

Urschrift

Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung
im Saal des Pfarr- und Gemeindezentrum

am 02.07.2020

I. Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1.	Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen
2.	Genehmigung des Protokolls vom 04.06.2020 (öffentlich)
3.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Verlängerung eines Bauvorbescheides für FlurNr. 925/1 und 925/29, Gemarkung Fischen
4.	Bauleitplanung - 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet "Kompostieranlage an der Raisting Str."; Abwägung der Stellungnahmen
5.	Bauleitplanung - 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kompostieranlage an der Raisting Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
6.	Erschließungsbeitragsrecht - Bildung einer Erschließungseinheit (Bergstraßen)
7.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes
8.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für die Errichtung von Ateliers und Wohnungen; Fl.Nr. 3107/2, Gemarkung Pähl

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

ANWESEND

Name

Bemerkung

Vorsitzender

Werner Grünbauer

Mitglieder

Thomas Baierl

Torsten Blaich

Richard Graf

Ursula Herz

Mirja Mattes

Helmut Mayr

Andreas Ottinger

Irene Popp

Martin Promberger

Johanna Spiel

Abwesend (entschuldigt)

Daniel Bittscheidt
Claudia Klafs
Gerhard Müller
Franz Wörl

Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder geladen sind, die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt ist (Art. 47 Abs. 1 GO).

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 26.06.2020 mittels schriftlicher Ladung durch den 1. Bürgermeister Werner Grünbauer erfolgt.

III: Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung (Art. 52 GO):

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 26.06.2020 ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19:30 Uhr eröffnet und um 21:45 Uhr beendet.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Werner Grünbauer
1. Bürgermeister

Christiane Singer

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 29.07.2020.

Begrüßung

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 26.06.2020 mittels schriftlicher Ladung und Aushang durch den 1. Bürgermeister Werner Grünbauer erfolgt.

Der Vorsitzende stellte fest, dass der Gemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2, 3 GO beschlussfähig ist und eröffnet die Sitzung.

Öffentlicher Teil:

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen

Sachverhalt:

Gemäß Art. 52 Abs. 3 GO sind in nichtöffentlicher Sitzung gefasste Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt zu geben, sobald die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind.

Aus der Sitzung am 25.06.2020 sind folgende Beschlüsse bekannt zu geben:

Die Architektenleistung für den Neubau des Rathauses wurde an die Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH vergeben.

2. Genehmigung des Protokolls vom 04.06.2020 (öffentlich)

Sachverhalt:

Genehmigung des Protokolls (öffentlicher Teil) vom 04.06.2020.

Abstimmung
11 : 0

3. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Verlängerung eines Bauvorbescheides für FlurNr. 925/1 und 925/29, Gemarkung Fischen

Sachverhalt:

Der Antragsteller bittet um Verlängerung des Vorbescheides gem. Vorbescheidsantrag vom 08.05.2013 und 19.05.2016 (Fl.Nr. 925/1 und 925/29, Gemarkung Fischen) um weitere zwei Jahre.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Verlängerung (Fl.Nr. 925/1 und 925/29, Gemarkung Fischen) zu.

Abstimmung
11 : 0

4. Bauleitplanung - 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet "Kompostieranlage an der Raisting Str."; Abwägung der Stellungnahmen

Sachverhalt:

6. Änderung Flächennutzungsplan für Sondergebiet „Grünschnittgutannahmestelle / Kompostplatz“, Fl.Nrn. 1290, Gmkg. Pähl; (bisher als 5. Änderung bezeichnet)

- Beschlussvorschläge im Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB aus städtebaulicher Sicht

1. Ohne Stellungnahmen

-

2. Ohne Einwände

- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, E-Mail v. 25.03.2020
- Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen, Außenstelle Ammersee, E-Mail. v. 19.02.2020
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schr. v. 17.03.2020
- Gemeinde Andechs, Fr. Pänzinger, Schr. v. 18.03.2020
- Markt Diessen am Ammersee, Fr. Schäffert, Schr. v. 19.03.2020
- Gemeinde Herrsching am Ammersee, Bgm. Schiller, Schr. v. 28.02.2020
- Gemeinde Wielenbach, H. Blobner, Beschluss v. 26.03.2020

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

3. Bedenken und Anregungen

3.1 Landratsamt Weilheim-Schongau , SG 610 – H. Myrtek, Schr. v. 26.09.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Die 5. Flächennutzungsplanänderung betraf den Bereich Gut Kerschlach. Wir bitten daher die hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung entweder als „1. Änderung der 4. Flächennutzungsplanänderung“ oder „6. Flächennutzungsplanänderung“ zu bezeichnen.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren als 6. Änderung bezeichnet.

Abstimmung: 11 : 0

3.2 Landratsamt Weilheim, SG Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, H. Hett, Schr. v. 11.03.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

Die jetzt für die geplante Betriebserweiterung für die Kompostieranlage (SO Kompostieranlage an der Raistingener Straße/Kreisstr. WM 9) vorgelegte Flächennutzungsplan-Änderung ist aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes eher kritisch zu sehen, weil der Standort in der Ammer-Aue, angrenzend an das Vogelschutz- und FFH-Gebiet und innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebiets der Ammer (zugleich „Vorranggebiet Hochwasser“) gelegen, seinerzeit schon kritisch und alles andere als günstig zu beurteilen war (vergl. unsere Stllgn. zur 4. FNP-Änderung vom 14.08.2017).

Wir sind nach wie vor der Meinung, dass ein Gewerbebetrieb dieser Art und Nutzung, nämlich Grüngutsammelstelle und Kompostieranlage plus Sammelstelle für Bauschutt- u. Aushubmaterial; daneben auch Lagerung und Verkauf von Kieswerk-Produkten (Kies, Beton- u. Asphalt-aufbruch, Bauschutt-Recyclingmaterial), grundsätzlich in einem Gewerbe- oder Industriegebiet anzusiedeln ist und nicht dort in die freie Landschaft gehört.

Wie dem Umweltbericht zur Bebauungsplan-Änderung zu entnehmen ist, kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen und negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die nur zum Teil ausgeglichen werden können. Nachdem es nur einen einzigen für den FNP wie für den BPlan gleichermaßen gültigen Umweltbericht gibt, entnehmen Sie unsere diesbezüglichen Informationen, fachlichen Empfehlungen und Hinweise bitte unserer Stellungnahme zur Bebauungsplan-Änderung.

Grundsätzlich sollten zwei getrennte Begründungen und Umweltberichte ausgearbeitet und vorgelegt werden, da die unterschiedliche Zielrichtung der beiden Planungsebenen zu einer unterschiedlichen Gewichtung der einzelnen Belange führt. Während auf der FNP-Ebene eine großräumigere Betrachtungsweise und die Untersuchung von Standortalternativen im Vordergrund stehen, enthält der Umweltbericht zum BP dann weitergehende und genauere Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern. Auch zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen sind dann differenziertere Angaben zu machen. Während also auf der FNP-Ebene die geprüften und diskutierten Standortalternativen im Vordergrund stehen, liegt der Schwerpunkt auf der BP-Ebene bei unterschiedlichen gestalterischen Lösungen innerhalb des Geltungsbereichs.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass der Standort historisch gewachsen ist, jedoch ungünstig innerhalb des Überschwemmungsgebiet der Ammer und am Rand des Vogelschutz- und Natura-2000-Gebiet „Ammerseegebiet“ (SPA 7932-471) bzw. „Ammer“ (FFH 8331-302) liegt, wird zur Kenntnis genommen.

Für den jetzigen Standort ist auch die bisherige und gegenständliche Bauleitplanung nicht ursächlich, sondern die frühere Baugenehmigung wohl nach § 35 BauGB. Auf dieser rechtlich abgesicherten Grundlage wurden erhebliche Investitionen getätigt, die dann mit der Nutzungserweiterung SO-Gebiet planungsrechtlich abgesichert wurden. Die Bauleitplanung wurde auch einvernehmlich zwischen Bauwerber, Gemeinde Pähl und Landratsamt Weilheim-Schongau unternommen. Die jetzige Erweiterung bewegt sich noch auf dem Grundstück des Bauwerbers und ertüchtigt letztlich die Kompostieranlage ausschließlich mit den Lagermöglichkeiten für saisonübergreifende Fertigprodukte.

Der Verkauf von Kieswerkprodukten ist der Kompostieranlage untergeordnet. Die Lagerung von geringen Mengen an Aushubmaterial und Bauschutt findet nur kurzfristig statt mit umgehendem Abtransport ins Kieswerk Huglfing; dies dient aber der Synergie und auch der Verkehrsvermeidung und –reduzierung von motorisiertem Verkehr.

Eine Verlegung der jetzigen Kompostieranlage wäre aus vielen Gründen ebenfalls problematisch: sie wäre völlig unwirtschaftlich, die auch aus Umweltgründen unbedingt erforderliche Anlage müsste an anderem Standort neu errichtet werden mit ebenfalls umfangreichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Wegen der Immissionssituation, insbesondere wegen der Gerüche wäre eine Integration in ein übliches Gewerbegebiet überaus schwierig, ggf. müsste abgesetzt von der Bebauung ein neuer Standort aufgemacht werden. Auf die Erkenntnisse des Geruchsgutachtens wird ausdrücklich hingewiesen, wonach die Unterbringung der Anlage in konventionellen Gewerbegebieten nahezu ausgeschlossen erscheint. Ein neue wiederum abgelöste Baufläche im Außenbereich widerspräche Ziff. 3.3 des LEP, nachdem neue Siedlungsflächen an den Baubestand angebunden sein müssen. Sofern hier ein Ausnahmetatbestand vorläge, müsste die Kompostieranlage wiederum im frei zu haltenden Außenbereich untergebracht werden.

Von der Erstellung zweier Umweltberichte, nämlich einmal für die 6. FNP-Änderung und für die 1. Bebauungsplanänderung wurde abgesehen. Die Infragestellung des derzeitigen Standortes wäre aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen, besonders aber aus wirtschaftlichen Gründen und aus Sicht des Eigentumsschutzes unrealistisch. Daher wäre die Nullvariante oder ein Alternativstandort lediglich theoretischer Natur. Diesen Sachverhalt berücksichtigt deshalb der zusammengefasste Umweltbericht für die 6. FNP-Änderung und die 1. Bebauungsplanänderung „Kompostieranlage an der Raistingener Straße“.

Die Gemeinde Pähl hat aber klargestellt, dass eine zukünftig eine Erweiterung nicht mehr möglich sein wird. Darüber hinaus war und ist es ein besonderes Anliegen der Gemeinde, die bisher unzureichende Eingrünung insbesondere nach Norden, Osten und Süden im Gleichklang mit der Erweiterung zu verbessern. Hierzu wurde eine Sicherheitsleistung in die Bebauungsplansatzung aufgenommen. Beim Monitoring wird sowohl die Gemeinde als auch besonders das Landratsamt ein waches Auge haben müssen, dass die Maßnahmen zügig umgesetzt werden.

Abstimmung: 11 : 0

3.3 Landratsamt Weilheim-Schongau, Untere Immissionsschutzbehörde, Schr. v. 25.03.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. Auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme vom 25.03.2020 zur Bebauungsplanänderung wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Einwendungen aus Sicht des Immissionsschutzes besteht, wird begrüßt. Im Übrigen wird auf die Abwägung zur 1. Bebauungsplanänderung / Immissionsschutz verwiesen.

Abstimmung: 11 : 0

3.4 Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzrecht, Fr. Gugger, Schr. v. 06.03.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

„Zu den oben genannten Bauleitplanverfahren wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde Pähl plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „1. Änderung- Kompostieranlage an der Raistingener Str.“ sowie die „5. Änderung des FNPL“, dessen Umgriffe gemäß den vorliegenden Planunterlagen jeweils eine Teilfläche der Fl.Nr. 1290 der Gemarkung Pähl umfassen.

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

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im Bebauungsplan aufzunehmen:

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.

Für etwaige Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zum Bodenschutzrecht werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Abwägung zur 1. Bebauungsplanänderung / Bodenschutzrecht eingestellt und dort berücksichtigt.

Abstimmung: 11 : 0

3.5 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, H. Lang, Schr. v. 19.03.2020

Planungsverband Region Oberland, Bad Tölz, Fr. Holzinger, Schr. vom 27.03.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

„Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Durch die o.g. Planung soll die bestehende Kompostieranlage an der Raistingener Straße erweitert werden. Der Standort befindet sich im westlichen Gemeindebereich. Die Erweiterungsfläche wurde im Rahmen der 4. Flächennutzungsplan-Änderung als Ausgleichsfläche dargestellt und wird nun als Sondergebiet Kompostieranlage dargestellt und festgesetzt. Die Erweiterungsfläche soll mit Lagerhallen bebaut werden, wobei zusätzlich eine Umfahrung möglich sein soll. Die Grenzen des bisherigen Bebauungsplans werden dabei nicht überschritten.

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.“

Beschlussvorschlag:

Zu Planung:

Die Hinweise zur Planung werden zur Kenntnis genommen .

Abstimmung: 11 : 0

Zu Berührte Belange:

Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz

Die Hinweise zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Auch den Beschluss zur Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde betreffend Geruchsgutachten wird verwiesen.

Natur und Landschaft

Die Planung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine entsprechende Anregung liegt vor.

Wasser

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und fließen noch in die Begründung ein. Die Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau und das Wasserwirtschaftsamt Weilheim werden an der Planung beteiligt, Stellungnahmen liegen vor. Auf die dortige Abwägung wird verwiesen.

Energieversorgung

Die Hinweise zur Energieversorgung / Photovoltaikanlage auf dem Dach werden zur Kenntnis genommen. Eine Bereitstellung von Nahwärme wurde schon früher für das östlich in einiger Entfernung liegende Gewerbegebiet untersucht, hat sich aber als unwirtschaftlich erwiesen.

Zu Ergebnis:

Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde wird noch insgesamt in die Begründung aufgenommen. Auf die Abwägung zu den Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde, der Wasserrechtsbehörde und des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird verwiesen.

3.6 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 Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem der Ammer (Deiche entlang der Ammer / kein HQ100-Schutz) wird das Hochwasserisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Dennoch besteht für das Gebiet eine Überflutungsgefahr 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 Binnenentwässerung 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.

len. 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. Abwasserentsorgung

2.4.2 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.

2.4.3 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.

2.4.4 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 vorliegenden 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 Wasser- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind maßgeblich für die 1. Änderung und werden dort in die Abwägung eingestellt.

In der Planzeichnung der 6. Flächennutzungsplanänderung wird noch folgender Vermerk angebracht:

„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem).“

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten wird im Plan noch nachrichtlich übernommen bzw. gekennzeichnet.

Abstimmung: 11 : 0

3.7 Staatliches Bauamt Weilheim, H. Lenker, Schr. v. 20.02.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

„Von den Änderungen des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Kompostieranlage an der Raistinger Straße" sind Belange des Staatlichen Bauamtes nicht betroffen.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und begrüßt.

Abstimmung: 11 : 0

3.8 Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, H. Scherm, Schr. v. 18.03.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

„Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

*Von diesen Belangen wird die **Rohstoffgeologie** zwar nicht unmittelbar berührt. Vor der Ausweisung der externen Ausgleichsfläche ist die Rohstoffgeologie jedoch erneut zu beteiligen um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden.*

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, Tel. 09281 1800-4751).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt Weilheim-Schongau, Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde werden am Verfahren beteiligt, ebenso die Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt Weilheim.

Abstimmung: 11 : 0

3.9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB mit Landwirtschaftsschule, H. Utzschneider, Schr. v. 24.03.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

„Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

1. Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.01.2018. Unsere Hinweise haben Sie in Ihre Begründung unter Punkt 5.7 aufgenommen. Weitere landwirtschaftliche Belange sind von den Änderungen nicht betroffen-

Aus dem Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind im Grundsatz nicht betroffen. Sollte (nachträglich) eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nach Art. 7 BayWaldG (erneut) zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Abstimmung: 11 : 0

3.10 Bayernwerk Netz GmbH, H. Adelwart, E-Mail v. 18.03.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Unsere Stellungnahme vom 28. Februar 2018 hat weiterhin Bestand.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis ist für die 1. Bebauungsplanänderung relevant und wird dort in die Abwägung eingestellt.

Abstimmung: 11 : 0

3.11 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Fr. Hößl, Schr. v. 31.03.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

„Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.a. Änderungsverfahren der Gemeinde Pähl, das für den Betreiber der Kompostieranlage südlich der Raistingener Straße auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1290, Gemarkung Pähl, im Rahmen des o.g. Verfahrens die planerische Grundlage für ein Erweiterungsvorhaben auf der Südostseite im Umfang von 0,68 ha schaffen soll, um ihm die Möglichkeit zum Lagern von saisonüberschneidenden Fertigprodukten einzuräumen. Zusätzlich ist eine Umfahrung auf der Ostseite mit ca. 6 m Breite geplant, dafür wird die hier festgesetzte Ausgleichsfläche entfallen. Die Grenzen des bisherigen Bebauungsplans werden dabei nicht überschritten.

Wie auch in unserer Stellungnahme im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Ursprungsbebauungsplan mit vierter Flächennutzungsplanänderung von September 2017 ist auch an dieser Stelle noch einmal die wirtschaftsfreundliche Zielstellung der Planungen positiv hervorzuheben: Das planerische Vorgehen der Gemeinde Pähl zur Förderung der Erweiterungsabsichten der Fa. Hermann Albrecht Hoch- u. Tiefbau GmbH für die bestehende Anlage ist von unserer Seite ausdrücklich zu befürworten und zu begrüßen“

Beschlussvorschlag:

Der zustimmenden Hinweise zur Erweiterung der Kompostieranlage werden begrüßt.

Abstimmung: 11 : 0

4. Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegen keine Anregungen vor.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

5. Beschlussvorschläge für das weitere Vorgehen:

5.1 Billigungsbeschluss

Hinweise:

In der Bekanntmachung sind die erforderlichen Hinweise auf die umweltbezogenen Informationen aufzunehmen (vgl. Urteile VGH Bayern v. 05.02.2009 – 1 N 07.2713, 1 N 07.2917 und 1 N 07.2963); Urteil BVerwG v. 18.07.2013, 4 CN 3.12).

Die relevanten umweltbezogenen Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3(1) und 4(1) BauGB sind mit auszulegen.

Der Planer Herr Reiser erläutert umfassend die einzelnen Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse hierzu.

Bei Nr. 3.2 möchte ein GR wissen, wie der Begriff „geringe Menge“ definiert ist. Herr Reiser schlägt vor, diese Anregung aufzunehmen und hierzu Rücksprache mit dem LRA zu halten. Es kann ein Hinweis aufgenommen werden, um diesen Begriff genauer festzulegen.

Ein GR möchte wissen, ob die vorgesehen Eingrünungsbepflanzung mit Anwuchsgarantie und Fertigstellungspflege im ersten Jahr erfolgt. Dies wird von Herrn Reiser empfohlen. Dies kann im abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zur Sicherheitsleistung der Eingrünung geregelt werden. Die Sicherheitsleistung beträgt 15.000 € und ist von Herrn Albrecht gegenüber der Gemeinde im Vorfeld zu leisten. Frau Digmayer (Landschaftsarchitektin; arbeitet mit Herrn Reiser zusammen) schätzt die Kosten für die Eingrünung auf ca. 25.000 € mit allen Arbeiten.

Ein GR weist außerdem darauf hin, dass die Gräben gepflegt werden müssen. Bgm. Grünbauer antwortet, dass hierfür nicht die Gemeinde sondern der Wasser- und Bodenverband Ammermoos zuständig ist.

Ein GR schlägt vor, die Eingrünung auch auf der Westseite oberhalb der Straße vergrößert festzusetzen. Bgm. Grünbauer antwortet, dass dies nicht möglich ist, da der Bereich nicht von der Änderung betroffen ist und deshalb hier keine neuen Festsetzungen erfolgen können. Außerdem handelt es sich um eine landw. Fläche in Fremdbesitz, so dass eine Erweiterung auch aus diesem Grund nicht möglich wäre.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den auf Grund der vorstehenden Beschlüsse noch zu ergänzenden Entwurf der 6. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 02.07.2020 einschließlich Begründung.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, für die 6. Flächennutzungsplanänderung die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Behördenbeteiligung und die Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen einschließlich der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.

Abstimmung

11 : 0

Zu den einzelnen Abwägungsvorschlägen wurden Einzelbeschlüsse gefasst.

5. Bauleitplanung - 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kompostieranlage an der Raistingener Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Pähl hat am 12.09.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kompostieranlage an der Raistingener Straße“ beschlossen. Ergänzend ist der Flächennut-

zungs-plan in einer 5. Änderung anzupassen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. In der Sitzung am 13.02.2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Gemeinderat gebilligt und die erste Auslegung beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 28.02.2020 bis 31.03.2020 statt.

1. Ohne Stellungnahmen

-

2. Ohne Einwände

- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, E-Mail v. 25.03.2020
- Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen, Außenstelle Ammersee, E-Mail. v. 19.02.2020
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schr. v. 17.03.2020
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim, Schr. v. 24.03.2020
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schr. v. 31.03.2020
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schr. v. 16.03.2020
- Staatliches Bauamt Weilheim, Schr. v. 20.02.2020
- Gemeinde Andechs, Fr. Pänzinger, Schr. v. 18.03.2020
- Markt Diessen am Ammersee, Fr. Schäffert, Schr. v. 19.03.2020
- Gemeinde Herrsching am Ammersee, Schr. v. 28.02.2020
- Gemeinde Wielenbach, H. Blobner, Beschluss v. 26.03.2020

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

3. Bedenken und Anregungen

3.1 Landratsamt Weilheim-Schongau , SG 610 – H. Myrtek, Schr. v. 26.09.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Zwischen den Bereichen „Nord“ bzw. „Süd“ und „Ost“ gelten unterschiedliche GR sowie Unterarten von Nutzungen. Wir bitten daher zwischen „Nord“ bzw. „Süd“ und „Ost“ eine entsprechende Nutzungstrennungslinie im Planteil aufzunehmen.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen im Osten im Bereich der 1. Änderung sind einheitlicher Nutzung, die festgesetzte Grundfläche gilt für Nord und Süd. Daher wird die Nutzungstrennungslinie zwischen West und Ost an der Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung noch ergänzt.

Abstimmung: 11 : 0

3.2 Landratsamt Weilheim, SG Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, H. Hett, Schr. v. 11.03.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

„Naturschutz:

Die jetzt als 1. Änderung des Sondergebiets „Kompostieranlage“ geplante Betriebsweiterung ist aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes eher kritisch zu sehen, weil der Standort in

der Ammer-Aue, angrenzend an das Vogelschutz- und FFH- Gebiet und innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebiets der Ammer (zugleich „Vorranggebiet Hochwasser“) gelegen, von Haus aus kritisch und alles andere als günstig zu beurteilen war (vergl. unsere seinerzeitigen Stllgn. zur FNP-Änderung und zum BPlan). Wir sind nach wie vor der Meinung, dass ein Gewerbebetrieb dieser Art und Nutzung, nämlich Grüngutsammelstelle und Kompostieranlage plus Sammelstelle für Bauschutt- u. Aushubmaterial; daneben auch Lagerung und Verkauf von Kieswerk-Produkten (Kies, Beton- u. Asphaltaufbruch, Bauschutt-Recyclingmaterial), grundsätzlich in einem Gewerbe- oder Industriegebiet anzusiedeln ist und nicht dort in die freie Landschaft gehört.

Das Schutzgut Boden ist von der Betriebserweiterung massiv negativ beeinträchtigt, da es sich gemäß Moorbodenkarte Bayern standörtlich um einen Bodentyp aus vor- herrschend Niedermoor und Erdniedermoor handelt, der grundsätzlich nicht überbaut, entwässert oder anderweitig negativ beeinflusst werden sollte. Es kommt zum dauerhaften Verlust an potentiell hochwertigem und zunehmend seltenem Lebensraum im Nahbereich bzw. Umgriff bestehender Schutzgebiete.

Auch im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild wirkt die Kompostieranlage in dieser von allen Seiten her weithin sichtbaren und exponierten Lage als nachhaltig störend. Einer guten und raumwirksamen Eingrünung der Betriebsanlagen, insbesondere ostseitig zur Ortschaft hin, kommt deshalb – auch im Sinne einer gewünschten Eingriffsminimierung – eine besondere Bedeutung zu.

Betriebsbedingt werden die Beeinträchtigungen v.a. durch Lärm, Lichtverschmutzung und Verkehrsaufkommen zunehmen. Wichtig ist, dass die im Umweltbericht genannten bzw. vorgeschlagenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung konsequent beachtet und fachgerecht umgesetzt werden.

Die dem Umweltbericht beigegefügte artenschutzfachliche Abschätzung des Biologen Martin Kleiner vom 17.03.2014 (!) ist nicht mehr aktuell und bezieht sich auf die Situation vor 6 Jahren, als die Fa. Albrecht ihren Betrieb am neuen Standort im Austausch zur alten Anlage geplant hat, und berücksichtigt die jetzt als Betriebserweiterung vorgesehene Fläche (bislang als Ausgleichsfläche für Maßnahmen des Naturschutzes vorgesehen) überhaupt nicht. Die mit dem Umweltbericht beauftragte Landschaftsarchitektin hat daher auch explizit darauf hingewiesen, dass Jahreszeitlich bedingt eine fachkundliche Einschätzung zum Schutzgut Arten und Lebensräume nicht möglich war und deshalb eine entsprechend Nachuntersuchung notwendig ist! Das aktuell vorhandene artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen und entspr. Hinweise in der Artenschutz-Datenbank am LfU, verbunden mit der grundsätzlichen Habitat-Eignung für wiesenbrütende Vogelarten u.a. Tiergruppen, verlangt jedenfalls eine aktuelle Überprüfung und ein entsprechendes Monitoring.

Was die Gebietseinstufung und dessen aktuelle Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und die darauf basierende Ermittlung des Kompensationsbedarfs insgesamt angeht, erachten wir die Einstufung in Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im Hinblick auf die Bewertung der einzelnen Schutzgüter für nicht angemessen und fachlich begründbar. Entsprechend den gemäß Leitfaden zugrunde zu legenden Listen halten wir stattdessen eine Einstufung in die Gebietskategorie II (die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensräume sogar eher Kat. III) für gerechtfertigt, so dass sich bei einem hohen Versiegelungs- u. Nutzungsggrad bei den Kompensationsfaktoren eine Spanne von 0,8 bis 1,0 und somit ein insgesamt wesentlich höherer Ausgleichsbedarf ergibt. Hier müsste also noch einmal entsprechend nachbilanziert werden.

Für den mit 3.378 m² eher zu gering ermittelten Ausgleichsbedarf fehlt bislang ein konkretes Planungs- und Entwicklungs-/Umsetzungskonzept und ebenso wie eine Flächenzuordnung. Hier müssen der UNB spätestens bis zum Satzungsbeschluss konkrete Vorschläge unterbreitet und fachlich abgestimmt werden. Zu klären sind spätestens bis zum Satzungsbeschluss außerdem die Verantwortlichkeiten bezüglich der konkreten Umsetzung der Maßnahmen sowie die Flächenverfügbarkeit (Erwerb durch die Gemeinde, dingliche Sicherung, Städtebaulicher Vertrag). Die Gemeinde Pähl sollte in jedem Fall die Rahmenpflanzung vornehmen und die Fertigstellungspflege auf der „privaten Eingrünungsfläche mit Zweckbestimmung Gestaltung Orts- u. Landschaftsbild“ übernehmen.

Hinsichtlich einer zeitnahen, fachgerechten und vollständigen Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen empfehlen wir der Gemeinde dringend, sich gegenüber dem Bauherrn und Grundbesitzer durch eine dingliche Sicherung oder einen städtebaulichen Vertrag rechtlich abzusichern. Darin sollte auch geregelt sein, dass für den Fall der Nichterfüllung von Auflagen bezogen auf notwendige Eingrünungs- u. Ausgleichsmaßnahmen die Gemeinde berechtigt ist, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen – insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen – durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen. Außerdem ist in diesem Zusammenhang ein möglichst exakter Handlungsrahmen bzw. ein Prüfschema festzulegen, nach dem die Gemeinde (zusammen mit der UNB) die notwendigen Erfolgskontrollen (Entwicklungs-, Funktions-, u. Ziel-Erreichungskontrollen) durchführen will.

Die als Hinweise bei den Textfestsetzungen unter C Ziffern 8, 9 und 13 im Plan enthaltenen Maßgaben (Freiflächengestaltungsplan und Fachvorschriften der DIN 18920) sind aus Naturschutz-Sicht ausdrücklich zu begrüßen.

Von Seiten der Kreisfachberatung sind fachliche Empfehlungen, Hinweise und Informationen nicht veranlasst.“

Beschlussvorschlag:

Zu Naturschutz:

Der Hinweis, dass der Standort aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch gesehen wird, wird zur Kenntnis genommen. Wie bekannt, ist die Situation durch die frühere Entscheidung bestimmt gewesen, den westlichen Standort um 1 Gewanne weg nach Osten zu rücken, heraus aus den naturschutzfachlich noch sensibleren Bereichen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ammer und dem Vogelschutz- und Natura-2000-Gebiet „Ammerseegebiet“ (SPA 7932-471) bzw. „Ammer“ (FFH 8331-302). Dieser Vorgang erfolgte auf der Rechtsgrundlage des § 35 BauGB. Erst danach wurde die gegenständliche Bauleitplanung unternommen, die hiermit nochmals, jedoch innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches B-Plan erweitert wird.

Die Bauleitplanung wurde auch einvernehmlich zwischen Bauwerber, Gemeinde Pähl und Landratsamt Weilheim-Schongau unternommen. Die jetzige Erweiterung bewegt sich noch auf dem Grundstück des Bauwerbers und ertüchtigt letztlich die Kompostieranlage ausschließlich mit den der Möglichkeit zum Lagern von saisonüberschneidenden Fertigprodukten. Auch erscheint die Unterbringung der Fertigprodukte unter Flugdächern mit Gründächern bzw. Fotovoltaikanlagen zur nachhaltigen Energiegewinnung durchaus sinnvoll.

Der Verkauf von Kieswerkprodukten ist der Kompostieranlage untergeordnet, und die Lagerung von geringen Mengen an Aushubmaterial und Bauschutt findet nur kurzfristig statt mit umge-

hendem Abtransport ins Kieswerk Huglfing dient aber der Synergie und auch der Verkehrsvermeidung und –reduzierung von motorisiertem Verkehr.

Wegen der Standortfrage wird im Übrigen auf die Abwägung zur 6. FNP-Änderung verwiesen.

Von der Erstellung zweier Umweltberichte, nämlich einmal für die FNP-Änderung und für die Bebauungsplanänderung wurde abgesehen. Die Infragestellung des derzeitigen Standortes wäre aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen, besonders aber aus wirtschaftlichen Gründen und aus Sicht des Eigentumsschutzes unrealistisch. Daher wäre die Nullvariante oder ein Alternativstandort lediglich theoretischer Natur. Diesen Sachverhalt berücksichtigt deshalb der zusammengefasste Umweltbericht für die 6. FNP-Änderung und die 1. Bebauungsplanänderung „Kompostieranlage an der Raistingner Straße“.

Die Gemeinde Pähl hat aber klargestellt, dass zukünftig eine nochmalige Erweiterung nicht mehr möglich sein wird. Darüber hinaus war und ist es ein besonderes Anliegen der Gemeinde, die bisher unzureichende Eingrünung insbesondere nach Norden, Osten und Süden im Gleichklang mit der Erweiterung zu verbessern. Hierzu wurde eine Sicherheitsleistung in die Bebauungsplansatzung aufgenommen. Beim Monitoring wird sowohl die Gemeinde als auch besonders das Landratsamt ein waches Auge haben müssen, dass die Maßnahmen zügig umgesetzt werden.

Soweit es zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Betriebserweiterung kommt, wird der festgesetzten Nutzung der Vorrang eingeräumt und auf die Aufwertungsmaßnahmen in Verbindung mit der externen Ausgleichsfläche verwiesen.

Betreffend das Landschaftsbild ist es ein besonderes Anliegen auch der Gemeinde, dass die in Planung und Satzung festgesetzten Maßnahmen konsequent umgesetzt werden.

Eine Begutachtung des aktuell auf der Erweiterungsfläche vorhandenen, artenschutzrechtlich relevanten Bestandes wird zeitnah durch einen Sachverständigen erstellt, um die Auswirkungen im Bereich Arten und Lebensräume abschätzen zu können.

Bisher wurde die Erweiterungsfläche in der Zusammenschau der Bestandsanalyse im Bereich der Kategorie I eingestuft. Dabei ist die Bedeutung des Schutzgutes Wasser und Boden als hoch eingeordnet, weshalb als Ausgleichsfaktor der oberste Wert von 0,60 festgelegt wurde. Da die Einstufung der Gebietswertigkeit auch vom aktuellen Artenbesatz abhängt, der jahreszeitlich bedingt im Winter nur sehr eingeschränkt feststellbar war, ist das Vorliegen der zu erstellenden artenschutzfachlichen Prüfung abzuwarten. Sollte laut dieser Begutachtung eine höhere Einstufung der Gebietskategorie angezeigt sein, müsste der angesetzte Kompensationsfaktor und damit der Ausgleichsbedarf entsprechend angepasst werden.

Zwischenzeitlich hat eine Begutachtung der Erweiterungsfläche durch den Biologen H. Kleiner und Fr. LAin Digmayer stattgefunden. Danach ist der gewählte Kompensationsfaktor sachgerecht. Die Ausgleichsfläche wird in Abstimmung mit der UNB extern festgelegt.

Alle notwendigen Maßnahmen im Zusammenhang mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden vor abschließender Auslegung gem. § 3(2) BauGB in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt und ergänzt. Das betrifft im Besonderen das Planungs- und Entwicklungs-/Umsetzungskonzept der Ausgleichsmaßnahmen, die Flächenverfügbarkeit, deren Sicherung und die Festlegung der Verantwortlichkeiten bezüglich der konkreten Umsetzung.

Dabei sollte die Gemeinde Pähl in jedem Fall die Eingrünungspflanzung nebst Fertigstellungspflege auf der 'privaten Eingrünungsfläche mit Zweckbestimmung: Gestaltung Orts- und Landschaftsbild' übernehmen um eine möglichst gute Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen.

Zu Hinweise bei Textfestsetzungen:

Die Textlichen Festsetzungen unter B. 8.7 'Ausgleichsfläche 1. Änderung' werden nach evtl. notwendiger Anpassung der Kategorieneinstufung mit Anpassung der Ausgleichsflächenberechnung entsprechend nachgeführt.

Der Hinweis in den Textlichen Festsetzungen unter B. 8.8 zu den Eingrünungsflächen der Anlage wird folgendermaßen geändert:

„Vor Satzungsbeschluss und Rechtskraft der Bebauungsplanänderung zwischen Gemeinde und Betreiber soll durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB die Bepflanzung sichergestellt werden. Die Gemeinde Pähl wird dabei die Rahmenpflanzung der festgesetzten Randeingrünungsflächen vornehmen und die Fertigstellungspflege auf der „privaten Eingrünungsfläche mit Zweckbestimmung Gestaltung Orts- u. Landschaftsbild“ übernehmen. Zur Durchführung der Pflanzung ist eine Sicherheitsleistung in Höhe von 15.000 € zu erbringen.“

Abstimmung: 11 : 0

3.3 Landratsamt Weilheim-Schongau, Untere Immissionsschutzbehörde, Schr. v. 25.03.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

Einwendungen:

Zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Geruchsgutachten vorgelegt, das jedoch von 2014 stammt und durch Änderungen im Arbeitsablauf und von Flächenbelegungen sowie aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht mehr aktuell ist.

Die schalltechnische Untersuchung bedarf keiner Anpassung, da anders als bei einem Geruchsgutachten (hier werden die Jahres-Geruchsstunden ermittelt) die lautesten Tage (worst case) betrachtet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Einwendungen aus Sicht des Immissionsschutzes besteht, wird begrüßt.

Zum Geruchsgutachten Büro IMA Richter & Röckle vom 10.02.2014 von 2014/ Fortschreibung:

Lt. Ziff. 7 Zusammenfassung wurde die Inputleistung an Grünabfall mit 15.000 t/a beantragt. Zusätzlich sollen ca. 10.000 t/a an Zuschlagstoffen mit eingebracht werden. Hierzu wurde die zu erwartende Geruchsgesamtbelastung unter Berücksichtigung des Beitrags des Unteren und Oberen Ammerhofs berechnet. Die maximale Geruchsstundenhäufigkeit im nächstgelegenen Wohngebiet der Gemeinde Pähl beträgt knapp 6 %. Der Immissionswert der GIRL von 10 % wird damit eingehalten. Am Unteren Ammerhof und an einem einzeln stehenden Wohnhaus südlich des Hofes wird eine Häufigkeit von maximal 13 %, am Oberen Ammerhof von maximal 5 % berechnet. Der vorgeschlagene Immissionswert von 15 % wird dort eingehalten.

Die 1. Bebauungsplanänderung erfolgt auf Antrag des Bauwerbers. Im Ergebnis stellt die Erweiterung lediglich die überdachte Lagerung der Produkte ab. Durch die Überdachung können anaerobe (nasse) Lagerzustände zu 100 % ausgeschlossen werden.

Bei nasser oder sehr feuchter Lagerung bilden sich im Kompostmaterial Buttersäuren die für starken Geruch ursächlich sind; dieser Umstand kann durch die Erweiterung der Anlage mit zusätzlicher Überdachung ausgeschlossen werden.

Seit Inbetriebnahme der Anlage hat es nach Mitteilung des Betreibers nicht einen Fall gegeben der zu Beanstandungen geführt hat. Der Antrag mit den vergrößerten Überdachungen enthält keine Erhöhung der Annahme- bzw. Verarbeitungsmengen, somit sind im Prinzip gleiche Voraussetzungen wie bisher gegeben wie oben ausgeführt und im bisherigen Geruchsgutachten enthalten. Die Lagermengen werden exakt die gleichen sein wie bisher, allerdings wird mehr Platz für die Produktion haben und die Halden geschaffen, die dann nicht mehr mühsam 6 m hoch aufgeschoben werden müssen.

Die verwaltungstechnische Bewertung der Ergebnisse auch für die Erweiterung der Kompostieranlage erfolgt durch die Genehmigungsbehörde. Beeinträchtigungen des Wohngebietes scheinen durch die Unterschreitung von knapp 6 % gegenüber zulässigen 10% ausgeschlossen. Eine Fortschreibung erscheint daher nicht erforderlich.

Abstimmung: 11 : 0

3.4 Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzrecht, Fr. Gugger, Schr. v. 06.03.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

„Zu den oben genannten Bauleitplanverfahren wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde Pähl plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „1. Änderungskompostieranlage an der Raisting Str.“ sowie die „6. Änderung des FNPL“, dessen Umgriffe gemäß den vorliegenden Planunterlagen jeweils eine Teilfläche der Fl.Nr. 1290 der Gemarkung Pähl umfassen.

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

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im Bebauungsplan aufzunehmen:

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.

Für etwaige Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass die Flurnummer 1290 der Gemarkung Pähl derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 06.03.2020, eingetragen ist, fließt noch in die Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung ein, ebenso die Vorgehensweise bei Bodenauffälligkeiten.

In der Bebauungsplansatzung wird unter Hinweise noch ergänzt:

„Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:

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.“

Abstimmung: 11 : 0

3.5 Landratsamt Weilheim-Schongau, Wasserrecht, H. Mühlegger, Schr. v. 06.04.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

„Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kompostieranlage an der Raisting 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 Befeuchtung 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.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kompostieranlage an der Raisingtinger Straße grundsätzlich Einverständnis besteht, wird begrüßt.

Die übermittelten Informationen werden noch insgesamt in der Begründung zur 1. Änderung aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurde durch das Fachbüro Kokai Weilheim ein neues hydraulisches Gutachten vom 08.06.2020 zur 1. Bebauungsplanänderung erstellt. Dieses Gutachten wird noch der Begründung zur 1. Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Durch die geplante Erweiterung der Kompostieranlage und der damit verbundenen Geländeauffüllungen gehen gegenüber dem IST-Zustand 1.270 m³ 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 m³. Somit wird der Verlust an Hochwasserrückhalteraum überkompensiert. (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG). Der Sachverhalt Retentionsvolumen wird noch in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt, ebenso in der Bebauungsplanbegründung.

In der Bebauungsplansatzung wird unter Hinweise noch aufgenommen:

„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. TREN OG 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.“

Das ermittelte Überschwemmungsgebiet HQ100 wird noch gemäß den Vorgaben aus § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Abstimmung: 11 : 0

3.6 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, H. Lang, Schr. v. 19.03.2020

Planungsverband Region Oberland, Bad Tölz, Fr. Holzinger, Schr. vom 27.03.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

„Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Durch die o.g. Planung soll die bestehende Kompostieranlage an der Raistingener Straße erweitert werden. Der Standort befindet sich im westlichen Gemeindebereich. Die Erweiterungsfläche wurde im Rahmen der 4. Flächennutzungsplan-Änderung als Ausgleichsfläche dargestellt und wird nun als Sondergebiet Kompostieranlage dargestellt und festgesetzt. Die Erweiterungsfläche soll mit Lagerhallen bebaut werden, wobei zusätzlich eine Umfahrung möglich sein soll. Die Grenzen des bisherigen Bebauungsplans werden dabei nicht überschritten.

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 entgegenstehen-

de 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.“

Beschlussvorschlag:

Zu Planung:

Die Hinweise zur Planung werden zur Kenntnis genommen .

Zu Berührte Belange:

Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz

Die Hinweise zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Auf den Beschluss zur Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde betreffend Geruchsgutachten wird verwiesen.

Natur und Landschaft

Die Planung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine entsprechende Anregung liegt vor.

Wasser

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und fließen noch in die Begründung ein. Die Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau und das Wasserwirtschaftsamt Weilheim werden an der Planung beteiligt, Stellungnahmen liegen vor. Auf die dortige Abwägung wird verwiesen. Der Retentionsausgleich wird in Abstimmung mit dem WWA Weilheim und dem Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Weilheim-Schongau volumengleich und zeitgleich mit der Erweiterung geschaffen im Umgriff des Bebauungsplans.

Energieversorgung

Die Hinweise zur Energieversorgung / Photovoltaikanlage auf dem Dach werden zur Kenntnis genommen. Eine Bereitstellung von Nahwärme wurde schon früher für das östlich in einiger Entfernung liegende Gewerbegebiet untersucht, hat sich aber als unwirtschaftlich erwiesen.

Zu Ergebnis:

Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde wird noch insgesamt in die Begründung aufgenommen. Auf die Abwägung zu den Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde, der Wasserrechtsbehörde und des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird verwiesen.

3.7 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 Hochwasser-

schutz 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 Starkregenerisiken 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 Überflutungsgefahr 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 Binnenentwässerung 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 beseht 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 Wasser- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung.*

Beschlussvorschlag:

Zum Anschreiben:

Das in der Begründung enthaltene Konzept zur Niederschlagwasserbeseitigung wird geändert.

Zu 2.1.2 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet:

Die Informationen aus Ziff. 2.1.2 werden noch in der Begründung aufgenommen. Wegen der Inanspruchnahme der Fläche für bauliche Zwecke der Erweiterung der Kompostieranlage wird auf die Standortabwägung in der 6. FNP-Änderung, hier zur Stellungnahme des Naturschutzes, verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde durch das Fachbüro Kokai Weilheim ein neues hydraulisches Gutachten vom 08.06.2020 zur 1. Bebauungsplanänderung erstellt. Dieses Gutachten wird noch der Begründung zur 1. Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Durch die geplante Erweiterung der Kompostieranlage und der damit verbundenen Geländeauffüllungen gehen gegenüber dem IST-Zustand 1.270 m³ 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 m³. Somit wird der Verlust an Hochwasserrückhalteraum überkompensiert. (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG). Der Sachverhalt Retentionsvolumen wird noch in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt, ebenso in der Bebauungsplanbegründung.

Im nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Retentionsausgleich dann rechtsverbindlich nachzuweisen.

in der Satzung wird als Fläche in der 1. Bebauungsplanänderung die aufgrund des geänderten Oberflächenwasserkonzeptes nicht mehr benötigte Grünfläche direkt südlich der festgesetzten Ausgleichsfläche A2 festgesetzt. Hier kann zwischen A 2 und der Umfahrt eine Mauer oder ein Damm direkt an der Geltungsgrenze der 1. Änderung errichtet werden. Hinzu kommt noch das Retentionsvolumen des Grabens für Oberflächenwasser. In der Planzeichnung und den Festsetzungen wird dieser Sachverhalt noch berücksichtigt.

In der Bebauungsplansatzung wird noch ergänzt:

„Ebenso zulässig ist südlich A2, Ziff. A.7.6 die Abgrabung um bis zu 2 m zur Herstellung des erforderlichen Retentionsvolumens.“

Die vom WWA Weilheim ermittelten Überschwemmungsgrenzen HQ 100_extrem werden noch im Plan gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich aufgenommen.

Der in C.18 enthaltene Satz „Außerhalb des Baugrundstückes ist dies durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern“ wird nicht gestrichen, da er auf die Sicherung der im Genehmigungsverfahren zu bestimmenden Fläche zum Ausgleich des Retentions-

volumens zugunsten des Freistaates Bayern abstellt, nicht darauf, auf den genannten Flurnummern (Fl.Nr. 1293 und 1292, Gmkg. Pähl) den notwendigen Retentionsausgleich vorzunehmen.

Wegen der Höheneinstellung der Erweiterung ist in den Festsetzungen zu berücksichtigen:

„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, 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.“

Wegen der Höheneinstellung der Erweiterung ist in den Bebauungsplanhinweisen noch zu berücksichtigen:

„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.“

Zu 2.1.3 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten:

Für das Vorhaben wird noch im Rahmen der 1. Änderung Bebauungsplan eine Risikobeurteilung anhand der genannten Arbeitshilfe zur Abwägung vorgenommen. Das Ergebnis wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Die übermittelten Informationen werden noch in die Begründung aufgenommen.

Das Risikogebiet HQextrem wird noch gemäß den Vorgaben aus § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

In der Bebauungsplansatzung wird noch Folgendes ergänzt:

„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.“

Ausdrücklich wird aber darauf hingewiesen, dass es sich um eine private Kompostieranlage mit einem ganz besonderen Nutzungszweck ohne jegliche Wohnnutzung handelt, nicht um ein öffentliches Gebäude.

In den Bebauungsplanhinweisen wird noch folgender Text berücksichtigt:

„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 Überflutungsgefahr 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 Binnenentwässerung nicht zulässig.“

Zu 2.2 Grundwasser

In den Bebauungsplanhinweisen wird noch folgender Text berücksichtigt:

„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebsichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebsicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“
Zu 2.3 Altlasten und Bodenschutz

In den Bebauungsplanhinweisen wird noch folgender Text berücksichtigt:

„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.“

Zu 2.4 Wasserversorgung und 2.5 Abwasserentsorgung:

Die Hinweise fließen noch in die Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung ein.

Als neues Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wird in den Hinweisen der Bebauungsplansatzung und in der Begründung noch aufgenommen:

„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 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.“

In den Festsetzungen wird noch berücksichtigt:

„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.“

Zu 3. Zusammenfassung:

Vor nächster Auslegung wird in der Begründung noch die Planungsänderung zur Kreislaufführung des Niederschlagswassers und Rückbau des Überlaufes aus dem Rückhaltebecken in den Burgleitenbach aufgenommen.

Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Erschließungskonzeption mit ausreichenden Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung nachzuweisen.

Abstimmung: 11 : 0

3.8 Staatliches Bauamt Weilheim, H. Lenker, Schr. v. 20.02.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

„Von den Änderungen des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Kompostieranlage an der Raistingener Straße" sind Belange des Staatlichen Bauamtes nicht betroffen.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und begrüßt!.

3.9 Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, H. Scherm, Schr. v. 18.03.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

„Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

*Von diesen Belangen wird die **Rohstoffgeologie** zwar nicht unmittelbar berührt. Vor der Ausweisung der externen Ausgleichsfläche ist die Rohstoffgeologie jedoch erneut zu beteiligen um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden.*

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, Tel. 09281 1800-4751).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbe-

hörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass vor der Ausweisung der externen Ausgleichsfläche die Rohstoffgeologie jedoch erneut zu beteiligen ist, um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden, wird berücksichtigt. Die Ausgleichsfläche soll daher noch vor nächster Auslegung in den Plan aufgenommen werden.

Abstimmung: 11 : 0

3.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB mit Landwirtschaftsschule, H. Utzschneider, Schr. v. 24.03.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

„Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern: 1. Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.01.2018. Unsere Hinweise haben Sie in Ihre Begründung unter Punkt 5.7 aufgenommen. Weitere landwirtschaftliche Belange sind von den Änderungen nicht betroffen.“

Aus dem Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind im Grundsatz nicht betroffen. Sollte (nachträglich) eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nach Art. 7 BayWaldG (erneut) zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis aus dem Bereich Forsten, dass vor Festlegung eine das Waldrecht betreffende Fläche das Amt erneut zu beteiligen ist, wird berücksichtigt. Die Ausgleichsfläche soll daher noch vor nächster Auslegung in den Plan aufgenommen werden.

Abstimmung: 11 : 0

3.11 Bayernwerk Netz GmbH, H. Adelwart, E-Mail v. 18.03.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Unsere Stellungnahme vom 28. Februar 2018 hat weiterhin Bestand.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.12 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Fr. Hößl, Schr. v. 31.03.2020

Stellungnahme im Wortlaut:

„Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.a. Änderungsverfahren der Gemeinde Pähl, das für den Betreiber der Kompostieranlage südlich der Raistingener Straße auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1290, Gemarkung Pähl, im Rahmen des o.g. Verfahrens die planerische Grundlage für ein Erweiterungsvorhaben auf der Südostseite im Umfang von 0,68 ha schaffen soll, um ihm die Möglichkeit zum Lagern von saisonüberschneidenden Fertigprodukten einzuräumen. Zusätzlich ist eine Umfahrung auf der Ostseite mit ca. 6 m Breite geplant, dafür wird die hier festgesetzte Ausgleichsfläche entfallen. Die Grenzen des bisherigen Bebauungsplans werden dabei nicht überschritten.

Wie auch in unserer Stellungnahme im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Ursprungsbebauungsplan mit vierter Flächennutzungsplanänderung von September 2017 ist auch an dieser Stelle noch einmal die wirtschaftsfreundliche Zielstellung der Planungen positiv hervorzuheben: Das planerische Vorgehen der Gemeinde Pähl zur Förderung der Erweiterungsabsichten der Fa. Hermann Albrecht Hoch- u. Tiefbau GmbH für die bestehende Anlage ist von unserer Seite ausdrücklich zu befürworten und zu begrüßen.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird noch in die Begründung aufgenommen.

4. Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegen keine Anregungen vor.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den aufgrund der vorstehenden Beschlüsse noch zu ergänzenden Entwurf des Bebauungsplans „Kompostieranlage an der Raistingener Straße“ in der Fassung vom 02.07.2020 einschließlich Begründung und Umweltbericht.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Entwurf des Bebauungsplans „Kompostieranlage an der Raistingener Straße“ einschließlich Begründung und Umweltbericht die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Behördenbeteiligung und die Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen einschließlich der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.

- Es ist noch eine externen Ausgleichsfläche erforderlich. Diese Fläche muss naturschutzfachlich mit Fr. LAin Digmayer und der UNB, LRA WM, H. Hett, abgestimmt werden. Sodann ist für dies gewählte Ausgleichsfläche noch die Erstellung eines Konzeptes für die Aufwertung erforderlich.

Abstimmung
11 : 0

Zu den einzelnen Abwägungsvorschlägen wurden Einzelbeschlüsse gefasst.

6. Erschließungsbeitragsrecht - Bildung einer Erschließungseinheit (Bergstraßen)

Sachverhalt:

Vor der endgültigen Abrechnung der Erschließungsbeiträge (bis zur endgültigen Entstehung der Beitragspflicht) „Bergstraßen“ (Alpspitz-, Kreuzeck-, Wank- und Zugspitzstraße) kann eine **Er-**

schließungseinheit gebildet werden. Nach § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand für eine Erschließungsanlage auf die anliegenden Grundstücke zu verteilen (Grundsatz).

Gemäß § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde für mehrere gleichartige Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, den Erschließungsaufwand **insgesamt** ermitteln. Durch die Bildung der Erschließungseinheit werden Anlieger einer regelmäßig weniger aufwändig hergestellten und dadurch kostengünstigeren Anlage ("Nebenstraße"; hier Alpspitz-, Kreuzeck-, Wankstraße) am Aufwand für die regelmäßig aufwändiger hergestellten und deshalb teureren Anlagen ("Hauptstraße"; hier Zugspitzstraße) beteiligt.

Die Bildung einer Erschließungseinheit setzt voraus, dass ein Straßensystem gegeben ist, dessen einzelne Straßen in einem besonderen funktionalen Zusammenhang stehen und dadurch voneinander abhängig sind. Die Verkehrsanlagen müssen mit Entstehen der Beitragsschuld (nach Fertigstellung der erstmaligen Herstellung) gemeinsam abgerechnet werden. Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB werden mehrfach erschlossene Grundstücke in einer Erschließungseinheit nur einmal berücksichtigt.

Bei der Alpspitz-, Kreuzeck- und Wankstraße handelt es sich um selbständige Verkehrsanlagen, die jedoch ausschließlich über die Zugspitzstraße zu erreichen sind. Es besteht somit ein funktionelles Abhängigkeitsverhältnis. Der Straßenausbau wird einheitlich geplant und ausgeführt, die endgültige Abrechnung erfolgt ebenfalls gleichzeitig.

Die Aufwandsermittlung muss grundsätzlich zunächst gesondert für die Hauptstraße sowie die Nebenstraßen erfolgen. Der Ausbau der vier Straßen erfolgt jeweils grundsätzlich im selben technischen Umfang bzw. Standard. Lediglich am Anfang der Zugspitzstraße wird ein Stück Gehweg gebaut. Dafür wird der untere Teil der Zugspitzstraße etwas weniger aufwändig hergestellt, so dass der Umfang wieder vergleichbar ist. Die Hauptableitung (Sicker- bzw. Sammelleitung) der Entwässerungsmulden erfolgt über die Zugspitzstraße, da die Entwässerungsmulden der Nebenstraßen hierauf anschließen.

Die Zuordnung der prognostizierten Kosten erfolgt prozentual anhand der Straßenlängen:

Alpspitzstraße	150	Meter		
Kreuzeckstraße	38	Meter		
Wankstraße	135	Meter		
Gesamtgröße "Nebenstraßen"	323	Meter	46,27	Prozent

Zugspitzstraße "Hauptstraße"	375	Meter	53,73	Prozent
------------------------------	-----	-------	-------	---------

Gesamtlänge Haupt- und Nebenstr.	698	Meter	100	Prozent
----------------------------------	-----	-------	-----	---------

Da die Beitragspflicht noch nicht endgültig entstanden ist, ist die Bildung der Erschließungseinheit zum jetzigen Zeitpunkt zulässig und erforderlich. Dabei wird von den voraussichtlichen Kosten für die Erschließungsmaßnahme zum Zeitpunkt der Beschlussfassung ausgegangen.

1. Kosten „Hauptstraße“ (Zugspitzstraße) mit 16.786 m² des Abrechnungsgebietes

233.321,50 € abzgl. 10 % Gemeindeanteil= 209.989,35 €

209.989,35 € ./ 16.786 m² = **12,51 €/m²**

2. Kosten „Nebenstraßen“ (Alpspitz-, Kreuzeck-, Wankstr.) mit 18.491 m² des Abrechnungsgebietes

200.926,59 € abzgl. 10 % Gemeindeanteil = 180.833,93 €

180.833,93 € ./ 18.491 m² = 9,78 €/m²

3. Kosten „Haupt- und Nebenstraße“ mit 35.277 m² des Abrechnungsgebietes

434.248,09 € abzgl. 10 % Gemeindeanteil = 390.823,28 €

390.823,28 € ./ 35.277 m² = **11,08 €**

Ohne Bildung der Erschließungseinheit wären die Anlieger der Hauptstraße mit voraussichtlich 12,51 €/m² belastet, mit Bildung der Erschließungseinheit mit 11,08 €. Durch die Bildung der Erschließungseinheit entsteht den Anliegern der Hauptstraße somit kein Nachteil, weshalb diese gebildet werden kann.

Hierbei handelt es sich jedoch um eine Ermessensentscheidung. Der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob eine Mehrbelastung der Anlieger der Hauptstraße, trotz gleicher Vorteilslage, hin- genommen werden soll. Dabei muss die Ermessensausübung umso mehr auf eine gemein- same Abrechnung zulaufen, je größer die Mehrbelastung der Anlieger der Hauptstraße ist. Es ist außerdem zu beachten, dass Anlieger der Hauptstraße – welche auch an die Nebenstraßen angrenzen - durch die Abrechnung als „Eckgrundstücke“ doppelt belastet werden (gemäß Sat- zung pro anliegender Straße mit 2/3 der Grundstücksgröße). Neben dem höheren Beitragssatz hätten diese Anlieger dann noch den Nachteil der „Mehrfacherschließung“.

Aus Sicht der Verwaltung sollte deshalb eine Erschließungseinheit gebildet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Zugspitzstraße („Hauptstraße“) sowie die Alpspitz-, Kreuzeck-, und Wankstraße ("Nebenstraße") zu einer gemeinsamen Erschließungseinheit („Bergstraßen“) zusammenzulegen.

Abstimmung

9 : 0

GR Baierl und GR Mayr sind gemäß Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlos- sen.

7. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

8. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für die Errichtung von Ateliers und Wohnungen; Fl.Nr. 3107/2, Gemarkung Pähl

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.03.2018 wird beantragt, den Vorbescheid vom 18.04.2018 für o.g. Anwesen, Errichtung von Wohnungen und Ateliers in der Tenne im Gut Hochschloss zu verlängern.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Verlängerung des Antrages auf Vorbescheid um zwei weitere Jahre zu.

Abstimmung
11 : 0