

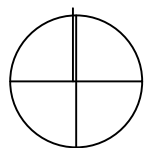
# GEMEINDE UNTERAMMERGAU

## BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET BRECHANLAGE

### 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Unterammergau, 26.06.2023  
geändert, 12.10.2023

M 1 : 1000

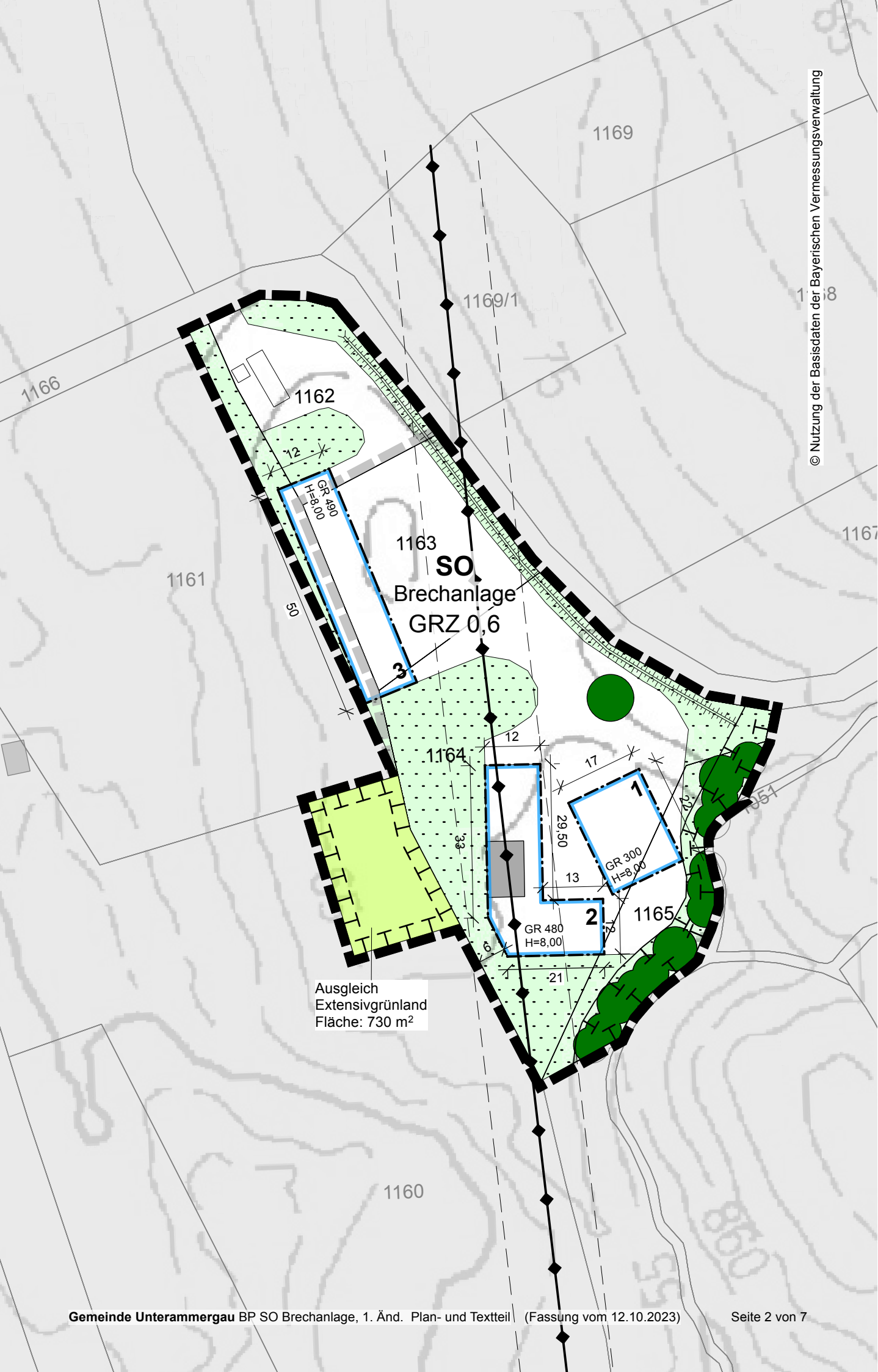


**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering  
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

**Vogl+Kloyer** Landschaftsarchitekten

Sportplatzweg 2  
82362 Weilheim  
Fon 0881-9010074  
Fax 0881-9010076  
vogl@vk-landschaft.de



Die Gemeinde Unterammergau erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigte 2. Änderung und Erweiterung des einfachen Bebauungsplans "Sondergebiet Brechanlage" mit integriertem Grünordnungsplan von Vogl und Kloyer, Landschaftsarchitekten, Weilheim im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als

## S a t z u n g .

Der von der Gemeinde Unterammergau am 19.10.2017 als Satzung beschlossene und durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 06.04.2018 in Kraft getretene Bebauungsplan "Sondergebiet Brechanlage" einschließlich der am 20.01.2022 als Satzung beschlossenen und am 27.01.2022 in Kraft getretenen 1. Änderung wird für den festgesetzten Änderungsbereich aufgehoben und ansonsten nur insoweit geändert, als in diesem Änderungsbereich andere Festsetzungen durch Planzeichen und/oder durch Text enthalten sind. Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sondergebiet Brechanlage" einschließlich der 1. Änderung auch im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans fort.

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO**  
Brechanlage Sondergebiet Brechanlage (vgl. C.1)

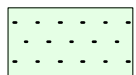
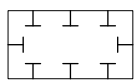
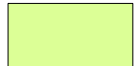
#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,6 Grundflächenzahl (Summenmaß der Versiegelung; z.B. 0,6; vgl. C.2.2)
- 2.2 490 maximal zulässige Grundfläche (in Quadratmeter; z.B. 490 m<sup>2</sup>)
- 2.3 H 8,00 maximal zulässige Gebäudehöhe (in Meter; z.B. 8,00 m)


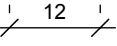
#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

 Baugrenze





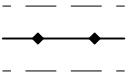
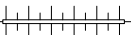
#### 4. Grünordnende Festsetzungen, Eingriffsregelung

- 4.1  private Grünfläche
- 4.2  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 4.3  Extensivgrünland

## 5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 **1** Nummerierung der überbaubaren Flächen (z.B. Nr. 1 / vgl. C.1)
- 5.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 5.3  Maßzahl in Meter (z.B. 12,00 Meter)

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  vorhandener Baukörper
3. **1164** Flurstücksnummer
4.  Höhenlinie mit Angabe der Höhe in Meter über Normalnull
5.  vorhandener Gehölzbestand
6.  20 kV Freileitung mit Schutzzone
7.  Damm (vgl. D.3.1)

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Brechanlage festgesetzt.
- 1.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Anlage zum Brechen und Klassieren von Kies
  - Anlage zum Brechen und Klassieren von Bauschutt und Asphalt
  - zeitweilige Lagerung von ungebrochenem Bauschutt und Asphalt
  - zeitweilige Lagerung von gebrochenem Bauschutt und Asphalt
  - Umschlagplatz für einen Ver- und Entsorgungsbetrieb
- 1.3 Innerhalb der überbaubaren Fläche Nr. 1 ist außer der Aufstellung einer mobilen Brechanlage und der Befestigung der zugehörigen Lagerflächen keine Errichtung von baulichen Anlagen zulässig.
- 1.4 Die festgesetzten Nutzungen werden gemäß § 9 Abs. 2 BauGB befristet. Die Rekultivierung des Geländes nach Beendigung der Nutzungen ist gem. Schreiben des Landratsamts Garmisch-Partenkirchen vom 22.12.2016 bis zum 31.10.2036 abzuschließen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die planerisch festgesetzten Werte für die Grundfläche und die Gebäudehöhe gelten entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Höchstgrenzen.
- 2.2 Die für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten maximalen Grundflächen dürfen durch die befestigten und stark verdichteten Fahr- und Lagerflächen überschritten werden. Ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig ist die Errichtung einer Fahrzeugwaage sowie die Aufstellung eines Bürocontainers. Insgesamt darf eine GRZ von 0,6 bezogen auf das Nettobauland im Geltungsbereich nicht überschritten werden (Summenmaß der Versiegelung).

- 2.3 Die zulässige Gebäudehöhe bemisst sich vom Geländeanschnitt am Gebäude bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

### **3. Grünordnung und Eingriffsregelung**

- 3.1 Private Grünflächen sind von Ablagerungen freizuhalten. Gehölzentwicklung ist im Sinne einer verbesserten Eingrünung zuzulassen.
- 3.2 Die Bachböschung (T-Linie) ist sich selber zu überlassen. Gehölzbestand ist zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind allenfalls zum Zurückdrängen von Neophyten zulässig.
- 3.3 Bei der Rekultivierung ist darauf zu achten, dass ein Aufkommen von Neophyten verhindert wird.
- 3.4 Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird ein ökologischer Ausgleich im Umfang von 3.648 Wertpunten erforderlich. Der Ausgleich erfolgt westlich angrenzend an den Geltungsbereich auf Flur-Nr. 1160 (TF). Flächengröße: 730 qm  
Ausgangszustand: Intensivgrünland G11 (theoretischer Zustand nach regulärer Rekultivierung)  
Entwicklungsziel: Artenarmes Extensivgrünland G 213  
Herstellungsmaßnahmen: Geländemodellierung mit Kies oder kiesiger Rotlage, keine Oberbodenaufbringung. Zwei- bis dreimalige Übertragung von Mähgut aus Magerrasen der Region. Markierung mit Pflöcken.  
Unerhaltsmaßnahmen: Mahd 2 x jährlich mit Entfernung des Mähgutes, 1. Schnitt nach dem 01.07., Keine Düngung und Pestizideinsatz.

### **4. Wasserwirtschaft**

- 4.1 Flachdächer (Dachneigung 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.

## **D. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen unverzüglich anzuzeigen.

### **2. Artenschutz**

Gehölzentfernung sind außerhalb der Vogelbrutzeiten (§ 39 Abs. 5Nr. 2 BNatSchG), d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

### **3. Wasserwirtschaft, Bodenschutz**

- 3.1 Oberflächenwasser  
Oberflächenwasser aus dem an die Anlage angrenzenden Gebiet muss gegebenenfalls von den Lagerungs- und Bearbeitungsflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Auffanggräben, Abfangdränung) ferngehalten werden.
- 3.2 Abgrabungen  
Für die geplanten Abgrabungen ist ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept zu erstellen und dem Landratsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.
- 3.3 Bodenschutz  
Die Lagerflächen für gebrochenen Bauschutt und Asphalt sind getrennt anzulegen.  
Die Fläche für das zeitweilige Lagern von gebrochenem Bauschutt und Asphalt ist zu

befestigen. Der Aufbau der befestigten Fläche ist entsprechend der auftretenden Belastungen zu dimensionieren. Falls die Lagerfläche für Bauschutt mit gebrochenem Asphalt befestigt wird, ist vor der Verwendung des Materials dessen wasserwirtschaftliche Unbedenklichkeit nachzuweisen. Die Flächen für das zeitweilige Lagern des unebrochenen und gebrochenen Asphalts sind mit wasserundurchlässigem Material zu befestigen und vor Niederschlag durch geeignete Maßnahmen, z.B. Überdachung oder Folieneinschweißung zu schützen.

Der Recycling-Leifaden (RC-Leitfaden) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG).

Zur Rekultivierung der Flächen im Geltungsbereich nach Beendigung der festgesetzten Nutzungen darf nur wasserunschädliches Material (Bauaushub) verwendet werden.

#### 3.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Vor Rechtskraft des Bebauungsplans ist durch Sickertest oder Nachweis der Möglichkeit zur Ableitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter nachzuweisen, dass anfallendes Niederschlagswasser vor Ort beseitigt werden kann. Sofern dieser Nachweis gelingt, ist das gesammelte Niederschlagswasser von Dächern entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) mit Arbeitsblatt DWA-138, jeweils in der gültigen Fassung, zu beseitigen, vorrangig in einer flächenhaften Versickerungsanlage (Flächenversickerung oder Mulde) über eine geeignete Oberbodenschicht.

Eine gezielte Versickerung im Bereich des Auffüllkörpers der ehemaligen Kiesgrube ist nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

#### 3.5 Grund- und Schichtwasser

Im Planungsgebiet ist aufgrund der Hanglage mit Schichtwasser zu rechnen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird eine Grundwasserüberwachung an den bestehenden Grundwassermessstellen (im Bereich der benachbarten Kiesgrube) gefordert. Näheres wird im immissionsrechtlichen Verfahren festgelegt.

## 4. Immissionsschutz

4.1 Die allgemeine Umsetzbarkeit des Erweiterungsvorhabens ist in Verbindung mit der bestehenden immissionsschutzfachlichen Genehmigung (Bescheid vom 19.12.2019) zu untersuchen.

4.2 Zur weiteren Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist vor Erweiterung der Anlage vom Betreiber ein Änderungsantrag nach § 15 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) zu stellen, welcher in einem Parallelverfahren gesondert untersucht werden muss.

## 5. Versorgungsleitungen

Bestand und Betrieb vorhandener Versorgungsleitungen im Geltungsbereich sind zu sichern. Notwendige Veränderungen oder Verlegungen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

## 6. Angrenzende Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher darf durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gefährdet werden.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Unterammergau hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Die Gemeinde Unterammergau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 2. Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Unterammergau, den .....

GEMEINDE UNTERAMMERGAU

(Siegel)

.....  
Robert Stumpfegger, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt: Unterammergau, den .....

GEMEINDE UNTERAMMERGAU

(Siegel)

.....  
Robert Stumpfegger, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss der 2. Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Unterammergau, den .....

GEMEINDE UNTERAMMERGAU

(Siegel)

.....  
Robert Stumpfegger, 1. Bürgermeister