



Neuaufstellung Bebauungsplan "Kompostieranlage an der Raisting Straße", Gemeinde Pähl, GmG, Pähl, gem. § 30 Abs. 1 BauGB
 Die Gemeinde Pähl erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), und aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 m.W.v. 13.05.2017, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 BayRS 2132-1-1, zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BaukammerG, des G über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24.7.2015, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, (GVBl. S. 796), BayRS 2020-1-1, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, und Landschaftsarchitekt Christoph Goslich, Diessen, gefertigten **Bebauungsplan "Kompostieranlage an der Raisting Straße"** als

SATZUNG

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1.0 Geltungsbereich und Abgrenzungen**
- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche, hier: Ortsteil: Kompostierung (Ziff. 2.1a), Be- und Verarbeitung und Sammlung von Grün- und Aushubmaterial, gewerblichen Anlieferungen sowie kommunalen Sammelstellen, und Südtel: für Annahme von Bauschutt und Aushubmaterial, Lagerung von Humus und Biomasse gem. Ziff. 2.1 b) und c) Verkauf von Kieswerksprodukten
- 2.0 Art der baulichen Nutzung und Nutzungen auf Zeit**
- 2.1 Sondergebiet für Kompostieranlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO):
 a) Be- und Verarbeitung und Sammlung von Grün- und Aushubmaterial, gewerblichen Anlieferungen sowie kommunalen Sammelstellen
 b) Annahmestelle von Bauschutt und Aushubmaterial mit umgehendem Abtransport in das Kieswerk Huglfing), und
 c) Verkauf von Kieswerksprodukten
 Die Nutzungen Ziff. b) und c) müssen dem Nutzungszweck in Ziff. a) untergeordnet sein.
- 2.2 Erweiterung Lagerung Humus und Biomasse Aushub+Kieswerkprod.
 Die Nutzungen Ziff. b) und c) müssen dem Nutzungszweck in Ziff. a) untergeordnet sein.
- 2.3 Besondere Nutzungszwecke von Flächen, hier Ausgleichsflächen gem. Festsetzung Ziff. A.6.1 für das firmeneigene Okokonto Fa. Albrecht. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans ist innerhalb eines Jahres eine wirksame Eingrünung im Osten des Sondergebietes notwendig.
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung, Firsthöhen und Höhenlage, Abstandflächen**
- 3.1 Grundfläche als Höchstmaß, hier nördlicher Teil: 5.150 qm, südlicher Teil: 4.050 qm, gesamt GR 9.200 qm
- 3.2 maximale zulässige Firsthöhe, bezogen auf Normal Null(NN); hier max. 550,00 m
- 3.3 festgesetzte Höhenlage in Meter ü.NN, hier Oberkante (Fuß-) Boden Kompostieranlage hier max. 542,15 m NN
- 3.4 Satteldach, Dachneigung 22 - 25°; Pultdach 3 - 6°, hier mit PV-Anlage
- 3.5 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 BayBO sind diejenigen eines Gewerbegebietes.
- 4.0 Baugrenzen, Stellplätze und Garagen**
- 4.1 Baugrenze; die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Unterbautungen, hier: Waage 20 m x 3 m (Kleinkläranlage, Absetzbecken u.dgl. sind außerhalb dieser Flächen zulässig)
- 5.0 Verkehrsfläche**
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3 private Verkehrsfläche
- 5.4 Zufahrtbereich Sondergebiet "Kompostieranlage"; andere Zufahrten sind unzulässig.
- 6.0 Grün- und Freifläche**
- 6.1 Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.2 private Eingrünungsfläche mit Zweckbestimmung: Gestaltung Orts- und Landschaftsbild
- 6.3 Pflanzgebote
 zu pflanzender großkroniger/ kleinkroniger heimischer Laubbaum / Sträucher (ohne Standortfestsetzung)
 Pflanzgrößen: - großkronige Bäume St. Umf. 16 - 18 cm
 - kleinkronige Bäume und Obstbäume St. Umf. 14 - 16 cm
 - Sträucher v. Str. 60-100 cm
 vorgeschlagene Gehölzarten siehe Hinweise C.10.
 Nadelgehölze außer Eibe, Kiefer und Tanne sind unzulässig. Der Anteil der Nadelgehölze darf 10% der Bäume nicht überschreiten.
- zu pflanzende Gehölzgruppen
- 7.0 Sonstige Festsetzungen**
- 7.1 wechselfeuchte Flächen
- 7.2 Lage der zulässigen Einfriedung, Höhe max. 2,0 m; an der westlichen Grenze/Feld- und Waldweg ist zur Abfangung des höher gelegenen Kompostiergeländes eine max. 1,5 m hohe Wand, gemessen an der Westseite Betriebsgelände/Feld- und Waldweg, zulässig.
- 7.3 Fläche für Versorgungsanlagen, hier vollbiologische Kleinkläranlage
- 7.4 Umgrenzung Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
- 7.5 Maße in Metern, z.B. 70 m
- 7.6 Sichtdreieck; die Sichtdreiecke 3 x 130 m sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Ausschüttungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrhahnoberkante in der Straßenmitte der Kreisstraße (WM 9) freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m.

- 8. Textliche Festsetzungen**
- 8.1 Die Höhe der zur Landschaft hin sichtbaren Wände ist soweit möglich zur optischen Verringerung der Wandhöhe anzuböschern. Im übrigen sind die verbleibenden Wandflächen mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen zur optischen Abschirmung der Wände.
- 8.2 Private Eingrünungsflächen: Der 2,75 - 3,0 m breite Eingrünungsstreifen um die Kompostieranlage ist als extensiv genutzte Pflanzfläche und Magerwiese mit Bäumen und frei wachsenden Sträuchern zu gestalten.
- 8.3 Höhenlage baulicher Anlagen und Geländeauftrag, Retentionsausgleich
 Die baulichen Anlagen (Gebäude, Fahrlos, private Verkehrsräume, Böschungen, ...) sind entsprechend den festgesetzten Höhenlagen anzuordnen. Die hierfür erforderliche Geländeausschüttung ist zulässig.
- 8.4 Das Betriebsgelände und die Ausgleichsfläche sind mit einem bis zu 2,0 m hohen Maschendrahtzaun umgeben. Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten ist der geplante Maschendrahtzaun mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen sowie auf eine Ausführung mit Sockel zu verzichten. Im Bereich der Zufahrt von der nördlichen öffentlichen Verkehrsfläche her ist ein Eingangstor zulässig.
- 8.5 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen
 Beim Betrieb der Kompostieranlage dürfen nur Materialien, die gemäß § 2 Nr. 4 und 5 in Verbindung mit Anhang 1 Nr. 2 BioAltIV, die in der DüMV Anlage 2, Tab. 7 und 8 aufgeführt sind, und die stofflichen Anforderungen der DüMV Anlage 2, Tab. 1.1 bis 1., aufgeführt sind, angenommen werden.
 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist dem Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 1290 zu zuführen. Ansonsten ist das unverschmutzte Oberflächenwasser über belebten Bodenzonen und flache, wechselfeuchte Versickerungsmulden dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.
 Wasser aus den Betriebsflächen und Fahrfahrflächen muss in geschlossene Abwasserbehälter abgeführt werden mit anschließender Verwertung.
 Zur Reinigung und Desinfektion von Fahrzeugen und Behältern müssen geeignete Einrichtungen zur Verfügung stehen; die Abwässer sind in den geschlossenen Abwasserbehälter abzuführen.
 Wasser aus den Betriebsflächen und Fahrfahrflächen muss in geschlossene Abwasserbehälter abgeführt werden mit anschließender Verwertung.
 Zur Reinigung und Desinfektion von Fahrzeugen und Behältern müssen geeignete Einrichtungen zur Verfügung stehen; die Abwässer sind in den geschlossenen Abwasserbehälter abzuführen.
 Wasser aus den Betriebsflächen und Fahrfahrflächen muss in geschlossene Abwasserbehälter abgeführt werden mit anschließender Verwertung.
 Zur Reinigung und Desinfektion von Fahrzeugen und Behältern müssen geeignete Einrichtungen zur Verfügung stehen; die Abwässer sind in den geschlossenen Abwasserbehälter abzuführen.
 Wasser aus den Betriebsflächen und Fahrfahrflächen muss in geschlossene Abwasserbehälter abgeführt werden mit anschließender Verwertung.
- 8.6 Immissionsschutz
 Zur Einhaltung der in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm(TA Lärm) genannten Immissionsrichtwerte dürfen die von der gesamten Kompostieranlage - einschließlich des Kunden-, Werk- und Lieferverkehrs - ausgehenden Geräusche an den nachstehend genannten repräsentativ ausgewählten Immissionsorten (siehe „Anlage Lageplan“ TÜV-Gutachten bzw. Lageplan in der Begründung!) antragsgemäß folgende reduzierten Richtwerte nicht überschreiten
- | | |
|----------------|----------|
| Immissionssort | tagsüber |
| IO 1 | 45 dB(A) |
| IO 2 | 50 dB(A) |
| IO 3 | 50 dB(A) |
- Arbeiten sowie An- und Auslieferverkehr sind werktags auf die Tagzeit (außerhalb der Ruhezeiten) zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr zu begrenzen.
 Der Beurteilungspegel von der Kompostieranlage - einschließlich des Kunden-, Werk- und Lieferverkehrs - ausgehenden Geräusche darf an den jeweiligen, nächstgelegenen Immissionsorten weder allein noch in der Summenwirkung mit anderen Betrieben in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) unter Ziff. 6.1 d) und den vorgegebenen Immissionsrichtwerten von tagsüber an den nordwestlich (Unterer Ammerhof) und südwestlich (Oberer Ammerhof) liegenden Wohngebäuden im Außenbereich, die im Sinne eines Dorfgebietes einzustufen sind am östlich liegenden Allgemeinen Wohngebiet (Pähl) überschreiten.
- 55 dB(A)
- 8.7 Ausgleichsfläche: Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und LandschaftsBild sind - neben der Renaturierung der Fl.Nr. 1292 und 1293 - unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 687 qm (Faktor 0,2) Ausgleichsfläche erforderlich. Sie wird mit 700qm auf der östlichen Teilfläche der Fl.Nr. 1290, GmG, Pähl nachgewiesen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens im Jahr nach Baufertigstellung bzw. Inbetriebnahme der Anlage anzulegen und zu bepflanzen.
- 8.8 Die Eingrünungsflächen(östlich) der Anlage(O+L) sind spätestens im Jahr nach nach Baufertigstellung bzw. Inbetriebnahme der Anlage im südlichen Planbereich anzulegen und zu bepflanzen, wobei die Versickerungsmulde freizuhalten ist.
- 8.9 Rückbau- und Entsiegelungsgebot gem. § 179 BauGB: Spätestens 3 Jahre nach Beendigung der Nutzung "Kompostieranlage" ist die Anlage rückzubauen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen (Wiesen- bzw. Moorfläche).
- B. Nachrichtliche Übernahmen**
1. Schutzgebietsgrenze, hier FFH-Gebiet, SPA-Gebiet Vogelschutzgebiet (FFH-Gebiet 8331-302 „Ammer vom Alpenrand bis zum NSG Vogelfreistätte Ammersee-Süduter“ sowie SPA-Gebiet 7932-471 „Ammerseegebiet“)
2. Überschwemmungsgebiet der Ammer (Gewässer I. Ordnung): Der Bereich des Sondergebietes liegt insgesamt im Überschwemmungsgebiet, wobei die Baufläche ohne Ausgleichsfläche mit ausreichendem Abstand oberhalb des Überschwemmungsniveaus liegt.
- C. Hinweise durch Planzeichen und Text**
1. vorhandene Grundstücksgrenze
2. vorhandene Gebäude mit Überdachung
3. geplante Gebäude mit Überdachung
4. Abwasserleitungen, Gefälleverlauf und Entwässerungsrichtung
5. Flur-Nr., z.B. 1291
6. Bestehende ca.-Geländehöhen, hier 541,91 m üNN; Gebäudehöhen aus der Baueingabe; +541,91 H=4,465
7. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind vom Betreiber bzw. den Anwohnern uneingeschränkt zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.
8. Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind qualifizierte Freiflächenfeststellungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Ausschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.
9. Hinweise zur Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen:
 In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können die erforderlichen Ausgleichsflächen schrittweise entsprechend der Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Unabhängig davon sind jedoch die Randeingrünungsflächen auf dem Baugrundstück frühzeitig anzulegen, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild und in die betroffenen Schutzgüter abzumildern.
10. Pflanzliste:
 Bäume
 Alnus glutinosa - Schwarzerle
 Betula pendula - Birke
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Prunus avium - Wildkirsche
 Prunus padus - Taubenkirsche
 Quercus robur - Steieleiche
 Salix alba - Silberweide
 Mindestgröße jeweils Hochstamm St.-Umf. 12-14
- Sträucher
 Cornus sanguinea - Hartrieegel
 Corylus avellana - Haselnuß
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehdorn
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 Rhamnus frangula - Faulbaum
 Sambucus nigra - Holunder
 Viburnum opulus - Schneeball
 jeweils versetzte Sträucher Pflanzenabstand 1 x 1 m
- Kletterpflanzen
 Clematis vitalba - Waldrebe
 Hedera helix - Efeu
 Humulus lupulus - Hopfen
 Pflanzgröße: TB 1 Pflanze pro 2 lfm

13. Für die im Geltungsbereich dargestellten Gehölzbestände soll im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens darauf geachtet werden, dass während der Bauarbeiten die einschlägigen Vorschriften der DIN 18920 (Schutz von Gehölz- und Vegetationsbeständen auf Baustellen) eingehalten werden, einschließlich der erforderlichen Auflagen.
14. Brandschutz: Brandschutzauflagen+Löschwasserbedarf sind im Zuge der Baumaßnahme vom Bauherrn zu erbringen.
15. Wasserwirtschaftliche Hinweise
 Das gesammelte Niederschlagswasser der Anlage darf nicht erlaubnisfrei versickert werden. Dazu ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zu beantragen (mit der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung und den einschlägigen Berechnungen).
 Auch der Boden der bestehenden nördlichen Halle für „Inputmaterial“ (Grüngut) muss stoffdurchlässig und wirksam eingefasst sein, um entstehende Sickerwasserfluten auf der Fläche zurückhalten zu können (Sickerwasser darf zu keiner Zeit auf unbesetzten Boden abfließen).
 Die Bodenplatte der neuen Lagerhalle für Humus und Biomasse (Holz) muss stoffdurchlässig sein. Das gilt auch für eventuelle Abdichtungen, z.B. am Übergang der Bestandshalle. Anfallende, von z.B. nassem Grüngut abtropfende Sickerwässer dürfen nicht aus der Lagerhalle auf unbesetzten Boden austreten. Entstehende Sickerwasserfluten sind auf der Fläche zurückzuhalten. Dazu ist die Fläche seitlich wirksam einzufassen, z.B. mit einer überfahrbaren Betonschwelle.
 Der Bereich der Kompostieranlage sowie die zum Be- oder Entladen von Fahrzeugen/Behältern benötigten Plätze müssen befestigt, leicht zu reinigen und zu desinfizieren sein. Geeignete Putzgeräte und Reinigungsmittel sind zur Verfügung zu halten, für das Personal müssen geeignete Wasch- und Desinfektionseinrichtungen vorhanden sein. Material, das auf unbesetzten Flächen gelagert wird, darf höchstens der Stoffgehalte bis zu den Zuordnungswerten Z 1.1 bzw. RW 1 aufweisen.
 Sollten auf nicht überdeckten Flächen offen Bauschutt oder Bodenaushub gelagert werden, der nachweislich nicht die Zuordnungswerte Z 1.1 bzw. RW 1 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 unbesetzten 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. Soli derartige Material gelagert werden, sind die Flächen stoffdurchlässig zu befestigen und vor Niederschlagswasser zu schützen (z.B. Überdachung) bzw. gesonderte Vorreinigungsmaßnahmen für das Niederschlagswasser vorzusehen. Im Rahmen der anstehenden immissionsschutzrechtlichen Änderungsgenehmigung ist ein aktualisierter Wasserrechtsantrag mit Angaben über die Nutzung der Lagerflächen vorzulegen.
16. Die Annahme und Entladung von Privatlieferungen darf nur unter Aufsicht eines fachkundigen Mitarbeiters des Betreibers erfolgen. Die Vorschriften der Bioabfall-Verordnung(BioAbfV) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
17. Eine Beteiligung des Straßenbausträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und Text (Ziffer A), den nachrichtlichen Übernahmen Ziffer B, den Hinweisen durch Planzeichen und Text (= Ziffer C), den Verfahrensvermerken und der Begründung mit Umweltbericht.

- Verfahrensvermerke**
1. Die Gemeinde Pähl hat am 27.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 05.07.2017 hat in der Zeit vom 17.08.2017 bis 28.09.2017 stattgefunden. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 28.09.2017 gegeben.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.2018 bis 23.02.2018 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 hat mit Schreiben vom 10.01.2018 mit Frist bis zum 23.02.2018 stattgefunden.
4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 15.03.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.07.2017, geändert 01.12.2017, redakt. ergänzt 15.03.2018, als Satzung beschlossen.
5. Dieser Bebauungsplan ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am: Pähl, den2018 (Gemeinde) (Siegel) Grünbauer, Erster Bürgermeister
6. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Pähl zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt. Pähl, den2018 (Gemeinde) (Siegel) Grünbauer, Erster Bürgermeister

