

Gemeinde	Weyarn Lkr. Miesbach	
Bebauungsplan	Nr. 42 „Im Tal“ (Transportbetonwerk) 2. Änderung	
Grünordnung	Planungsbüro Uwe Schmidt Am Sandhügel 4, 94526 Metten	
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Aktenzeichen	WEY 2-05	Bearbeiter: Bauer, Be
Plandatum	13.09.2018 (Entwurf)	



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Landes- und Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Bebauungsplan Nr. 42 „Im Tal“ (Transportbetonwerk).....	6
3.	Plangebiet	7
3.1	Lage.....	7
3.2	Erschließung	8
3.3	Denkmalschutz.....	8
3.4	Nutzung.....	8
4.	Planinhalte	10
4.1	Geltungsbereich	10
4.2	Art der baulichen Nutzung	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung	10
4.4	Baugrenze, Bauweise und Festsetzung von Höhenlagen.....	10
4.5	Bauliche Gestaltung, landschaftliche Einbindung	10
4.6	Verkehrsflächen, versiegelte Flächen und Stellplätze.....	11
4.7	Grünordnung und Ausgleich.....	11
4.8	Einfriedungen	12
4.9	Immissionsschutz.....	13
4.10	Erschließung	15
4.11	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	15
4.12	Altlasten, Bodenschutz	15
4.13	Flächenbilanz	16
5.	Wasserwirtschaft	17
5.1	Trinkwasserversorgung	17
5.2	Brauchwasserversorgung.....	17
5.3	Löschwasserbereitstellung	17
5.4	Abwasserentsorgung.....	17
	Anlagen	19

1. Anlass und Ziel der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde 2007 zur Errichtung eines Transportbetonwerks aufgestellt und 2008 infolge technischer Zwänge – Vermeidung von Eingriffen in aufgeschüttetes Gelände – mit einer Verschiebung des Standorts des Transportbetonwerks um ca. 18 m nach Südosten geändert. Mit der 2. Änderung soll nun eine Anpassung einer Ausgleichsfläche an aktuelle Gegebenheiten erfolgen.

Die ursprünglich vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (A1) diente in erster Linie einer landschaftlichen Einbindung des Betonwerks von Osten her durch Pflanzung eines Gehölzriegels. Stattdessen soll nun als Ausgleichsmaßnahme A1 der Aufbau eines gestuften Waldrandes im Südosten des Betonwerkes mit ähnlicher Funktion erfolgen.

Des Weiteren erfolgte inzwischen die Einmessung und Abmarkung des Grundstücks Fl.Nr. 1696/2 (Betriebsfläche Betonwerk mit Ausgleichsflächen), weswegen die 2. Änderung des Bebauungsplans auch geringfügige Anpassungen des Geltungsbereichs im Bereich der Ausgleichsflächen A2 und A3 beinhaltet. Ferner wurden geringfügige Änderungen zur Anpassung der Nutzung als Transportbetonwerk an den Bestand vorgenommen.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 42 „Im Tal“ (Transportbetonwerk) liegt ein Grünordnungsplan vom 05.07.2018 des Büros für Orts- und Landschaftsplanung UWE SCHMIDT, Metten vor.



Abb. 1 Digitale Flurkarte Geltungsbereich der 1. Änderung (rot) sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans (graue Umrandung) ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2017

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans trifft bzgl. der Beachtung der Ziele der Raumordnung folgende Aussage:

„Aus Sicht der Landes- und Regionalplanung erscheint der Gemeinde die vorliegende Planung verträglich.

Die Gemeinde Weyarn hat den jetzt ausgewählten Standort unter Mitwirkung beigezogener Fachleute entsprechend hohen Anforderungen an Natur und Landschaft ausgewählt. Die einschlägigen Vorgaben der Höheren Landesplanung (→ Landesentwicklungsprogramm), die sich im verbindlichen Regionalplan der Region Oberland in seiner Fassung vom 01.09.1988 mit den Fortschreibungen bis zum Stand 15.01.2007 wieder finden, wurden dabei aus Sicht der Gemeinde berücksichtigt.

So soll die Ansiedlung dieses modernen Transportbetonwerkes dazu beitragen, die Gemeinde als attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum (→ A.I) zu sichern und weiter zu entwickeln. Durch die ökologische Angestaltung der Planung soll dieser Anspruch an den Raum mit ökologischen Schutzfunktionen in Einklang gebracht werden. Durch die Planung soll eine dauerhaft ausgewogene räumliche Ordnung gefördert werden. Das Transportbetonwerk wird dabei als eine nicht ohne weiteres mit kleinteiligem Gewerbe- und Handwerk konzentrierbare Nutzung betrachtet.

Der Mittelbereich Miesbach Hausham ist über die St. 2073 an die A8 mittels der Anschlussstelle Weyarn angebunden. Der Standort des Werks trägt auch zur wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung dieses Raums und seiner Siedlungstätigkeit bei.

Es können regionale Ziele wie „verstärkte wirtschaftliche Entwicklung“ und „Beseitigung von Mängeln bei Arbeitsplätzen“ damit unterstützt werden. Das geplante Mischwerk selbst stellt als neu errichtete Anlage einen Beitrag zur technischen Innovation dar und kann als wirtschaftlicher Impulsgeber betrachtet werden.

Zur Vermeidung der Verkehrsbelastung dafür ungeeigneter Straßen stellt ein Standort an der St. 2073 aus Sicht der Gemeinde einen Vorzug gegenüber anderen Alternativen dar. Die St. 2073 ist im Regionalplan als Entwicklungsachse von Regionaler Bedeutung definiert (A.III.2.2.), an der Standortvoraussetzungen für Arbeitsstätten gesichert und verbessert werden sollen.

Zum Gesichtspunkt eines möglichen Zersiedlungseffekts ist aus Sicht der Gemeinde bei zu tragen, dass auch für ein modernes Transportbetonwerk aus Gründen des Schallschutzes eine Lage abseits besiedelter Gebiete erforderlich erscheint. Auch ist ein solches Werk von seiner baulichen Struktur her nicht ohne weiteres in kleinteilige/handwerkliche Gewerbegebiete oder dörfliche Siedlungen integrierbar. Es stellt auch keine Anlage dar, die sich optisch als Splittersiedlung oder zersiedelnde Gebäudeanhäufung darbietet. Es erscheint hier auch nicht der Gesichtspunkt funktionaler Zuordnung an die ehemalige Kiesgrube von Belange, sondern die Frage der Integration in die Strukturen der Landschaft erscheint wichtig sowie die Chance, die bereits vorkultivierte verfüllte Kiesgrube in Verbindung mit dem Transportbetonwerk

ökologisch hochwertiger zu rekultivieren und damit für die umgebende Landschaft einen aufgewerteten Bereich zu schaffen.

Die Gemeinde hat andere Standorte untersucht, die sich als ungeeignet oder schlechter geeignet erwiesen haben.

Die Lage des Standorts in der Topographie der Gemeinde wurde aus Gründen des Wasserschutzes und wegen der Transportbedingungen (Schwerlast-Transport großer Massen) so gewählt, dass weder eine Tal-Lage noch eine Berglage zur St. 2073 zu überwinden sind (Treibstoffverbrauch der Fahrzeuge, Eingriffe durch Straßenbau in Hanglagen, Zerstörung von Biotopen etc.). Das gewählte Gelände stellt keinen Höhenrücken dar, sondern eine Randlege auf einer nahezu ebenen Fläche in nord-südlicher Richtung (→ Übersichtsblatt 1/25.000), an der westlich das Gelände zum Bachlauf abfällt, in dessen Talraum die Bahnlinie verläuft. Insofern wird hier weder eine Kuppe, noch ein Höhenrücken, noch eine Hanglage negativ berührt. Vielmehr soll durch aufwändige Maßnahmen (Aufschüttung, Bewaldung sowie Kulissenpflanzung, Ersatz für die Rodung von kleineren Jungwaldflächen) die bauliche Anlage in eine schnell und hoch aufwachsende Waldkulisse integriert werden. Die Fernwirkung der Anlage wird durch dunkle Farbgebung entschärft. Den Belangen des Artenschutzes wird verstärkt entsprochen durch die Anlage von Flächen, die sich zu Biotopen entwickeln können und die sich z.B. als Lebensräume für Gelb-Bauch-Unken und andere Amphibien anbieten.

Besondere Rücksicht wird auf die geringe Deckschicht des Grundwassers genommen (→ ein Pegel wird eingerichtet und es erfolgt trotz Tieflage des Betriebsgeländes kein Eingriff (Abgrabung, Bohrung o.ä.) ins Grundwasser.

Der Eingriff/Ausgleich in die Waldsubstanz wurde von dem damit beauftragten Landschaftsarchitekten vor Verfahrensbeginn mit Forstamt und Unterer Naturschutzbehörde abgestimmt. Zustimmung liegt auch zum veränderten Standort vor.

Insgesamt erscheint der Gemeinde Weyarn ihre Standortplanung mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar. Das Vorhaben nimmt – wie geschildert – Rücksicht auf Boden und Grundwasser, es berücksichtigt Topographie und Vegetation. Die Versiegelung wird auf den funktionalen Umfang beschränkt (B II 1.8). Auf die regionale Raumstruktur wird Rücksicht genommen (B II 1.2) und die geplante Anlage wird schonend eingebunden (B II 1.6). [...] Die Untere Naturschutzbehörde, die Immissionsschutzbehörde, die IHK, der Bauernverband und die Nachbargemeinden stimmen dem Vorhaben ausdrücklich zu. Es dient in angemessener Weise der wirtschaftlichen Entwicklung der Region Oberland. Das Werk ist ausgesprochen mittelständisch dimensioniert und steht dem Mittelbereich Miesbach – Hausham zur Verfügung (B N 1.6). Es ist kein Kiesabbau vorgesehen, es wird kein Widerspruch gesehen bzw. es wird Verträglichkeit erwartet zum geplanten Wasserschutzgebiet (Zone III). Es liegt kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet vor. Der Regionalplan schlägt die Flächen dem vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Freiraum zu.“

Der Bebauungsplan steht daher den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplan nicht entgegen. Die zwischenzeitlich geänderten Ziele und Grundsätze haben keine Auswirkungen auf den bestehenden Standort des Transportbetonwerks.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, mit Genehmigung vom 10.05.1995 wurde im Rahmen der 2. Änderung (Genehmigungsbescheid vom 01.08.2007) im Hinblick auf die Errichtung eines Transportbetonwerks geändert. Der Flächennutzungsplan stellt für die betroffenen Flächen der Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet, Grünflächen, Waldflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie Ausgleichsflächen dar.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich daher aus dem Flächennutzungsplan, das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB ist daher eingehalten.

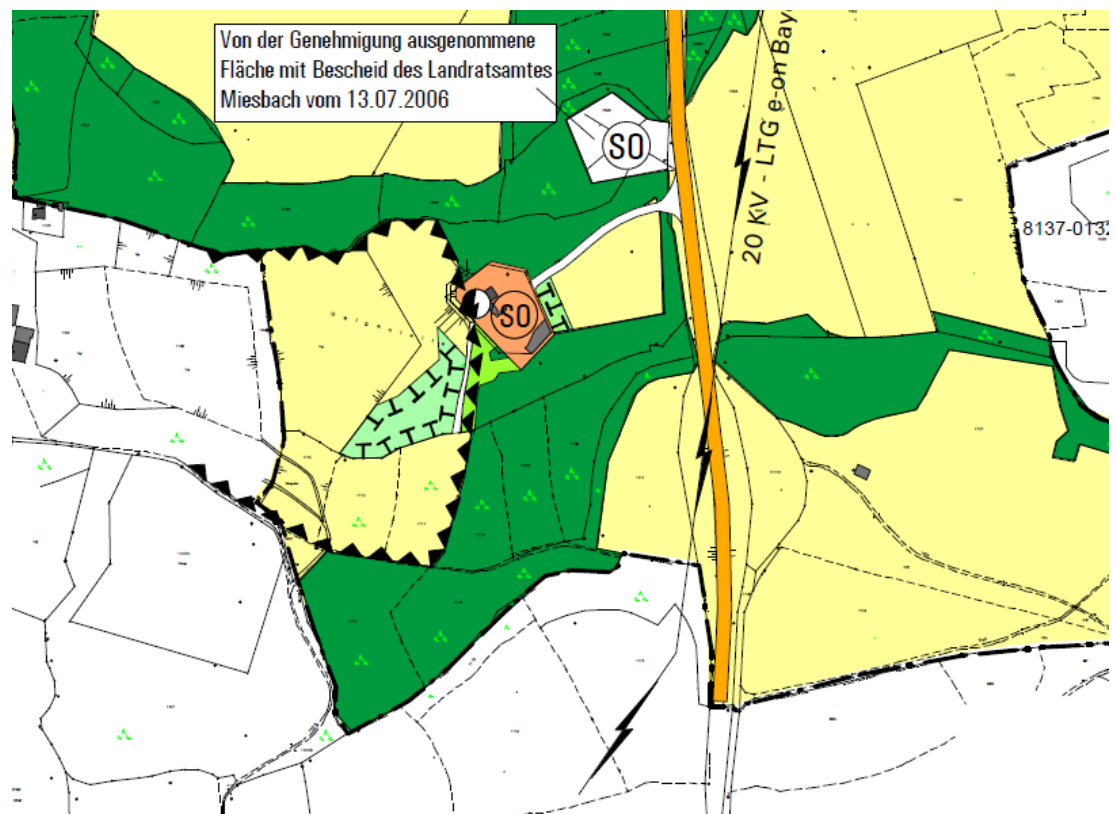


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyarn, inklusive 5. Änderung in der Fassung vom 09.07.2015, ohne Maßstab

2.3 Bebauungsplan Nr. 42 „Im Tal“ (Transportbetonwerk)

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42 „Im Tal“ (Transportbetonwerk) i.d.F. vom 26.07.2007 inklusive der 1. Änderung i.d.F. vom 23.10.2008, welche mit gegenständlicher 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Im Tal“ (Transportbetonwerk) geändert und ergänzt wird. Es handelt sich um eine unselbstständige Änderung, die nicht geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen und Hinweise gelten unverändert fort. Die Planzeichnung wird ersetzt.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Gebiet liegt nahe der südlichen Gemeindegrenze zur Stadt Miesbach, etwa 180 m westlich der Staatsstraße 2073. Das Plangebiet wird als Transportbetonwerk genutzt. Westlich des Gebiets liegt eine Fläche ehemaliger Kiesausbeutung vor (Galgenleiten), welche sich als Abbaufäche nach Süden auf Miesbacher Stadtgebiet erstreckt. Diese Fläche ist über einen befahrbaren Weg mit dem Betriebsgelände des Transportbetonwerks verbunden.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde Weyarn befinden sich zwischen der bereits rekultivierten Fläche und sind außerhalb des Geltungsbereichs im Süden als Hinweis dargestellt.

Das Gelände ist schwach nach Westen geneigt und liegt etwa 3 m tiefer als die Staatsstraße. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets befinden sich Waldflächen. Ebenso grenzen nördlich, westlich und südöstlich des Plangebiets Waldflächen an. Östlich des Gebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gebiet besteht hinsichtlich des Baugrunds aus Kies mit ausreichender statischer Tragfähigkeit. Das Grundwasser liegt weit unter der Geländeoberfläche (ca. 6 m unter Höhe 707 m über NN mit etwa 3,5 m Mächtigkeit). Altlasten infolge Verfüllung von Abbaufächen oder anderer Art sind der Gemeinde nicht bekannt.



Abb. 3 Luftbild des Plangebiets mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2015

3.2 Erschließung

Die Zufahrt der Transportbetonanlage erfolgt über die vorhandene und bisher von der Kiesabbaufäche genutzte Zufahrt zur ST 2073, die zur Vermeidung der Staubentwicklung in ausreichender Breite befestigt ist. Die Zufahrt ist eine private Zuwegung.

Die Zufahrt zur ehemaligen Kiesgrube im Westen dient nicht der Anlieferung von Zuschlagstoffen für die Betonherstellung. Eine Auswaschung dieses Wegs bei Starkregenereignissen durch Oberflächenwasser soll durch geeignete Maßnahmen zum Schutz der in den Weg eingelegten Wasserleitung und des geplanten Mittelspannungskabels verhindert werden (z. B. durch eine ökologisch sinnvolle Befestigung).

An der Staatsstraße sind Sichtfelder (Haltesicht 3 m / Schenkellänge 140 m) gemäß dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 42 „Im Tal“ (Transportbetonwerk) i.d.F. vom 26.07.2007 inklusive der 1. Änderung i.d.F. vom 23.10.2008 festgesetzt.

Das Transportbetonwerk ist technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

3.3 Denkmalschutz

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden ist zu beachten.

3.4 Nutzung

Das Plangebiet wird als Betriebsfläche eines Transportbetonwerks genutzt. Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans trifft folgende Aussage bzgl. der vorhandenen technischen Anlagen:

- *Technische Daten:*
Gesamthöhe der Anlage (Turm) über Betriebsfläche ca. 18,00 m.
Anlagenleistung ca. 30.000 m³/Jahr (75 m³/h)
Fraktionslagerboxen ca. 3,80 m über natürlichem Gelände (OK Wand max. 711,80 üNN.)
- *Baubeschreibung*
Die Firma Fertigbeton Fischbachau GmbH & Co. KG, in 83730 Fischbachau, Hauptstraße 36, beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl. Nr. 1696, Gmkg. Wattersdorf der Gemeinde Weyarn, eine Transportbetonmisanlage zu bauen.

[...]

Die Fraktionslagerboxen werden durch LKW beschickt.

Mit einem Lader werden die Fraktionen in die Taschenreihensilos der Betonmischanlage gekippt. Unterhalb der Boxen ist ein elektro-mechanisches Wiegeband installiert, das das Material in einem Kübelaufzug transportiert. Der Kübelaufzug fördert das dosierte Sand- und Kiesmaterial in einen Mischer. Neben der Mischanlage sind 4 Zementsilos aufgestellt, Fassungsvermögen je 100 t.

Aus diesen Silos wird über Rohrförderschnecken der Zement in eine Zementwaage gebracht. Unter Zugabe von Wasser wird Zement, Sand und Kies zusammengemischt.

Der fertig gemischte Beton wird mit Transportfahrzeugen verfahren.

Bestandteil der Mischanlage ist eine Recyclinganlage für die restlose Verwertung des anfallenden Spülwassers und Restbetons.

Die Fläche wird nach den „Anforderungen der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten 2002 (RiStWag)“ ausgebaut.

Alle Maschinen und Geräte entsprechen den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der DIN-, VDE- und Berufsgenossenschaftsvorschriften.

- *Maßnahmen zur Verminderung von Emissionen*
 - 1) *Die bestehenden Anlagenteile sind gekapselt, so dass ein Austreten von Staub in die freie Atmosphäre verhindert wird. Der Anlagenmischturm weist für den Betrieb der Anlage erforderliche Öffnungen auf.*
 - 2) *Für die Herstellung von Beton werden nur feuchte und gewaschene Mineralstoffe verwendet.*
 - 3) *Die Verkehrswege werden regelmäßig gereinigt und mit Wasser berieselt.*
 - 4) *Die Lagerung und Förderung aller mehförmigen Produkte (Zement, Füller, etc.) wird nur in geschlossenen Behältern, Förderanlagen und Rohrleitungen vorgenommen.*
 - 5) *Das Wiegeband zur Förderung der Gesteinskörnungen in den Beschickungskübel ist zur Verhinderung von Staubeentwicklung vollständig gekapselt.*
 - 6) *Die Siloanlagen sind mit Füllstandsanzeigen mit Überfüllsicherung ausgerüstet.*
 - 7) *Der Druckausgleich beim Füller der Zementsilos erfolgt über eine Staubfilteranlage. Der Staubgehalt der Abluft auf der Reinluftseite beträgt max. 20 mg/Nm³.*

4. Planinhalte

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 42 „Im Tal“ (Transportbetonwerk) i.d.F. vom 26.07.2007 inklusive der 1. Änderung i.d.F. vom 23.10.2008 ersetzt und geringfügige Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen und Hinweise vorgenommen. Die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise gelten unverändert fort.

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich teilweise auf den Grundstücken Fl.Nr. 1696 und 1606, beide Gemarkung Wattersdorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Das eigentliche Betriebsgelände (innerhalb der Zaunlinie) stellt davon nur eine Fläche von ca. 0,45 ha dar.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche für das Transportbetonwerk wird als Sondergebiet festgesetzt. Zulässig sind nur Anlagen, die der Herstellung und dem Transport von Beton dienen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht dem Bestand - eine anderweitige Nutzung wird damit ausgeschlossen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung einer GRZ und einer GFZ wird die Versiegelungsrate sowie die Geschossfläche begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,9 wird eingeräumt. Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen wie private Grünflächen ist eine standortangepasste Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung gewährleistet.

4.4 Baugrenze, Bauweise und Festsetzung von Höhenlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gesteuert. Ferner wird die Höhenentwicklung begrenzt. Dies erfolgt mit Festsetzung der Höhenlage des Betriebsgeländes sowie der bauraumbezogenen Festsetzung von höchstzulässigen Wandhöhen. Zusätzlich wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt. Zur landschaftlichen Einbindung des Transportbetonwerks ist eine Mindesthöhe der Wallkrone festgesetzt. Die höchstzulässigen Höhen (Betriebsfläche, Wallkrone, OK Wand der Fraktionslagerboxen) waren in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans bereits enthalten und werden nun zur Klarstellung zusätzlich in den Festsetzungen aufgeführt.

4.5 Bauliche Gestaltung, landschaftliche Einbindung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans wie folgt begründet:

„Das Vorhaben stellt sich innerhalb des Bauraums als kompakte und moderne industrielle Anlage dar. Die Büroräume und Aufenthaltsräume sind vergleichsweise untergeordnet und werden als zurückhaltende Gebäude mit Putzfassade errichtet. Die Anlage zum Mischen des Betons mit den Silos und dem zentralen Mischturm, dem Zuschlagstoffe, Bindemittel und Wasser zugeführt werden, wird – wegen der

Fernwirkung (Blick vom Taubenberg) – in dunkler Farbe gehalten und damit vor dem anstehenden Wald in der Landschaft optisch beruhigt.

Die Schüttgutbehälter im südöstlichen Bauraum werden auf Grund ihrer geringen Wandhöhe wenig in Erscheinung treten.

Die befestigten Flächen sind auf das technisch notwendige Minimum beschränkt.

[...]

Die Anlage liegt mit der Fläche des Betriebsgeländes bis zu 2,60 m unter angrenzendem natürlichem Gelände. Das Grundwasser wird dadurch noch nicht beeinträchtigt.

Die Einsehbarkeit beschränkt sich auf den Westen und Südwesten. Mit der geplanten Maßnahme einer Böschung, in Verbindung mit der Pflanzung schnellwachsender Baumarten, wird eine hochwirksame landschaftliche Einbindung erzielt.

Die Einsehbarkeit von Süden wird durch den bestehenden Wald und durch die Pflanzung schnellwachsender Baumarten an der Böschung minimiert. Die Einsehbarkeit reduziert sich auf eine schmale Schneise entlang des Weges, dass sich die seitlich liegende Muldenzone über die natürliche Sukzession ebenfalls bewalden wird.

Die Türme werden bewusst in Anthrazit gestrichen, einer Farbe, die erfahrungsgemäß das höchste Maß an farblicher Verschmelzung mit der Umgebung gewährleistet.“

Im Nordwesten des Transportbetonwerks erfolgen Aufschüttungen, welche i.V.m. Waldpflanzungen eine Eingrünung der Anlage gewährleisten. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Lage der Ausgleichsfläche A1, welche bisher zur Eingrünung zur Staatsstraße nach Osten hin dient, verlagert. Eine Eingrünung nach Osten erfolgt weiterhin mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche. Die neue Ausgleichsfläche A1 liegt im Südosten des Geltungsbereichs. Dort ist der Aufbau eines gestuften Waldrandes vorgesehen, welcher eine vergleichbare Funktion wie die ursprüngliche Ausgleichsfläche A1 besitzt.

4.6 Verkehrsflächen, versiegelte Flächen und Stellplätze

Zur Freihaltung erforderlicher Sichtweiten im Bereich der Staatsstraße 2073 Miesbach-Weyarn sind entsprechende Sichtfelder festgesetzt. Die Zufahrt von der Staatsstraße erfolgt über einen privaten Weg. Erforderliche Stellplätze sind zur räumlichen Anordnung im Norden des Betriebsgeländes festgesetzt.

4.7 Grünordnung und Ausgleich

Die bisher als Ausgleichsfläche A1 festgesetzte Fläche östlich des Betriebsgeländes wird verlagert. Die neue Ausgleichsfläche A1 wird im Südosten des Betriebsgeländes festgesetzt. Die bisher vorgesehene Fläche wird nun gemäß der bestehenden Nutzung als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Des Weiteren erfolgte inzwischen die Einmessung und Abmarkung des Grundstücks Fl.Nr. 1696/2 (Betriebsfläche Betonwerk mit Ausgleichsflächen), weswegen auch geringfügige Anpassungen der Abgrenzungen der Ausgleichsflächen A2 und A3 in der Planzeichnung erfolgen.

Für weitere Erläuterungen sowie bzgl. des Umweltberichts wird auf den Grünordnungsplan vom 13.09.2018 des Büros für Orts- und Landschaftsplanung UWE SCHMIDT, Metten verwiesen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleich:

Der zu bilanzierende Eingriff beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 7.636 m², der Ausgleichsbedarf liegt bei 6.587 m².

Textliche Darlegung dazu siehe Begründung des Grünordnungsplans.

Bei dem Wald, der zur Errichtung des Betriebsgeländes gerodet wurde, handelt es sich um einen Fichtenforst mit nur wenigen Laubbäumen.

Bei der Eingriffsregelung wurde er mit einer unteren bis mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingestuft. Anstelle des Fichtenforstes wird neuer Laubmischwald begründet und ein gestufter Waldrand aufgebaut. Beide Flächen werden in absehbarer Zeit eine höhere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erlangen als der Fichtenforst.

In der Bauzone wurden keine Gelbbauchunken vorgefunden (mehrere Begehungen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Frühjahr 2007). Die Planung honoriert dennoch eine gewisse potentielle Eignung gewisser Teilflächen für Gelbbauchunken (teilweise noch genutzte, damit aber auch gestörte Lagerflächen mit sehr flachen, zur Austrocknung neigenden Fahrspuren), indem diese Bereiche in der Eingriffsregelung mit einer hohen Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft werden.

Das Ausgleichskonzept hat sich in besonderem Maße die Schaffung und Aufwertung von Gelbbauchunken-Lebensräumen zum Ziel gesetzt. Die bereits hergestellten Lachen wurden 2007 umgehend von Gelbbauchunken angenommen.

Die Biotopgestaltung erfolgte nach fundierten Kenntnissen des projektbegleitenden Planungsbüros in der Biotopgestaltung (ökologische Bauleitung) und eines speziell für diesen Bereich erstellten Gutachtens von Dipl.-Biol. Frank Gnoth-Austen das u.a. entsprechende Aussagen zu Wassertiefen, Einstaudauer, Exposition und Ausstattungselementen etc.

Die Biotopflächen werden bereits intensiv von Tierarten wie Libellen, Kröten etc. besiedelt (Stand 12.06.07).

4.8 Einfriedungen

Gemäß der Begründung des Grünordnungsplans sind Einfriedungen nur entlang der festgesetzten Zaunlinie zulässig:

Die Zaunlinie verläuft dabei so, dass der Zaun nach Begründung der Sichtschutzpflanzungen (Ost und West) und nach Aufkommen von Gehölzen in der Sukzessionsfläche der privaten Grünfläche nach außen weitgehend unsichtbar sein wird. Diesem Ziel dient auch die Ausführung des Zauns als Maschendraht- oder Metallgit-

terzaun in grauer Farbe und seine Bepflanzung mit Kletterpflanzen.

Die sockellose Ausführung dient der Tierwanderung und mindert den Eingriff in das Schutzgut Boden.

4.9 Immissionsschutz

Zur Beachtung des Immissionsschutzes der vorhandenen Nutzung wird auf die diesbezüglichen Ausführungen der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans verwiesen. Die Begründung der 1. Änderung trifft folgende Aussagen:

Lärmimmissions-/Staubimmissionsprognose der LIEBHERR-Mischtechnik GmbH vom 26.10.2005

Folgende Schutzmaßnahmen sind vorgesehen:

- Die Anlagenteile sind gekapselt.*
- Der Anlagenmischurm weist nur für den Betrieb der Anlage erforderliche Öffnungen auf.*
- Alle Wiegebehälter, Rutschen und Übergabetrichter sind mit Verschleißgummi ausgekleidet.*

Es sind keine stationären Einrichtungen zur Ermittlung und Aufzeichnungen von Emissionen und Immissionen vorgesehen.

Abgase treten lediglich in Form von Befeuerungsabgaben der Heizungsanlage auf, die direkt in die Gesteinsfraktionen geleitet werden.

Die Schadstoffkonzentration der Zementsilotrichteranlage beträgt $\leq 20 \text{ mg/Nm}^3$.

Emitierter Schadstoff nach TA-Luft ist Zementstaub.

Zur Frage Staubentwicklung liegt eine Reststaubgewährleistung der Fa. INFASTAUB vom Mai 1999 vor.

Zu den Schadstoffmassenströmen können folgende Aussagen gemacht werden:

Ermittlung des Schadstoffausstoßes in kg/Jahr:

Filterauslegung für Zementstaub

Restwert $\leq \text{mg/Nm}^3$ Luft

Leistung der Anlage = 30.000 m³ Beton/Jahr

Verbrauch Zement = 9.000 t/Jahr

1 Silofahrzeug = 28 t

9.000 t/Jahr : 28 = 322 Befüllungen/Jahr

Dauer einer Befüllung x 25 min. = 8.050 min./Jahr

Zum Blasen benötigt ein Silofahrzeug in einer Minute 8 m^3 Luft
 $8.050 \text{ min.} \times 8 \text{ m}^3/\text{min.} = 64.400 \text{ m}^3 \text{ Luft/Jahr}$
 $64.400 \text{ m}^3 \text{ Luft} \times 20 \text{ mg/Nm}^3 = 1.288.000 \text{ mg Zementstaub}$
 $= 1.288 \text{ g}$
 $= 1,29 \text{ kg/Jahr}$

Dieser Staubanteil von $1,29 \text{ kg/Jahr}$ verteilt sich auf die ganze Fläche.

Zu berücksichtigen ist, dass der Restwert von 20 mg/Nm^3 Luft einen Maximalwert darstellt.

Zur Menge und Zusammensetzung aller Einsatz-, Zwischen- und Endprodukte gemäß Störfall-Verordnung können folgende Aussagen vorgelegt werden:

Es werden in der Transportbeton-Mischanlage keine Stoffe in Form und Menge nach der Störfallverordnung gelagert. Es können auch keine Stoffe nach der Störfallverordnung entstehen.

Transportbeton-Mischanlagen sind kein Betriebsbereich nach § 1 der Störfallverordnung.

Die zur Betonherstellung eingesetzten Zusatzmittel sind in der Wassergefährdungsklasse 1: schwach wassergefährdend eingestuft. Bei der Lagerung der Betonzusatzmittel ist die „Anlagenverordnung (VAwS)“ berücksichtigt.

Auf Grund der üblichen Lagermengen (vier Zusatzmittel à 1.100 Liter) ist lediglich die geringste Gefährdungsstufe A maßgeblich. Die hieraus resultierenden Anforderungen sind durch geeignete Rückhaltevorrichtungen z.B. verzinkte Auffangwannen für max. 3.500 l Zusatzmittel erfüllt.

Die eingesetzten Zusatzmittel sind Betonverflüssiger und Fließmittel, Verzögerer und Luftporenbildner.

Zu Betriebszeiten und Verkehrsaufkommen der Anlage ist folgendes zu erläutern:

- Der Produktionsumfang beträgt täglich maximal 200 m^3 Beton. Die Produktion ist von der Bausaison (Sommermonate), der Bauauftragslage und den Witterungsverhältnissen beeinflusst und sehr unterschiedlich über ca. 180 Arbeitstage pro anno verteilt.

Die regelmäßige Betriebszeit beginnt in den Sommermonaten (Hauptsaison) um ca. 6:00 Uhr und endet ca. 19:00 – 20:00 Uhr.

- Die zur Produktion benötigte Zementmenge liegt bei ca. 2 Ladungen pro Arbeitstag. Die Zufuhr erfolgt durch Sattelzüge.

Die Zuschlagstoffe werden mit Sattelzügen vom Kieswerk Fischbachau angeliefert (ca. 14 Ladungen pro Arbeitstag).

Betontransport mit Fahrmischerfahrzeugen max. ca. 30 Fahrten.

Zusammenfassend beträgt das Verkehrsaufkommen der Transportbetonproduktion max. 40 LKW An- und Abfahrten pro Arbeitstag.

- *In der Werkstatt werden Bestandhaltungsarbeiten der Mischanlage und Kontrollarbeiten der Fahrzeuge durchgeführt. Die Wartungsarbeiten an Fahrzeugen sowie das Tanken erfolgen nicht auf dem Betriebsgelände.*

Mit den weiterhin gültigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Einhaltung der Anforderungen des Immissionsschutzes gewährleistet.

4.10 Erschließung

Die Lage der in der 1. Änderung des Bebauungsplans als Hinweis eingezeichneten Transformatorenstation im Nordwesten des Betriebsgeländes wird an die tatsächlich realisierte Lage angepasst.

Aufgrund der vorhandenen und im Bestand technisch erschlossenen Betriebsgebäude des Transportbetonwerks entfallen die Hinweise zu geplanten Leitungen.

4.11 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen nur geringfügige Änderungen sowie eine Anpassung der Ausgleichsflächen erfolgen. Daher werden am vorhandenen Standort keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem sind durch die Änderung keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich betroffen.

4.12 Altlasten, Bodenschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bodenbelastungen durch Altlasten zu erwarten. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Miesbach sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).

4.13 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m ²
Betriebsfläche (Fläche innerhalb Zaunlinie)	4.458
Private Grünfläche (außerhalb Zaunlinie)	1.726
Fläche für die Landwirtschaft	552
Wald (bestehend/ zu pflanzen)	2.451
Ausgleichsflächen	6.299
davon Ausgleichsfläche A1	1.380
davon Ausgleichsfläche A2	3.913
davon Ausgleichsfläche A3	1.005
Öffentliche Verkehrsfläche	1.225
Sonstige Flächen (Zuwegung)	1.243
Geltungsbereich gesamt	17.954

5. Wasserwirtschaft

Die Informationen zur Wasserwirtschaft werden gemäß den Ausführungen der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen und entsprechend der bestehenden Nutzung geringfügig angepasst.

5.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Wasserversorgung Kleinpienzenau e.V., die ihr Wasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Gemeinde Weyarn bezieht.

Der durchschnittliche Tagesbedarf an Trinkwasser beträgt ca. 0,5 m³. Bei 180 Arbeitstagen ergibt sich somit eine Jahresbedarfswassermenge von ca. 90 m³. Der Spitzenbedarf liegt bei ca. 1,0 m³/Tag.

5.2 Brauchwasserversorgung

Die Brauchwasserversorgung für die Betonproduktion erfolgt über eine Brauchwasserzisterne. Das nutzbare Brauchwasservolumen in dieser Zisterne wurde mit 200 m³ festgelegt. Dies entspricht dem durchschnittlichen Brauchwasserbedarf von 10 Arbeitstagen. Die Brauchwasserzisterne wird von dem abfließenden Regenwasser aus den befestigten Hofflächen gespeist bzw. bei länger anhaltender Trockenheit über das Trinkwassernetz. Die Trinkwasser-Zubringerleitung ist dementsprechend auf einen Tagesbedarf von 1,0 m³ (max. Trinkwasserbedarf) zuzüglich 40,0 m³ (max. Brauchwasserbedarf) auszulegen. Bei einer gleichmäßigen Beschickung der Brauchwasserbehälter über 24 Stunden entspricht dies einer Durchflussleistung von 0,5 l/s.

5.3 Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die Brauchwasserzisterne. Als Löschwasserbedarf wurden 24,0 m³ festgesetzt.

Die Abstimmung des Löschwasserbedarfs erfolgt mit der Feuerwehr.

Der Brauchwasserbehälter darf daher minimal auf 24 m³ geleert werden.

Um diese Mindestlöschwassermenge von 24 m³ ist somit das Volumen des Brauchwasserbehälters zu erhöhen.

5.4 Abwasserentsorgung

5.4.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine 3-Kammer-Ausfallgrube mit nachgeschaltetem Sandfilterschacht gereinigt. Die max. täglich anfallende Schmutzwassermenge beträgt ca. 500 l. Dies entspricht einem Äquivalent von ca. 4 EW. Das Gesamtvolumen der 3-Kammer-Ausfallgrube muss dementsprechend 6,0 m³ betragen. Das Überwasser wird der Betonherstellung zugeführt.

5.4.2 Regenwasser

Das Regenwasser wird vor Einleitung in die Brauchwasserbehälter über ein Absetzbecken mit Tauchwand gereinigt.

Das Regenwasser der befestigten Hofflächen wird gesammelt und dem Brauchwasserbehälter (250 cbm) zugeleitet. Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen wird den Versickerungs- und Ableitungsmulden zugeführt. Die PKW- bzw. LKW-Stellplätze entwässern ebenfalls in die Brauchwasserzisterne (250 cbm) über ein Absetzbecken und einen Schacht mit Tauchwand. Für den Havariefall sind ausreichend Ölbindemittel vorzuhalten.

Der Brauchwasserbehälter ist mit einem Notüberlauf incl. Tauchwand ausgestattet. Das abzuleitende Brauchwasser wird breitflächig über den belebten Oberboden entwässert.

5.4.3 Brauchwasserbehälter

In Anlehnung an das ATV-DVWA-Arbeitsblatt A 117 sollte ein 10-jähriges Regenerignis in der Brauchwasserzisterne zwischengespeichert werden können (Überschreitungshäufigkeit $h=0,1/a$)

Das Volumen der Brauchwasserbehälter setzt sich wie folgt zusammen:

Nutzbare Brauchwassermenge	200 m ³
Mindest-Löschwasserbedarf	24 m ³
Reserve	26 m ³
notwendiges Gesamtvolumen	<u>250 m³</u>

5.4.4 Allgemeine Belange

Die Allgemeinen Belange der Wasserwirtschaft sind in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Des Weiteren sind folgende Maßnahmen zu beachten:

Bei der Erschließung des Baufelds ist mit möglichst großer Sorgfalt vorzugehen. Die dichte Bodenschicht, wie Oberboden und Rotlage, ist nach Möglichkeit dabei nicht zu verletzen. Im Bereich der Baustelleneinrichtungsfläche ist der Zeitraum zwischen dem Abtragen und dem Wiedereinbau des Oberbodens möglichst kurz zu halten. Eine günstige Witterung ist dafür Voraussetzung. Bei etwaigem Dauerregen ist die Baumaßnahme einzustellen und der Bereich des offenen Oberbodens mit Folie abzudecken.

Außerdem dürfen im vorgeschlagenen/geplanten Wasserschutzgebiet bereits jetzt:

- keine Anlagen nach § 19 g WHG zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen errichtet werden.
- zum Wiederverfüllen von Erdaufschlüssen sowie Geländeverfüllungen ausschließlich das ursprüngliche Bodenmaterial verwendet werden.
- keine Baugrubenwässer versickert werden. Dazu sind mobile Toiletten/Sanitäreanlagen mit dichten Behältern aufzustellen, die gegen Umfallen gesichert sind.

- keine Betankungen von Baufahrzeugen durchgeführt werden.
- keine Baustofflager oder Materialdeponien eingerichtet werden.
- keine trinkwassergefährdenden, auslauf- oder auswaschbaren Baustoffe, Baumaterialien oder Zusatzstoffe verwendet werden.
- kein Müll oder sonstige Abfallprodukte gelagert werden.

Die Betankung aller Fahrzeuge ist außerhalb des gesamten Schutzgebietes durchzuführen. Des Weiteren sind während der Bauphase vorsorglich Ölbindemittel bereitzustellen. In jedem Fall ist die zukünftige Schutzgebietsverordnung einzuhalten und sämtliche Maßnahmen zu veranlassen, um einer Verschmutzung des Grundwassers vorzubeugen. Eine Woche vor Baubeginn und bei besonderen Vorkommnissen ist der Betriebshof Thalham (Tel. 089/ 2361-781-10) umgehend zu verständigen.

Anlagen

- 1) Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 42 „Im Tal“ – 2. Änderung inklusive Begründung, Umweltbericht und Eingriffsregelung vom 13.09.2018, Büro für Orts- und Landschaftsplanung UWE SCHMIDT, Metten
- 2) Eingriffsregelung Plan 1: Ausgleichsfläche 1 – Luftbild vom 13.09.2018, Büro für Orts- und Landschaftsplanung UWE SCHMIDT, Metten
- 3) Eingriffsregelung Plan 2: Ausgleichsfläche 1 – Bestand vom 13.09.2018, Büro für Orts- und Landschaftsplanung UWE SCHMIDT, Metten
- 4) Eingriffsregelung Plan 3: Ausgleichsfläche 1 – Maßnahmen vom 13.09.2018, Büro für Orts- und Landschaftsplanung UWE SCHMIDT, Metten

Gemeinde

Weyarn, den

.....
Leonhard Wöhr, Erster Bürgermeister