



Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz
Landkreis Traunstein

Datum: 30.01.2025

N i e d e r s c h r i f t

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am Dienstag, 28. Januar 2025

BEGINN: 18:30 Uhr

Sitzungsort: im Sitzungssaal des Rathauses, Hauptstraße 21, 83352 Altenmarkt a.d. Alz

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 18:30 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden, dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 GO ortsüblich bekannt gemacht wurden und gemäß Art. 47 Abs. 2 GO die Beschlussfähigkeit besteht.

TAGESORDNUNG

I. ÖFFENTLICHER TEIL

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 03. Dezember 2024
2. Erweiterung Kindergarten St. Margareta;
 - 2.1 Vorstellung des Planungsstandes durch das beauftragte Architekturbüro
 - 2.2 Beschluss zur Bedarfsfeststellung und zum weiteren Vorgehen
3. Vollzug der Baugesetze
 - 3.1 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen
 - 3.1.1 Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
 - 3.1.2 Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen im Rahmen der nochmaligen Behördenbeteiligung sowie Träger öffentlicher Belange
 - 3.1.3 Feststellungsbeschluss
 - 3.2 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen im Bereich Glött
 - 3.2.1 Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
 - 3.2.2 Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen im Rahmen der nochmaligen Behördenbeteiligung sowie Träger öffentlicher Belange
 - 3.2.3 Satzungsbeschluss
 - 3.3 Aufstellung eines Bebauungsplanes "Alte Säge"
 - 3.3.1 Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen im Rahmen der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 3.3.2 Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
 - 3.3.3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss
 - 3.4 73. Änderung des Bebauungsplanes "Neufang" für die Grundstücke Fl.Nr. 171/35, Gemarkung Altenmarkt, Baumburger Leite 20 / Franz-Wimmer-Straße 7 und Fl.Nr. 171/36, Gemarkung Altenmarkt, Baumburger Leite 18 / Franz-Wimmer-Straße 5; Änderungsbeschluss
 - 3.5 12. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Mischgebiet Berndl" für das Grundstück Fl.Nr. 1081/10, Gemarkung Altenmarkt, Berndlring 16; Änderungsbeschluss
 - 3.6 Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Anbaus und der bestehenden Garagen, Teilabbruch des bestehenden Gebäudes, Sanierung des bestehenden Gebäudes, Fl.Nr. 160, Gemarkung Altenmarkt, Hauptstraße 5
4. Jahresabschluss 2023 des Wasserwerkes; Bilanz 2023 sowie Ermittlung der Körperschaftsteuer und Umsatzsteuer

Öffentliche Sitzung

TOP 1

Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 03. Dezember 2024

1/2025

Beschluss

Der Gemeinderat genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 03. Dezember 2024 (Beschluss-Nr. 147/2024 bis 153/2024).

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 2

Erweiterung Kindergarten St. Margareta;

TOP 2.1

Vorstellung des Planungsstandes durch das beauftragte Architekturbüro

3/2025

Sachverhalt:

Der Architekt stellt ausführlich den Planungsstand vor.

Beschluss

Vom Planungsstand wird zustimmend Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 2.2

Beschluss zur Bedarfsfeststellung und zum weiteren Vorgehen

4/2025

Sachverhalt:

Aufgrund der

- aktuellen Geburtenrate im Gemeindegebiet (konstant zwischen 30 und 40 Geburten pro Jahr seit 2020),
- dem stetig steigenden Anteil von Kindern mit erhöhtem Förderbedarf,
- den durchgehend längeren täglichen Buchungszeiten pro Kind,
- die steigende Zahl von unter Dreijährigen Kindern in den Einrichtungen sowie
- der künftig vorgesehenen Kindergartenpflicht aufgrund der neuen „Sprachstandserhebung“

ist die Schaffung von weiteren Betreuungsplätzen in Gemeindegebiet als kommunale Pflichtaufgabe unbestritten notwendig.

Aufbauend auf den bisherigen Beschlüssen sowie den durchgeführten Alternativ- und Variantenprüfungen in Absprache mit den beiden in Altenmarkt wirkenden Trägern (Katholischer

KiTa-Verbund Traun-Alz sowie Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Traunstein) ist die Möglichkeit zur Erweiterung des Kindergartens St. Margareta auf dem Bestandsgrundstück in der Baumburger Leite die sowohl zeitlich, finanziell als auch personell am zügigsten umsetzbare Variante zur Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze.

1. Beschluss

Der Gemeinderat nimmt den Sachstand zur Kenntnis und erkennt den Bedarf von 25 zusätzlichen Kindergartenplätzen sowie zwölf zusätzlichen Krippenplätzen in der Kindertagesstätte St. Margareta in Altenmarkt a.d. Alz an.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Zusammenwirken mit dem beauftragten Planungsbüro unverzüglich

- eine genehmigungsfähige Planung für die Erweiterung (aufbauend auf die Variante „L-Form in Holzständerbauweise“, ohne Keller) zu erstellen und bei der Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Traunstein) einzureichen,

- entsprechende Förderanträge (insb. bei der Regierung von Oberbayern sowie zur „Holzbauförderung“) zu stellen sowie

- entsprechende Haushaltsmittel für die Haushaltsjahre 2025 und 2026 einzuplanen, aktuell ist mit einem Finanzierungsbedarf von 4,33 Mio. Euro brutto sowie einer Gesamtförderung von rd. 1,0 Mio. Euro zu rechnen. Somit ergibt sich aktuell ein Eigenanteil der Gemeinde von rd. 3,33 Mio. Euro, verteilt auf die Haushaltsjahre 2025 und 2026.

Dem Gemeinderat ist laufend über den Planungsfortschritt sowie die Kostenentwicklung zu berichten.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3

Vollzug der Baugesetze

TOP 3.1

27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen

TOP 3.1.1

Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

7/2025

Sachverhalt:

Der Gemeinderat fasste in seiner öffentlichen Sitzung am 05. November 2024 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für o.a. Bauleitplanverfahren. Gemäß diesem erfolgte die öffentliche Auslegung im Zeitraum von 25. November 2024 bis einschließlich 30. Dezember 2024 (Bekanntmachung im Amtsblatt, Ausgabe Nr. 17/2024 vom 16. November 2024).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen weder Hinweise noch Bedenken oder Anregungen ein.

Beschluss

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3.1.2

Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen im Rahmen der nochmaligen Behördenbeteiligung sowie Träger öffentlicher Belange

8/2025

Sachverhalt:

Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von 16 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung erfolgte

vom 06.11.2024 bis einschließlich 06.12.2024

Inhalt

A	Abwägung der Stellungnahmen	833
A.1	Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde 13.01.2025	833
A.2	Regionaler Planungsverband 15.01.2025	834
A.3	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten 20.11.2024	834
A.4	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft 19.12.2024	835
A.5	Wasserwirtschaftsamt Traunstein 19.12.2024	837
A.6	Bayerischer Bauernverband 09.01.2025	838
A.7	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Regionalcenter Traunreut 20.12.2024	839
B	Stellungnahmen mit – Keine Einwände	841
B.1	Landratsamt Traunstein – Untere Immissionsschutzbehörde 09.12.2024	841
B.2	Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz 02.12.2024	841
B.3	Landratsamt Traunstein – Unterer Bauaufsichtsbehörde 01.12.2024	841
B.4	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein 26.11.2024	841
B.5	Verwaltungsgemeinschaft Obing und Kienberg 12.11.2024	841

B.6	Gemeinde Seeon-Seebruck	02.12.2024	841
B.7	Stadt Traunreut	04.12.2024	841
B.8	Stadt Trostberg	30.12.2024	841
B.9	IHK-Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	22.12.2024	842

C Keine eingegangenen Stellungnahmen Fehler! Textmarke nicht definiert.

A Abwägung der Stellungnahmen

A.1 Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde 13.01.2025

(Fristverlängerung wurde am 19.12.2024 bis zum 10.01.2025 gewährt)

Stellungnahme zum FNP

(...) die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 23.09.2024 zur o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme und die darin enthaltenen detaillierten Ausführungen dürfen wir verweisen.

Ergebnisse unserer Stellungnahme

In unserem Schreiben haben wir für den **Änderungsbereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage (FF-PVA) bei Neustadt** in Hinblick auf die Belange der Energieversorgung festgestellt, dass ein vorbelasteter Standort im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 6.2.3 G vorliegt. Eine multifunktionale Flächennutzung sollte jedoch geprüft werden. Zudem sei den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 7.1 Z, LEP 7.1.6 G), im Detail in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Bezüglich des **Änderungsbereichs der FF-PVA bei Ödberg/Offling** haben wir in Hinblick auf die Belange der Energieversorgung dargelegt, dass der geplante Standort nicht als vorbelastet im Sinne LEP 6.2.3 G bewertet werden kann. Der raumordnerische Grundsatz sei demzufolge in der Gesamtabwägung entsprechend zu berücksichtigen sowie eine multifunktionale Flächennutzung zu prüfen. Zudem komme den Belangen von Natur und Landschaft aufgrund der ökologisch sensiblen Lage eine hohe Bedeutung und den Stellungnahmen der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde daher besonders hohes Gewicht zu.

Für den **Änderungsbereich Glött bzw. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Anlage Glött“** war festzustellen, dass dieser ebenfalls keinen vorbelasteten Standort im Sinne LEP 6.2.3 G darstellt und der raumordnerische Grundsatz in der Abwägung zu berücksichtigen sei. Ebenso sollten die Belange der Landwirtschaft (vgl. RP 18 B III 2.3 G, 2.1.G, LEP 5.4.1 G) Berücksichtigung finden. Zudem bestünden auch an diesem Standort aufgrund der Lage in einem weitgehend offenen Landschaftsraum hohe Anforderungen an eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, um den Belangen von Natur und Landschaft einschl. Artenschutz gerecht zu werden.

Abwägung

In ihrer Gesamtabwägung (vgl. Beschlussbuchauszug über die Sitzung des Gemeinderates am 05.11.2024) führt die Gemeinde Altenmarkt a.d.Alz in Hinblick auf die Inanspruchnahme der nicht vorbelasteten Standorte Ödberg/Offling und Glött an, dass im Gemeindegebiet nicht ausreichend vorbelastete Standorte vorhanden seien und solche insbesondere nicht in einem angemessenen Zeitraum zur Verfügung stünden. Die verbleibenden Einschränkungen der Landwirtschaft am Standort Glött nimmt die Gemeinde, insbesondere vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit in Zusammenhang mit der zeitlichen Komponente des PV-Ausbaus hin.

Die untere Bauaufsichts- und untere Naturschutzbehörde waren am Verfahren beteiligt. Erstere habe keine Einwände vorgebracht, Letztere habe sich nicht geäußert.

Ergebnis

Im Ergebnis stellen wir fest, dass die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan „PV-Anlage Glött“ den Erfordernissen der Raumordnung bei weiterer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft einschl. Artenschutz den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht notwendig.

Beschlussvorschlag 1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht notwendig. Abstimmungsergebnis siehe Seite 843.

A.2 Regionaler Planungsverband

15.01.2025

Stellungnahme zum BBP

(...)

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Regionale Planungsverband Südostoberbayern verweist auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1, und hat keine ergänzenden Anmerkungen. Somit wird auf die Abwägung der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde vom 13.01.2025 verwiesen.

Beschlussvorschlag 2

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich. Abstimmungsergebnis siehe Seite 843.

A.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten

20.11.2024

▪ Stellungnahme zum FNP

(...)

1. Änderung, bei denen Wald i. S. d. BayWaldG nicht betroffen ist:

- Glött
 - Ödberg/Offling
2. Änderung, bei denen Wald i. S. d. BayWaldG unmittelbar betroffen ist:
Keine
3. Änderung, bei denen Wald i. S. d. BayWaldG mittelbar betroffen ist:
- Teilbereich Neustadt: voraussichtl. im Bereich von ca. einer Baumlänge.

Bei dem Standort wird empfohlen, den Abstand zum Waldrand so groß zu wählen, dass die Bewirtschaftung des Waldes nicht eingeschränkt wird, die Zufahrt zum Wald sichergestellt wird und Schäden durch umfallende Bäume oder herabfallende Baumteile insb. bei Starkwind- oder Sturmereignissen sowie Schnee- und Eisbruch vermieden werden. Dazu wird ein Mindestabstand von einer Baumlänge empfohlen.

Insgesamt bestehen zu den Änderungen des FNP aus walddrechtlicher Sicht keine Einwände.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Ein entsprechender Abstand zu bestehenden Waldflächen kann auf Ebene der konkreten Bauleitplanung gesichert werden. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) erscheint eine Berücksichtigung dieses Belangs nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht notwendig.

Beschlussvorschlag 3

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht notwendig. Abstimmungsergebnis siehe Seite 843.

A.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft 19.12.2024

▪ Stellungnahme zum FNP

(...) Es wird auf unsere Stellungnahme vom 19.12.2024 zur Aufstellung BBP FF-PV Anlage im Bereich Glött (AELF-TS-L2.2-4612-3-3-2) sowie im Bereich Ödberg/Offling (AELF-TS-L2.2-4612-3-5-3) verwiesen.

▪ Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Anlage Glött“ vom 19.12.2024

(...) bezugnehmend auf den Abwägungsvorschlag vom 05.11.2024 ist uns bewusst, dass dem § 2 EEG ein besonders hohes Gewicht zukommt. Es folgt aus dieser Gewichtungsvorgabe jedoch nicht, dass sich die Belange der erneuerbaren Energien stets und automatisch gegenüber anderen Belangen durchsetzen!

Bezüglich der Bodenqualität liegt auch bei kleinräumiger Betrachtung ein Boden überdurchschnittlicher Bonität vor.

Die Ackerzahl liegt im Planungsgebiet zwischen 52 und 64, wobei 95 % der Fläche die Ackerzahl 64 aufweist. In der Gemeinde Altenmarkt an der Alz liegt der Durchschnitt der Ackerzahl bei 55,6. Die Grünlandzahl liegt im Planungsgebiet zwischen 47 und 62, wobei ca. 50 % der Fläche eine Grünlandzahl von 55 und höher aufweist. In der Gemeinde Altenmarkt an der Alz liegt der Durchschnitt bei 50,9.

Somit liegen die Ackerzahlen und auch die Grünlandzahlen deutlich über dem Landkreisdurchschnitt Acker (57) / Grünland (46) und auch über dem Gemeindedurchschnitt. Bei diesen Flurstücken handelt es sich im Rahmen der Bodenschätzung um qualitativ hochwertige Flächen bezogen auf den Landkreis Traunstein sowie auch auf die Gemeinde Altenmarkt an der Alz.

Für Agri-PV Anlagen im Sinne der DIN SPEC 91434 gilt diese Einschränkung übrigens nicht.

Der abschließende Hinweis zum Begriff „Agri-PV“ in unserer Stellungnahme vom 01.08.24 war möglicherweise missverständlich und unklar formuliert. Selbstverständlich sind im Rahmen der Bauleitplanung auch größere Agri-PV-Anlagen zulässig.

Es ist auch grundsätzlich positiv zu erwähnen, dass eine ackerbauliche Nutzung weiterhin möglich ist und auf weitere Maßnahmen auf der PV-Fläche z. B. ein Einstellen der Düngung etc. verzichtet wird, aber zu einer tatsächlichen landwirtschaftlichen (Acker) Nutzung gibt es keine verpflichtenden Aussagen.

Eine Agri-PV, wie sie im § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB beschrieben wird, hat u. a. die Voraussetzung eines verbindlichen und schlüssigen landwirtschaftlichen Nutzungskonzepts im Sinne der DIN SPEC 91434.

Im Rahmen der vorliegenden „Agri-PV“ Planung über die Bauleitplanung bietet die DIN SPEC 91434 eine wichtige Orientierungshilfe!

Zudem ist die Errichtung und der Betrieb der besonderen Solaranlagen sowie die gleichzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche nach dem Stand der Technik dann gegeben, wenn eine landwirtschaftliche Tätigkeit auf dieser Fläche ausgeübt wird, ohne dass die Intensität, Art, Dauer oder Zeitpunkt durch den Betrieb der besonderen Solaranlagen wesentlich eingeschränkt wird. Der Stand der Technik gilt grundsätzlich als eingehalten, wenn die Anforderungen der DIN SPEC 91434 erfüllt sind.

In den uns vorliegenden Unterlagen ist die Darstellung, dass es sich um eine Agri-PV handelt und eine ackerbauliche Nutzung fortgeführt werden soll, nicht ausreichend belegt. Der Hinweis, die Module werden in einem Abstand von ca. 9 m zueinander aufgestellt reicht u. E. dafür nicht aus.

Zudem ist nach unserem Kenntnisstand ein (verbindliches und schlüssiges) landwirtschaftliches Bewirtschaftungskonzept nach den Vorgaben der DIN SPEC 91434 auch Voraussetzung für die entsprechende Einspeisevergütung für eine „besondere-PV-Anlage“ i. S. des EEG.

Im Rahmen des Ausgleichs sind Bäume der 1. sowie 2. Ordnung sowie dreireihige bzw. vierreihige Feldhecken geplant. Auch bei Einhaltung der Grenzabstände ist hier mit einer erheblichen Verschattung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen. Konflikte zu den Nachbargrundstückseigentümer sind vorprogrammiert. Im Rahmen des Ausgleichs sollten keine Bäume eingeplant werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Planung die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigen darf.

In der aktuellen Planung liegt der Ausgleichsbedarf bei 3.969 WP. Es werden jedoch 48.888 WP als Kompensationsumfang bereitgestellt. Somit wird erheblich mehr Ausgleich zur Verfügung gestellt wie notwendig. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Fläche bitten wir die Ausgleichsfläche auf die notwendige Größe zu reduzieren.

Mit dem aktuellen Schreiben vom 05.12.2024 des Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zum Thema Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung wird eine vereinfachte Regelung für Ausgleichsflächen für Freiflächen-PV ermöglicht.

Wir bitten die Planung diesbezüglich anzupassen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Fläche könnte somit der notwendige Ausgleich entfallen bzw. reduziert werden.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung der Stand der Technik im Sinne der DIN SPEC 91434 Agri-PV-Anlagen nicht eingehalten wird und die Planung somit aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht weiterhin abzulehnen ist.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Eine konkrete Abwägung der Stellungnahmen AELF-TS-L2.2-4612-3-3-2 und AELF-TS-L2.2-4612-3-5-3 erfolgt in den jeweiligen Bauleitplanverfahren in welchen diese abgegeben wurden. In weiten Teilen beziehen sich diese auch auf die Ebene der konkrete Bauleitplanung und sind somit hier (FNP) nicht verfahrensrelevant. Im Sinne der Vollständigkeit werden die auf Ebene des FNP relevanten Teile der Einwendungen auch hier abgewogen:

Es ist richtig, dass sich aus §2 EEG kein Automatismus ergibt welcher PV-Freiflächenanlagen an allen Stellen unabhängig der Beeinträchtigung der anderen Schutzgüter ermöglicht. Dies ist in den Unterlagen jedoch so auch nicht ausgeführt. Die Gemeinde hat eine Abwägung der einzelnen Schutzgüter für die jeweiligen Flächen durchgeführt. Dabei wurde dem Ausbau der erneuerbaren Energie, insbesondere unter Berücksichtigung eines zeitlichen Aspekts, entsprechend des §2 in EEG festgelegten überragenden öffentlichen Interesse, eine besondere Bedeutung beigemessen. Im Rahmen dieser Abwägung kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass an allen drei Standorten grundsätzlich eine Freiflächenphotovoltaikanlage entwickelt werden kann. In der Gesamtschau der gemeindlichen Agrarfläche hat eine entsprechende Nutzung dieser Flächen nicht das Potenzial die Landwirtschaft in Altenmarkt in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Darüber hinaus ist auf Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht zu bestimmen wie die Fläche im Detail für Photovoltaikanlagen zu nutzen ist. Eine Entscheidung und Sicherung, ob eine Agri-PV Anlage umgesetzt wird, erfolgt erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung. Auch die Frage ob eine Anlage den Anforderungen der DIN SPEC 91434 entspricht bzw. dieser entgegensteht, übersteigt die Regelungsgenauigkeit der vorbereitenden Bauleitplanung ist, ggf. auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu klären.

Auch im Rahmen des Schreibens vom 05.12.2024 des Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zum Thema bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung ist der Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen. Somit ergibt sich durch die darin vorgesehenen Regelungen nicht zwangsläufig eine Reduzierung der Ausgleichserfordernis. Auch eine reine Betrachtung der möglichen Wertpunkt geht dem folgend fehl. Darüber hinaus erfolgt die konkrete Ermittlung des Ausgleichserfordernisses auf Ebene der konkreten Bauleitplanung. Die in der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung vorgenommene überschlägige Ermittlung ist nicht zu beanstanden. Insbesondere, da es sich beim Schreiben des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr nur um Planungshinweise handelt. Grundsätzlich ist die Gemeinde bei der Wahl der Ausgleichsmaßnahmen frei.

Beschlussvorschlag 4

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich. Abstimmungsergebnis siehe Seite 843.

A.5 Wasserwirtschaftsamt Traunstein

19.12.2024

Stellungnahme zum FNP

(...) zur vorgesehenen 27. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Neustadt, Ödberg und Glött haben wir mit Schreiben vom 20.08.2024, Az.: 1-4621-TS Alt-16515/2024 bereits Stellung genommen.

Mit der erneuten Vorlage der Planungsunterlagen (Stand 05.11.2024) zur o.g. Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine neuen wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte. Unsere frühere Stellungnahme gilt deshalb weiterhin uneingeschränkt.

Die Vorgaben und fachlichen Informationen und Empfehlungen in unseren Stellungnahmen zu den jeweiligen Bebauungsplänen gelten inhaltlich auch im vorliegenden Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan.

Das Landratsamt (Abteilung 6 - Gesundheit sowie SG 4.16 - Wasserrecht und SG 4.40 - Bauamt) erhält einen Abdruck der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme vom 20.08.2024 wurden bereits im vorherigen Beteiligungsverfahren abgewogen. Auf diese Abwägung wird verwiesen.

Beschlussvorschlag 5

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht notwendig. Abstimmungsergebnis siehe Seite 843.

A.6 Bayerischer Bauernverband

09.01.2025

Stellungnahme zum FNP

(...) Grundsätzlich stehen wir als Bayrischer Bauerverband (BBV) für einen schonenden Umgang mit Agrarflächen.

Wir sagen „Ja“ zu Photovoltaik (PV) und zur dezentralen Energieerzeugung, aber es sind Leitplanken zu beachten!

Das Potential von Dach-PV-Anlagen in Bayern auszuschöpfen, hat absoluten Vorrang!

Allerdings können unter gewissen Voraussetzungen auch Freiflächen-PV-Anlagen, jedoch in erster Linie Agri-PV-Anlagen in Kombination mit landwirtschaftlicher Nutzung, sinnvoll sein, insbesondere, wenn diese, wie in diesem Fall, auf der ehemaligen Kiesabbaufäche entstehen.

Allerdings sollten unseres Erachtens unbedingt darauf geachtet werden, dass die angedachte Bepflanzung keinerlei Beeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücksnachbarn darstellt. Uns ist natürlich bewusst, dass bei der Pflanzung die gesetzlichen Mindestabstände eingehalten werden, allerdings zeigt uns die Erfahrung, dass diese Bepflanzung oft nach einigen Jahren dennoch über die Grundstücksgrenze ragen und es dann zu Unstimmigkeiten mit den angrenzenden Bewirtschaftern kommt.

Diese Bedenken können entweder durch eine Auflage, welche zur konsequenten Pflege durch den Grundstücksbesitzer verpflichtet, oder durch Verlegung dieser Bepflanzung an eine andere Stelle, gelöst werden.

Aus Sicht der angrenzenden Bewirtschafter wäre letztere die bessere Lösung, da somit anfallendes Laub und Geäst nicht auf deren landwirtschaftliche Nutzfläche gelangt.

Wir wollen ausdrücklich darauf hinweisen, dass es inzwischen möglich ist bei sog. Agri-PV-Anlagen auf die Anlagen von Ausgleichsflächen zu verzichten. Somit würden Anpflanzungsmaßnahmen entfallen. Der BBV begrüßt solche Agri-PV-Anlagen mit zusätzlicher landwirtschaftlicher Nutzung. Sie stellen die Ideallösung dar, da der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche auf ein vertretbares Maß minimiert würde.

Ferner weisen wir drauf hin, dass eine Umzäunung der geplanten PV-anlage auf der Grundstücksgrenze die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche deutlich einschränkt. Es wird angeregt, Einfriedungen mit Zäunen immer mindestens 0,5 Meter von der Grundstücksgrenze zurücksetzen, um Konflikte mit Anrainern vorzubeugen.

▪ Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Wie insbesondere die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegende Potenzialflächenuntersuchung für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen zeigt, geht auch die Gemeinde von einem wesentlichen Ausbau der PV-Anlagen auf Dächern aus. Dies wird jedoch voraussichtlich nicht und insbesondere schnell genug zu einer ausreichenden Stromproduktion aus erneuerbaren Quellen führen. Dem folgend sind auch größere PV-Freiflächenanlagen erforderlich.

Die Frage, ob die Flächen als Agri-PV-Flächen entwickelt werden ist erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung im Detail in den Blick zu nehmen.

Darüber hinaus handelt es sich um Hinweise jenseits der Regelungstiefe des Flächennutzungsplans. Diese bedürfen hier somit keiner weiteren Behandlung und werden auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bearbeitet.

Beschlussvorschlag 6

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich. Abstimmungsergebnis siehe Seite 843.

A.7 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Regionalcenter Traunreut 20.12.2024

▪ Stellungnahme zum FNP

(...) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

- Einwendungen nur zum Bebauungsplan Ödberg/Offling
- Keine Einwendungen zu Teilbereich Neustadl
- Keine Einwendungen zu Teilbereich Glött

Es wird auf die Stellungnahme vom 20.12.2024 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Anlage Ödberg/Offling“ verwiesen.

▪ Stellungnahme zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Freiflächen-Photovoltaik-Anlage im Bereich Ödberg/Offling

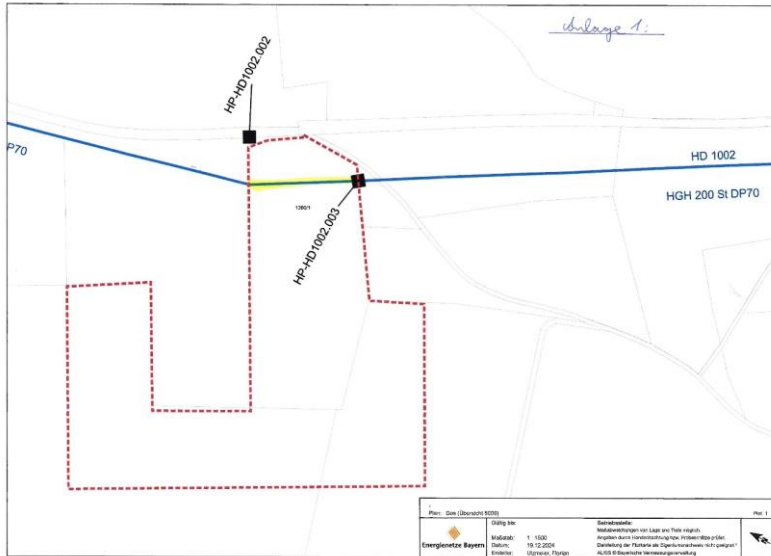
der Vorhabensträger beabsichtigt die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage u.a. auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1360/1, und Teilflächen der Fl.-Nr. 1360 und 1245 der Gemarkung Altenmarkt. Über diese Grundstücke verläuft die Gashochdruckleitung HDL 1002 inklusive eines Fernwirkkabels unseres Unternehmens, deren Bestand dinglich mit einem 6 Meter breiten Schutzstreifen abgesichert ist.

Im Bereich des Schutzstreifens sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb unserer Leitung beeinträchtigen oder gefährden könnten. Die gesamte Schutzstreifenbreite ist von Befestigungs- oder Fundamenteinrichtungen sowie unterirdischen Verkabelungen freizuhalten. Das Befahren der Rohrachse mit schwerem Baugerät ist zu unterlassen.

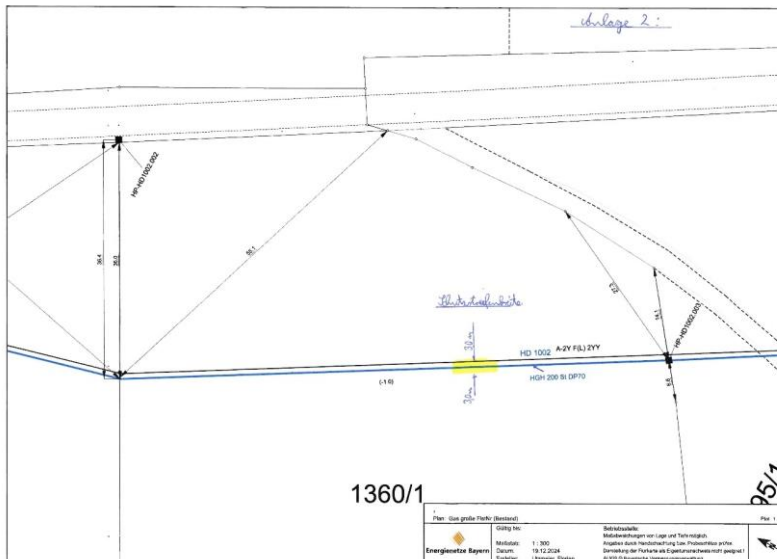
Weiterhin bitten wir durch entsprechende Berechnungen nachzuweisen, dass durch die Gesamtanlage keine störenden Einflüsse auf den Kathodischen Korrosionsschutz unserer Stahl-Hochdruckleitung verursacht werden. Sollten solche dennoch später während des Betriebs der Photovoltaikanlage festgestellt werden, ist der Vorhabensträger zur Einleitung von Vermeidungsmaßnahmen bzw. zur Kostentragung hinsichtlich der zur Aufrechterhaltung des

Kathodischen Korrosionsschutzes an unserer Hochdruckleitung erforderlichen Maßnahmen verpflichtet.

Anlage 1



Anlage 2



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

In der 27. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Gasleitung bereits verzeichnet. Auch unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen der Gasleitung ist im auf dieser Ebene relevanten Maßstab eine Entwicklung der Gesamtfläche zu einer Freiflächen PV-Anlage möglich.

Die Gasleitung und die notwendigen Schutzmaßnahmen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung im Detail zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag 7

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich. Abstimmungsergebnis siehe Seite 843.

B Stellungnahmen mit – Keine Einwände

B.1 Landratsamt Traunstein – Untere Immissionsschutzbehörde 09.12.2024

(...) keine Äußerung

B.2 Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz 02.12.2024

(...) Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

B.3 Landratsamt Traunstein – Unterer Bauaufsichtsbehörde 01.12.2024

(...) Keine Einwände

Die Abwägung zu den abgegebenen Stellungnahmen sind nachvollziehbar formuliert und behandeln die jeweils relevante Thematik.

Weitere Anmerkungen bestehen seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht.

B.4 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein 26.11.2024

(...) gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen von unserer Seite keine Einwände.

B.5 Verwaltungsgemeinschaft Obing und Kienberg 12.11.2024

(...) von Seiten der Gemeinden Obing und Kienberg bestehen keine Einwände.

B.6 Gemeinde Seeon-Seebruck 02.12.2024

(...) öffentliche Belange der Gemeinde Seeon.-Seebruck werden durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz und die Aufstellung des Bebauungsplans „PV-Anlage Glött“ der Gemeinde Altenmarkt nicht berührt.

B.7 Stadt Traunreut 04.12.2024

(...) Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planungsentwurfs zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz für die Teilbereiche Neustadt, Ödberg/Offling und Glött i. d. F. v. 05.11.2024 keine Anregungen vorgebracht.

B.8 Stadt Trostberg 30.12.2024

Laut Beschlussbuchauszug vom 16.12.2024 der Sitzung des Bauausschusses vom 09.12.2024 bestehen seitens der Stadt Trostberg keine Einwände gegen folgende Bauleitplanungen:

- 27. Änderung des Flächennutzungsplanes,*
- Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne im Bereich Glött und im Bereich Ödberg/Offling.*

(...) Interessen der Stadt Trostberg werden durch die bezeichneten Planungen offenkundig nicht tangiert.

Beschluss: Die Bauleitplanung der Gemeinde Altenmarkt wird zur Kenntnis genommen.

B.9 IHK-Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern 22.12.2024

(...) ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" nach § 11 Abs. 2 BauNVO sprechen, sind nicht zu erkennen. Viel mehr spricht sich die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern klar für Erneuerbare Energien, wie in diesem Fall Photovoltaik, aus und begrüßt den Ausbau dieser.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Glött" und 27. Änderung des Flächennutzungsplans besteht daher Einverständnis.

C Keine eingegangenen Stellungnahmen

- Bayerisches Amt für Denkmalpflege
- Bayernwerk
- Bund Naturschutz
- Deutsche Bahn AG
- Evangelisches Pfarramt Trostberg
- Feuerwehr Altenmarkt
- Feuerwehr Rabenden
- HWK für München und Oberbayern
- LRA Traunstein Kreisstraßenverwaltung
- LRA Untere Naturschutzbehörde
- LRA Untere Verkehrsbehörde
- Pfarrbüro Baumburg
- Staatl. Bauamt Traunstein
- Telekom Traunstein
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Beschluss 1:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 2:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 3:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 4:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 5:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 6:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 7:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3.1.3

Feststellungsbeschluss

9/2025

Sachverhalt:

Nachdem für die Planfassung vom 05. November 2024 im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung sowie Beteiligung Träger öffentlicher Belange keine relevanten Änderungen veranlasst sind, wird nachfolgender Beschluss gefasst.

Beschluss

Der Gemeinderat stellt die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, ausgearbeitet durch ein Architekturbüro aus Frasdorf, einschließlich der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05. November 2024 gemäß §§ 5 und 6 BauGB fest.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3.2

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen im Bereich Glött

TOP 3.2.1

**Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Hinweise,
Bedenken und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

11/2025

Sachverhalt:

Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist **eine** Stellungnahme eingegangen.

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von 16 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung erfolgte

vom 25.11.2024 bis einschließlich 30.12.2024

Inhalt

A Abwägung der Stellungnahmen

A.1 Person A

28.12.2024

844

844

A Abwägung der Stellungnahmen

A.1 Person A

28.12.2024

Stellungnahme zum BBP

(...)

1. Grundsätzlich haben wir nichts gegen das Bauvorhaben, wollen aber gleichzeitig nicht in der Bewirtschaftung unserer angrenzenden Eigen- und Pachtflächen eingeschränkt werden.
2. Die Zäune zur Abgrenzung der Anlage sollen an keiner Stelle direkt auf der Grundstücksfläche errichtet werden, sondern mindestens 30 -50 cm innerhalb der Grundstücksgrenze.
3. Gerade der Flurweg an der nördlichen Baugrenze erscheint laut Plan mit breiteren Maschinen nur erschwert befahrbar.
4. Bäume und Sträucher sollen regelmäßig zurückgeschnitten werden, um eine Verschattung unserer angrenzenden Flächen zu verhindern.
5. Die geplanten Grünstreifen sollen regelmäßig (2-3x jährlich) gemäht werden, damit sich keine Ungräser und Unkräuter über Samenanflug auf unseren Flächen ausbreiten können. Außerdem könnten von ungepflegten Flächen Mäuse auf unsere Flächen zuwandern.
6. Wir behalten uns vor im Genehmigungsverfahren evtl. weitere Einwendungen zu erheben.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Zäune sind in jedem Fall vollumfänglich innerhalb des Vorhabenbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu errichten.

Zu 3.: Entsprechend der Planung ist zur landwirtschaftlichen Fahrt jeweils ein Vorfeld welches als Wiese zu errichten ist den Baum- und Strauchpflanzungen vorgelagert. Somit besteht keine unzulässige Beeinträchtigung der Befahrbarkeit der landwirtschaftlichen Fahrt, auch mit größeren Fahrzeugen.

Zu 4.: Die Bäume und Sträucher dienen der Einbindung der Anlage in das Ortsbild, somit ist dem Rückschnitt dieser Grenzen gesetzt. Die nach Art. 48 AGBGB vorgegebenen Abstände von Pflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch an allen Stellen eingehalten. Somit ist mit keiner unzulässigen Verschattung zu rechnen.

Zu 5.: Im Rahmen der Eingrünungsflächen handelt es sich um Ausgleichsflächen. Somit sind hier Naturschutzfachliche Ziele zu erreichen. Somit ist langfristig lediglich eine einschürige Mahd möglich. Eine unzulässige Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke ergibt sich daraus nicht.

Zu 6.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3.2.2

Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen im Rahmen der nochmaligen Behördenbeteiligung sowie Träger öffentlicher Belange

12/2025

Sachverhalt:

Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist 1 Stellungnahme eingegangen.

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von 16 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung erfolgte

vom 06.11.2024 bis einschließlich 06.12.2024

Inhalt

A	Abwägung der Stellungnahmen	847
A.1	Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde 13.01.2025	847
A.2	Regionaler Planungsverband 15.01.2025	848
A.3	Landratsamt Traunstein – Untere Naturschutzbehörde 03.12.2024	848
A.4	Landratsamt Traunstein – Untere Immissionsschutzbehörde 09.12.2024	849
A.5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft 19.12.2024	849
B	Stellungnahmen mit – Keine Einwände	Fehler! Textmarke nicht definiert.
B.1	Landkreis Traunstein – Tiefbauverwaltung 11.11.2024	852
B.2	Landratsamt Traunstein – Unterer Bauaufsichtsbehörde 01.12.2024	852
B.3	Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz 05.12.2024	852
B.4	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten 20.11.2024	852
B.5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein 26.11.2024	852
B.6	Verwaltungsgemeinschaft Obing und Kienberg 12.11.2024	852

B.7	Gemeinde Seeon-Seebruck 02.12.2024	853
B.8	Stadt Traunreut 04.12.2024	853
B.9	Stadt Trostberg 30.12.2024	853
B.10	Energienetze Bayern 18.12.2024	853
B.11	IHK München und Oberbayern 22.12.2024	853
C	Keine eingegangenen Stellungnahmen	853

A Abwägung der Stellungnahmen

A.1 Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde 13.01.2025

(Fristverlängerung wurde am 19.12.2024 bis zum 10.01.2025 gewährt)

Stellungnahme zum BBP:

(...) Für den Änderungsbereich Glött bzw. **den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Anlage Glött“** war festzustellen, dass dieser ebenfalls keinen vorbelasteten Standort im Sinne LEP 6.2.3 G darstellt und der raumordnerische Grundsatz in der Abwägung zu berücksichtigen sei. Ebenso sollten die Belange der Landwirtschaft (vgl. RP 18 B III 2.3 G, 2.1.G, LEP 5.4.1 G) Berücksichtigung finden. Zudem bestünden auch an diesem Standort aufgrund der Lage in einem weitgehend offenen Landschaftsraum hohe Anforderungen an eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, um den Belangen von Natur und Landschaft einschl. Artenschutz gerecht zu werden.

Abwägung

In ihrer Gesamtabwägung (vgl. Beschlussbuchauszug über die Sitzung des Gemeinderates am 05.11.2024) führt die Gemeinde Altenmarkt a.d.Alz in Hinblick auf die Inanspruchnahme der nicht vorbelasteten Standorte Ödberg/Offling und Glött an, dass im Gemeindegebiet nicht ausreichend vorbelastete Standorte vorhanden seien und solche insbesondere nicht in einem angemessenen Zeitraum zur Verfügung stünden. Die verbleibenden Einschränkungen der Landwirtschaft am Standort Glött nimmt die Gemeinde, insbesondere vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit in Zusammenhang mit der zeitlichen Komponente des PV-Ausbaus hin.

Die untere Bauaufsichts- und untere Naturschutzbehörde waren am Verfahren beteiligt. Erstere habe keine Einwände vorgebracht, Letztere habe sich nicht geäußert.

Ergebnis

Im Ergebnis stellen wir fest, dass die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan „PV-Anlage Glött“ den Erfordernissen der Raumordnung bei weiterer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft einschl. Artenschutz den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag 1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich. Abstimmungsergebnis siehe Seite 854.

A.2 Regionaler Planungsverband

15.01.2025

Stellungnahme zum BBP

(...)

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Regionale Planungsverband Südostoberbayern verweist auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1, und hat keine ergänzenden Anmerkungen. Somit wird auf die Abwägung der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde vom 13.01.2025 verwiesen. Hier wurde die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag 2

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich. Abstimmungsergebnis siehe Seite 854.

A.3 Landratsamt Traunstein – Untere Naturschutzbehörde

03.12.2024

Stellungnahme zum BBP

(...)

Eingrünung und Kompensation

Mit der in der Planung dargestellten Eingrünung, die auch als Kompensationsfläche für die Anlagen dient, besteht Einverständnis.

Artenschutzrechtliche Belange:

Es wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (15. Juli 2023) durch das Büro „Steil Landschaftsplanung“ durchgeführt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass nur unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (§44 BNatSchG) ausgeschlossen werden können. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden unter § 9 Nrn. 5 und 6 in die Festsetzung aufgenommen. Damit besteht Einverständnis.

Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster:

Die in Bauleitplänen und Satzungen festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden zentral vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, erfasst und in das bayernweite Ökoflächenkataster übernommen. Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Gemeinden für diese Meldung spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zuständig.

Dringliche Sicherung:

Gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG ist zur Sicherung des angestrebten Zustands der Kompensationsmaßnahmen die Eintragung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit notwendig, wenn sich die Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde befindet. Wir bitten um Übermittlung einer Kopie der dinglichen Sicherung.

Herstellung der Kompensationsmaßnahmen:

Punkt C.4 „Hinweis zu den Ausgleichsflächen“ setzt die zeitnahe und fachgerechte Herstellung der Kompensationsmaßnahmen sowie die Überwachung der Entwicklung der Flächen fest. Durch die Beachtung dieser Festsetzungen kann die Herstellung von hochwertigen Eingrünungs- und Kompensationsflächen, für die die Gemeinde verantwortlich ist, sichergestellt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es erfolgt eine entsprechende Meldung der Ausgleichsflächen durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster. Dies ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Eine dingliche Sicherung der Flächen erfolgt im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Bei den Hinweisen zu Kompensationsmaßnahmen handelt es sich nicht um Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese Regelungen sind aufgrund ihres fehlenden bodenrechtlichen Charakters einer Festsetzung im Bebauungsplan nicht zugänglich. Somit werden diese vertraglich im Durchführungsvertrag geregelt.

Beschlussvorschlag 3

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich. Abstimmungsergebnis siehe Seite 854.

A.4 Landratsamt Traunstein – Untere Immissionsschutzbehörde 09.12.2024

Stellungnahme zum BBP

(...) In den vorgelegten Planunterlagen vom 05.11.2024 wurde die Stellungnahme zu möglichen Blendwirkungen des Gutachters ergänzt und überarbeitet.

Das Gutachten ist nachvollziehbar und plausibel. Nach dem Gutachten sind keine störenden und unzumutbaren Blendwirkungen auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten.

Von fachlicher Seite ergeben sich daher derzeit keine weiteren Anregungen oder Hinweise für die Gemeinde.

Hinweis:

Es handelt sich um die Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz. Anderweitige Stellungnahmen anderer Sachgebiete bzw. Träger öffentlicher Belange bleiben davon unberührt. Die notwendige Abwägung und Gewichtung der möglicherweise widerstreitenden öffentlichen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist allein Aufgabe der planenden Gemeinde/ Stadt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag 4

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich. Abstimmungsergebnis siehe Seite 854.

A.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft 19.12.2024

Stellungnahme zum BBP

(...) bezugnehmend auf den Abwägungsvorschlag vom 05.11.2024 ist uns bewusst, dass dem § 2 EEG ein besonders hohes Gewicht zukommt. Es folgt aus dieser Gewichtungsvorgabe jedoch nicht, dass sich die Belange der erneuerbaren Energien stets und automatisch gegenüber anderen Belangen durchsetzen!

Bezüglich der Bodenqualität liegt auch bei kleinräumiger Betrachtung ein Boden überdurchschnittlicher Bonität vor.

Die Ackerzahl liegt im Planungsgebiet zwischen 52 und 64, wobei 95 % der Fläche die Ackerzahl 64 aufweist. In der Gemeinde Altenmarkt an der Alz liegt der Durchschnitt der Ackerzahl bei 55,6. Die Grünlandzahl liegt im Planungsgebiet zwischen 47 und 62, wobei ca. 50 % der Fläche eine Grünlandzahl von 55 und höher aufweist. In der Gemeinde Altenmarkt an der Alz liegt der Durchschnitt bei 50,9.

Somit liegen die Ackerzahlen und auch die Grünlandzahlen deutlich über dem Landkreisdurchschnitt Acker (57) / Grünland (46) und auch über dem Gemeindedurchschnitt. Bei diesen Flurstücken handelt es sich im Rahmen der Bodenschätzung um qualitativ hochwertige Flächen bezogen auf den Landkreis Traunstein sowie auch auf die Gemeinde Altenmarkt an der Alz.

Für Agri-PV Anlagen im Sinne der DIN SPEC 91434 gilt diese Einschränkung übrigens nicht.

Der abschließende Hinweis zum Begriff „Agri-PV“ in unserer Stellungnahme vom 01.08.24 war möglicherweise missverständlich und unklar formuliert. Selbstverständlich sind im Rahmen der Bauleitplanung auch größere Agri-PV-Anlagen zulässig.

Es ist auch grundsätzlich positiv zu erwähnen, dass eine ackerbauliche Nutzung weiterhin möglich ist und auf weitere Maßnahmen auf der PV-Fläche z. B. ein Einstellen der Düngung etc. verzichtet wird, aber zu einer tatsächlichen landwirtschaftlichen (Acker) Nutzung gibt es keine verpflichtenden Aussagen.

Eine Agri-PV, wie sie im § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB beschrieben wird, hat u. a. die Voraussetzung eines verbindlichen und schlüssigen landwirtschaftlichen Nutzungskonzepts im Sinne der DIN SPEC 91434.

Im Rahmen der vorliegenden „Agri-PV“ Planung über die Bauleitplanung bietet die DIN SPEC 91434 eine wichtige Orientierungshilfe!

Zudem ist die Errichtung und der Betrieb der besonderen Solaranlagen sowie die gleichzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche nach dem Stand der Technik dann gegeben, wenn eine landwirtschaftliche Tätigkeit auf dieser Fläche ausgeübt wird, ohne dass die Intensität, Art, Dauer oder Zeitpunkt durch den Betrieb der besonderen Solaranlagen wesentlich eingeschränkt wird. Der Stand der Technik gilt grundsätzlich als eingehalten, wenn die Anforderungen der DIN SPEC 91434 erfüllt sind.

In den uns vorliegenden Unterlagen ist die Darstellung, dass es sich um eine Agri-PV handelt und eine ackerbauliche Nutzung fortgeführt werden soll, nicht ausreichend belegt. Der Hinweis, die Module werden in einem Abstand von ca. 9 m zueinander aufgestellt reicht u. E. dafür nicht aus.

Zudem ist nach unserem Kenntnisstand ein (verbindliches und schlüssiges) landwirtschaftliches Bewirtschaftungskonzept nach den Vorgaben der DIN SPEC 91434 auch Voraussetzung für die entsprechende Einspeisevergütung für eine „besondere-PV-Anlage“ i. S. des EEG.

Im Rahmen des Ausgleichs sind Bäume der 1. sowie 2. Ordnung sowie dreireihige bzw. vierreihige Feldhecken geplant. Auch bei Einhaltung der Grenzabstände ist hier mit einer erheblichen Verschattung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen. Konflikte zu den Nachbargrundstückseigentümer sind vorprogrammiert. Im Rahmen des Ausgleichs sollten keine Bäume eingeplant werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Planung die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigen darf.

In der aktuellen Planung liegt der Ausgleichsbedarf bei 3.969 WP. Es werden jedoch 48.888 WP als Kompensationsumfang bereitgestellt. Somit wird erheblich mehr Ausgleich zur Verfügung gestellt wie notwendig. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Fläche bitten wir die Ausgleichsfläche auf die notwendige Größe zu reduzieren.

Mit dem aktuellen Schreiben vom 05.12.2024 des Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zum Thema Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung wird eine vereinfachte Regelung für Ausgleichsflächen für Freiflächen-PV ermöglicht.

Wir bitten die Planung diesbezüglich anzupassen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Fläche könnte somit der notwendige Ausgleich entfallen bzw. reduziert werden.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung der Stand der Technik im Sinne der DIN SPEC 91434 Agri-PV-Anlagen nicht eingehalten wird und die Planung somit aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht weiterhin abzulehnen ist.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Bonität des Bodens wurde in die Abwägung mit einbezogen. Durch die PV Anlage, mit relativ geringer Flächeninanspruchnahme, welche auch eine ackerbauliche Nutzung weiterhin ermöglicht wurde der Belang der Landwirtschaft und Flächenverfügbarkeit gewürdigt. In der Gesamtbetrachtung, insbesondere unter Berücksichtigung des überragenden öffentlichen Interesses der beschleunigten Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, das bei einer gerechten Abwägung aller Belange die geplante Anlage im Geltungsbereich umgesetzt werden kann.

Eine landwirtschaftliche Nutzung kann, da es sich nicht um eine Bodenrechtliche Festsetzung sondern um eine „Handlungspflicht“ handelt nicht per Festsetzung in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Jedoch ist in Vorhabenbeschreibung, welche Teil des Vorhabenplans ist folgender Satz enthalten: „Die Fläche zwischen den Modulreihen wird weiterhin landwirtschaftlich als Acker genutzt.“ Somit ist die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zwischen den Panelreihen rechtsverbindlich gesichert. Weiter ist im Vorhabenplan rechtsverbindlich festgelegt, dass die Reihen einen Abstand von 9,0 m einhalten. Die Schlussfolgerung der Stellungnahme eine Landwirtschaftliche Nutzung sei nicht ausreichend gesichert kann somit nicht gefolgt werden.

Das im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgeschriebene Konzept steht der DIN SPEC 91434 nicht entgegen. Die entgegengesetzte Aussage in der Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Ein Nachweis der Einhaltung dieser ist jedoch auf Ebene der Bauleitplanung nicht notwendig.

Der Nachweis der Einspeisevergütung als „besondere-PV-Anlage“ i.S. des EEG ist im Bebauungsplan ebenfalls nicht erforderlich. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet die Anlage zu errichten und zu betreiben. Wie er den Strom vermarktet und ob er dafür Einspeisevergütungen nach EEG in Anspruch nimmt bleibt ihm überlassen.

Wie bereits in der vorherigen Beteiligungsrunde ausgeführt ist §35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB im Rahmen von Bebauungsplanverfahren nicht einschlägig.

Baumpflanzungen sind überwiegend im Süden der Fläche vorgesehen. Somit ergibt sich eine relevante Verschattung nur für die Fläche selbst. Im Norden grenzt im Bereich der Bäume eine Straße und ein Landwirtschaftlicher Weg an. Somit ist ein zusätzlicher abstand gegeben und die Beeinträchtigungen der benachbarten Flächen werden ausreichend, über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus, minimiert.

Eine relevante Beeinträchtigung der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist nicht zu erkennen.

Die Betrachtung der Ausgleichserfordernis beschränkt auf die bloße Anzahl der Wertpunkte wie sie in der Stellungnahme nahegelegt wird geht fehl. Neben den Wertpunkten und somit dem Eingriff in die Fläche ist auch der Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen. Hier sind die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

B.7 Gemeinde Seeon-Seebruck 02.12.2024

(...) öffentliche Belange der Gemeinde Seeon-Seebruck werden durch die 27.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz und Aufstellung des Bebauungsplans „PV-Anlage Glött“ der Gemeinde Altenmarkt nicht berührt.

B.8 Stadt Traunreut 04.12.2024

(...) Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planungsentwurfs zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „PV-Anlage Glött“ in der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz im Bereich des Ortsteiles Glött i. d. F. v. 05.11.2024 keine Anregungen vorgebracht.

B.9 Stadt Trostberg 30.12.2024

Laut Beschlussbuchauszug vom 16.12.2024 der Sitzung des Bauausschusses vom 09.12.2024 bestehen seitens der Stadt Trostberg keine Einwände gegen folgende Bauleitplanungen:

- 27. Änderung des Flächennutzungsplanes,
- Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne im Bereich Glött und im Bereich Ödberg/Offling.

(...) Interessen der Stadt Trostberg werden durch die bezeichneten Planungen offenkundig nicht tangiert.

Beschluss: Die Bauleitplanung der Gemeinde Altenmarkt wird zur Kenntnis genommen.

B.10 Energienetze Bayern 18.12.2024

(...) gegen die oben genannt Bebauungsaufstellung besteht unsererseits keine Einwände.

B.11 IHK München und Oberbayern 22.12.2024

(...) ortsplannerisch oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO sprechen, sind nicht zu erkennen. Viel mehr spricht sich die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern klar für erneuerbare Energien, wie in diesem Fall Photovoltaik, aus und begrüßt den Ausbau dieser.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Glött“ und 27. Änderung des Flächennutzungsplans besteht daher Einverständnis.

C Keine eingegangenen Stellungnahmen

- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Amt für Denkmalpflege
- Bayernwerk
- Bund Naturschutz
- Deutsche Bahn AG
- Energienetze Bayern
- Evangelisches Pfarramt Trostberg
- Feuerwehr Altenmarkt
- Feuerwehr Rabenden
- HWK für München und Oberbayern

- Landratsamt – Untere Verkehrsbehörde
- Pfarrbüro Baumburg
- Staatl. Bauamt Traunstein
- Telekom Traunstein
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Beschluss 1:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 2:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 3:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 4:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 5:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3.2.3

Satzungsbeschluss

13/2025

Sachverhalt:

Nachdem für die Planfassung vom 05. November 2024 im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung sowie Beteiligung Träger öffentlicher Belange keine relevanten Änderungen veranlasst sind, wird nachfolgender Satzungsbeschluss gefasst.

Beschluss

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich Glött in der Fassung vom 05. November 2024, ausgefertigt durch ein Architekturbüro aus Frasdorf, wurde mit der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 25. November 2024 bis einschließlich 30. Dezember 2024 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06. November 2024 ebenfalls von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und im Verfahren beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung sowie Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurden in der öffentlichen Sitzung am 28. Januar 2025 behandelt. Relevante Änderungen zu der oben angegebenen Planfassung sind nicht veranlasst.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich Glött umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1910, Gemarkung Altenmarkt.

Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich Glött einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05. November 2024, ausgefertigt durch ein Architekturbüro aus Frasdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3.3
Aufstellung eines Bebauungsplanes "Alte Säge"

TOP 3.3.1
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Hinweise, 15/2025
Bedenken und Anregungen im Rahmen der vorgezogenen
Öffentlichkeitsbeteiligung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat fasste in seiner öffentlichen Sitzung am 26. Januar 2021 den Aufstellungsbeschluss für o.a. Bauleitplanverfahren. Die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gemäß diesem im Zeitraum von 29. Juli 2024 bis einschließlich 30. August 2024 (Bekanntmachung im Amtsblatt, Ausgabe Nr. 11/2024 vom 20. Juli 2024).

Im Rahmen der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen weder Hinweise noch Bedenken oder Anregungen ein.

Beschluss

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.,

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3.3.2
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Hinweise, 16/2025
Bedenken und Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden
und Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung

Wie im vorangegangenen Tagesordnungspunkt behandelt, sind im Rahmen der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Behördenbeteiligung sowie Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß Schreiben vom 22. Juli 2024 mit der Möglichkeit zur Stellungnahme beteiligt. Innerhalb eines Monats sind folgende Stellungnahme eingegangen.

Keine Hinweise, Bedenken und Anregungen wurden gegeben von:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Deutsche Bahn AG
- Energienetze Bayern
- Evangelisches Pfarramt
- Freiwillige Feuerwehr Altenmarkt
- Freiwillige Feuerwehr Rabenden
- Gemeinde Kienberg
- Gemeinde Obing
- Gemeinde Seeon-Seebruck
- HWK für München und Oberbayern
- Landratsamt Traunstein, Kreisstraßenverwaltung
- Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Traunstein, Untere Verkehrsbehörde
- Pfarramt Baumburg
- Staatliches Bauamt Traunstein
- Stadt Traunreut
- Stadt Trostberg
- Telekom AG
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Hinweise, Bedenken und Anregungen wurden gegeben von:

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde**

Schreiben vom 16.08.2024

Der Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Die Auffassung, dass es sich um eine Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, wird nicht geteilt.

Es handelt sich zwar nicht um eine erstmalige Inanspruchnahme der Flächen, die Nutzung sowie der Standort der historischen Säge mit Wasserbetrieb ist vielmehr auf deren Lage am Laufenaauer Mühlbach zurückzuführen.

Die Ausweisung einer gemischten Baufläche im FNP ermöglicht zwar eine Entwicklung aus dem FNP, wobei aber von einer Außenbereichslage auszugehen ist, die im Rahmen eines Regelverfahrens gem. § 4 BauGB zu behandeln wäre.

Der Umfang naturschutzrechtlicher Bewertungen kommt u.a. auch nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde dem eines Regelverfahrens gleich und bestätigt o.a. Sachverhalt.

Die gemischte Baufläche liegt in einem sensiblen Landschaftsbereich an der Alz mit großem Freizeit- und Erholungswert. Es sollte daher ein Anliegen sein, das aus planungsrechtlicher Sicht schwerlich vermeidbare Baugebiet sensibel zu gestalten und entsprechend harmonisch in die Landschaft einzubinden. Hierbei sind nicht nur die Baukörper, sondern auch die Qualität der Freiflächen hinsichtlich Wasserdurchlässigkeit und Grünanteil von zentraler Bedeutung. Zu diesen Punkten werden Vorschläge unterbreitet.

Aktuell wird gemäß Festsetzung MI von der uneingeschränkten Zulässigkeit des Kataloges unter § 6 Abs. 2 BauNVO ausgegangen. In diesem Zusammenhang sollte hinterfragt werden, ob Nutzungen in diesem Bereich ausgeschlossen werden sollen bzw. können (z.B. keine Tankstellen, keine Vergnügungsstätten bzw. weitere Beschränkungen).

Das langgezogene nördliche Baufenster (Wohn- und Büronutzung) sollte aus ortsplanerischer Sicht nach Möglichkeit entfallen bzw. mindestens von Westen auf max. 40 m reduziert werden, was ferner auch bei Ausführung der maximalen Brandabschnittslänge (Art. 28 Abs. 2 BayBO) entspräche.

Die Ausgleichsfläche im Norden sollte nicht durch eine Verkehrsfläche zerteilt werden. Die Lage der Zufahrt lässt sich ggf. auch neben der Ausgleichsfläche und nach Möglichkeit in unversiegelter Form realisieren.

Die „privaten Verkehrsflächen“ werden derzeit auf einen Bestand zurückgeführt, der eine andere Nutzung und Beschaffenheit (Kies- oder Karrenwege) vorwies. Insofern ist das Aufgreifen der laut Plan bestehenden Wegeverläufe nicht unbedingt nachvollziehbar, zumal auch z.T. als überbaubar ausgewiesene Flächen durchquert werden.

Die Bestandsdokumentation „bestehender Baum“ ist zusätzlich als Erhaltungsgebot festzusetzen, um den Fortbestand zu sichern bzw. mindestens auf eine Pflanzung standortheimischer Bäume zu verweisen sowie die Größe mittel- oder großkronig anzugeben.

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 6 der Dacheindeckung sollte die Farbe „rot“ gestrichen werden, um Missverständnisse bzw. unerwünschte grelle Farbtöne auszuschließen.

Zu den Baukörpern sollten Regelungen getroffen werden wie:

- ruhiger rechteckiger Baukörper mit Längsausrichtung, Seitenverhältnis mind. 4:5
- symmetrisches Satteldach, First parallel zur Traufe
- keine negativen Dacheinschnitte bzw. Dachaufbauten
- keine Balkone bzw. sonstige Vorbauten, keine Dachterrassen.

Weitere Festsetzungen wie Fassaden in zurückhaltenden Farbtönen (Pastelltöne), keine grellen Farbtöne und Regelung der Werbeanlagen werden u.a. angesichts der sensiblen Lage empfohlen.

Der Bezugspunkt für die Höhenlagedefinition der Gebäude unter Ziff. 4 der Zeichenerklärung „.... +- 0,00 m = 498,17 ü.NN, Kanaldeckel A 0610KB110 ...“, muss in ein Höhenbezugssystem gesetzt werden, z.B. OK FFB max. = +- 0,00 = 498,17 ü.NN.

Die öffentliche Verkehrsfläche stellt bereits für sich eine Trennlinie für unterschiedliche Nutzung dar, es muss keine separate Perlenschnur gezogen werden.

Die 3-malig ausgewiesene Zisterne ist in der Legende zu erläutern. Für die Zisterne südwestlich ist die Einheit in „m³“ abzugeben.

Hinweise:

Die Abgrenzungen „Landschaftsschutzgebiet“ und „Fauna Flora Habitat ...“ sind vor die Schraffur für die Ausgleichsfläche zu stellen, um einen durchgängigen Linienzug zu gewährleisten.

In der Legende unter „Baugrenze“ gibt es keine Erläuterung zum eingefügten hellgrünen Kreis mit Kreuz.

In der Nutzungsschablone fehlt im Plan der Schrägstrich (siehe Legende) zwischen „i“ und „K“.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag 1:

Bezüglich der Stellungnahme fand ein Abstimmungsgespräch mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde und dem Entwurfsverfasser statt. Wie u.a. aufgeführt werden die fachlichen Informationen und Empfehlungen weitgehend aufgenommen. Abstimmungsergebnis siehe Seite 874.

Die Auffassung als fachliche Empfehlung, dass es sich um keinen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt ist aus Sicht der Gemeinde nichtzutreffend. Bereits in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde (Fassung vom 18.01.2000) wurde der nunmehr im Bebauungsplan „Alte Säge“ dargestellte Bereich in Änderungsbereich Nr. 23 als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die hier bestehenden Nutzungen, insbesondere der Säge, Stellplätzen und auch des Wasserkraftwerkes wurden in diesen Änderungsbereich integriert. Das

Anwesen Laufenauer Straße 19 wurde zwischenzeitlich ebenfalls wieder einer Nutzung (Büro, Aufenthalt Bezirkskaminkehrer) zugeführt. Die damalige Aufnahme diene bereits der Verfestigung der bestehenden Nutzungen im Flächennutzungsplan. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Innenentwicklung hier weiter vorangetrieben und verstetigt.

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO werden im Plangebiet ausgeschlossen. Die Nutzung als Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird auf E-Lade-Tankstellen eingeschränkt.

Das langgezogene nördliche Baufenster mit möglicher Wohn- und Büronutzung mit einer Länge von maximal 49 m wird betriebsbedingt benötigt. Die Prüfung bezüglich etwaiger Brandabschnittslängen würden in einem Bauantragsverfahren einfließen.

Die angeführte Zerteilung der Ausgleichsfläche ist lediglich durch einen Wirtschaftsweg in untergeordneter Form mit wasserdurchlässiger Ausführung, wie bisher, unterbrochen. Eine Beeinträchtigung der Ausgleichsfläche ist nicht gegeben. Die „privaten Verkehrsflächen“ werden ebenfalls wasserdurchlässig dargestellt. Wie angeregt, werden dies mit Schraffur „grau“ dargestellt.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch den Fachplaner wird in der Grünordnung für zu pflanzender Baum folgende Baumart festgelegt: „Quercus robur (syn. pedunculata) H, 3xv, StU 12-14 (Stieleiche) festgesetzt. Etwaige andere Baumarten sind in Benehmen mit der UNB Traunstein abzuklären. Bei der Festsetzung ist zu konkretisieren in „zu erhaltender Baum, ist bei Ausfall zu ersetzen“.

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die Farbe „rot“ gestrichen.

Zu den Baukörpern ist auszuführen, dass die Baugrenzen in Abstimmung mit dem Eigentümer für künftige flexible Erweiterungsmöglichkeiten der Brauerei aufgenommen wurden. Der Baukörper im Süden kann auch im Bereich des „Vorsprungs“ durchaus als ruhiger Baukörper betrachtet werden. Änderungen sind hier nicht veranlasst.

Als weitere Festsetzung wird die Gestaltung der Fassaden in zurückhaltenden Farben (Pastellfarben) sowie der Genehmigungspflicht von Werbeanlagen – größer als 1 m² - aufgenommen.

Der Bezugspunkt für die Höhenlagedefinition wird eingetragen.

Die sogenannte Perlschnur wird als Trennlinie für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen aus Transparenzgründen beibehalten.

Die Größe der geplanten Zisternen wird jeweils in m³ angegeben. Die Legende des Bebauungsplanes wird in der Legende ergänzt.

Die Hinweise werden entsprechend berücksichtigt.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde**

Schreiben vom 22.08.2024

Zur Prüfung wurde der Bebauungsplan „Alte Säge“ einschließlich Begründung und Umweltbericht, Stand 04.06.2024, vorgelegt. Weiterhin liegt die „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Säge“ in Altenmarkt a.d. Alz“ vom 04.03.2024 bei.

Die schalltechnische Untersuchung ist nachvollziehbar und kommt zum Ergebnis: „Der Betrieb der geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches ist daher im Grunde nach möglich. Eine detailliertere Prüfung erfolgt auf der Ebene des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens.“

In Kap. 6 der Begründung wird unter der Überschrift Luftreinhaltung eines „immissionsschutztechnische Stellungnahme“ aufgeführt, die den Unterlagen nicht beiliegt.

Von fachlicher Seite ergeben sich derzeit keine weiteren Anregungen oder Hinweise für die Gemeinde.

Beschlussvorschlag 2:

Die fachlichen Informationen werden zur Kenntnis genommen. Das Wort „Luftreinhaltung“ in Nr. 6 Immissionsschutz der Begründung entfällt ersatzlos. Abstimmungsergebnis siehe Seite 874.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz**

Schreiben vom 08.08.2024

Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Überschwemmungsgebiete

Teile des Plangebietes liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Alz in einem bauplanungsrechtlich als Mischgebiet geltenden Bereich. Die vorgesehene Bebauung wird nach der vorliegenden Planung im Wesentlichen außerhalb des Überschwemmungsgebietes

angeordnet. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sollen nach § 9 Abs.6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Wir bitten noch eine entsprechende Darstellung zu ergänzen.

In diesem Zusammenhang sollte das Baufenster für das Kraftwerk/Bürogebäude noch auf seine Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes überprüft werden.

Das zu überplanende Gebiet liegt außerdem teilweise in einem Risikogebiet nach § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG (Überflutung bei extremen Hochwasserereignissen). Nach § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG ist bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleiplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen. Auch Risikogebiete sollen nach § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist aufgrund der Flächen und Einleitungen in die Alz welche sich im Naturschutzgebiet befindet, eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich und zu beantragen. Die Grenzen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) sind überschritten.

Die entsprechenden Antragsunterlagen sind im Landratsamt einzureichen.

Beschlussvorschlag 3:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis siehe Seite 874.

Das Überschwemmungsgebiet wird im Planteil dargestellt. Das Kraftwerk/Bürogebäude ist bereits baulicher Bestand. Eventuelle Anpassungen/Erweiterungen müssen in einem etwaigen Bauantragsverfahren geprüft werden.

Das sogenannte Risikogebiet nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG wird im Planteil dargestellt.

Der Hinweis bezüglich einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung wird an den Eigentümer zur Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**

Schreiben vom 23.08.2024

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

- **Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet**

Einwendung

Das Gebiet liegt teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein hundertjährliches Hochwasser (HQ100) der Alz, ein Gewässer I. Ordnung – siehe Internet: www.umweltatulas.bayern.de (Stand 30.07.2024).

Die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt.

Rechtsgrundlagen

§ 78 WHG

Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Alz des LRA Traunstein vom 17.02.2017

Möglichkeiten der Überwindung

Unter den Voraussetzungen des § 78 WHG Abs. 2 kann vom Landratsamt ggf. eine Ausnahme für die Ausweisung eines Baugebietes erteilt werden. Das Vorliegen der Voraussetzungen ist aber vom Antragsteller beim Antrag auf Ausnahmegenehmigung nachzuweisen.

Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich verboten (§ 78c WHG).

- **Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten**

Einwendung

In Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 WHG nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte

Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ100 und HQextrem) bestimmte Gebiete sollen im jeweiligen Bauleitplan vermerkt werden. Wir bitten dies im Plan zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlagen

BauGB, § 73 WHG, §76 WHG

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Grundwasser

Die Grundwassersituation ist im Umweltbericht dargestellt.
Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die Entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

Oberflächengewässer/Überschwemmungssituation

Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaveränderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.
Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.
Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 38 WHG.

Oberflächengewässer

Nördlich des Vorhabengebietes verläuft die Alz, ein Gewässer I. Ordnung. Die Ausbau- und Unterhaltslast liegt hierbei beim Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein.
Im Vorhabengebiet befindet sich der Laufenaauer Mühlbach, ein Gewässer III. Ordnung. Es ist in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob hiervon eine Überschwemmungsgefahr ausgeht.

Beidseits der Gewässer ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen für die Gewässerentwicklung und -unterhaltung von jeglichen Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten.

Wir weisen darauf hin, dass für Anlagen, die sich im 60m-Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden gegebenenfalls eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich sein kann.

Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

Der Planungsbereich ist gemäß den Daten aus dem „UmweltAtlas Bayern – Karteninhalt Naturgefahren“ (siehe Internet: www.umweltatlas.bayern.de (Stand 30.07.2024) bei HQextrem von Überflutung betroffen.

Wir empfehlen im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Hochwasserabflusskorridore für das HQextrem freizuhalten.

Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen.

Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQextrem) grundsätzlich verboten (§78c WHG).

Abwasserentsorgung

Niederschlagswasser

Mit der Beschreibung zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers im Kapitel 4.6 des Umweltberichts (Stand 05.01.2024) besteht grundsätzlich Einverständnis. Wir bitten, die konkreten Anforderungen und Vorgaben daraus als Festsetzungen oder Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Soweit die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREGOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) für die vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen nicht maßgeblich und anzuwenden sind, ist jeweils eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Die dafür erforderlichen Unterlagen sollen am besten mit uns abgestimmt werden.

Sinnvoll wäre es, von weiteren Planungen und Verfahrensschritten ein Entwässerungskonzept bzw. eine Grobplanung (mit überschlägiger Dimensionierung) insgesamt für das Baugebiet zu erstellen und mit uns abzustimmen und diese dann im Bebauungsplan darzustellen.

Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. der Gartenbewässerung und für die WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Altlastenverdachtsflächen

Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Altlasten auf dem Gelände vorhanden sind.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

Das Landratsamt (Abteilung 6 – Gesundheit sowie SG 4.16 Wasserrecht und SG 4.40 – Bauamt) erhält einen Abdruck der Stellungnahme.

Beschlussvorschlag 4:

Die Einwendungen und sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen (Nr. 4) werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in etwaigen Bauantragsverfahren zu prüfen. Abstimmungsergebnis siehe Seite 874.

Das Überschwemmungsgebiet wird im Planteil dargestellt. Hier ist anzuführen, dass lediglich der bauliche Bestand des Kraftwerks/Bürogebäudes hier zum Tragen kommt. Eventuelle bauliche Anpassungen/Erweiterungen müssen in einem etwaigen Bauantragsverfahren geprüft werden. Zudem wird das sogenannte Risikogebiet nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG im Planteil dargestellt. Etwaige sonstigen Erlaubnisse, Ausnahmen (§ 78 Abs. 2 WHG) sind im Bauantragsverfahren zu würdigen und zu beantragen.

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 27.08.2024

Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der bisher bereits gewerblich genutzte Bereich nördlich und südlich der Laufenaauer Straße im Ortsteil Laufenaau, zwischen der Alz im Norden und dem Leitenwald nördlich von Baumburg im Süden, überplant und planungsrechtlich gesichert werden. An Gebäuden befinden sich im Plangebiet derzeit das Wasserkraftwerk der Klosterbrauerei sowie ein altes Mühlgebäude, ein Sägewerk und ein früheres Vereinsheim, die abgebrochen werden sollen. Anstatt dessen ist es vorgesehen, eine LKW-Halle mit Füllerei (1 Vollgeschoss, max. Wandhöhe 7,0 m, ohne Wohnnutzung), eine Lagerhalle mit Büro und Betriebsleiterwohnung (2 Vollgeschosse, max. Wandhöhe 8,5 m) einen LKW-Stellplatz mit Ladestationen für die künftige LKW-Flotte der Brauerei und ein Wohn- und Bürogebäude (2 Vollgeschosse, max. Wandhöhe 7,0m m) mit KFZ-Stellplätzen zu errichten. Zudem soll die Möglichkeit für eine zukünftige Modernisierung des bestehenden Kraftwerks geschaffen werden. Hierfür ist ein Baufeld ohne Wohnnutzung mit max. 440 m² Grundfläche vorgesehen, in dem Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einer Wandhöhe von max. 7,0 m zulässig sein sollen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einschließlich der Ausgleichsfläche im Nordosten ca. 1,7 ha und soll als Mischgebiet festgesetzt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich im Wesentlichen als Mischgebiet dargestellt.

Berührte Belange

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem äußerst sensiblen Landschaftsraum. Es grenzt im Norden und Westen zum Teil unmittelbar an das FFH-Gebiet „Alz vom Chiemsee bis Altenmarkt“ und das SPA-Gebiet „Chiemseegebiet mit Alz“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Alztal“. Unmittelbar südlich angrenzend liegt der biotopkartierte „Leitenwald südlich von Baumburg“ (Biotop-Nr. 7941-0128-001). Im näheren Umfeld befinden sich ferner weitere Biotope. Des Weiteren liegt das Plangebiet im Randbereich eines im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt (vgl. RP 18 B I 3.1 Z i.V. m. Karte 2 „Landschaft und Erholung“ des RP 18).

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der o.a. ökologisch sensiblen Landschaft bitten wir die Planung im Detail mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um sicherzustellen, dass die Belange von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, 7.1.6 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I Z, B I 3.1 Z, B II 3.1 Z) ausreichend Berücksichtigung finden.

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde aufgrund der unmittelbar östlich des Geltungsbereichs angrenzenden Wohnbebauung sowie der vorgesehenen gemischten Nutzungen im Geltungsbereich durch ein schalltechnisches Gutachten mit Datum vom 04.03.2024 erstellt.

Ob dessen Ergebnisse zutreffen und die Planung den Belangen des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) gerecht wird, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

Hochwasserschutz/Klimawandelanpassung

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem im RP ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet (vgl. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des RP 18). Die Überschwemmungsgebiete haben in der Darstellung der Karte 2 jedoch lediglich hinweisenden Charakter. Der genaue Grenzverlauf ist in jedem Einzelfall zu prüfen (vgl. Begründung zu RP 19 B IV 5.3 Z). Laut Umweltatlas Bayern (Naturgefahren) liegt das Plangebiet teilweise im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQextrem der Alz sowie vollständig in einem wassersensiblen Bereich. Zudem grenzt es zum Teil unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 der Alz.

Den Belangen des Hochwasserschutzes (vgl. RP 18 B IV 5.3 Z, LEP 7.2.5 g) sowie der Klimawandelanpassung (vgl. LEP 1.3.2 G) ist in Abstimmung mit den zuständigen Wasserrechtsbehörden Rechnung zu tragen.

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Säge“ bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange nicht entgegen.

Beschlussvorschlag 5:

Die Hinweise zur Berücksichtigung der aufgeführten Belange wurden mit den Fachbehörden abgestimmt, bzw. sind im laufenden Bauleitplanverfahren bereits weitgehend entsprechend berücksichtigt worden. Abstimmungsergebnis siehe Seite 874.

- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Schreiben vom 09.09.2024

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag 6:

Die Hinweise zur Berücksichtigung der aufgeführten Belange in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde wurden mit den Fachbehörden abgestimmt, bzw. sind im laufenden Bauleitplanverfahren bereits weitgehend entsprechend berücksichtigt worden. Abstimmungsergebnis siehe Seite 874.

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 30.08.2024

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu dem oben genannten Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-8041-0001 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Augustinerchorherrenstifts Baumburg und seiner Vorgängerbauten mit der Kath. Pfarrkirche St. Margaretha sowie abgegangene Grafenburg ottonischer und salischer Zeitstellung („Baumburg“).

Laufen („Lauppiom“) wird bereits um 740 im Zusammenhang der Schenkung der Johanneskirche in Truchtlaching durch den Edlen Eginolf an die Kirche in Salzburg. Um 1120 werden einige Gütern um Laufenau („Luffenowe“) an das Kloster Baumburg durch die Brüder Warmunt und Engilmar von Blickenberg traidert. Vermutlich bereits um 1300 wurde ein Wehr und der Mühlgraben für die Mühle in Laufenau angelegt, die vom Kloster Baumburg betrieben wurde.

Ausgehend von den historischen Quellen und der Kartierung des bayrischen Urkataster 1812 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler des Mittelalters und der frühen Neuzeit zu vermuten.

Aufgrund der gewässernahen Lage muss in diesem Bereich mit Befunderhaltung im Feuchtbodenmilieu (Hölzer der Mühle, Mühlkanalkonstruktion, Uferrandbefestigungen, etc.) gerechnet werden. Die Ausgrabung dieser komplexen Denkmalkategorie kann große Kosten verursachen und erfordert hohe fachliche Standards sowie die Einbeziehung zusätzlicher Qualifikationen (Geoarchäologie, Dendroarchäologie, Archäobotanik etc.).

Wir empfehlen die Vereinbarung eines Beratungsgespräches im Vorfeld der Maßnahme.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitplanung die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14-2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (<https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen> und

[aufgaben/bodendenkmapflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf](#))

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht mit aufzunehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabensträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200525 blfd denkmalvermutung – flyer.pdf (bayern.de)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d.h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabensträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag 7:

Die Hinweise, Bedenken und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Abstimmungsergebnis siehe Seite 874.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird wie angeregt aufgenommen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist“.

Eine Darstellung im Planteil ist gemäß o.g. aufgenommener Festsetzung nicht notwendig.

Den Belangen der Bodendenkmalpflege ist äußerst sensibel nachzukommen. Bei jeglichem Bauantragsverfahren ist eine Detailabklärung bereits im Vorfeld der Erstellung der Unterlagen vorzunehmen. Zudem ist bei Bodeneingriffen die Untere Denkmalschutzbehörde als auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, von Beginn an hinzuziehen. Der Eigentümer ist in Bezug auf die Belange des Denkmalschutzes unterrichtet und stimmt diese künftig, wie bereits jetzt im Ortsteil Baumburg und sonstigen Liegenschaften in beidseitigem Einvernehmen ab.

Hinweis: Bei den geplanten Gebäuden ist keine Unterkellerung vorgesehen. Bodeneingriffe beschränken sich großteils nur auf den Bereich der drei geplanten brauereibetrieblich notwendigen Zisternen mit einem maximalen Fassungsvermögen von jeweils 200 m³.

- **Bayernwerk Netz GmbH**

Schreiben vom 26.07.2024

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt für Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Versorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühestens (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kw ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorstation

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 20 m² für den Bau und Betrieb zukünftiger Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im Bereich der Ladesäulen eingeplant werden.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html.

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und Stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 8:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind vom Eigentümer bei den Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen. Abstimmungsergebnis siehe Seite 874.

Da gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers die Stromversorgung der geplanten E-Ladesäulen ausschließlich über das eigene Wasserkraftwerk erfolgen soll, eine eigenständige Infrastruktur aufgebaut werden soll, ist keine Fläche für eine externe Trafostation notwendig. Es wird nur die betriebseigene Flotte von E-Fahrzeugen geladen.

Sollten hierzu Änderung veranlasst sein, so ist eine entsprechende Abstimmung mit den Bayernwerk Netz GmbH zwingend notwendig.

- **Bund Naturschutz, KG Traunstein**

Schreiben vom 30. Juli 2024

Der BUND Naturschutz Traunstein erhebt gegen die oben genannte Überplanung einer Konversionsfläche keine Einwände, sofern

- Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet auch baubedingt vermieden werden
- die Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechse (Umsiedlung und Vergrämung) rechtzeitig vor Baubeginn gemäß saP-Bericht erfolgen
- die Kompensationsfläche für die Umsiedelung der Zauneidechsen im Vorfeld der Maßnahmen entwickelt und funktionsfähig ist

- die Fledermausquartier geeigneten Windbretter an den Gebäuden außerhalb der Wochenstubezeit entfernt werden.

Zur Erleichterung für die Ökologische Baubegleitung sollte ein Maßnahmenkalender mit der zeitlichen Abfolge der vorbereitenden und begleitenden Maßnahmen erstellt werden, denn erst nach erfolgreichem Abschluss der CEF-Maßnahmen kann mit Abriss- und Bauarbeiten begonnen werden.

Beschlussvorschlag 9:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bereits im Umweltbericht und saP-Bericht entsprechend gewürdigt. Zudem sind diese Belange bei entsprechenden Baumaßnahmen zu würdigen und konsequent zu beachten. Abstimmungsergebnis siehe Seite 874.

- **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**

Schreiben vom 05.08.2024

Im Bereich der geplanten Planaufstellung existieren in der digitalen Flurkarte derzeit noch ungenau digitalisierte, von den Eigentümern rechtlich nicht anerkannte Grenzen. Zur Schaffung einer zentimetergenauen und rechtlich anerkannten Planungsgrundlage empfehlen wir – zumindest die Umfangsgrenzen des Planungsgebietes – durch das ADBV Traunstein feststellen zu lassen.

Beschlussvorschlag 10:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Eigentümer mitgeteilt. Abstimmungsergebnis siehe Seite 874.

- **IHK für München und Oberbayern**

Schreiben vom 21.08.2024

Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Säge“ sprechen, sind i.S.d. § 6 BauNVO nicht zu erkennen. Vielmehr ist es zu begrüßen, dass durch die Planung auch zukünftig die gewerbliche Nutzung des Gebietes und Erweiterung der Brauereiflächen ermöglicht wird.

Beschlussvorschlag 11:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis siehe Seite 874.

Beschluss 1:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 2:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 3:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 4:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 5:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 6:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 7:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 8:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 9:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 10:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss 11:

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3.3.3

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

17/2025

Sachverhalt:

Nachdem sich der Gemeinderat in den vorangegangenen Tagesordnungspunkten mit der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange befasst hat, wird um nachfolgenden Billigungs- und Auslegungsbeschluss gebeten.

Beschluss

Der Gemeinderat billigt in seiner öffentlichen Sitzung am 28. Januar 2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den ausgefertigten Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Säge“ einschließlich der dazugehörigen Begründung, Umweltbericht mit Anlagen und Aussagen zum Immissionsschutz in der Fassung vom 28. Januar 2025 und beschließt, diesen öffentlich auszulegen.

Folgende Grundstücke sind von o.a. Bebauungsplan in der Gemarkung Altenmarkt betroffen:

Im Norden FI.Nr. 311 (Alz)

Im Osten FI.Nrn. 217/17, 494 (Laufenauer Straße) und 214/1

Im Süden FI.Nrn. 491 und 492

Im Westen FI.Nrn. 494 (Laufenauer Straße), 495, 496 und 500

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet als Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung festzusetzen.

Der Bebauungsplanentwurf „Alte Säge“ sowie die dazugehörige Begründung, Umweltbericht mit Anlagen und Aussagen zum Immissionsschutz, liegt in der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz, Hauptstraße 21, Rathaus, Erdgeschoss, Zimmer 1, vom

17. Februar 2025 bis einschließlich 18. März 2025

öffentlich zur Einsicht aus.

Zudem wird dieser auf der Homepage der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz: www.altenmarkt.de, Bürgerservice, A-Z, Bauleitplanung, zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Während der Auslegungsfrist können Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes „Alte Säge“ vorgebracht werden.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3.4

73. Änderung des Bebauungsplanes "Neufang" für die Grundstücke FI.Nr. 171/35, Gemarkung Altenmarkt, Baumburger Leite 20 / Franz-Wimmer-Straße 7 und FI.Nr. 171/36, Gemarkung Altenmarkt, Baumburger Leite 18 / Franz-Wimmer-Straße 5; Änderungsbeschluss

18/2025

Sachverhalt:

Die beiden Anwesen sollen energetisch saniert, erweitert und im Rahmen der Nachverdichtung jeweils um ein Geschoss aufgestockt werden. Durch die Erweiterung und Aufstockung ist vorgesehen in jedem Gebäude max. 14 Wohnungen zuzulassen. Für Garagen/Carports und Stellplätze ist geplant entsprechende Flächen zuzuweisen.

Folgende Punkte weichen vom gültigen Bebauungsplan ab:

- Festlegung der seitlichen Wandhöhe (9,2 m) und Erhöhung der Vollgeschosse (III)
- Festlegung eines Wandhöhenpunktes (WHP) und einer Firsthöhe. Durch diese Festlegungen wird ausgeschlossen, dass im Dachgeschoss Aufenthaltsräume möglich sind
- Festlegung der max. Wandhöhe für Garagen, Carports und Nebengebäude
- Bestimmung einer max. zulässigen überbaubaren Fläche
- Regelung der max. zulässigen Wohneinheiten
- Dachgestaltung für Garagen und Carports und weiteren Überdachungen
- Festlegung der Flächen für Garagen/Carports/Stellplätze und Nebengebäude; je WE muss mindestens ein Stellplatz und je Wohnanlage zusätzlich ein Besucherstellplatz nachgewiesen werden

Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Neufang“ vom 30.09.1964 im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 171/35, Gemarkung Altenmarkt, Baumburger Leite 20/Franz-Wimmer-Straße 7 und Fl.Nr. 171/36, Gemarkung Altenmarkt, Baumburger Leite 18/Franz-Wimmer-Straße 5, Gemarkung Altenmarkt, nach Maßgabe des Änderungsplanes einschließlich der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 20. November 2024 zu ändern.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderung für die Nutzung des betroffenen und der benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3.5

12. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Mischgebiet Berndl" für das Grundstück Fl.Nr. 1081/10, Gemarkung Altenmarkt, Berndlring 16; Änderungsbeschluss

19/2025

Sachverhalt:

In der letzten Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 1991, wurden auf dem Grundstück zwei Baufelder festgesetzt. Ein zusätzliches Gebäude würde in Hinsicht auf die Nutzung der

Außenflächen nicht funktionieren. Daher ist beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebäude zu erweitern. Um dies zu ermöglichen werden die Baufelder angepasst.

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Punkte:

- Änderung der Baufelder/Baugrenze
- Die zulässige Grundflächenzahl bleibt unverändert; durch die überbaubaren Grundflächen darf die Grundflächenzahl um mehr als 50 %, allerdings um max. 75 % überschritten werden
- Zulässige Dachformen, Dachneigungen sowie Deckungsmaterialien werden festgesetzt
- Für die seitliche Wandhöhe wird ein Bezugspunkt festgelegt, zudem wird die Berechnung neu definiert
- Festsetzung Seitenverhältnis
- Anpassung des Abstandsflächenrechts
- Neuregelung Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
- Die private Grünfläche wird im Westen vergrößert und im Süden reduziert

Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Gewerbe- und Mischgebiet Berndl“ vom 08.11.1989 im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1081/10, Gemarkung Altenmarkt, Berndlring 16, nach Maßgabe des Änderungsplanes vom 10. Januar 2025 zu ändern. Auf die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderung für die Nutzung des betroffenen und der benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3.6

Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Anbaus und der bestehenden Garagen, Teilabbruch des bestehenden Gebäudes, Sanierung des bestehenden Gebäudes, Fl.Nr. 160, Gemarkung Altenmarkt, Hauptstraße 5

20/2025

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Der bestehende Anbau (vormals Gewerbe, Farbengeschäft) und ein Anbau des Wohngebäudes, sowie die Garagen auf der Westseite zur Bundesstraße 304 hin, sollen ersatzlos abgebrochen werden. Geplant ist eine Sanierung des bestehenden genehmigten Wohngebäudes (aus 1933). Dieses soll ausschließlich einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Zudem liegt ein Antrag gemäß Art. 59 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayBO auf Abweichung (Art. 63. Abs. 1 Satz 1 BayBO) im vereinfachten Genehmigungsverfahren vor.

Im Süden können die Abstandsflächen des bestehenden Gebäudes aufgrund der Bestandsituation nicht eingehalten werden (Abweichung Art. 6 BayBO). Durch die Bestandssituation kann der Mindestabstand von 2,5 m nicht eingehalten werden. Eine Gebäudeabschlusswand ist bezüglich der Bestandsituation nicht möglich (Abweichung von Art. 28 BayBO).

Beschluss

Der Gemeinderat erklärt sein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben und befürwortet dieses zur Genehmigung. Den Anträgen auf Abweichung wird anhand der Bestandssituation zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 4

Jahresabschluss 2023 des Wasserwerkes; Bilanz 2023 sowie Ermittlung der Körperschaftsteuer und Umsatzsteuer

21/2025

Sachverhalt:

Die vorliegende Bilanz per 31.12.2023 mit Gewinn- und Verlustrechnung 2023 wurde aufgrund der kameralistischen Buchführung der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz und der dazu gegebenen Erläuterungen vom Steuerbüro erstellt.

Die Bilanz per 31.12.2023 schließt in Aktiva und Passiva mit 1.555.249,18 Euro. Die Gewinn- und Verlustrechnung 2023 schließt mit einem Überschuss von 16.035,34 Euro ab.

Aufgrund der vom Steuerberater durchgeführten Berechnungen ergeben sich folgende Steuer-Endabrechnungen:

Umsatzsteuer 2023	4.706,21
Körperschaftsteuer, Erstattung	4.590,00
Solidarzuschlag, Erstattung	253,00

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Handelsrechts, der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Beschluss

Der erstellte Jahresabschluss des Wasserwerkes Altenmarkt a.d. Alz wird mit dem in der Bilanz per 31.12.2023 ermittelten Ergebnis zur Kenntnis genommen und wie vorgelegt genehmigt. Die Verwaltung wird angewiesen, Jahresüberschüsse des Wasserwerkes im Rahmen der kommunalrechtlich vorgeschriebenen Gebührenkalkulation zu verrechnen und nicht im allgemeinen Haushalt auszuschütten.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0