:

1. SO Bauschuttrecycling

Die Flächen im o.g. Bereich lassen sich auf der Basis der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003, ergänzte Fassung) des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) folgenden Gebietskategorien zuordnen:

Ausgangszustand:

Landw. Fläche (nach Wiederverfüllung) 9.888 m² (Kategorie I, unterer Wert)

Geschotterte Betriebsfläche Bauschuttrecycling 6.619 m² (Kategorie I, unterer Wert)

Altgrasbestände auf Böschungen 1.585 m² (Kategorie I, oberer Wert)

Eingriffsschwere und Zuordnung Kompensationsfaktor:

Die von der Planung betroffenen Flächen sind bezüglich der Eingriffsschwere als Typ A gemäß Leitfaden einzustufen (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35; in der vorliegenden Planung liegt der GRZ-Wert bei 0,5).

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist weiter die Zuordnung eines Kompensationsfaktors erforderlich. Aufgrund des Versiegelungsgrades ergibt sich für den Eingriff in

die landw. Fläche sowie in den Altgrasbestand eine Spanne für mögliche Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 0,6. Aufgrund der Festsetzung zum Gehölzerhalt in den anderen Bereichen des Planungsgebietes scheint die Einstufung mit 0,5 als angemessen. Für die geschotterte Betriebsfläche erscheint die Einstufung mit 0,3 als angemessen.

Landw. Fläche + Altgrasbestand: 11.473 m² (Kompensationsfaktor 0,5)

Geschotterte Betriebsfläche: 6.619 m² (Kompensationsfaktor 0,3)

Ausgleichsbedarf:

Landw. Fläche + Altgrasbestand: $11.473 \text{ m}^2 \times 0,5 = 5.737 \text{ m}^2$

Geschotterte Betriebsfläche: $6.619 \text{ m}^2 \times 0,5 = 3.310 \text{ m}^2$

Somit ergibt sich für den Bereich SO Bauschuttreycling ein Ausgleichsbedarf von **9.047 m²**.

2. PV-Anlage auf der Fl.Nr. 784

Da der Ausgleichsbedarf im Leitfaden für PV-Anlagen auf Wertpunkte-Basis berechnet wird und diese nicht mit dem Ergebnis des oben angewandten Leitfadens in Einklang gebracht werden können, wurde gem. fachlicher Einschätzung Folgendes entschieden:

Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003, ergänzte Fassung) des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)

Ausgangszustand:

Rekultivierte Fläche (Acker) 12.340 m² (Kategorie I, unterer Wert)

Rekultivierte Fläche (Altgrasbestand) 4.042 m² (Kategorie I, oberer Wert)

Eingriffsschwere und Zuordnung Kompensationsfaktor:

Da bei der Installation der PV-Module samt Aufständering lediglich eine sehr geringe Fläche versiegelt wird und der Boden- und Wasserhaushalt der Rekultivierungsfläche dadurch intakt bleibt, werden folgende Kompensationsfaktoren angewandt. Ebenfalls wird dabei beachtet, dass der betroffene Boden kein natürlich gewachsener Boden ist:

Rekultivierte Fläche (Acker) 12.340 m² (Kompensationsfaktor 0,1)

Rekultivierte Fläche (Altgrasbestand) 4.042 m² (Kompensationsfaktor 0,2)

Ausgleichsbedarf:

Rekultivierte Fläche (Acker) $12.340 \text{ m}^2 \times 0,1 = 1.234 \text{ m}^2$

Rekultivierte Fläche (Altgrasbestand) $4.042 \text{ m}^2 \times 0,2 = 808 \text{ m}^2$

Somit ergibt sich für den Bereich der PV-Anlage auf Fl.Nr. 784 ein Ausgleichsbedarf von **2.042 m²**.

3. PV-Anlage auf den Fl.Nrn. 782 und 783

Für die wiederbegrünte Fläche nach Rekultivierung wird aufgrund der deutlichen Bodenveränderung (deutliche Abgrabung im Gegensatz zum umliegenden Gelände) kein Ausgleichsbedarf notwendig, da keine nachhaltigen Beeinträchtigungen ersichtlich sind.

Ausgleichsbedarf gesamt:

Somit ergibt sich für das Vorhaben ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **11.089 m²**.

6.3 Nachweis Ausgleichsflächen

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 789, Gemarkung Gotteshofen, eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 11.089 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 "Sondergebiet Bauschuttrecycling und Photovoltaik Starkertshofen" zugeordnet. Die Herstellung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme der PV-Anlage oder der Fläche Bauschuttrecycling durchzuführen.

Entwicklungsziel: Herstellung eines Amphibien-Habitates

Herstellungsmaßnahmen:

- Herstellung flacher temporärer Kleingewässer als Laichhabitat für Amphibien
- Herstellung mit unterschiedlichen Wassertiefen bis Tiefe bis max. 30 cm mit möglichst flach geneigten Uferböschungen mit einer Neigung von max. 1:4; bei wasserdurchlässigem Untergrund Abdichtung mit Lehm; kein Oberbodenauftrag; keine Ansaat

Pflegemaßnahmen:

- Flache Kleingewässer: jährliche Herbstmahd (möglichst während Trockenperiode); Mähgut ist aufzunehmen, abzufahren und zu verwerten; Mahdzeitpunkt: ab dem 1. Oktober
- Erhalt naturnaher, vegetationsarmer offener Flächen: Mahd / Entbuschung im mehrjährigen Rhythmus, um Gehölzentwicklung langfristig zu vermeiden; Mahd spätestens bei Verbuschungsgrad 50%; Mähgut ist aufzunehmen, abzufahren und zu verwerten; Mahdzeitpunkt: ab dem 1. Oktober

6.4 Artenschutz

Im Zuge der Antragsstellung zum Kiesabbau wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)² durchgeführt, um eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können.

Entsprechende Vorkommen von offenlandbrütenden Vogelarten auf den Ackerflächen wurden bei den o.g. örtlichen Bestandsaufnahmen nicht registriert.

In der unmittelbar östlich angrenzenden Kiesgrube sind jedoch Vorkommen der Kreuzkröte (*Bufo calamita*) bekannt (= europaweit geschützt nach der FFH-Richtlinie Anhang IV und „streng geschützt“ gemäß Bundesnaturschutzgesetz). Dort werden bereits in Abstimmung mit dem Landesbund für Vogelschutz (LBV) regelmäßig Maßnahmen zum Schutz dieser Vorkommen und zur Bereitstellung geeigneter Laichgewässer durchgeführt. Im Zuge der Bewirtschaftung der geplanten Grube und der anschließenden Wiederverfüllung, ist vorgesehen, das Vorkommen der Kreuzkröte zu schützen und durch Anlage temporärer Laichgewässer – analog der bisherigen Vorgehensweise - weiter zu fördern. Die vorgesehene Ausgleichsfläche knüpft an die bestehende Fläche an – sowohl örtlich als auch in Bezug auf die Maßnahmen.

Durch Einhaltung und Umsetzung der im Folgenden genannten **Vermeidungsmaßnahmen** werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt:

V1: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Bezug auf bodenbrütende Vogelarten ist die Freimachung der jeweils zum Abbau vorgesehenen Flächen im Zeitraum zwischen 01.08. und 28./29.02. durchzuführen. Bei der Freimachung innerhalb der Vogelbrutzeit ist das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten durch eine fachlich qualifizierte Person zu prüfen. Sollten Anzeichen für eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vogelarten der Agrarflur (z.B. Feldlerche) bestehen, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen.

V2:

Während der Abbauphase entstehende temporäre Lebensräume wie Stillgewässer und Steilwände sind potenzielle Fortpflanzungsstätten geschützter Arten (z. B. Amphibien, Uferschwalbe) und vor Beeinträchtigung zu schützen.

Die Verfüllung temporärer Gewässer ist nur außerhalb der Amphibienlaichzeit (01.10.–28./29.02.) zulässig. Sollten diese von schützenswerten Amphibienarten besiedelt werden, ist eine Umsiedlung in Ersatzbiotope vorzunehmen (Durchführung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Temporäre Steilwände dürfen während der Brutzeit der Uferschwalbe (April–August) nur nach vorheriger faunistischer Kontrolle verändert werden. Eingriffe in Steilwände sind ohne Kontrolle ausschließlich im Zeitraum vom 01.09. bis 31.03. zulässig.

² Erläuterungsbericht mit Landschaftspflegerischer Begleitplanung und Angaben zur „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“, Trockenabbau von Kies und Sand mit Wiederverfüllung und Rekultivierung; Norbert Einödshofer, Scheyern (Stand: 15.05.2024)

7 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt in über 1 km Entfernung zu nächstgelegenen Immissionsorten (Wohnnutzungen im Ortsteil Starkertshofen und im Ortsteil Aschelsried der benachbarten Gemeinde Karlskron), so dass davon ausgegangen wird, dass an diesen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Lichtemissionen auf benachbarte Wege und Straße können ausgeschlossen werden. Die geplanten Photovoltaikanlagen im Bereich der Fl.Nrn. 782 und 783 werden deutlich unter dem bestehenden Geländeniveau zu liegen kommen. Ihre Oberkante darf 433,35 m ü. NHN nicht überschreiten. Umlaufend, unmittelbar nördlich, östlich und südlich an den genannten geschotterten Feld- und Wirtschaftsweg angrenzend, wird bereits im Zuge des Kiesabbaus ein ca. 1,5 m hoher Schutzwall aufgeschüttet. Dieser ist in einem 10 m breiten Streifen mit einer 5-6 reihigen Heckenpflanzung durchgehend zu begrünen. Im Bereich der bestehenden Bauschuttrecyclinganlage auf der Fl.Nr. 784/3 besteht zum ein dichter Gehölzstreifen, welcher dauerhaft zu erhalten ist. Zu den Photovoltaikanlagen hin wird zudem zwischen dem SO Bauschuttrecycling und dem SO Photovoltaik ein weiterer Grünstreifen eingezogen, welcher ebenfalls mit einer 5-6 reihigen Heckenpflanzung durchgehend zu begrünen ist. Diese Maßnahme ist gem. der Festsetzungen zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen. Zur Verdeutlichung des Planfalls wurde ein Schnitt durch das Plangebiet gelegt, welcher die Situation verdeutlicht. Dieser wird als Bestandteil des Vorhabenplans den Planunterlagen beigegeben.

8 Weitere Belange

8.1 Denkmalschutz

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Nördlich, auf der Fl.Nr. 785 gelegen ist ein Bodendenkmal mit der Nr. D-1-7334-0172 (Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung) in die Bayerische Denkmalliste eingetragen. Nachdem hier jedoch aktuell auch Kiesabbau stattfindet, wird davon ausgegangen, dass dieses nicht mehr existent ist.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

8.2 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Klimaschutzes besonders zu beachten. Im Bebauungsplan wurden folgende Aspekte beachtet:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

- Begrenzung der Versiegelung durch Nutzung bereits teilversiegelter, verdichteter und teilw. bebauter Flächen
- Rekultivierung der Abbauflächen und damit Schaffung von Freiflächen zur Retention von Niederschlagswasser und zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte
- Ergänzung der bestehenden Ortsrandeingrünung durch Neupflanzung von heimischen Laubgehölzen

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Schaffung von Grünflächen, Erhalt von Gehölzstrukturen, damit CO₂-Bindung
- Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Produktion erneuerbarer Energie
- Recycling von Bauschutt zur Wiedernutzung „grauer Energie“

8.3 Bodenschutz

Nach derzeitiger Aktenlage sind keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) oder schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollte im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

8.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den asphaltierten Zufahrtsweg auf der Fl.Nr. 588 erschlossen, die bestehende Zufahrt ins Gebiet liegt im südwestlichen Bereich der Fl.Nr. 789. Zufahrten an anderen Stellen werden ausgeschlossen.

Der Zufahrtsweg führt nach Südosten unmittelbar zur Einmündung der Gemeindestraße Ortsteil Starkertshofen in die Bundesstraße B13. Ca. 500 m südlich dieser Abfahrt ist die Kreuzung der B13 mit der B300 gelegen. Das Plangebiet ist somit gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

8.5 Ver- und Entsorgung

Anschluss an Trinkwassernetz, Stromnetz und Kanalisation besteht bisher nicht und wird auch für den weiteren Betrieb nicht benötigt.

Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen kann unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke vor Ort versickert werden.

9 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird es der Donaubauer GmbH ermöglicht, den bestehenden Betriebsstandort mit Bauschuttrecycling dauerhaft zu betreiben und auf Teilflächen des genehmigten Kiesabbaus auf den Fl.Nrn. 782 und 783 zu erweitern. Damit wird eine Neuinanspruchnahme von Flächen für eine Verlagerung des Betriebs vermieden. Auf Basis der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Genehmigungsgrundlage zur dauerhaften Genehmigung der genannten Nutzung geschaffen.

Durch die Nachnutzung der übrigen Teilflächen der Fl.Nrn. 782 und 783 nach Beendigung des Kiesabbaus sowie der bereits abgebauten und rekultivierten Fl.Nr. 784 zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage, wird den Belangen Energieversorgung aus erneuerbaren Energien Rechnung getragen. Die Nachnutzung der Abbauf Flächen verhindert z.B. die Flächeninanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Der Markt Reichertshofen geht von einer zügigen dauerhaften Genehmigung der Bauschuttrecyclinganlage unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans aus. Die Nutzung der Erweiterungsflächen für das Bauschuttrecycling und die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlagen wird schrittweise nachfolgend dem genehmigten Kiesabbau folgen.

Die Umsetzung der festgesetzten baulichen und grünordnerischen Maßnahmen gewährleistet eine landschaftliche Einbindung des Vorhabens und verhindert, dass die Schutzgebietszwecke des Landschaftsschutzgebiets Paartal beeinträchtigt werden.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Anlage

Befreiung LSGVO – Schreiben Landratsamt vom 14.11.2025