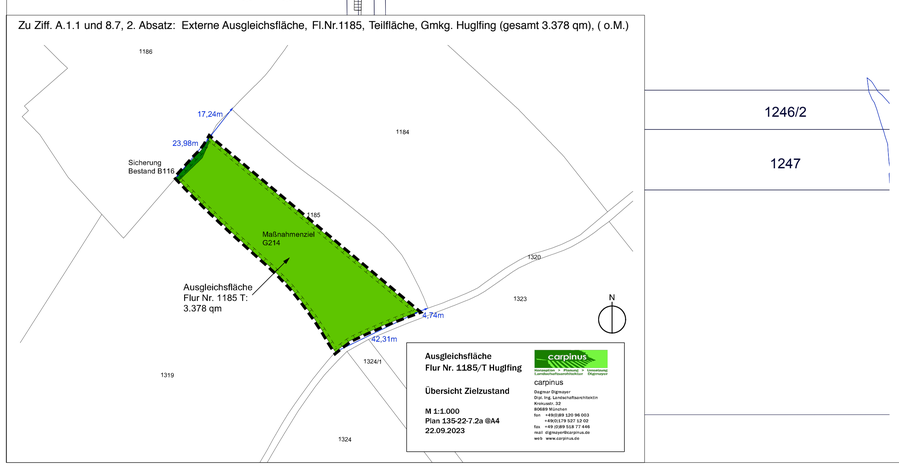

1. Änderung des Bebauungsplans "Kompostieranlage an der Raistinger Straße", Gemeinde Pähl, Gmkg. Pähl, gem. § 30 Abs. 1 BauGB

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), zuletzt geändert 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert 24. Juli 2023, 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-I, zuletzt geändert 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990, (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, und Landschaftsarchitektin Digmayer, München, gefertigte **1. Änderung Bebauungsplan "Kompostieranlage an der Raistinger Straße"** als

SATZUNG

1. Änderung: Der Planteil des Bebauungsplans **"Kompostieranlage an der Raistinger Straße", Gmkg. Pähl** in der Fassung vom 15.03.2018, wird im abgegrenzten Bereich durch den nebenstehenden Planteil in dessen Geltungsbereich ersetzt.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Geltungsbereich und Abgrenzungen

1.1 Geltungsbereich der 1. Änderung, und Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche

Geltungsbereich der Ausgangsbebauungsplans

2.0 Art der baulichen Nutzung und Nutzungen auf Zeit

2.1 SO Kompostieranlage

Erweiterung Ost: Sondergebiet zur Lagerung, Verwertung und Kompostierung von organischer Abfallstoffen oder Kleisätzausgroduikten

Sondergebiet für Kompostieranlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO):
a) Be- und Verarbeitung und Sammlung von Grüngut aus dem Galabau, privaten und gewerblichen Anlieferungen sowie kommunalen Sammelstellen
b) Annahmestelle von Bauschutt mit einer max. Lagermenge von 50 m3 und Aushubmaterial mit einer max. Lagermenge von 75 m3, das Material wird je nach Anfall kontinuierlich abtransportiert (Kieswerk Huglfing) und
c) Verkauf von Kieswerksprodukten
Die Nutzungen Ziff. b und c müssen dem Nutzungszweck in Ziff. a) untergeordnet sein.

2.2 Eine Wohnnutzung, auch in Form von Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal, ist nicht zulässig.

3.0 Maß der baulichen Nutzung, Firsthöhen und Höhenlage, Abstandsflächen

3.1 GR_{Ost} 2.475 Grundfläche als Höchstmaß, hier östliche Erweiterung im Änderungsbereich, gesamt GR 2.475 qm

3.2 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
Diese Vorgabe ist sowohl für die 1.Änderung als auch für den gesamten Umgriff einzuhalten.

3.3 FH 550,00 maximal zulässige Firsthöhe, bezogen auf Normal Null(NN); hier max. 550,00 m

3.4 542,05 OKFB Festgesetzte Höhenlage in Meter ü.NN, hier Oberkante (Fuß-) Boden Kompostieranlage, hier max. 542,05 m NN

3.5 PD Pultdach 3 - 6°, hier mit PV-Anlage

3.6 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 Unterbauungen, 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 Zufahrtsbereich Sondergebiet "Kompostieranlage"; andere Zufahrten sind unzulässig.

5.5 Sichtdreieck 120 m x 3 m; jede Art von Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbanmitte, sind unzulässig!

6.0 Grün- und Freiflächen

6.1 Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.2 OHL 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. 18 - 20 cm, Hochstamm
- kleinkronige Bäume und Obstbäume St. Umf. 14 - 16 cm, Hochstamm
- Sträucher v. Str. 60-100 cm

vorgeschlagene Gehölzarten siehe Ziff. A.6.4. Nadelgehölze außer Eibe sind unzulässig. Der Anteil der Nadelgehölze darf 10% der Bäume nicht überschreiten.

zu erhaltende Bäume / entfallende Bäume: Durch Baumaßnahmen notwendige Bestandsentnahmen von Bäumen sind artgleich entsprechend den vorgesehenen Neupflanzungen (STU 18/20) zu ersetzen.

zu pflanzende Gehölzgruppen

6.4 Artenliste:

Großkronige Bäume	Kleinkronige Bäume
Betula pendula - Birke	Alnus glutinosa - Schwarzerle
Prunus avium - Wildkirsche	Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche	Prunus padus - Taubenkirsche
Salix alba - Silberweide	

Sträucher
Cornus sanguinea - Hartriegel
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
Pflanzabstand 1 x 1 m

Kletterpflanzen
Clematis vitalba - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulus - Hopfen

Pflanzgröße: TB
1 Pflanze pro 2 lfm

7.0 Sonstige Festsetzungen

7.1 wechselfeuchte Flächen, Entwässerungsgraben Oberflächenwasser

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.

7.4 Umgrenzung Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

7.5 - 30 - Maße in Metern, z.B. 30 m

7.6 Fläche / Volumen für Retentionsausgleich; hier: ca. 725 qm x 1,50 m = ca. 1.100 cbm

7.7 542,38 OKLS Festgesetzte Anhebung der Erweiterung mit mindestens 35 cm über HW100, hier mind. Süd- und Ostkante der Auffüllung auf die Kote 542,38 m üNN, z.B. durch Setzen eines Rand-Leistensteines

8. Textliche Festsetzungen

8.1 Die Höhe der zur Landschaft hin sichtbaren Wände ist soweit möglich zur optischen Verringerung der Wandhöhe anzuböschen. Im übrigen sind die verbleibenden Wandflächen mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen zur optischen Abschirmung der Wände.

8.2 Private Eingrünungsflächen: Der Eingrünungsstreifen um die Kompostieranlage ist als extensiv genutzte Pflanzfläche und Wiese mit Bäumen und frei wachsenden Sträuchern zu gestalten.
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.

8.3 Höhenlage baulicher Anlagen und Geländeabtrag, Retentionsausgleich
Die baulichen Anlagen (Gebäude, Fahrsilos, private Verkehrsflächen, Böschungen, ...) sind entsprechend den festgesetzten Höhenlagen anzuordnen. Die hierfür erforderliche Geländeaufschüttung ist zulässig. Ebenso zulässig ist südlich A2, Ziff. A.7.6 die Abgrabung um bis zu 1,50 m zur Herstellung des erforderlichen Retentionsvolumens.

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 Materialen, die gemäß § 2 Nr. 4 und 5 in Verbindung mit Anhang 1 Nr.2 BioAbfV, 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 der Zisternenanlage zuzuführen; In den Zisternen soll auch das Niederschlagswasser der Umfahrung gesammelt werden. Sofern eine Versickerung über belebte Bodenzonen und Mulden erfolgt, ist ein wasserrechtliches Verfahren zur Niederschlagswasserbeseitigung durchzuführen mit Überlauf in das Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr.1290.
Für die Kompostierfläche in der nördlichen der beiden Hallen in der Grundstücksmitte ist eine Überlaufschwelle auszuführen, bzw. der Boden ist um 10 cm abzusenken (Höhenkote 542,05 m). Außerdem ist dieser Boden nach WHG als flüssigkeitsdichter Boden auszuführen und gutachterlich abzunehmen.
Für alle anderen Bereiche ist ein der Lagerung bzw. Nutzung angemessener Oberflächenbelag einzuplanen, sofern es sich hier nur um Lagerflächen für fertige Produkte handelt. Auf diesen Flächen darf jedoch kein Grüngut gelagert oder verarbeitet werden.
Das zurückgehaltene Wasser aus den Betriebsflächen und Fahrflächen muss in geschlossene Abwasserbehälter abgeführt werden mit anschließender fachgerechter Entsorgung bzw.Verwertung.
Zur Reinigung und Desinfektion von Fahrzeugen und Behältern müssen geeignete Einrichtungen zur Verfügung stehen; die Abwässer sind in den geschlossenen Abwasserbehälter abzuleiten.
Häusliche Abwässer sind nach den anerkannten Regeln der Technik in die vollbiologische Kleinkläranlage für 4 WE (System Clear Fox) zu entsorgen (dichte Kleinkläranlage).

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:

Immissionsort	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 der 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 die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) unter Ziff. 6.1 d) und den vorgegebenen Immissionsrichtwerte von tagsüber

60 dB(A)	an den nordwestlich (Unterer Ammerhof) und südwestlich (Oberer Ammerhof") liegenden Wohngebäuden im Außenbereich, die im Sinne eines Dorfgebietes einzustufen sind
55 dB(A)	am östlich liegenden Allgemeinen Wohngebiet (Pähl) überschreiten.

8.7 Ausgleichsfläche Ausgangsbebauungsplan: Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind - neben der Renaturierung der Fl.Nrn. 1292 und 1293 - unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 710 qm Ausgleichsfläche erforderlich. Sie wird mit 710 qm auf der östlichen Teilfläche der Fl.Nr.1290, Gmkg. Pähl nachgewiesen.

Ausgleichsfläche 1. Änderung: Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild der 1. Änderung sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 3.378 qm Ausgleichsfläche erforderlich. Sie wird extern außerhalb des Geltungsbereichs B-Plan nachgewiesen.
Die erforderlichen Ausgleichsgleichsflächen sind spätestens im Jahr nach Baufertigstellung bzw. Inbetriebnahme der Erweiterung der Anlage anzulegen und zu bepflanzen.

8.8 Die Eingrünungsflächen der Anlage (O+L) sind spätestens im Jahr nach Baufertigstellung bzw. Inbetriebnahme der Anlage anzulegen, zu bepflanzen und die festgesetzte Bepflanzung dauerhaft zu erhalten, wobei die Versickerungsmulde freizuhalten ist. Hecken sind grundsätzlich zweireihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu allen Seiten zu pflanzen, um eine gewisse Mächtigkeit mit wirksamem Rückzugsort für Wildtiere zu erhalten.
Die Bauzeiten werden auf die Zeit außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1.3. bis 30.9. beschränkt.
"Hinweis: Vor Satzungsbeschluss und Rechtskraft der Bebauungsplanänderung zwischen Gemeinde und Betreiber wird durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB die Bepflanzung sichergestellt. Der Eigentümer benennt dabei die zu beauftragende Fachfirma zur Genehmigung gegenüber der Gemeinde. Sodann beauftragt er selbst diese Fachfirma (inklusive Fertigstellungspflege und Bibersschutz) mit der Erstellung der Randeingrünung. Die Gemeinde behält sich jedoch das Recht vor, auf Kosten des Grundeigtümers einzugreifen, wenn die Pflanzung oder Pflege der Eingrünung nicht erfolgt. Es wird eine Sicherheitsleistung in Höhe von 15.000,-€ für die Dauer von zwei Jahren (Zeitraum der Fertigstellungspflege) vereinbart. Die Sicherheitsleistung ist spätestens mit dem Bauantrag vorzulegen.

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).

9. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen / Retentionsausgleich

9.1 Das durch die 1. Änderung verlorene gehende Retentionsvolumen ist im Verhältnis 1 : 1 auf dem Baugrundstück wirksam auszugleichen. Durch die geplante Erweiterung gehen gegenüber dem IST-Zustand 1.270 cbm an Hochwasserretentionsvolumen verloren. Der Verlust ist vollumfänglich auszugleichen. Infolge der zusätzlich geplanten Geländeanpassungen in Form des Entwässerungsgrabens und der Abgrabungen bis zu 2 m für den Retentionsausgleich entsteht wiederum ein Retentionsvolumen von 1.840 cbm.
Der genaue Nachweis ist im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu führen!
Der vom Überschwemmungsgebiet betroffene Bereich darf erst bebaut werden, wenn der Retensionsraumausgleich hergestellt worden ist. Auf Ziff. C.18 wird hingewiesen!

9.2 Weitere Maßnahmen zur Schadensminimierung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c, d BauGB im Überschwemmungsgebiet:
Die Anhebung der Erweiterung und ggf. geplanter 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, müssen 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.

B. Nachrichtliche Übernahmen

1. FFH SPA Schutzgebietsgrenze, hier FFH-Gebiet, SPA-Gebiet Vogelschutzgebiet (FFH-Gebiet 8331-302 „Ammer von Abpernrain bis zum NSG Vogelfreistätte Ammersee-Südufer" sowie SPA-Gebiet 7932-471„Ammerseegebiet")

2. Überschwemmungsgebiet der Ammer (Gewässer I. Ordnung): Der Bereich des Sondergebietes liegt insgesamt im Überschwemmungsgebiet, wobei die Baufläche, jedoch ohne Ausgleichsfläche mit ausreichendem Abstand oberhalb des Überschwemmungsniveaus liegt, die neu geschaffene Retentionsfläche naturgemäß darunter.

3. Grenzen des HQ 100 bzw. HQ extrem gem. § 9 Abs. 6a BauGB:
Datengrundlage: Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Stand 04/2020

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. 1291 Flur-Nr., z.B. 1291
6. +541.91 H=5.465 Bestehende ca.-Geländehöhen, hier 541,91 m üNN; Gebäudehöhen aus der Baueingabe;
7. Böschung, Neigung ca. 1 : 1,5 - 1: 2 (Höhe zu Breite); hier Schaffung von Retentionsvolumen
8. 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.
9. Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen, Standort, Art und Größen der Bepflanzung.
10. Hinweise zur Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen und der Randeingrünungsflächen:
Die erforderlichen Ausgleichflächen sind im Gleichklang mit der Realisierung der 1. Änderung spätestens mit der folgenden Vegetationsperiode umzusetzten. Unabhängig davon sind die Randeingrünungsflächen auf dem Baugrundstück frühzeitig anzulegen, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild und in die betroffenen Schutzgüter abzumildern.
11. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Hierüber ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Grabungsbüro Thierhaupten, sofort zu informieren.
12. Die Möglichkeit einer Versorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist vorhanden. Die Notwendigkeit eines Grundstückanschlusses ist satzungsgemäß zu erbringen. Ein Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen und somit die Übernahme des Abwassers aus technischen Gründen und wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwandes nicht möglich. Daher ist eine vollbiologische Kleinkläranlage zu errichten.
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
Vor Ausführung der baulichen Anlage ist eine Genehmigung für die Errichtung der Anlage im Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 5 WHG beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.
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.
Das nicht zur Befeuchtung des Kompostes verwendete Niederschlagswasser wird über Zisternen zum Regenrückhaltebecken geführt. Eine gemäß § 8 Abs. 1 WHG i. V. m. Art 15 BayWG, § 9 Abs. 1 Nr. 4, § 57 Abs. 1 WHG i. V. m. TRENOG erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung ist erforderlich.
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.

Auch der Boden der bestehenden nördlichen Halle für „Inputmaterial" (Grüngut) muss stoffundurchlässig und wirksam eingefasst sein, um entstehende Sickerwasserpfützen auf der Fläche zurückhalten zu können (Sickerwasser darf zu keiner Zeit auf unbefestigten Boden ablaufen).

Die Bodenplatte der neuen Lagerhalle für Humus und Biomasse (Holz) muss stoffundurchlässig 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 unbefestigten Boden austreten. Entstehende Sickerwasserpfützen sind auf der Fläche zurückzuhalten.

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 unbefestigten Flächen gelagert wird, darf höchstens der Stoffgehalte bis zu den Zuordnungswerten Z1.1 bzw. RW 1 aufweisen.

Sollten auf nicht überdachten Flächen offen Bauschutt oder Bodenaushub gelagert werden, der nachweislich nicht 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 Straßenaufbruch und kein Asphaltgut 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. Im Rahmen der anstehenden immissionsschutzrechtlichen Änderungsgenehmigung ist ein aktualisierter Wasserrechtsantrag mit Angaben über die Nutzung der Lagerflächen vorzulegen.

Die geregelte Wiederverwertung des Bodenaushubs ist anzustreben, ebenso ein Befahrungsverbot des gewachsenen Bodens mit Baumaschinen, die die übliche Belastung durch Punktlasten der landwirtschaftlichen Befahrung übersteigen; nur versiegelte oder neu zu überbauende Flächen dürfen durch Baumaschinen befahren werden. Geländeauffüllungen dürfen nur mit nachweislich nicht verunreinigtem Material erfolgen.

16. Die Annahme und Entladung von Privatanlieferungen darf nur unter Aufsicht eines fachkundigen Mitarbeiters des Betreibers erfolgen. Die Vorschriften der Bioabfall-Verordnung (BioAbN) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

17. Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans nicht erforderlich.

18. Für die Erweiterung ist ein immissionsschutzrechtliches Verfahren durchzuführen, wobei folgendes zu beachten ist:
- Retentionsausgleich: Im Rahmen des Bauantrages ist eine Quantifizierung und lagegenaue Darstellung der Abgrabung zur Wiederherstellung des durch die Betriebserweiterung verloren gehenden Retentionsvolumens auf dem Baugrundstück einzuplanen, und mit den Fachbehörden abzustimmen. Außerhalb des Baugrundstücks ist dies durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern.
- Die Bauarbeiten sollen nicht in der Zeit von Anfang April bis Mitte September vorgenommen werden.
- Die Verwendung des Brauchwassers ist einzuplanen, z.B. des unverschmutzten Dachflächenwasser über Zisternen.

19. Altlasten und Bodenschutz:
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

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

20. Bebauung im Überschwemmungsgebiet, Grundwasser:
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.

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 Binnenentwässerung nicht zulässig.

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 angepaste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

21. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung
Das gesammelte Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Kompostieranlage soll 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. Nach dem Umbau der Zisternen wird ein Gesamtvolumen von rd. 450 m3 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.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Pähl hat am 12.09.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 15.01.2020 hat in der Zeit vom 28.02.2020 bis 31.03.2020 stattgefunden.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.02.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31.03.2020 gegeben.

3. Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.10.2023 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.04.2024 bis 08.05.2024 öffentlich ausgelegt.
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 hat mit E-Mail vom 26.03.2024 mit Frist bis zum 08.05.2024 stattgefunden.

4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 13.06.2024 die 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.10.2023, redakt. ergänzt 13.06.2024 als Satzung beschlossen.

5. Diese 1. Bebauungsplanänderung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:

Pähl, den .....
(Gemeinde)

(Siegel) .....
Simon Sörgel, Erster Bürgermeister

6. Der Beschluss der 1. Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die 1. Bebauungsplanänderung 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.
Die 1. Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Pähl zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und