

**Gemeinde Pähl**  
**Landkreis Weilheim-Schongau**



**Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan „Kompostieranlage an der Raistingener Straße“  
gleichzeitig  
Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Stand: 15.01.2020

Geändert: 20.10.2023

Pähl, .....

.....  
Simon Sörgel, Erster Bürgermeister

  
Städtebau: Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt  
Aignerstraße 29 81541 München  
Telefon 089/695590 Fax 089/6921541  
E-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

  
Landschaft Carpinus  
Dipl.Ing. Dagmar Digmayer, Landschaftsarchitektin  
Krokusstraße 32 80689 München  
E-Mail: digmayer@carpinus.de

im Auftrag der Gemeinde Pähl

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsanlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>3. Flächennutzungsplan, 6. Änderung</b>	<b>4</b>
3.1 Bisheriger Flächennutzungsplan	4
3.2 Erweiterung des Sondergebietes	5
<b>4. Übergeordnete Planungen, Landes- und Regionalplanung</b>	<b>6</b>
<b>5. Bebauungsplan „Kompostieranlage an der Raistingener Straße“, 1. Änderung</b>	<b>7</b>
5.1 Betriebskonzept	7
5.2 Erweiterung der Anlage im Rahmen der 1. Änderung (TI.FI.Nr. 1290)	7
5.3 Art der Nutzung, Abstandsflächen	8
5.4 Maß der Nutzung, überbaubare Grundflächen	9
5.5 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Firsthöhe	11
5.6 Verkehrserschließung und Stellplätze	11
5.7 Landwirtschaftliche Emissionen	11
5.8 Abwasser aus der Anlage	11
5.9 Grünordnung und Artenschutz, Eingriffsregelung	15
<b>6. Sonstiges</b>	<b>16</b>
6.1 Erschließung	16
6.2 Überschwemmungsbereich der Ammer	16
6.3 Altlasten	20
6.4 Denkmalpflege	20
6.5 Ver- und Entsorgung	21
6.6 Allgemeine Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Niederschlagswasserbeseitigung	22
<b>7. Eingriffs- Ausgleichsbilanz</b>	<b>24</b>
<b>8. Flächenübersicht</b>	<b>25</b>
<b>9. Anregungen aus dem Aufstellungsverfahren der 1. Änderung</b>	<b>26</b>
<b>B. Umweltbericht: Carpinus, Dipl.Ing. Dagmar Digmayer, Landschaftsarchitektin, München (Gesondert)</b>	
<i>Anlage 2: Hydraulisches Gutachten an der Ammer, Untersuchungsbericht vom 08.06.2020 des Ingenieurbüro Kokai, Holzofenring 14, 82362 Weilheim .</i>	35
<i>Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung vom November 2013 des Ing.büros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85345 Freising, Projekt-Nr. 884-2013 / V01b</i>	35
<i>Anlage 4: Geruchsgutachten Büro IMA Richter &amp; Röckle vom 10.02.2014</i>	35
<i>Anlage 5: Skizze des Betreibers im Vorgriff auf die Entwässerungsplanung Bauantrag</i>	35
<i>- Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB</i>	.....

## **Begründung gem. §§ 5 Abs. 5, 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 30 Abs. 1 BauGB**

### **1. Planungsanlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan „Kompostieranlage an der Raistingener Straße“ in der Fassung vom 15.03.2018 ist rechtsverbindlich. Die Erweiterungen, die im Anschluss an die Rechtskraft des Bebauungsplans im Süden des Geländes geplant waren, sind zwischenzeitlich teilweise realisiert.

Die 1. Bebauungsplanänderung erfolgt auf Antrag des Bauwerbers, da sich ein weiterer Flächenbedarf an überdachten Flächen ergeben hat. Bei nasser oder sehr feuchter Lagerung bilden sich im Kompostmaterial Buttersäuren die für starken Geruch ursächlich sind. Dieser Umstand wird durch die Erweiterung der Anlage mit zusätzlicher Überdachung ausgeschlossen. Im Ergebnis stellt die Erweiterung also lediglich auf die überdachte Lagerung der Produkte ab. Durch die Überdachung können anaerobe (nasse) Lagerzustände zu 100 % ausgeschlossen werden.

Das Konzept des Betreibers sieht nunmehr vor, durch die Erweiterung auf der Südostseite die Möglichkeit zum Lagern von saisonüberschneidenden Fertigprodukten (wie z.B. Fertigungskompost und Brennmaterial aus Landschaftspflegematerial) zu schaffen. Die Erweiterungsfläche beträgt 2.475 m<sup>2</sup> Grundfläche. **Die Dachfläche muss mit einer PV-Anlage versehen werden.** Zusätzlich ist eine Umfahrung auf der Ostseite mit ca. 6 m Breite geplant. Die bisher hier festgesetzte, jedoch nicht in Anspruch genommene Ausgleichsfläche muss leider entfallen. Die Restflächen in diesem Bereich werden als Eingrünungsfläche festgesetzt. Der Bereich zwischen Ausgleichsfläche und Umfahrung südlich als Retentionsfläche, auf der das entfallende Retentionsvolumen vollumfänglich ausgeglichen werden muss im Gleichklang mit der Errichtung der Erweiterung der 1. Änderung.

Die Erweiterung erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1290, Gemarkung Pähl, im direkten Anschluss an die Kompostieranlage. Die Gebietserweiterung wird als "Sondergebiet zur Lagerung, Verwertung und Kompostierung von organischen Abfallstoffen oder Kiesabbauprodukten" festgesetzt.

Der Umgriff der 1. Bebauungsplanänderung bzw. der 6. Änderung Flächennutzungsplan umfasst jeweils 6.860 m<sup>2</sup>.

### **2. Verfahren**

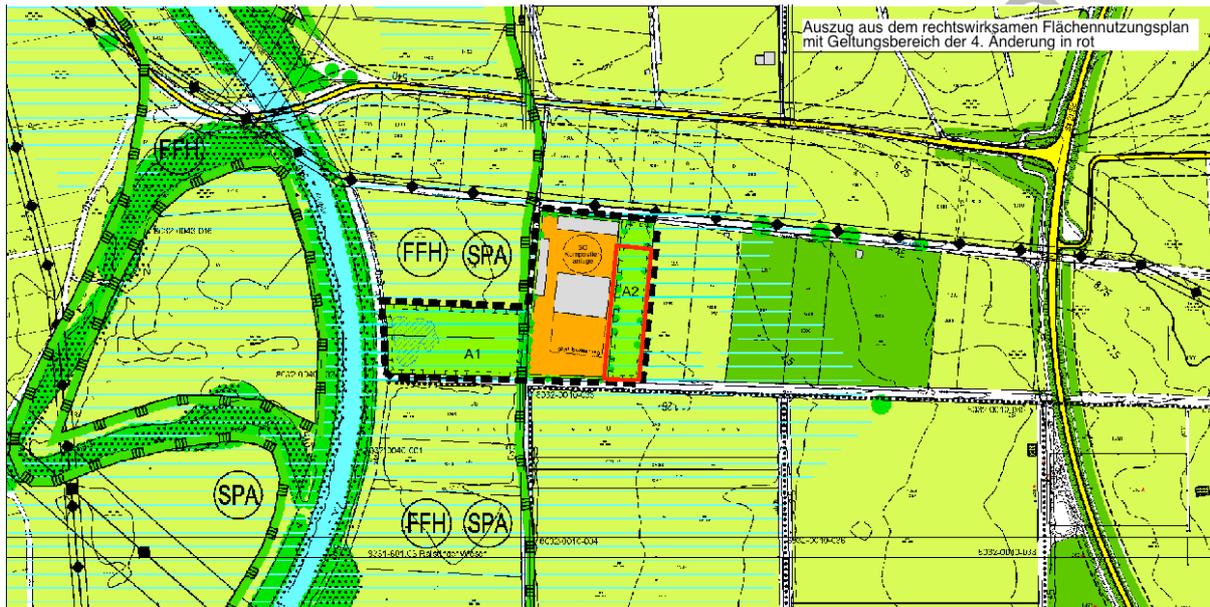
Nach Vorabstimmung mit dem zuständigen Landratsamt Weilheim-Schongau ist sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplanes als auch eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Hierzu wird das Regelverfahren zweistufig nach BauGB durchgeführt, und zwar im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

### 3. 6. Änderung des Flächennutzungsplans

#### 3.1 Bisheriger Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pähl besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 09.02.2012, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 05.06.2012 Az. 6100.02 Sg. 40. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wurde bisher viermal geändert. In der 4. Änderung wurde bereits im Parallelverfahren die Nutzung „Kompostieranlage an der Raistingener Straße“ dargestellt.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan; schwarz: Änderungsbereich 4. Änderung o.M.

Zu Zeiten der Erstaufstellung des Flächennutzungsplans lag die Kompostieranlage zwischen Feld- bzw. Waldweg und Ammer. Der Neubau wurde dann um eine Gewanne nach Osten zurückverlegt und außerhalb der Schutzgebiete geplant und zwischenzeitlich auch realisiert.

Damit konnte die frühere Flächennutzung „Kompostieranlage an der Raistingener Straße“ westlich des Feldweges auch hinsichtlich Darstellung im Flächennutzungsplan geändert und insgesamt nach Osten verlegt werden.

Mit der früheren 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die „Kompostieranlage an der Raistingener Straße“ östlich des Feld- und Waldweges als Sondergebiet entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Im östlichen Anschluss wurde damals eine Ausgleichsfläche aufgenommen, die bereits im nördlichen Bereich dem Eingriff westlich im Rahmen der Eingriffsregelung bei der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zugeordnet wurde. In der Genehmigung war die Zurückverlegung und Renaturierung bereits Gegenstand der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung.

Der westliche Bereich, in dem die Kompostieranlage früher lag, wurde entsprechend der heutigen Nutzung als Ausgleichsfläche dargestellt. Die Schutzgebietsgrenze verläuft westlich der Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan. Die dortigen Flächen liegen im FFH-Gebiet und SPA-Gebiet Vogelschutz- und Natura-2000-Gebiet „Ammerseegebiet“ (SPA 7932-471) bzw. „Ammer“ (FFH 8331-302).

Sowohl der westliche als auch der östliche Bereich liegen darüber hinaus im Überschwemmungsbereich der Ammer, Gewässer I. Ordnung. Bei der Genehmigung wurden die Belange des Hochwasserschutzes dadurch bewältigt, dass die Kompostieranlage selbst geringfügig höher und außerhalb des Überschwemmungsniveaus gelegt wurde, und das verloren gegangene Retentionsvolumen vollumfänglich ausgeglichen wurde. Die übrigen Teilbereiche liegen damit jedoch nach wie vor im Überschwemmungsbereich.

Südlich des Planungsbereichs ist nach den Darstellungen des Landschaftsplans das lineare Biotop Nr. 8032-0010-033 vorhanden, östlich in einiger Entfernung sind Ausgleichsflächen u.a. für die Umgehungsstraße festgelegt. Westlich grenzen FFH bzw. SPA-Flächen an.

### 3.2 Erweiterung des Sondergebietes

Dieses „Sondergebiet zur Lagerung, Verwertung und Kompostierung von organischen Abfallstoffen oder Kiesabbauprodukten“ wird nunmehr erheblich nach Osten hin erweitert, wobei die Grenzen des bisherigen Bebauungsplans nicht überschritten werden. Die bisher dort als Potential dargestellte Ausgleichsfläche muss dabei leider entfallen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan; schwarze Umrandung: Änderungsbereich 6. Änderung o.M.

#### **4. Übergeordnete Planungen, Landes- und Regionalplanung**

Im Rahmen einer Voranfrage hat die Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, mit Schreiben vom 28.05.2015, Az. 24.1-8291-WM betreffend Errichtung eines Sondergebietes für Nutzungen u.a. für

- die Errichtung von Trocknungsanlage für Biomasse, Holz und landwirtschaftliche Produkte,
- die Lagerung von Biomassebrennstoffen und
- den Verkauf von Kieswerksprodukten folgende landesplanerische Bewertung mitgeteilt:

##### „Energieversorgung:

*Die Planung entspricht grundsätzlich den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Energieversorgung, wonach erneuerbare Energien und insbesondere die Potenziale der Bioenergie verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind (vgl. 6.2.1 und 6.2.5 LEP Bayern und B X 3.4 Regionalplan Oberland). Aus landesplanerischer Sicht wäre die Bereitstellung von Nahwärme für Ortsbereiche von Pähl zu begrüßen.*

##### Siedlungsstruktur:

*Aufgrund der von Siedlungseinheiten abgesetzten Lage handelt es sich bei den Flächen um einen nicht angebunden Standort im Sinne des LEP Ziels 3.3 (sog. Anbindungsziel):*

*Erfasst vom Anbindungsziel sind neue Siedlungsflächen, d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sein sollen. Der Verordnungsgeber des LEP hat dabei klargestellt, dass Biomasseanlagen keine Siedlungsflächen im Sinne des LEP-Ziels sind (vgl. Begründung zu LEP 3.3, letzter Absatz). Der Begriff Biomasseanlage wird im LEP nicht weiter konkretisiert. Nach der Auslegungspraxis des StMFLH ist davon auch ein Blockheizkraftwerk erfasst, wenn es mit Biomasse betrieben wird bzw. die erzeugte Wärme zur Trocknung bzw. Behandlung von Biomasseprodukten dient. Soweit das Sondergebiet Nutzungen festschreiben soll, die eine Biomasseanlage im beschreibenden Sinne umfasst, steht das Anbindungsgebot einer bauleitplanerischen Ausweisung als „SO Biomasseanlage“ nicht entgegen.*

*Von den in Ihrem Schreiben angeführten Nutzungen ist vor diesem Hintergrund die Nutzungsart „Verkauf von Kieswerksprodukten“ noch zu unbestimmt. Für eine erste landesplanerische Einschätzung benötigen wir noch genauere Angaben. Insbesondere kommt es darauf an, ob für diese Nutzung gesonderte bauliche Anlagen errichtet werden sollen und welchen Anteil dieser Nutzungen im Verhältnis zu den übrigen Nutzungen in der Biomasseanlage zukommen soll.*

##### Natur und Landschaft

*Gemäß Ziel B II 1.6 Regionalplan Oberland sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.*

##### Wasserwirtschaft

*Weiterhin ist festzustellen, dass die Flächen gem. Regionalplan Oberland, Ziel B XI 6.3 als Vorranggebiet Hochwasser ausgewiesen sind. Die Vorranggebiete Hochwasser sollen ge-*

*mäß Regionalplan B XI 6.3 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten werden. Soweit an diesem Standort aus überwiegenden Gründen zum Wohl der Allgemeinheit eine entgegenstehende Nutzung erforderlich wird, sollen auf gleicher Planungsebene die notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.*

*Zudem sind die Flächen laut „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiet (IÜG) als vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete zu bewerten. Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung der Planung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung. (.....).“*

## **5. Bebauungsplan „Kompostieranlage an der Raistingener Straße“, 1. Änderung**

### **5.1 Betriebskonzept**

Auf dem Gelände der Kompostieranlage Pähl, die von der Fa. Hermann Albrecht GmbH aus Huglfing betrieben wird, befindet sich die Grüngutsammelstelle der EVA GmbH. Hier werden in Pähl bisher nur Gartenabfälle angenommen. Je Anlieferer und Tag werden von April bis November maximal 2 Kubikmeter Gartenabfälle (Gras, Sträucher) in der Grüngutsammelstelle der EVA GmbH kostenlos angenommen. Diese Regelung gilt nur für private, kommunale und private Anlieferer aus dem Landkreis Weilheim-Schongau. Der weitaus größte Teil des zu kompostierenden Materials stammt jedoch aus gewerblichen Anlieferungen.

Die Lagerkapazität der Zuschlagstoffe, die ursächlich für die Substratmischungen bzw. für den Betrieb der Kompostierungsanlage grundsätzlich erforderlich ist, beträgt ca. 985 Tonnen an Kieswerks-, Bauschutt- und Aushubmaterial. Die geschätzte jährliche Verkaufsmenge bewegt sich voraussichtlich im Bereich von ca. 2.470 Tonnen jährlich. Die jährliche Annahmemenge der Materialien kann bei ca. 1.850 Tonnen liegen (Schätzwerte).

### **5.2 Erweiterung der Anlage im Rahmen der 1. Änderung (TI.FI.Nr. 1290)**

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans „Kompostieranlage an der Raistingener Straße“ soll dem Betreiber eine erweiterte Nutzung der Kompostieranlage ermöglicht werden, und zwar nach Angaben des Betreibers aus folgenden Gründen:

Mit der Lagerung von saisonüberschneidenden Fertigprodukten wie z.B. Fertigkompost und Brennmaterial aus Landschaftspflegematerial sowie Humusmaterial das trocken gelagert werden muss. Der Kompost wird ausschließlich in den Sommermonaten verarbeitet und muss im Winter eingelagert werden. Beim Brennmaterial verhält es sich genau andersherum, hier findet der Absatz im Winter statt, und im Sommer muss eingelagert werden. Es besteht nur die Möglichkeit, die Lagerflächen auf dem Grundstück FI.Nr. 1290 zu realisieren bzw. zu erweitern.

Die Erweiterungsfläche beträgt 2.460 qm Dachfläche, die wiederum mit einer PV-Anlage belegt werden soll. Zusätzlich soll aus betrieblichen Gründen eine Umfahrung von ca. 6 m Breite möglich sein.



Die Restfläche nach Osten bis zur Geltungsbereichsgrenze wird als Ortsrandeingrünung festgesetzt zur Einbindung der großmaßstäblichen Anlage in das Orts- und Landschaftsbild.

Zwischen Sondergebiet und Wassergraben wird eine Eingrünungsfläche festgesetzt. Die Ausgleichfläche A 1 im Norden wurde bereits beim Ausgangsbauungsplan in Anspruch genommen.

Damit wird auch der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde nachgekommen, die Anlage insbesondere im Osten wirksam für das Orts- und Landschaftsbild einzugrünen. Diese Eingrünungsflächen sind rechnerisch auch erforderlich, um die festgesetzten Grundflächen einschließlich der absehbaren Versiegelung für Verkehrsflächen und Stellplätze noch innerhalb der max. zulässigen Versiegelung des § 19 (4) BauNVO zu halten, nämlich max. 0,80.

#### 5.4 Maß der Nutzung, überbaubare Grundflächen (Bereich 1. Änderung)

Die zulässige Grundfläche für die Erweiterung der Kompostieranlage wird mit 2.475 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Nutzungsziffer entspricht überschlägig einer vergleichbaren GRZ ca. 0,36.

Die Gesamtversiegelung einschließlich der Umfahrtsflächen liegt bei ca. 3.680 m<sup>2</sup>, was unter Anrechnung der östlichen Eingrünungsflächen mit 3.180 m<sup>2</sup> zu einer Versiegelung von 54 % führt. Von den gem. § 19(4) BauNVO versiegelten Flächen von 3.680 m<sup>2</sup> sind 1.960 m<sup>2</sup> jedoch nur aufgekiest und teilweise wasserdurchlässig.





## 5.5 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Firsthöhe

### Höhenlage

Aufgrund der bereits errichteten Anlage wird die Oberkante der Kompostieranlage über 542,15 müNN festgesetzt. Die Wandhöhe wird ab dieser Oberkante in Metern max. üNN festgesetzt. Derzeit ist eine Höhe von 542,10 m üNN bzw. 542,25 m üNN (mit „Aufkantung“ 15 cm zur Zurückhaltung der Sickerwässer) realisiert, die über dem HQ<sub>100</sub> Niveau der Ammer liegt.

### Gestaltung

Das zulässige Pultdach für die Erweiterungsüberdachung mit den festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen berücksichtigt, dass die Kompostieranlage sich möglichst flach in die Talauflage einfügen soll. Die prägenden flachen, nach allen Seiten offenen Pultdächer mit ca. 5° sind so ausgerichtet, dass sie vollflächig mit Fotovoltaikanlagen versehen der Energiegewinnung dienen. Durch die Festlegung eines zusammenhängenden Bauraumes wird der flexiblen Situierung der Gebäude Vorschub geleistet.

## 5.6 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Erschließung der Kompostieranlage erfolgt wie bisher über einen ausgebauten Feld- und Waldweg (ca. 115 m), und dann über die Raistingener Straße (Kreisstraße WM 9) mit direkter Anbindung zur Ortsumgehung von Pähl (Staatsstraße) mit einer Gesamtwegelänge von 575 m. Die Erschließung ist damit im Hinblick auf die besondere Nutzung auch für den Immissionsschutz günstig.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze wurde im Genehmigungsverfahren mit 6 Stück direkt nördlich an der Zufahrt festgelegt. Erweiterungen sind aufgrund der Änderung wohl nicht erforderlich.

## 5.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

## 5.8 Abwasser aus der Anlage

Nach Aussagen des Betreibers der Kompostieranlage werden – außer in der mittleren nördlichen Kompostierhalle - nur fertig aufbereitete „trockene Stoffe“ gelagert, so dass kein Sickerwasseranfall entsteht. Die mittigen Hauptlagerflächen sind komplett überdacht, die übrigen Flächen ohne Überdachung dienen nicht zur Kompostierung, sondern hier werden Fertigprodukte gelagert, die im übrigen den Abfallstatus verloren haben.

Die Vorschriften des WHG beziehen sich auf offene Lagerflächen und zielen nicht auf die gegenständliche Bebauungssituation ab: Alle Bereiche mit tatsächlichem Sickerwasseranfall bzw. potentiell Auswasch-Risiko von unerwünschten Stoffen sind bzw. werden

überdacht, somit wird die Gefahr von Sickerwasser weitestgehend ausgeschlossen. Für die übrigen Flächen ist ein der Lagerung bzw. Nutzung angemessener Oberflächenbelag einzuplanen. Eine seitliche Einfassung ist nicht praktikabel, da diese bei jeder Ladebewegung überfahren werden muss. Grundsätzlich ist ein Austrag von Sickerwasser in die Umgebung im gesamten Anlagengebiet auszuschließen.

#### Vorgaben zur Bodenbefestigung

Der flüssigkeitsdichte Bereich bezieht sich nur auf die Fläche des Kompostbereiches (= mittlere, nördliche Halle). Auf dieser Fläche wird die eigentliche Kompostierung durchgeführt, hier könnte es zu Sickerwasseraustritt kommen ohne diese Vorkehrung.

Die Dächer wurden gebaut um optimale Rottebedingungen mit einer gezielten Befeuchtung der Kompostmieten zu erreichen. Somit ist die Gefahr von unkontrolliertem Sickerwasseraustritt auch in diesem Bereich nicht gegeben, was damals auch vom LFU so gefordert wurde.

Neue zusätzliche Sicherungsmaßnahmen stellen nach Auskunft des Betreibers klar die Wirtschaftlichkeit und daher den Betrieb der Anlage in Frage.

#### Wasseranfall

Als Anlage ist in der Begründung noch eine Übersicht skizziert: (Anlage 5, Seite 36)

Das Wasser der Hoffläche läuft in das vorhandene Absetzbecken, Überlauf momentan in den Teich.

In Zukunft läuft der Überlauf des Absetzbeckens in die neue Zisterne, die Zisterne hat einen Überlauf in den Teich bzw. umgekehrt, dass, wenn der Teich überstaut kann, das Wasser in die Zisterne ablaufen kann, sofern derart große Mengen zusammenkommen. Seit die Anlage betrieben wird, hat es noch kein Ereignis gegeben, bei dem der Teich überstaut hat.

Durch die neue Zisterne werden alle anfallenden Wässer der Hof- und Dachflächen gefasst und in die Zisterne eingeleitet. Weitere Erläuterungen zur Zisterne siehe unten.

Durch die starke Verdunstung während der Kompostierung sind wöchentlich ca. 150 m<sup>3</sup> - 200m<sup>3</sup> Wasser zur Befeuchtung der Kompostmieten erforderlich. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Zisterne im Regelfall immer ausreichend Speichervolumen zur Verfügung hat, um auch stärkere Regenereignisse auszugleichen.

Die Überschwemmungssicherung findet unmittelbar am Rand der befestigten Flächen statt, die Entwässerungsmulde korrespondiert also mit dem Teich und bildet die Retentionsfläche zum Ausgleich des durch die Auffüllung verlorengegangenen Retentionsfläche.

#### Bewegungsflächen

Das Wasser versickert über die Kiesfläche da in diesem Bereich nur Kieswerksprodukte umgeschlagen werden. Die Fläche ist horizontal angelegt, es gibt keine geregelte Entwässerungsrichtung, die Entwässerung funktioniert ausschließlich über Versickerung auf der Fläche.

Zu den Entwässerungseinrichtungen gibt es derzeit noch keine detaillierte Ausarbeitung, es gibt nur das Konzept wie es ausgeführt werden soll (siehe beiliegende Planskizze in der Anlage).

Das IB Palta ist mit der Ausführung beauftragt und wird den Entwässerungsplan mit den erforderlichen Berechnungen vor Rechtskraft des B-Planes erstellen.

#### Sickerwasserproben

Bereits beim ersten Bauabschnitt wurde festgestellt, dass relativ hohe organische Belastungen im oberflächennahen Bereich vorhanden sind. Verursacht wurden diese zum einen durch die umfangreichen Erdarbeiten (ca. 150.000 to Aushub) bei denen der vorhandene Boden bewegt wurde und aus den Haufwerken deutliche Mengen an brauner Flüssigkeit ausgelaufen sind.

Zum anderen wurden wohl auf dieser Fläche (Fl. Nr. 1291) über Jahrzehnte, vor der Zeit des jetzigen Betreibers, organische- und gefährliche Abfälle aller Art in nennenswerten Mengen gelagert und behandelt. Die Ablagerungen wurden in Abstimmung mit dem WWA und dem Landratsamt ohne jegliche Schutzmaßnahmen nur auf einer dünnen Kiesschicht akzeptiert.

Über längere Zeit wurde auf dieser Fläche der Biomüll des Landkreises umgeschlagen.

Der Boden war somit total übersättigt mit allen möglichen organischen und sonstigen Belastungen, die Ämter haben dies zu dieser Zeit toleriert.

Quasi als Gegenleistung für die Genehmigung der Anlage, verpflichtete sich der heutige Betreiber, die Flächen zu sanieren und die, auf einmal „unerlaubten Ablagerungen“, zu sortieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Kostenaufwand damals ca. 220.000.- €.

Als Sicherungs- und Kontrollmaßnahme wurde entlang der westlichen Grundstücksgrenze bzw. entlang der Straße eine Drainage gelegt, die in einem Sammelschacht, in etwa im südlichen Drittelspunkt der Grundstückslänge, mündet. In den letzten Jahren hat sich die Belastung deutlich abgebaut was ein Indiz dafür ist, dass aus der Anlage keine Sickerwässer ins Erdreich gelangen.

Aus diesem Schacht werden 2 mal jährlich Proben gezogen und untersucht, und beim WWA eingereicht. Den Auftrag hierfür hat das Büro IfmU aus Wolfratshausen.

Im Zusammenhang mit dem Entwässerungskonzeptes wurde vom IB Palta ein Gutachten zur Zisterne erstellt zur Ermittlung der erforderlichen Zisternengröße. Die Ergebnisse wurden in die 1. Änderung aufgenommen. Die Größe zukünftigen Zisterne wird sich in erster Linie nach der Berechnung durch IB-Palta richten. Eine Größe von ca. 450 m<sup>3</sup> ist eine Schätzung des Betreibers.

Die Zisterne wird auf jeden Fall so groß gebaut, dass rechnerisch kein Überlauf vorhanden sein muss. Die Größe wird jedoch erst mit Fertigstellung des Gutachtens bekannt werden. Ein Notüberlauf in das Rückhaltebecken für eine nicht rechenbare Extremsituation macht jedoch Sinn.

Nach dem Umbau der Zisternen wäre der Teich zum Regenwasserrückhalt nicht mehr zwingend erforderlich. In den Zisternen sollte zudem möglichst auch das Niederschlagswasser der Umfahrung gesammelt werden (in der Regel höherer Organikgehalt), möglicherweise ist

eine Erhöhung des Zisternenvolumens sinnvoll. Ein Überlaufen des Rückhaltebeckens (Teich) in den Burgleitenbach sollte grundsätzlich vermieden werden.

Allerdings ist hier im Rahmen der Ausgleichsfläche ein wechselfeuchtes Becken festgesetzt. Der Überlauf aus dem Rückhaltebecken in den Burgleitenbach ist bereits verschlossen.

Hier ist noch folgendes anzumerken:

Im Ausgangsplan und in der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung wurde bisher immer von einem Regenrückhaltebecken und Überlauf in den Burgleitenbach ausgegangen. Tatsächlich hat sich beim Betrieb der Kompostieranlage herausgestellt, dass ein weitgehend geschlossener Wasserkreislauf aus unverschmutztem Niederschlagswasser aus den großen Dach- und Fahrflächen und Wiederverwendung desselben mittels vergrößerter Zisternenanlagen eine gute Lösung ist für die Zukunft. Da die Niederschlagswasserbeseitigung also in einem geschlossenen Wasserkreislauf stattfinden soll, bestehen aus Sicht der Niederschlagswasserbeseitigung keine weiteren Anforderungen.

#### Weitere Hinweise

Die Grundleitungen müssen insgesamt an diese Zisternen angeschlossen werden. Der Überlauf der Zisternen mündet im Regenrückhaltebecken. Das Niederschlagswasser der nicht überdachten Bereiche wird über ein Absetzbecken in das Regenrückhaltebecken geleitet.

Die Bodenplatte der Erweiterungsüberdachungen für die Lagerung von Humus und Biomasse (Holz) muss stoffundurchlässig sein. Das gilt auch für eventuelle Abdichtungen z.B. am Übergang der westlich angrenzenden Bestandshallen.

Da seit Inkrafttreten des neuen Wasserhaushaltsgesetzes zum 01.03.2010 Fahrsilos, Lager für feste Biomasse wie Grüngut usw. als Lageranlagen für "vergleichbare in der Landwirtschaft anfallende Stoffe" nach § 62 WHG als wassergefährdende Stoffe unter den Anwendungsbereich des Anhangs 5 der Anlagenverordnung VAWS fallen, ist die Bodenplatte der neuen Lagerhalle für Humus und Biomasse gemäß Nr. 8.1.1 des Anhangs 5 der VAWS vor Inbetriebnahme durch die ausführende Firma oder von einem von ihr beauftragten unabhängigen Dritten, z.B. Fachbetrieb oder Sachverständige, auf Dichtheit zu prüfen. Die ausführende Firma hat das zu erstellende Prüfprotokoll dem Betreiber und der Kreisverwaltungsbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Anfallende, von z.B. nassem Grüngut abtropfende Sickerwässer dürfen nicht aus der Lagerhalle auf unbefestigten Boden austreten. Entstehende Sickerwasserpfüten sind auf der Fläche zurückzuhalten. Dazu ist die Fläche seitlich wirksam einzufassen, z.B. mit einer überfahrbaren Betonschwelle. Dies gilt für beide Bauabschnitte der Anlage.

Auch der Boden der bestehenden nordwestlichen Halle für „Inputmaterial“ (Grüngut) muss stoffundurchlässig und wirksam eingefasst sein, um entstehendes Sickerwasserpfüten auf der Fläche zurückhalten zu können (Sickerwasser darf zu keiner Zeit auf unbefestigten Boden ablaufen).

Das Regenwasser aus den Dächern sowohl beim Ausgangsbauungsplan wie auch bei der 1. Änderung wird über Grundleitungen nach Osten zur Zisternenanlage geleitet.

An der Nordostseite der mittigen großen Überdachung beim Ausgangsbauungsplan ist eine Zisternenanlage, bestehend aus monolithischen Fertigteilen mit 2,00 m x 2,00 m x 2,15

m mit einem Gesamtvolumen von 48 cbm in Reihe geschaltet bereits realisiert. Im Rahmen der Bauleitplanung zur 1. Bebauungsplanänderung und anschließend in der Baueingabepfung ist dies zu überprüfen, ob das Volumen für die neu hinzu kommenden Dachflächen aus der 1. Änderung ausreicht.

## **5.9 Grünordnung und Artenschutz, Eingriffsregelung**

Der Neubau und hier die 1. Erweiterung der Grüngutsammelstelle mit Behandlungsanlage für Grün- und Gartenabfälle sowie Biomasse hat eine früher westlich bestehende, unmittelbar benachbart liegende Anlage ersetzt, die vollständig rückgebaut wurde. Der neue Standort ist gegenüber dem ursprünglichen aus dem FFH-Gebiet „Ammer vom Alpenrand bis zum NSG, Vogelfreistätte Ammersee-Südufer“ bzw. dem SPA-Gebiet „Ammerseegebiet“ und dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet herausgerückt und liegt nun (unmittelbar) an deren Ostgrenze. Er befindet sich ca. 750 m westlich des Siedlungsgebiets der Gemeinde Pähl und ca. 200 m östlich des eingedeichten Gerinnes der Ammer in den „Pähler Wiesen“ auf ca. 540 mNN.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Weilheim-Schongau trifft für den Geltungsbereich keine detaillierten Aussagen. Übergeordnete Ziele für den Raum sind nach dem ABSP für den Landkreis Weilheim-Schongau die Ergänzung und Optimierung des Bestands an Feucht- und Nasslebensräumen, die Extensivierung derzeit intensiv genutzter grundwasserbeeinflusster Standorte und die Renaturierung der Ammer. Westlich grenzt das Schwerpunktgebiet für den Naturschutz „Südliches Ammerseebecken und Peißenberg-Oberhausener Becken“ an das gegenständliche Grundstück an.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Gebiet nur in der westlichen Teilfläche ausgewiesen. Hier grenzt direkt das FFH-Gebiet 8331-302 „Ammer vom Alpenrand bis zum NSG Vogelfreistätte Ammersee-Südufer“ sowie das SPA-Gebiet 7932-471 „Ammerseegebiet“ an.“ (Siehe Umweltbericht!)

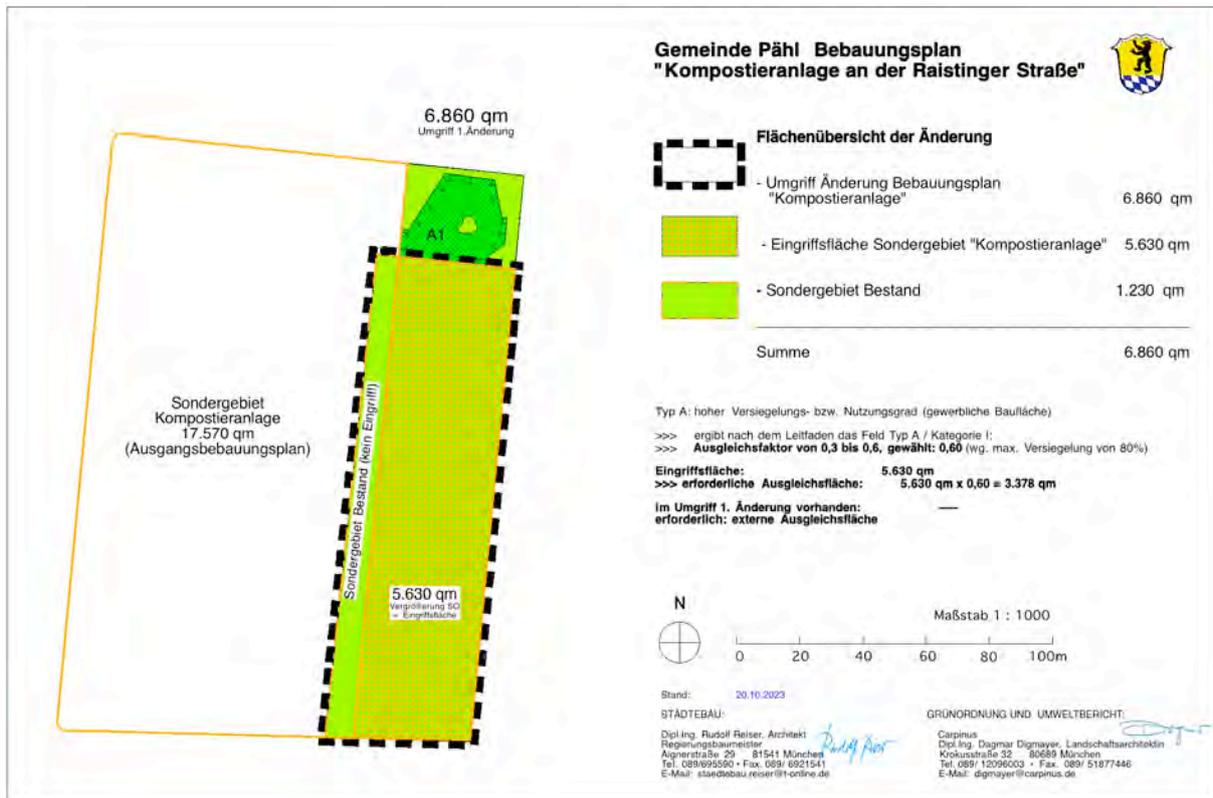
Das Sondergebiet selbst ist im Bebauungsplan mit einer knappen Eingrünungsfläche umgeben.

Kartierte Biotopflächen sind im Planbereich derzeit nicht vorhanden. Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar vorgenommen werden.

Das Gebiet des Sondergebietes selbst und der östlichen Eingrünungsflächen liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Weilheim-Schongau.

### **Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Hier wird auf den separaten Umweltbericht zur 1. Änderung verwiesen!



## 6. Sonstiges

### 6.1 Erschließung

Das Baugebiet ist verkehrsgünstig über die Raistingner Straße als Kreisstraße (WM 9) mit voll ausgebauter Anbindung an die Staatsstraße (St 2056) erschlossen. Durch die aufgeweitete öffentliche Zufahrt zur Kreisstraße besteht eine im Außenbereich angemessene Anbindung der Kompostieranlage für den Verkehrsbedarf. Diese liegt im Umgriff des aufzustellenden Bebauungsplan einschließlich der erforderlichen Sichtdreiecke.

### 6.2 Überschwemmungsbereich der Ammer

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet Hochwasser „Ammer zwischen Peißenberg und Ammersee und im Überschwemmungsgebiet.

Gem. RP 17 B XI 6.3 (Z) sollen die Vorranggebiete Hochwasser in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten werden. Soweit aus überwiegenden Gründen zum Wohl der Allgemeinheit eine entgegenstehende Nutzung erforderlich wird, sollen auf gleicher Planungsebene die notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pähl ist im Planbereich das Überschwemmungsgebiet der Ammer, Gewässer I. Ordnung, verzeichnet.

Auf die Ausführungen in Ziff. 4.1 wird hingewiesen, ebenso auf den nachfolgenden Auszug aus dem Hydraulischen Gutachten, Untersuchungsbericht vom 08.06.2020 des Ingenieurbüro Kokai, Holzofenring 14, 82362 Weilheim (Anlage 2).

Auszug aus dem Untersuchungsbericht:

#### **„4 Ergebnisse**

*Die Berechnungsergebnisse für den IST- und PLAN-Zustand wurden in Form von Wassertiefen und Fließtiefendifferenzen graphisch aufbereitet und im Maßstab 1:2.000 in drei Lageplänen in den Anlagen 1 bis 3 dargestellt.*

*Im IST-Zustand liegt die maximale Wasserspiegellage HW100 im Bereich der Planung bei 542,04 mNN und die mittlere Fließtiefe beträgt 80 cm.*

*Der PLAN-Zustand enthält die Erweiterung der Kompostieranlage in östliche Richtung, sowie den Entwässerungsgraben und die geplante Abgrabung für den Retentionsausgleich. Die Wasserspiegellage HW100 in dem Bereich liegt bei 541,98 mNN. Durch die geplante Erweiterung der Kompostieranlage und der damit verbundenen Geländeauffüllungen gehen gegenüber dem IST-Zustand 1.270 m<sup>3</sup> an Hochwasserretentionsvolumen verloren. Infolge der zusätzlich geplanten Geländeanpassungen in Form des Entwässerungsgrabens und der Abgrabungen für den Retentionsausgleich entsteht wiederum ein Retentionsvolumen von 1.840 m<sup>3</sup>. Somit wird der Verlust an Hochwasserrückhalteraum überkompensiert.*

*Gemäß § 78, Abs. 5 WHG kann die Errichtung einer baulichen Anlage innerhalb eines potentiellen Überschwemmungsgebietes im Einzelfall durch die zuständige Behörde unter den Voraussetzungen genehmigt werden, wenn*

- 1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
- 2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden,*
- 3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
- 4. hochwasserangepasst gebaut wird*
- 5. oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden.*

*Maßgebend für die Beurteilung ist dabei ein hundertjährliches Hochwasserereignis (HQ100).*

*Basierend auf den Erkenntnissen, die im Rahmen dieser hydraulischen Untersuchungen gewonnen wurden, werden die o. g. Auflagen des Wasserhaushaltsgesetzes wie folgt bewertet:*

*Zu 1.) Durch das Bauvorhaben geht ein Hochwasserretentionsvolumen von ca. 1.260 m<sup>3</sup> verloren. Ein Ausgleich des verlorengegangenen Retentionsvolumens ist laut Bebauungsplan östlich der Erweiterung durch Geländeanpassungen (Entwässerungsgraben, Abgrabungen) vorgesehen. Durch die geplante Anpassung entsteht ein Retentionsvolumen von 1.840 m<sup>3</sup>. Somit wird durch das Bauvorhaben ein zusätzliches Hochwasserretentionsvolumen von 580 m<sup>3</sup> geschaffen.*

*Zu 2) Veränderungen von Wasserstand und Abfluss der Ammer sind im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben lediglich im unmittelbaren Umfeld der Maßnahme zu erwarten. Mit dem Bauvorhaben sind keine Verschlechterungen für Dritte aus hydraulischer Sicht beim maßgebenden Hochwasser der Ammer verbunden.*

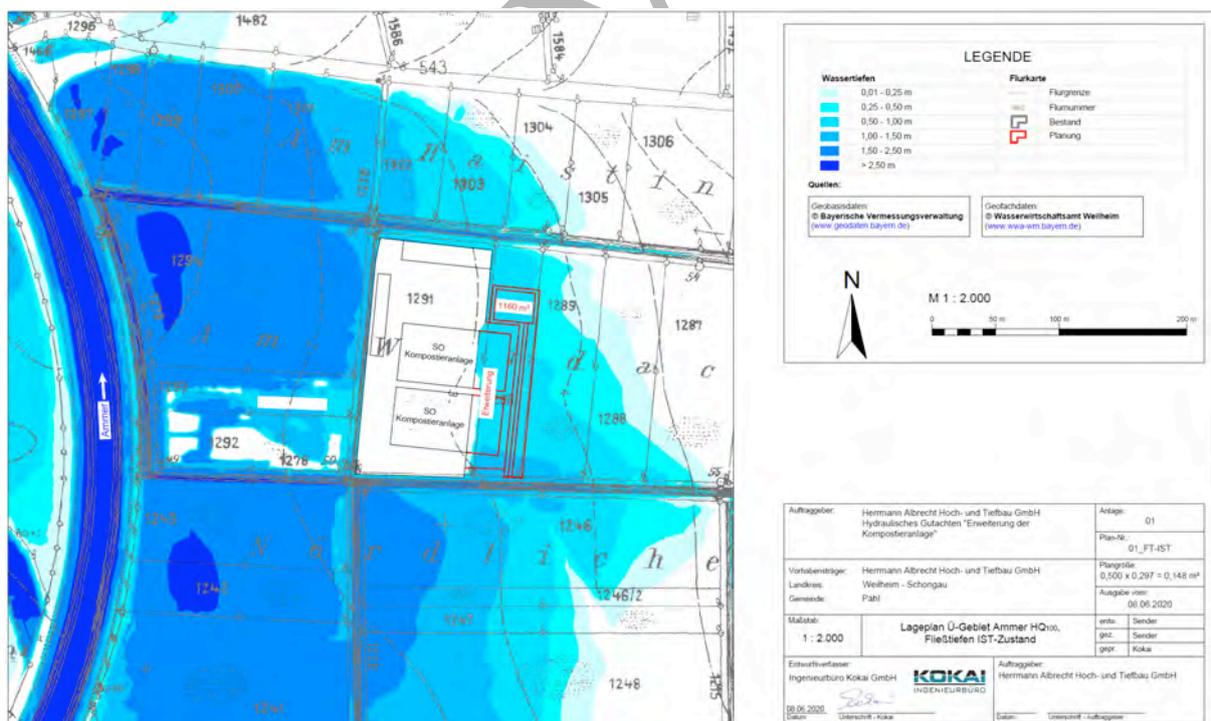
Zu 3) Der bestehende Hochwasserschutz wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Eingriffe in das Gewässerbett werden nicht vorgenommen.

Zu 4) Da das Bauvorhaben innerhalb des potentiellen Überschwemmungsgebietes der Ammer liegt, wird auf die dringende Notwendigkeit einer hochwasserangepassten Bauweise gemäß den Vorgaben der Fach- und Genehmigungsbehörden hingewiesen.

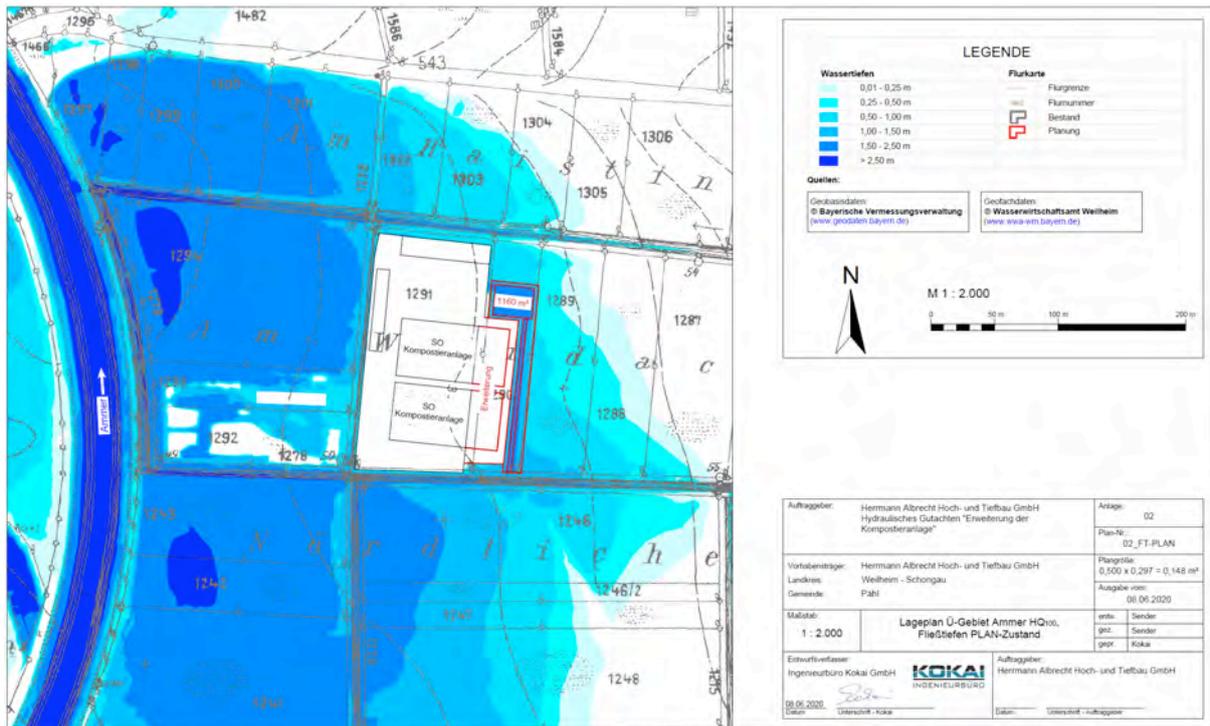
Sollten sich im Zuge der Planung, Genehmigung oder Ausführung des Bauvorhabens wesentliche Änderungen an den Gebäuden (Lage, Größe, Geländeauffüllungen, etc.) ergeben, die sich auf die Abflussverhältnisse auswirken können, so sind diese Auswirkungen erneut zu überprüfen.“

Aus dem 1. Bauabschnitt liegen nach Auskunft des Betreibers folgende Erfahrungen vor:

Das bestehende Rückhaltebecken fällt bis fast auf den Beckenboden trocken. Grundwasser steht hier nicht an. Beim Ausbaggern der Einzelfundamente für die Halle wurde in einer Tiefe von ca. 4,00 – 4,50 m unter Gelände eine wasserführende Lehmschicht erreicht. Der aufliegende Torf ist vermutlich, je nach Jahreszeit, bis zu 70 - 80 %, wassergesättigt. Nach Anschnitt des Torfbodens ist nach 20 – 25 Stunden eine Pfützenbildung an der Aushubsohle erkennbar. Der Aushub für die Stützen wurde z.T. 2 Tage vor Betoneinbau bis 4 m Tiefe ausgeführt und es musste nicht abgepumpt werden, was ein deutliches Indiz für nicht vorhandenes Grundwasser ist. Die Ausführung wie vom Büro Kokai berechnet kann daher ohne Probleme realisiert werden.



Quelle: Hydraulisches Gutachten an der Ammer, Untersuchungsbericht vom 08.06.2020 des Ingenieurbüro Kokai, Holzofenring 14, 82362 Weilheim (Anlage 2).



Hydraulisches Gutachten an der Ammer, Untersuchungsbericht vom 08.06.2020 des Ingenieurbüro Kokai, Holzofenering 14, 82362 Weilheim (Anlage 2).



Hydraulisches Gutachten an der Ammer, Untersuchungsbericht vom 08.06.2020 des Ingenieurbüro Kokai, Holzofenering 14, 82362 Weilheim (Anlage 2).

### Überschwemmungsgebiet der Ammer, Verlust an Retentionsvolumen / 1. Änderung

Bisher betrug die Fläche, die außerhalb des Überschwemmungsgebiet der Ammer liegt, ca. 17.575 m<sup>2</sup>. Durch die östliche Erweiterung wird die neue Baufläche einschließlich Umfassung

ebenfalls auf das etwas höhere Niveau der Kompostieranlage angehoben. Die zusätzliche Fläche außerhalb des Überschwemmungsgebietes beträgt 2.680 m<sup>2</sup>, so dass schlussendlich eine Fläche von 20.255 m<sup>2</sup> außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ammer liegt.

Wegen des durch die Fläche von 2.625 m<sup>2</sup> verlorenen Retentionsvolumens wird auf die Ausführungen des Untersuchungsberichtes Kokai, vom 08.06.20020 verweisen:

*„Der PLAN-Zustand enthält die Erweiterung der Kompostieranlage in östliche Richtung, sowie den Entwässerungsgraben und die geplante Abgrabung für den Retentionsausgleich. Die Wasserspiegellage HW100 in dem Bereich liegt bei 541,98 mNN. Durch die geplante Erweiterung der Kompostieranlage und der damit verbundenen Geländeauffüllungen gehen gegenüber dem IST-Zustand 1.270 m<sup>3</sup> an Hochwasserretentionsvolumen verloren. Infolge der zusätzlich geplanten Geländeanpassungen in Form des Entwässerungsgrabens und der Abgrabungen für den Retentionsausgleich entsteht wiederum ein Retentionsvolumen von 1.840 m<sup>3</sup>. Somit wird der Verlust an Hochwasserrückhalteraum überkompensiert.“*

Ebenso wird auf die Ausführungen im Umweltbericht Bezug genommen, darüber hinaus auf die Bebauungsplansatzung, Ziff. A.9 und C.18. Darin ist verbindlich geregelt, dass ein volumengleicher Ausgleich vor Erweiterung der Anlage zu schaffen ist.

### **6.3 Altlasten**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pähl sind im Änderungsbereich keine Altlasten verzeichnet.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, dass Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt sind, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

*Die Flurnummer 1290 der Gemarkung Pähl ist derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 06.03.2020, eingetragen.*

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **6.4 Denkmalpflege**

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist in der Regel auf die Gesetzeslage hin:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **6.5 Ver- und Entsorgung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Netz Bayernwerk AG gesichert. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Wasserversorgung ist über das öffentliche Netz mit Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Pähl sichergestellt.

### Niederschlagswasser (Neues Gesamtkonzept im Rahmen der 1. Änderung Bebauungsplan)

Das gesammelte Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Kompostieranlage soll im Kreislauf geführt werden. Das gesamte Niederschlagswasser aus der Kompostieranlage wird dazu in Zisternen und dem bestehendem Rückhaltebecken gesammelt und zur Wiederbefeuchtung der Mieten verwendet. Nach dem Umbau der Zisternen wird ein Gesamtvolumen von rd. 450 m<sup>3</sup> geschaffen, dadurch wäre der Teich zum Regenwasserrückhalt nicht mehr zwingend erforderlich. Allerdings ist hier im Rahmen der Ausgleichsfläche ein wechselfeuchtes Becken festgesetzt. Der Überlauf aus dem Rückhaltebecken in den Burgleitenbach ist verschlossen und soll in Zukunft zurückgebaut werden.

Die Oberflächenwasser- bzw. Sickerwasserentsorgung darf nach dem Immissionsschutzrechtlichen Bescheid nicht zu einer (weiteren) trophischen oder stofflichen Belastung der angrenzenden und weiterführenden Oberflächengewässer und des Grundwassers führen. Auf die Ausführungen in Ziff. 5.7 wird hingewiesen.

### Häusliches Schmutzwasser

Die nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Anwesen sind entsprechend dem gemeindlichen Abwasserbeseitigungskonzept zu entwässern. Häusliche Abwässer von Anwesen der Gebietsklasse 3 sind über Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261) zu beseitigen. Insbesondere ist auf eine ausreichende Anlagenbemessung zu achten. Übersteigt der zu erwartende Abwasseranfall die zugelassene Ausbaugröße einer bestehenden Kleinkläranlage, so muss diese erweitert bzw. erneuert und wieder bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde zugelassen werden.

Das von dem vorliegenden Bebauungsplan betroffene Anwesen mit der Flurnummer 1291/0 der Gemarkung Pähl ist offenbar fälschlicherweise der Gebietsklasse 1 (zentrale Abwasserbeseitigung) zugeordnet. Die Gemeinde Pähl ist nach Art. 34 Abs. 2 Satz 2 BayWG dazu verpflichtet, das Abwasserbeseitigungskonzept fortzuschreiben und aktuell zu halten. Entsprechend sollte die Gemeinde Pähl das bestehende Abwasserbeseitigungskonzept auf

dessen Aktualität prüfen und notwendige Korrekturen an das Wasserwirtschaftsamt Weilheim weiterleiten (insbesondere auch die Regelung für das hier betroffene Anwesen).

Die aktuellen Abwasserbeseitigungskonzepte im Landkreis Weilheim-Schongau werden unter folgendem Link veröffentlicht:

[http://www.wwa-wm.bayern.de/abwasser/doc/landkreis\\_weilheim-schongau.pdf](http://www.wwa-wm.bayern.de/abwasser/doc/landkreis_weilheim-schongau.pdf)

Die Abwasserbeseitigung in der Anlage selbst erfolgt durch einen 6 cbm großen Sammelbehälter mitten im Hallenboden. **Der Behälter ist derzeit jedoch nicht in Betrieb; er stellt überdies eine freiwillige Vorsorgemaßnahme dar, falls Wasser anfallen sollte.** Die Ausbildung und der Betrieb dieses Behälters für anfallende Sickersäfte wurden aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen.

Das Gebiet ist an die öffentliche Müllentsorgung (Fa. Oberland) angeschlossen.

## **6.6 Allgemeine Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Niederschlagswasserbeseitigung**

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Das gesammelte Niederschlagswasser der großflächigen Überdachungen wird im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG gesammelt und zur Befeuchtung des Komposts verwendet. Überschüssiges Niederschlagswasser wird in die vorhandenen Zisternen geleitet und dann in das Regenrückhaltebecken geführt, das wiederum einen Anschluss an den Burgleitenbach hat.

Für den 1. Bauabschnitt wurde diese wasserrechtliche Erlaubnis bereits erteilt. Für die Erweiterung der Kompostieranlage mit zusätzlichen Überdachungen im südlichen Grundstücksbereich wurde die immissionsschutzrechtliche Genehmigung bereits erteilt. Die erweiterte wasserrechtliche Erlaubnis ist beantragt und im Verwaltungsverfahren.

Das Konzept des Betreibers sieht vor, durch die Erweiterung auch die Möglichkeit zum Verkauf von Kieswerksprodukten sowie die Annahme von Bauschutt und Aushubmaterial auf dem Gelände der Kompostieranlage zu erhalten. Genauere Angaben über das Material, das zukünftig gelagert werden soll, werden nicht gemacht. Dem Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, ist auch nicht bekannt, inwieweit neben Aufstellung des Bebauungsplanes sonstige Genehmigungsverfahren erforderlich werden. Sollten mehr als 100t mineralische Abfälle gelagert werden, ist ein immissionsschutzrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Lagerung von Materialien insbesondere von Bodenaushub und Bauschutt ist je nach Belastungsgrad wasserwirtschaftlich kritisch. Material, das auf unbefestigten Flächen gelagert wird, darf höchstens Stoffgehalte bis zu den Zuordnungswerten Z1.1 bzw. RW 1 aufwei-

sen. Niederschlagswasser, das auf Lagerflächen anfällt auf denen Materialien > Z 1.1 bzw. > RW 1 gelagert wird, ist stark belastet und darf daher nicht ungereinigt im Untergrund versickern. Auch eine Einleitung in oberirdische Gewässer ist nur in begründeten Ausnahmefällen und nach Behandlung des Niederschlagswassers möglich. Wo welche Materialien gelagert werden sollen, ob eine Überdachung geplant ist oder wie die Lagerflächen befestigt und entwässert werden, ist aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich. Gemäß vorgelegtem Antrag zur Niederschlagswasserbeseitigung sollen die Flächen südlich der neuen Halle nicht befestigt werden. Demnach dürfen hier nur maximal RW 1 bzw. Z 1.1 Materialien gelagert werden. Für die Flächen der Kompostieranlage wurde mit Bescheid vom 14.08.2014 eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt.

Für die Erweiterung der Überdachungen in der 1. Bebauungsplanänderung muss ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt werden. Die erforderlichen Unterlagen müssen durch den Antragssteller erarbeitet werden im Rahmen des nachfolgenden immissionschutzrechtlichen Verfahrens.

Sollten auf nicht überdachten Flächen offen Bauschutt oder Bodenaushub gelagert werden, der nicht nachweislich die Zuordnungswerte Z 1.1 bzw. RW1 einhält, ist dies im Antrag zur Niederschlagswasserbeseitigung darzustellen. Hier ist dann ggf. eine Anpassung der Befestigung bzw. Entwässerung erforderlich. Insgesamt ist das Thema Lagerung von Materialien im Wasserrechtsantrag zu erläutern.

Auf unbefestigten Lagerflächen dürfen nur Materialien und Baustoffe gelagert werden, die keine wassergefährdenden und auslaugbaren Stoffe enthalten. Neben Bauschutt RW 2 und belastetem Bodenaushub darf z.B. auch kein Grüngut, kein Altholz, kein Straßenkehricht und kein pechhaltiger Straßenaufbruch gelagert werden. Soll derartiges Material gelagert werden, sind die Flächen stoffundurchlässig zu befestigen und vor Niederschlagswasser zu schützen (z.B. Überdachung) bzw. gesonderte Vorreinigungsmaßnahmen für das Niederschlagswasser vorzusehen.

Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalteten Versickermulde oder einem -becken zuzuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew)" zu entnehmen.

#### Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

#### Grundwasser

Im Umgriff des Vorhabens sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Aufgrund der Nähe zur Ammer und der Lage im Überschwemmungsgebiet ist von sehr hohen Grundwasserständen auszugehen. Die Erkundung obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. unterirdische Anlagenteile im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

#### Lage zu Gewässern

Der Hochwasserschutz ist aufgrund der vorhandenen Auffüllung für einen für besiedelte Gebiete maßgebenden Abfluss (HQ 100) mit einem ausreichenden Freibord gegeben.

#### **7. Eingriffs- Ausgleichsbilanz**

Betreffend die Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des gesonderten Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebauungsplans Bezug genommen.

## 8. Gesamt-Flächenübersicht („Versiegelungen“)



Flächenübersicht 1. Änderung des Bebauungsplans „Kompostieranlage an der Raistingner Straße“

Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) >>> gesonderter Teil!

## **9. Anregungen aus dem Aufstellungsverfahren der 1. Änderung**

### **9.1 Landratsamt Weilheim-Schongau, Wasserrecht, H. Mühlegger, Schr. v. 06.04.2020**

*„Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kompostieranlage an der Raistingener Str. durch die Gemeinde Pähl besteht grundsätzlich Einverständnis. Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten. Die nachfolgenden Hinweise sollten beachtet werden.*

*Das Vorhaben befindet sich in einem wassersensiblen Bereich in dem in besonderer Weise auf den Wasserhaushalt Rücksicht genommen werden muss. Auf der anderen Seite können Vorhaben durch Wasser beeinflusst werden. Dies muss bei der Ausführung gem. § 5 Abs. 1 WHG entsprechend eigenverantwortlich berücksichtigt werden. Hiernach sind insb. nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden.*

*Weiterhin wird das Plangebiet vom ermittelten Überschwemmungsgebiet für ein HQ10 und ein HQ100 der Ammer im südöstlichen Bereich betroffen. Weiterhin befindet sich der komplette Vorhabensbereich im ermittelten HQextrem (tausendjähriges Hochwasser). Der Bereich wird weiterhin von einem Vorranggebiet Hochwasser, festgesetzt im Regionalplan 17 umfasst.*

*Grundsätzlich sind gem. § 77 WHG die Bereiche des ermittelten Überschwemmungsgebietes HQ100 als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit Gründe des Wohles der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.*

*Die südlich geplante Lagerfläche wird in diesem Fall vom ermittelten Ü-Gebiet HQ100 berührt. Dem soll durch eine hochwassersichere erhöhte Bauweise mit Auffüllungen im gesamten Plangebiet Rechnung getragen werden. Durch die geplanten Auffüllungen ergibt sich ein Retentionsraumverlust, der zwingend auszugleichen ist (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG).*

*In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der notwendige Retentionsraumausgleich enthalten, der zwingend ortsnah zu schaffen ist.*

*Nachdem der Vorhabensbereich auch innerhalb des für verbindlich erklärten Regionalplan 17 als Vorranggebiet Hochwasser ausgewiesen ist, ist gem. Art. 47 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 BayWG vor Ausführung der baulichen Anlage eine Genehmigung für die Errichtung der Anlage im Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 5 WHG beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.*

*Nachdem die Ammer als Risikogewässer nach § 73 Abs. 5 WHG eingestuft ist und eine entsprechende Gefahrenkarte erstellt wurde, hat die Gemeinde Pähl gem. den Vorgaben aus § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG und § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes auch für die Bereiche des ermittelten HQextrem und hier den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung von erheblichen Sachschäden zu berücksichtigen. Nachdem im gesamten Planbereich eine hochwasserangepasste Ausführung vorgesehen ist, wird diesen Vorgaben genüge getan.*

*Darüber hinaus wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG zum Schutz vor Hochwasser hingewiesen. Gefährdungen können insbesondere auch durch korrespondierendes Grundwasser entstehen. Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen.*

*Das ermittelte Überschwemmungsgebiet HQ100 ist gem. den Vorgaben aus § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan darzustellen.*

*Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.*

*Eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserbeseitigung ist wie in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in den Hinweisen zum Bebauungsplan nicht möglich. Das nicht zur Befuchtung des Kompostes verwendete Niederschlagswasser wird über Zisternen zum Regenrückhaltebecken geführt und über dieses in den Vorfluter Burgleitenbach eingeleitet. Die gemäß § 8 Abs. 1 WHG i. V. m. Art 15 BayWG, § 9 Abs. 1 Nr. 4, § 57 Abs. 1 WHG i. V. m. TREN OG erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung wurde bereits beantragt und ist im Verfahren.*

*Im Übrigen hat die Niederschlagswasserbeseitigung unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit nach NWFreiV wird hingewiesen.*

*Im Übrigen ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim zu beachten.“*

## **9.2 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, H. Lang, Schr. v. 19.03.2020**

### **„Berührte Belange**

#### Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz

*Für den o.g. Bauleitplan wurde ein Geruchsgutachten sowie eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gemäß Regionalplan der Region Oberland (RP 17) soll die Bevölkerung der Region vor schädlichen und vor belästigenden Luftverunreinigungen geschützt werden (RP 17 B XII 2.1 Z). Zudem sollen Lärmemissionen möglichst gering gehalten und die Bevölkerung vor schädlichen Lärmeinwirkungen geschützt werden (RP 17 B XII 3.1 Z,*

*3.3 Z). Ob diese Fragen durch die bereits erstellten Gutachten hinlänglich geklärt sind, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9).*

#### Natur und Landschaft

*Im Hinblick auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7.1.1 G sowie RP 17 B II 1.4 Z ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.*

#### Wasser

*Das Plangebiet befindet sich in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ 100 sowie in einem wassersensiblen Bereich (vgl. Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern – IÜG). Zudem ist die Fläche gem. Regionalplan Oberland als*

*Vorranggebiet Hochwasser ausgewiesen (RP 17 B XI 6.3 Z). Die Vorranggebiete Hochwasser sollen gemäß Regionalplan B XI 6.3 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten werden. Soweit an diesem Standort aus überwiegenden Gründen zum Wohl der Allgemeinheit eine entgegenstehende Nutzung erforderlich wird, sollen auf gleicher Planungsebene die notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen (vgl. LEP 7.2.5 G).*

#### Energieversorgung

*Die Planung entspricht grundsätzlich den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Energieversorgung, wonach erneuerbare Energien und insbesondere die Potenziale der Bioenergie verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind (vgl. LEP 6.2.1 Z, 6.2.5 G und RP 17 B X 3.4 Z). Es wird begrüßt, dass die Dachflächen für die Nutzung von PV-Anlagen vorgesehen sind. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung. Aus landesplanerischer Sicht wäre zudem die Bereitstellung von Nahwärme für Ortsbereiche von Pähl zu begrüßen.*

#### **Ergebnis**

*Bei Berücksichtigung der o.g. Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.*

*Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim -Schongau sowie das Landratsamt Weilheim – Schongau erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.“*

### **9.3 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, H. Müller, Schr. v. 31.03.2020**

Stellungnahme im Wortlaut:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,  
zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen.*

*Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.*

*Nach telefonischer Rücksprache am 06.03.2020 mit der Fa. Hermann Albrecht Hoch- und Tiefbau GmbH soll das vorliegende Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung geändert werden. Der Bebauungsplan ist diesbezüglich anzupassen.*

*Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.*

*Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.*

#### **Stellungnahme**

1. *Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung  
Keine.*

## 2. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe

„Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

### 2.1 Oberirdische Gewässer

#### 2.1.1 Allgemeines

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe der Ammer, Gewässer I. Ordnung. Die Ammer ist Bestandteil des Oberflächenwasserkörpers (OWK) 1\_F467. Weiterhin grenzen der Burgleitenbach und ein namenloses Gewässer (beide Gewässer III. Ordnung direkt ans Planungsgebiet an.

#### 2.1.2 Lage im ermittelten (nicht vorläufig gesicherten oder festgesetzten) Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Ammer, Gewässer I. Ordnung und des Burgleitenbachs, Gewässer III. Ordnung. Die aktuelle Hochwassergefahrenfläche mit angepassten HQ100-Abfluss wurde im Laufe der KW 12 veröffentlicht. Die Wasserspiegel schwanken für den Bereich zwischen 541,85 (im Nordosten) und 542,03 (im Südosten) [m. ü. NN im DHHN92]. Die Fließgeschwindigkeiten betragen bis ca. 0,4 m/s.

Mit einer eingeplanten Höhe OKFB von max. 542,25 m ü. NN liegt die geplante Erweiterung nur ca. 23 cm über dem Wasserspiegel eines HQ100 (Südosten). Der Hochwasserschutz ist für die geplante und vorhandene Auffüllung für einen für besiedelte Gebiete maßgebenden Abfluss (HQ100) aufgrund des nicht ausreichenden Freibords nicht gegeben.

Eine Festsetzung der Hochwassergefahrenfläche ist vorgesehen.

Die Fläche wird zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung benötigt / kommt Rückhaltefunktion zu. Sie ist daher nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG). § 77 Abs. 1 WHG ist als Planungsleitsatz nach der Rechtsprechung des BayVGH (Beschluss vom 26. Januar 2009, Az.: 1 B 07.151) von der Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. In der Abwägung ist insbesondere der materielle Gehalt von § 78 Abs. 2 WHG einzustellen (BayVGH vom 26.01.2009 a.a.O.).

### Vorschlag zur Änderung des Plans:

*Die Überschwemmungsgrenzen sind im Plan zu vermerken.*

*Unter C 18 ist der Satz: „Außerhalb des Baugrundstücks ist dies durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern.“ zu streichen. Auf der Fläche des Freistaates (Fl.Nr. 1293 und 1292 Gem. Pähl) kann kein weiterer Ausgleich geschaffen werden.*

### Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Anhebung der Erweiterung und ggf. geplante Gebäude sind mindestens 35 cm über HW100 festzusetzen. Wegen der Bestandssituation ist es auch ausreichend, die Süd- und Ostkante der Auffüllung auf die Kote 542,38mNN z.B. durch einen Leistenstein zu setzen. Keller und andere unterirdischen Anlagen sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.“

**„Technische Anlagen, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.“**

**„Der Nachweis des Retentionsraumausgleiches ist zu führen, die erforderliche Fläche mit den erforderlichen Maßnahmen ist im Genehmigungsverfahren für die Anlage festzusetzen.“**

### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Ammer, Gewässer I. Ordnung. Die Wasserspiegel schwanken für den Bereich zwischen 541,85 (im Nordosten) und 542,03 (im Südosten) [m. ü. NN im DHHN92]. Die Fließgeschwindigkeiten betragen bis ca. 0,4 m/s. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“

**„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“**

#### **2.1.3 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

*Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem) betroffen. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen*

werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Vorschlag für Festsetzungen:

**„Anlagentechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.**

**„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“**

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 1,0m bis 2,0m auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“

**„Durch verschiedene Hochwasserschutzanlagen im Gewässersystem der Ammer (Deiche entlang der Ammer / kein HQ100-Schutz) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Dennoch besteht für das Gebiet eine Überflutungsfahr bei etwa einem HQ30. Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.**

**Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“**

**„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“**

**„Bei Risikogebieten hinter Hochwasserschutzanlagen: Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserverhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z.B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnentwässerung nicht zulässig.“**

## 2.2 Grundwasser

*Im Umgriff des Vorhabens sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.*

*Die Erkundung obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.*

*Das Wasserwirtschaftsamt geht aufgrund der Nähe zum Gewässer sowie der Lage im Überschwemmungsgebiet davon aus, dass Grundwasserstände bis GOK auftreten können.*

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

### 2.3 Altlasten und Bodenschutz

#### 2.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

*Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind/sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.*

#### 2.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

*Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt.*

*Den Ausführungen zum Schutz des Bodens (wertvoller, da seltener sowie klimagasbindender Bodentyp Niermoortorf) sowie den Hinweisen zu Minderungsmaßnahmen und den zugehörigen wasserwirtschaftlichen Hinweisen im Bebauungsplan ist unbedingt erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken.*

*Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.*

*Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.*

*Vorschläge für Hinweise zum Plan:*

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“

## 2.4 Wasserversorgung

### 2.4.1 Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung

*Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Insofern besteht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.*

## 2.5 Abwasserentsorgung

### 2.5.1 Häusliches Schmutzwasser

*Die nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Anwesen sind entsprechend dem gemeindlichen Abwasserbeseitigungskonzept zu entwässern. Häusliche Abwässer von Anwesen der Gebietsklasse 3 sind über Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261) und unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen nach LfU-Merkblatt 4.4./22 zu beseitigen. Insbesondere ist auf eine ausreichende Anlagenbemessung zu achten. Übersteigt der zu erwartende Abwasseranfall die zugelassene Ausbaugröße einer bestehenden Kleinkläranlage, so muss diese erweitert bzw. erneuert und wieder bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde zugelassen werden.*

### 2.5.2 Industrieabwasser

*Den vorgelegten Planunterlagen ist zu entnehmen, dass weder Sickerwässer (kein Abwasser, sondern ein wassergefährdender Stoff) noch sonstige hoch belastete Prozessabwässer zu erwarten sind. Eine Mitbehandlung von stark belasteten Abwässern in einer Kleinkläranlage wäre nicht zulässig.*

### 2.5.3 Niederschlagswasser

*Nach telefonischer Rücksprache, am 06.03.2020, mit der Fa. Hermann Albrecht Hoch- und Tiefbau GmbH soll das gesammelte Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Kompostieranlage im Kreislauf geführt werden. Das gesamte Niederschlagswasser aus der Kompostieranlage soll in Zisternen und dem bestehendem Rückhaltebecken gesammelt und zur Wiederbefeuchtung der Mieten verwendet werden. Der Überlauf aus dem Rückhaltebecken in den Burgleitenbach ist verschlossen und soll in Zukunft zurückgebaut werden.*

*Dieses neue Konzept ist im vorliegendem Bebauungsplan nicht enthalten.*

*Wir bitten die o.g. Planungsänderung mit Kreislaufführung des Niederschlagswassers und Rückbau des Überlaufes aus dem Rückhaltebecken in den Burgleitenbach im Bebauungsplan mit aufzunehmen.*

*Mit der dem Rückbau des Überlaufes aus dem Rückhaltebecken in den Burgleitenbach und der geplanten Kreislaufführung des Niederschlagswassers besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.*

#### Vorschlag für Festsetzungen

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

#### 3. Zusammenfassung

*Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.*

*Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:*

- *Die Planungsänderung zur Kreislaufführung des Niederschlagswassers und Rückbau des Überlaufes aus dem Rückhaltebecken in den Burgleitenbach*
- *Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung.*

## **Weitere der Gemeinde vorliegende umweltrelevante Informationen:**

### **Anlage 1: Artenschutz:**

Aus dem Genehmigungsverfahren der Kompostieranlage in Pähl: Naturschutzfachliche Abschätzung des Diplom-Biologen Martin Kleiner, Oberammergau, vom 17.03.2014 und vom 23.04.2020 (siehe Anlagen zum Umweltbericht der 1. Änderung vom 22.09.2023)

Ergänzt durch Bestands- und Zieleinschätzung Dipl-Biologe Martin Kleiner für die Ökokontoanlage, Fl.Nr. 1185, Huglfing, Landkreis Weilheim-Schongau, vom 04.07.2023.

### **Anlage 2: Bestehendes Überschwemmungsgebiet der Ammer:**

Hydraulisches Gutachten an der Ammer, Untersuchungsbericht vom 08.06.2020 des Ingenieurbüro Kokai, Holzofenring 14, 82362 Weilheim (Anlage 2).

### **Anlage 3: Immissionsschutz:**

Zu den Belangen des Immissionsschutzes und des sonstigen Gefahrenschutzes wird auf das folgende Gutachten verwiesen, das bei Ertaufstellung des Bebauungsplans gefertigt wurde:

Schalltechnische Untersuchung vom November 2013 des Ing.büros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85345 Freising, Projekt-Nr. 884-2013 / V01b.

Das Gutachten liegt in der Gemeinde vor und kann dort als .pdf angefordert werden.

### **Anlage 4. Geruchsgutachten**

Zu den Belangen der Gerüche wurde vom Büro IMA Richter & Röckle wurde ein Geruchsgutachten vom 10.02.2014 erstellt, auf das hier verwiesen wird.

Das Gutachten liegt in der Gemeinde vor und kann dort als .pdf angefordert werden.

*Alle Anlagen liegen im Verfahren mit öffentlich aus, werden auf Anforderung als .pdf zugesandt. Nach Abschluss der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Kompostieranlage an der Raistingener Straße“ wird die aktuelle Anlage 1 und 2 der Begründung beigelegt!*

Anlage 5: Skizze des Betreibers im Vorgriff auf die Entwässerungsplanung im Bauantrag

