

## Betriebsbeschreibung

### 2. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herzmanns-Süd“

Stand: 13.02.2025

Verfasser: Ankenbrand Markus, Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG

#### Einleitung

Die Firma Geiger GmbH & Co. KG hat mit Schreiben an die Gemeinde Waltenhofen vom 29.10.2024 einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gemäß §12 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Herzmanns-Süd“ gestellt.

In der Gemeinderatssitzung vom 02.12.2024 wurde durch die Gemeinde Waltenhofen der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Herzmanns-Süd“ gefasst.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bleibt unverändert und umfasst die Grundstücke mit den Flurnrn. 849/4, 849/13, 858/1, 858/2, 928/2, 929/2, 930 und 931 je Gemarkung Martinszell sowie Teilflächen der Grundstücke Flurnrn. 849/1, 919, 921/5, 922 und 929, je Gemarkung Martinszell.

Die Flächen stehen im Eigentum der Geiger GmbH & Co. KG bzw. sind durch entsprechend privatrechtlicher Zustimmungen in der Verfügungsberechtigung der Firma Geiger.

#### Betriebsbeschreibung

- Verwaltung

Am Standort Herzmanns wurde im Jahr 2016/2017 das Verwaltungsgebäude Herzmanns 1 (Postadresse: Herzmanns 10) sowie im Jahr 2021/2023 der 1. Bauabschnitt des Verwaltungsgebäudes Herzmanns 2 (Postadresse: Herzmanns 10a) errichtet.

Im Jahr 2020 wurde als bis 31.12.2026 befristete Baumaßnahme der sogenannte Modulbau östlich des Verwaltungsgebäudes Herzmanns 1 errichtet. Mit der beantragten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll dieses Gebäude nunmehr festgesetzt werden und dauerhaft am Standort Herzmanns verbleiben.

Um die erforderliche IT-Infrastruktur sicherzustellen, sollen am Standort Herzmanns zwei separate Rechenzentren errichtet werden. Diese Rechenzentren, die die notwendige Server-Hardware beherbergen, werden in Containerbauweise gebaut und voneinander getrennt platziert. Die Rechenzentren sollen südlich des Modulbaues sowie östlich des 2. Bauabschnittes des Verwaltungsgebäudes Herzmanns 2 aufgestellt werden.

- Parkhaus- und Parkflächen

Für die Mitarbeiter der Geiger-Gruppe am Standort Herzmanns werden entsprechende Parkmöglichkeiten vorgehalten.

Hierzu soll nördlich des bestehenden Verwaltungsgebäudes Herzmanns 1 ein Parkhaus mit derzeit rd. 260 Stellplätzen errichtet werden. Im Weiteren werden rd. 218 Freiflächenparkplätze eingerichtet.

Bedarfsorientiert werden am Standort Herzmanns entsprechende Ladestationen für Elektrofahrzeuge errichtet.

Die Zufahrt zu den Flächen wird in der Regel der westlichen Anbindung über die Gemeindeverbindungsstraße Waltenhofen-Martinszell erfolgen.

- Kinderbetreuung

Im Bereich südlich des Modulbaus soll die Möglichkeit geschaffen werden für die Mitarbeiter der Geiger-Gruppe und bei Bedarf darüber hinaus eine Kinderbetreuung anzubieten. Hierzu wird perspektivisch die Errichtung eines zweiten Modulgebäudes vorgesehen

- Lagerhalle/Verwaltung

Im „Gewerbegebiet Herzmanns-Süd“ ist weiterhin vorgesehen eine Lager- und Logistikhalle zu nördlich des Verwaltungsgebäudes Herzmanns 2. In diesem Hallengebäude werden darüber hinaus die Baustoffprüfstelle der Geiger-Gruppe sowie die Sanitär- und Umkleieräume für gewerblichen Mitarbeiter integriert.

- Transportbetonwerk

Im östlichen Teilbereich des Gewerbegebietes soll ein Transportbetonwerk inklusive einer Restwasseraufbereitungsanlage errichtet werden. Das Betonwerk wird eine Leistung von ca. 90 cbm/h sowie eine durchschnittliche Jahresleistung von ca. 50.000 cbm (abhängig Konjunktur) aufweisen.

Der Betrieb der Anlage mit zugehörigem Fahrverkehr soll werktags von 06:00 -22:00 Uhr gemäß TA Lärm erfolgen. Die Regelbetriebszeit wird ca. 10h pro Arbeitstag betragen. Bei entsprechenden notwendigen Sonderbaustellen sind ggf. Ausnahmen im Einzelfall notwendig.

Die Werksspezifischen Emissionen liegen als Anlage der Betriebsbeschreibung bei.

Die Zu- und Abfahrt der für den Betrieb notwendigen LKW erfolgt über die nördliche Zufahrt mit direktem Anschluss an die Bundesstraße 19.

Für den geplanten Betrieb des Betonwerks sind folgende Fahrbewegungen mit LKW anzunehmen:

- ✓ Input: ca. 4.600 LKW/Jahr (Zement: 15.000 to / Gestein: 100.000 to bei 25 to/LKW)
- ✓ Output: ca. 8.300 LKW /Jahr (Ø6 cbm/LKW)

Für die Transportbetonmischer werden entsprechende Stellplätze (aktuell: 14) am Standort ausgewiesen. Hier können die Mischer in der Regel über Nacht geparkt werden.

- Stell- und Lagerflächen

Im Nordwestlichen Bereich des Gewerbegebiets sollen Stell- und Lagerflächen für Baumaterialien, Klein- und Großgeräte bereitgestellt werden.

## **Zwischenstadium**

Aufgrund dessen, dass die Errichtung der in der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehenen baulichen Maßnahmen in unterschiedlichen zeitlichen Abschnitten erfolgen soll, wird die Nutzung des gewerblichen Geländes bis zur jeweiligen Realisierung differieren.

Bis zur Errichtung des 2. Bauabschnittes des Verwaltungsgebäudes Herzmanns 2, der Lagerhalle sowie des Parkhauses sollen die Flächen als Freiflächenparkplätze genutzt werden.

Im nordwestlichen Bereich der Gewerbegebietsfläche soll zur Versorgung des geplanten Transportmischwerkes mit Recyclingbaustoffen als Zuschlagstoff ein Zwischenlager inklusive Aufbereitung für zertifizierte RC-Baustoffe errichtet werden. Dabei soll auch eine Sammelstelle für gegebenenfalls aussortierbare Störstoffe, die nicht als Zuschlagstoff verwendet werden können, sowie eine Kleinmengenannahmestelle für Bauabfälle entstehen. Die Sammelstelle soll mittels Baustellencontainer bedient werden.

Zum Betrieb der Anlage soll im Zufahrtbereich eine Waage inklusive Waaghaus errichtet werden.

Der Betrieb der Anlage mit zugehörigem Fahrverkehr soll werktags von 06:00 -22:00 Uhr gemäß TA Lärm erfolgen. Die Regelbetriebszeit wird ca. 10h pro Arbeitstag betragen. Bei entsprechenden notwendigen Sonderbaustellen sind ggf. Ausnahmen im Einzelfall notwendig.

Die Zu- und Abfahrt der für den Betrieb notwendigen LKW erfolgt über die nördliche Zufahrt mit direktem Anschluss an die Bundesstraße 19.

Für den geplanten Betrieb des Zwischenlagers sind folgende Fahrbewegungen mit LKW anzunehmen:

- ✓ Input: ca. 400 LKW/Jahr (8.000 to bei 20 to/LKW)
- ✓ Output: ca. 80 LKW /Jahr (2.000 to bei 25 to/LKW)

Hinweis: Differenzmenge ergibt sich aus Versorgung Transportbetonwerk direkt am Standort

Im Weiteren wird im südöstlichen Bereich eine Unterstellhalle für Betonpumpen errichtet. Die Unterstellhalle steht bereits aktuell am Standort des Transportbetonwerkes Kempten und soll übergangsweise an den Standort Herzmanns umziehen. In der Rundbogenhalle mit Softdach finden bis zu vier Betonpumpen ihren Stellplatz

#### **Anlagen:**

Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 12.02.2025

Vorhaben- und Erschließungsplan Zwischenstadium, Stand 12.02.2025

Lärm-/Staub – Immissionsprognose SBM, 10.01.2025



- ZEICHNERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNG:**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches für den Vorhaben- und Erschließungsplan
  - BAUMASSNAHMEN GEPLANT**
  - Gewerbegebietsflächen
  - Erschließungsstraße
  - Gebäude, Bestand
  - Gebäude, Planung
  - Stellplätze
  - Stützwand mit Wasserbausteinen
  - Versickerungsbecken
  - Entwässerung
  - Grenze Baubegrenzung / Lastabtrag
  - Baufenster
  - Deponieumring
  - Planfeststellungsgrenze Deponie
  - Höhenlinien
  - Waldflächen
  - Landschaft mit Grünlandnutzung
  - Grünflächen, neben Verwaltungsgebäude
  - Ausgleichsfläche 3a, Strauchstrefen
  - Gehölzbestand 1b
  - Grünfläche
  - Bepflanzung 3b R1 - R2, R2 nur flachwurzelnde Gehölze, keine Bäume
  - Überlappungsbereich Aldeponie
  - Flur Nummern
  - Grundstücksgrenzen

**1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Der Räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf folgende  
 Flur-Nummern: 849/4, 849/13, 858/1, 858/2, 928/2, 929/2, 930, 931  
 Flur-Nummern / Teillflächen: 849/1, 919, 921/5, 922, 929  
 der Gemarkung Martinszell, Gemeinde Waltenhofen, Landkreis Oberallgäu.

**2 Gegenstand**  
 Gegenstand der Satzung ist die Realisierung des in mehrere Bauabschnitte untergliederten  
 Gesamtprojektes der Firma Geiger GmbH & Co. KG mit folgenden Anlagen:  
 Zulässig sind folgende Anlagen:  
 Verwaltungsgebäude(n) mit Nebenanlagen (z.B. Parkflächen)  
 Lager- und Stellflächen  
 Lager- und Werkhallen mit Nebenanlagen

c			
b			
a			
Index	Änderung	Datum	Bearbeiter

**geiger**  
 Geiger GmbH & Co. KG • Wilhelm-Geiger-Straße 1 • 87561 Oberstdorf

**Gewerbegebiet Herzmanns-Süd**  
 2. Änderung des vorhabensbezogenen Bebauungsplan  
**Vorhaben- und Erschließungsplan**

Maßstab: 1 : 750  
 Stand: 12.02.2025  
 Bauherr: Geiger GmbH & Co. KG

gezeichnet: 12.02.2025 am  
 Planverfasser: Geiger Flächen & Liegenschaften GmbH & Co. KG

Datum:  
 Koordinatensystem: ETRS89-UTM-32N  
 Zeichnung: @ Geiger Flächen & Liegenschaften GmbH & Co. KG 2025  
 Geobasisdaten: @ Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNG:

-  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches für den Vorhaben- und Erschließungsplan
- BAUMASSNAHMEN GEPLANT
-  Gewerbegebietsflächen
-  Erschließungsstraße
-  Gebäude, Bestand
-  Gebäude, Planung
-  Stellplätze
-  Stützwand mit Wasserbausteinen
-  Versickerungsbecken
-  Entwässerung
-  Grenze Baubegrenzung / Lastabtrag
-  Baufenster
-  Deponieumring
-  Planfeststellungsgrenze Deponie
-  Höhenlinien
-  Waldflächen
-  Landwirtschaft mit Grünlandnutzung
-  Grünflächen, neben Verwaltungsgebäude
-  Ausgleichsfläche 3a, Strauchstrefen
-  Gehölzbestand 1b
-  Grünfläche
-  Bepflanzung 3b R1 - R2, R2 nur flachwurzelnde Gehölze, keine Bäume
-  Überlappungsbereich Altdeponie
-  Flur Nummern
-  Grundstücksgrenzen

**1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Der Räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf folgende  
 Flur-Nummern: 849/4, 849/13, 858/1, 858/2, 928/2, 929/2, 930, 931  
 Flur-Nummern / Teillflächen: 849/1, 919, 921/5, 922, 929  
 der Gemarkung Martinszell, Gemeinde Waltershofen, Landkreis Oberallgäu.

**2 Gegenstand**  
 Gegenstand der Sitzung ist die Realisierung des in mehrere Bauabschnitte untergliederten Gesamtprojektes der Firma Geiger GmbH & Co. KG mit folgenden Anlagen:  
 Zulässig sind folgende Anlagen:  
 Verwaltungsgebäude(n) mit Nebenanlagen (z.B. Parkflächen)  
 Lager- und Stellflächen  
 Lager- und Werkhallen mit Nebenanlagen



c			
b			
a			
Index / Änderung		Datum	Bearbeiter

**geiger**  
 Geiger Ernsthilf & Co. KG | Geiger-Wilhelmer-Geiger-Straße 4 | 87418 Martinszell | Oberallgäu

**Gewerbegebiet Herzmanns-Süd**  
 2. Änderung des vorhabensbezogenen Bebauungsplan  
**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
**Zwischenstadium**

Maßstab: 1 : 750  
 Stand: 08.02.2025  
 Bauherr: Geiger GmbH & Co. KG  
 Datum: 18.02.2025 am  
 gezeichnet:  
 Planverfasser: Geiger Flächen & Liegenschaften GmbH & Co. KG  
 Datum:  
 Koordinatensystem: ETRS89 UTM-32N  
 Zeichnung: @ Geiger Flächen & Liegenschaften GmbH & Co. KG 2025  
 Geobasisdaten: @ Bayerische Vermessungsverwaltung 2024



## Lärm- / Staub – Immissionsprognose

Nachstehend haben wir die Einzelemissionen der Hauptlärmverursacher der geplanten Mischanlage angegeben. Des Weiteren haben wir den zu erwartenden Beurteilungspegel auf unserem Computer errechnet.

Die zugrunde gelegten Emissionswerte wurden an Anlagen ähnlicher Bauart gemessen.

### Beschreibung der Anlage:

Transportbetonanlage

Bei dieser Anlage handelt es sich um eine Hochsiloanlage mit zusätzlicher Reihensiloanlage für Sonderprodukte.

Der Zuschlagstoff (Kies) wird mittels LKW in den Aufgabebunker gekippt.

Vom Aufgabebunker aus wird das Material über ein Förderband, einem Becherwerk und einem Verteilförderband in die einzelnen Kammern gefördert.

Der Zuschlagstoff (Sonderprodukte) werden mittels Radlader in die Reihensilo gekippt

Anschließend werden die Komponenten über Austragsorgane Dosierung und dem Wiegeband verwogen und mittels Förderbandes dem Zwangsmischer zugeführt.

Material: Kies (Körnung 0 – 32 mm)

### Lärmemission:

Wir möchten darauf hinweisen, dass unsere Anlagen im Leerlaufbetrieb (ohne Material) keinen störenden Lärm hervorrufen. Der auftretende Lärm wird ausschließlich vom geförderten Material verursacht.

### Lärmpegelstellen:

- Aufgabebunker mit Rüttler Motor  
Kiesbeladung vom LKW und Radlader in den Aufgabebunker, zur Beschickung des Becherwerkes.
- Becherwerksübergabe auf Verteilförderband und Kammern Befüllung  
Vom Becherwerk wird der Kies durch die Übergabeschurre (Stahlblech-Konstruktion) auf ein Verteilförderband und von dort in die Kammern gefördert. Lärmpegel ca. 85 dB.

Es wurden folgende Lärmverursacher berücksichtigt:

**Kiesfahrzeuge beim Abkippen  
Bandübergabe + Förderbänder + Becherwerk  
Zementsilofahrzeuge beim Umblasen  
Zwangsmischer  
Fahrnischer beim Beladen  
Fahrnischer beim Waschen**

## Zuschlagstoffe-Beschickung:

Die mit LKW angefahrenen Zuschläge werden direkt in den Aufgabetrichter abgekippt. Sonderprodukte werden mit Radlader in den Aufgabebunker gekippt. Die Einwirkungsdauer ist sehr kurz. Die Emissionswerte wurden in 7m Abstand zur Abwurfstelle gemessen.

Zuschl.-Transportmenge	- tags -	600 t /tag im Durchschnitt
Nutzlast / LKW-Beladung		25,0 t
Anzahl der Fahrten	- tags -	24
Abwurfzeit / LKW-Beladung		30 sek
Abwurfzeit / LKW-Belad. gesamt	- tags -	12 Minuten/Tag
10m – Emissionspegel		85 dB(A)
10m – Beurteilungspegel	- tags -	65,7 dB(A)

## Bandübergabe:

Übergabe bei einer Fallhöhe von ca. 0,8m.  
Lärmpegel ca. 80dB

## Becherwerk auf Verteilförderband und Kammern Befüllung:

Vom Becherwerk wird der Kies durch die Übergabeschurre (Stahlblech-Konstruktion) auf ein Verfahr Förderband und von dort in die Silos gefördert. Lärmpegel ca. 85 dB.

## Zement-Beschickung:

Der Zement wird von Silofahrzeugen angeliefert und durch einen Kompressor in die Zementsilos geblasen. Der Kompressor wird meist über den Fahrzeugmotor angetrieben. Die Messwerte wurden in 7m Abstand zum Zementsilofahrzeug gemessen.

Zementmenge		
Zement-Transportmenge	- tags -	112 t/tag im Durchschnitt
Nutzlast / Fahrzeug		28,0 t
Anzahl der Fahrten	- tags -	4
Umblasleistung		70 t/h
Umblaszeit d. Fahrzeuge	- tags -	1,0 h/Tag
10m – Emissionspegel		80 dB(A)
10m – Beurteilungspegel	- tags -	68,3 dB(A)

## Mischer:

In der Mischanlage verursacht der Zwangsmischer den Hauptlärm beim Mischen der Zuschläge, insbesondere wenn einzelne Kieselsteine gegen die Außenwand des Mixers schlagen oder eingeklemmt zwischen Mischarm und Mischerwand entlangschlürfen.

Mischmenge	- tags -	320	m <sup>3</sup> /tag im Durchschnitt
10m – Emissionspegel		82	dB(A)
10m – Beurteilungspegel	- tags -	73,5	dB(A)

#### Fahrmischer beim Befüllen:

Die Fahrmischer werden üblicherweise über einen Dieselmotor angetrieben.

Laut der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Emissionsrichtwerte für Betonmischeinrichtungen und Transportbetonmischer – vom 6.12.1971 dürfen die Fahrmischer

		max. 80 dB(A) im Mischvorgang	
		max. 75 dB(A) im Leerlauf	haben.
Fahrmischer Transportmenge	- tags -	320	m <sup>3</sup> /tag im Durchschnitt
Fahrmischer Trommelgröße		6,5	m <sup>3</sup> im durchschnitt
Anzahl der Fahrten / Mischer		50 /	tag
10m – Emissionspegel		80	dB(A)
10m – Beurteilungspegel	- tags -	71,5	dB(A)

#### Fahrmischer beim Waschen:

Um ein Abbinden des Restbetons im Fahrmischer zu verhindern, müssen die Fahrmischer während des Betriebes und nach Schichtende durch Einspritzen von Wasser bei drehender Trommel gereinigt werden. Die Reinigung erfolgt bei Leerlaufdrehzahl.

Fahrmischer Transportmenge	- tags -	320	m <sup>3</sup> /h im Durchschnitt
Zwischenwaschzeit / Fahrzeug		2	min
Waschzeit nach Schichtende		6	min
Waschzeit gesamt	- tags -	1,0	h/Tag
10m – Emissionspegel		75	dB(A)
10m – Beurteilungspegel	- tags -	66,1	dB(A)

#### Gesamt Beurteilungspegel:

Der bei den Einzellärmquellen angegebene Beurteilungspegel bezieht sich auf einen Abstand von 7m zum Umriss der Lärmquelle.

Rechnet man mit der üblichen Freifeldausbreitung, gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm, so ergibt sich:

$$V = S \text{ (Messpunkt)} / S \text{ (Immissionspunkt)}$$

$$D = 20 \cdot \text{LOG } V$$

$$\text{Beurteilungspegel (Immissionspunkt)} = \text{Beurteilungspegel Messpunkt} + D$$



Der gesamte Beurteilungspegel der kompletten Mischanlage beträgt:

<b>10m – Beurteilungspegel</b>	<b>- tags -</b>	<b>77,3</b>	<b>dB(A)</b>
<b>50m – Beurteilungspegel</b>	<b>- tags -</b>	<b>63,3</b>	<b>dB(A)</b>
<b>100m – Beurteilungspegel</b>	<b>- tags -</b>	<b>57,3</b>	<b>dB(A)</b>
<b>150m – Beurteilungspegel</b>	<b>- tags -</b>	<b>53,7</b>	<b>dB(A)</b>
<b>200m – Beurteilungspegel</b>	<b>- tags -</b>	<b>51,2</b>	<b>dB(A)</b>
<b>300m – Beurteilungspegel</b>	<b>- tags -</b>	<b>47,7</b>	<b>dB(A)</b>

Bei den vorstehenden Angaben handelt es sich um ca. Werte. Eine genaue Voraussage ist nicht möglich, da die Geräuschentwicklung zum Großteil von der Rücksichtnahme des Bedienungspersonals, sowie vom Betriebsablauf des gesamten Werkes – auf den wir keinen Einfluss haben -, abhängig ist.

#### Staubemissionen:

Angaben zur Staubentwicklung:

Aus unserer Erfahrung heraus lässt sich feststellen, dass es entlang des abgedeckten Beschickungsförderbandes, alleine auf Grund der Materialbeförderung zu keinerlei Staubentwicklung bei üblichem Fördergut (Sand und Kies 0 – 32 mm, mit 3 – 5 % Feuchte) kommt.

Einzig und alleine bei den Bandübergaben an der Umlenk- und Antriebsstation kann es auf Grund des Materialabwurfes zu einer unerwünschten Staubentwicklung kommen, die aber – wie bereits erwähnt – bei üblichen Konsistenz des Fördergutes normalerweise vernachlässigbar ist.

Genauere Angaben über die Staubemissionen an der Anlage können wir als Fa. SBM leider nicht machen, denn wie o.a. ist die Staubentwicklung entlang des Förderbandes bzw. an den Bandübergabestellen immer vom Material abhängig.

Da uns keine genaue Spezifikation des zu fördernden Materials vorliegt, können und würden wir auch zu diesem Punkt keine genaueren Angaben machen, da für das verarbeitete Material der Anlagenbetreiber verantwortlich ist und wir auch auf eine ev. Materialänderung (Zukauf von Sand und Kies von verschiedenen Lieferanten) keinen Einfluss haben.