



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - SO Das Gebiet dient der Unterbringung von Anlagen zur Lagerung, Behandlung, Aufbereitung und Weiterverarbeitung von mineralischen Abfällen z. B. durch Brechen, Mähen, Waschen, Trocknen, Sieben und Klassieren sowie der Gewinn- und Aufbereitung von Gestein, Kies und Sand sowie der Herstellung von Recycling- und Ersatzstoffen.
- Zulässig sind
 - Anlagen zur Behandlung, Aufbereitung und Weiterverarbeitung von mineralischen Abfällen, einschließlich der Anlagen zum Brechen und Sieben von mineralischen Abfall.
 - Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von mineralischen Abfällen, auch solche es sich um Schlämme handelt.
 - Anlagen zum Lagern von mineralischen Abfällen über einen Zeitraum von jeweils mehr als einem Jahr.
 - Anlagen zum Be- oder Entladen von mineralischen Schüttgütern durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelgeläufen, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen.
 - Anlagen zur Gewinnung und Aufbereitung von Gestein sowie Kies und Sand einschließlich der Anlagen zum Brechen, Trocknen, Mähen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein.
 - Anlagen zum Umschlagen von mineralischen Abfällen sowie natürlichen Gestein, Kies und Sand.
 - Anlagen zur Herstellung von Flüssigboden.
 - Hallen, Bürogebäude, Werkstätten und Nebenanlagen, die den Anlagen nach Abs. 2 Nr. 1 bis 7 zugeordnet sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO) siehe Nutzungsschablone Punkt 7.1
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche, privat, Bestand, asphaltiert
 - Erschließungsfläche, privat
 - Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für die Forstwirtschaft - Erhalt bestehender Waldflächen
 - Flächen für die Forstwirtschaft - Neuaufforstungen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier magere Grasfluren - Herstellen von Magerwiesen, autochthone Ansaat
 - private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier Feldhecken und Feldgehölze - Bestand zu erhalten
 - Gehölze Bestand, zu roden
 - private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier Heckenpflanzungen
 - private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier Sukzessionsfläche, Auftrag von 30 cm groben Kies
 - private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier Sukzessionsfläche auf Rohboden
 - private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier Anlage wasserstauer Mulden
 - gesetzlich geschützte Feuchtwiesen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG (Schilfröhricht, R 121) - Bestand zu erhalten
 - gesetzlich geschützte Lebensstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Böschungsbereich O 631, Bienenfresser) - Bestand zu erhalten
 - Beseitigen von gesetzlich geschützten Feuchtwiesen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG
 - CEF 1: Herstellung von sechs Zaunedecken-Lebensräumen mit je 10 m² Größe (siehe textliche Festsetzung Teil C 0.2.3.3)
 - CEF 2: Herstellung von sechs temporären Stillgewässern mit je 20 m² Größe (siehe textliche Festsetzung Teil C 0.2.3.4)
 - CEF 3: Anbringen von insgesamt sechs Nistkästen für den Feldsperling an geeigneten Gehölzbeständen
 - V 2: Erhalt der Brutwand des Bienenfressers (siehe textliche Festsetzung Teil C 0.2.3.5)
 - private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier Erhalt bestehendes Extensiv-Grünland, sog. "Hundeweise"
 - Laubbaum / Nadelbaum - Bestand zu erhalten
- Sonstige Planzeichen
 - Nutzungsschablone
 - Gebietsart (= Art der baulichen Nutzung nach BauNVO), siehe Ziffer 1.1
 - maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, Betriebsanlagen und Lagerbauten, bezogen auf das geplante Gelände (siehe Ziffer 7.4)
 - maximal zulässige Grundflächennutzung (GRZ)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet "Baustoffkreislaufzentrum Poikam" (175.586 m²)
Quelle: Geoportal BayernAtlas, Zugriff April 2022
 - Höhenkote geplantes Gelände in müNN
Quelle: Geoportal BayernAtlas, Zugriff April 2022

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

- Flurstücksgrenzen und Flurnummern / Bestandsgebäude (Quelle: Digitale Flurkarte)
- Waldbestände / Gehölzbestände im Umfeld
- landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfeld
- amtlich kartierte Biotope (LUJ, Stand April 2019)
- Höhenlinien des Geländes, Stand Juli 2007 (Quelle: Geoportal BayernAtlas, Zugriff August 2021)
- Böschungen
- Freileitung mit Maststandorten (Spartenträger Bayerwerk)
- Freileitung mit Maststandorten (Spartenträger Telekom)
- Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Campingplatz "Friszlineal" Bad Abbach, rechtskräftig seit 15.05.2010

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Bebauung
 - Art und Ausführung: Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisenstangen. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).
 - Höhe des Zauns: max. 2 m
 - Sockel: unzulässig
- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Lagerbauten wird durch die Angaben in der Nutzungsschablone unter Teil A 7.1 Nummer 2 definiert.
 - Die Fahr- und Behandlungsflächen sind so zu gestalten, dass sie jederzeit mit schweren Maschinen befahrbar sind. Geeignet sind Befestigungen mit Asphalt- oder Betonoberfläche in Straßenbauweise.
- Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung
 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbareren Dachflächen der Hallen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- Geländemodellierung
 - Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes verunreinigtes Oberflächenwasser nicht auf unbefestigte Flächen oder auf die Straße bzw. den öffentlichen Fußweg gelangen. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z. B. Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.
- Regenwasser
 - Gründordnung
 - Private Grünflächen
 - Die Grünflächen nach Teil A 6.1 sind einmal jährlich ab dem 01. Oktober zu mähen (Schutz Zaunedecken) und von Gehölen frei zu halten.
 - In den Grünflächen nach Teil A 6.6 und 6.7 ist eine Gehölzentwicklung im Zuge der natürlichen Sukzession gezielt zu fördern. Pflegemaßnahmen haben sich hier auf die Bekämpfung invasiver Arten, wie Kanadische Goldföhre, Japanischer Staudenkönig, Jakobs-Kreuzkraut und Indisches Springkraut, zu beschränken.
 - Gehölzpflanzungen
 - Erhalt von Gehölen
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Gründordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Teil A 6.2): Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mindestens 10 % Heistem anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt. Auf mind. 50 % und max. 70 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Sträucher-Hecken zu erfolgen. Die Bepflanzung wird durch gehölzfreie Abschnitte unterbrochen. Diese sind in den Randbereichen anzulegen, in denen keine hohen Gebüldkörper anzufragen. In diesen Randbereichen sind naturnah ausgebildete Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.
 - Flächen für die Forstwirtschaft - Neuaufforstungen (siehe Teil A 5.2): Die Neuaufforstungsflächen sind als flächige Pflanzungen mit Forstware herzustellen. Die Artenzusammensetzung ist entsprechend der Artenliste unter Teil C 0.2.4 zu verwenden. Als dominierende Arten sind v. a. Stieleiche, Vogelkirsche und Berg-Ahorn zu verwenden. Die Neuaufforstung ist in Absprache mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu planen. In den Waldrandbereichen ist dabei der kräftige Unterwuchs gezielt zu fördern.
 - Pflanzgebiet. Die gemäß Teil A 5.2, 6.2 und 6.3 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Gewerbetätigkeit herzustellen.
 - Gehölzrodungen und Maßnahmen zum Artenschutz
 - Bestehende Gehölzbestände innerhalb der Baugrenzen, gem. Teil A 3.1, dürfen gerodet werden.
 - Rodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig (Vermeidungsmaßnahme V 1).
- Die Bereiche mit dem Zaunedecken-Nachweisen in SO 1 und SO 3 sind während der Bauphase durch einen dauerhaften Bauzaun zu sichern (Vermeidungsmaßnahme V 3). Ein Abtragen bzw. eine Vergrünerung und Umsiedlung ist vorzuziehen (Vermeidungsmaßnahme V 4). Als Ausgleich werden Ersatzbäume als mageres Blütenreiches Grünland gem. Teil A 6.1, mit Strukturmerkmalen wie Sandstein, Holz-Steinmaterial u.v.m. einzubringen. Die gesamte Fläche, gem. Teil A 6.1, ist als extensiv bewirtschaftete Fläche, d. h. einmal jährlich ab dem 01. Oktober zu mähen (Schutz Zaunedecken). Wechsellage Brachstellen in einer Größenordnung von 10 % der Fläche sind als Rückzugsbereiche bei jedem Mäh-Durchgang zu belassen. Die Mäh erfolgt von innen nach außen (Mäh mit Messerhäckselwerk). Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen, jedoch frühestens 24 Stunden nach der Mäh. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Herstellung der Maßnahmen für Zaunedecken hat mindestens ein Jahr vor Baubeginn zu erfolgen, so dass die Wirksamkeit der Maßnahme bereits vor Beginn der Bauausführung sichergestellt ist. Vorsorglich ist für die CEF-Maßnahmen ein Monitoring mit Erfolgskontrolle und Risikomanagement vorgesehen (Vermeidungsmaßnahme V 5).
- Im Bereich der Kreuzkröten-Nachweise im SO 1 und SO 2 sind die dort bestehenden temporären Gewässer durch geeignete Zäune von April bis Oktober zu schützen (Vermeidungsmaßnahme V 6). Nach der Herstellung der temporären Stillgewässer, gem. Teil A 6.13, sind die Kreuzkröten durch Zuschütten von entstehenden Gewässern zu vergrämen (Vermeidungsmaßnahme V 7). Cgl. ist ein Abfangen der Individuen sowie eine Umsiedlung der Laichschürre erforderlich (Vermeidungsmaßnahme V 8). Im Bereich der Anlage von wasserstauer Mulden, gem. Teil A 6.8, ist ein regelmäßiger Pflegegriff zur Herstellung offener Rohbodenstandorte und offener besonnener Kleingewässer zulässig.
- Die Brutwand des Bienenfressers ist von Störungen freizubehalten. Hier ist ein Abstand in einem Radius von 45 m zu achten (siehe planische Festsetzung Teil A 6.15). Ein jährliches Monitoring durch einen Experten ist durchzuführen. Bei Bedarf muss als Alternative eine neue Brutwand in einem störungsfreien Bereich geschaffen werden.
- Alle Maßnahmen unter Teil C 0.2.3.1 bis 0.2.3.5 sind von einem Experten zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde Keilheim vorzulegen (CEF 4).
- Auf Fl.Nr. 92 Tfl. ist innerhalb der amtlich kartierten Biotopfläche weiterhin die regelmäßige Ausbagerung des Schlammabsetzbeckens zur Herstellung offener besonnener Wasser- und Rohbodenflächen ausschließlich von Ende August bis Mitte Februar zulässig (Lebensraum für Amphibien, Kreuzkröte, u. a.). Hier erfolgt im Rhythmus von 2 bis 5 Jahren die Herstellung abwechselnd am Sü- und am Westrand des Grundstücks.

D. HINWEISE DURCH TEXT

- Dachbegrünung
 - Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung gewertet werden.
- Freiflächengestaltungspläne
 - Mit der Eingabplanung für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
 - Externe Ausgleichsflächen und Artenschutzmaßnahmen
 - Der Ausgleichsbedarf nach § 1a BauGB beläuft sich auf 152.480 WP. Der ausstehende Ausgleichsbedarf wird extern außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Grundstück Fl.Nr. 306, Gemarkung Lohstadt auf 16.940 m² nachgewiesen.
- Grundwasser, Wasserversorgung
 - Werden wasserführende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so sind die jeweiligen Vorschriften entsprechend dem Stand der Technik zu beachten.
 - Auf Fahr-, Lager- und Behandlungsflächen anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser ist zu sammeln und einer Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.
 - Gesammeltes Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, auf denen betriebsbedingten Verunreinigungen nicht zu erwarten sind, ist flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m² befestigte Fläche genehmigungsfrei angeschlossen sein.
 - Standflächen und Lagerflächen für wasserführende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten und zu entsorgen (keine Versickerung).
- Schallimmissionsschutz
 - In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVordV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A 1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die bestehenden und geplanten Anlagen zu keinen unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen führt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einschneidung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionsverlusten) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche sämtlicher anlagenbezogene Emittenten vergleichend mit den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu bewerten.
- Immissionsschutz Luftreinhaltung
 - In den Einzelgenehmigungsverfahren soll von der zuständigen Genehmigungsbehörde die Vorlage eines immissionsschutztechnischen Gutachtens zur Luftreinhaltung angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Beurteilungspunkte im Sinne der TA Luft, dass die zu erwartende anlagenbezogene Staubemissionen zu keinen unzulässigen anlagenbedingten Staubimmissionen führt.
- Denkmalschutz
 - Für Bodendenkmäler jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern
1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeit, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.
2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Sämtliche Maßnahmen zur Verwendung erneuerbarer Energien und Energieeinsparmaßnahmen sind wünschenswert. Beim Gebäudekonzept sind energieeffiziente Konzepte mit einzuplanen und im Rahmen der Baugenehmigung offenzulegen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SONDERGEBIET "BAUSTOFFKREISLAUFZENTRUM POIKAM" MARKT BAD ABBACH

| | | |
|--|---|--------------------------------------|
| 1. BESCHLUSS | | |
| Der Markt Bad Abbach hat in der Sitzung vom 11.12.2024 die Aufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 2024 urkundlich bekannt gemacht. | | |
| 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSTEILNAHME | | |
| Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 11.12.2024 hat in der Zeit vom 2024 bis einschließlich 2025 stattgefunden. | | |
| 3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENTEILNAHME | | |
| Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.12.2024 hat in der Sitzung vom 11.12.2024 in der Zeit vom 2024 bis einschließlich 2025 stattgefunden. | | |
| 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | | |
| Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 2025 bis 2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden urkundlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Besten und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können. | | |
| 5. BEHÖRDENTEILNAHME | | |
| Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2025 bis 2025 beteiligt. | | |
| 6. SATZUNG | Der Entwurf mit Beschluss vom 2025 dem Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10a BauGB und Art. 81 BayDSchG mit Satzung beschlossen. | Bad Abbach, den |
| | | _____ Siegel Erster Bürgermeister |
| 7. AUSFERTIGUNG | Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens aufgesetzt. | Bad Abbach, den |
| | | _____ Siegel Erster Bürgermeister |
| 8. INKRAFTTRETEN | Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Nr. 2 BauGB amtlich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag den üblichen Behörden in der Gemeinde zu jedermann Einseitig bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist dem in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 24 und 25 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. | Bad Abbach, den |
| | | _____ Siegel Erster Bürgermeister |