



Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz  
LANDKREIS TRAUNSTEIN

## Bebauungsplan "PV - Anlage Glött"

als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

# **VORENTWURF** *in der Fassung vom 11.07.2024*

**Satzung vom .....**  
in der Fassung vom .....

---

Planung:

**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH  
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf  
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079  
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:

**ALTENMARKT A. D. ALZ**

Hauptstraße 21 83352 Altenmarkt a.d. Alz  
t. 08621 9845-0 f. 08621 9845-22  
e. info@altenmarkt.de

---

Projektnummer 1382

**Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A3 und A4.  
Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der  
Gemeinde eingesehen werden kann.**

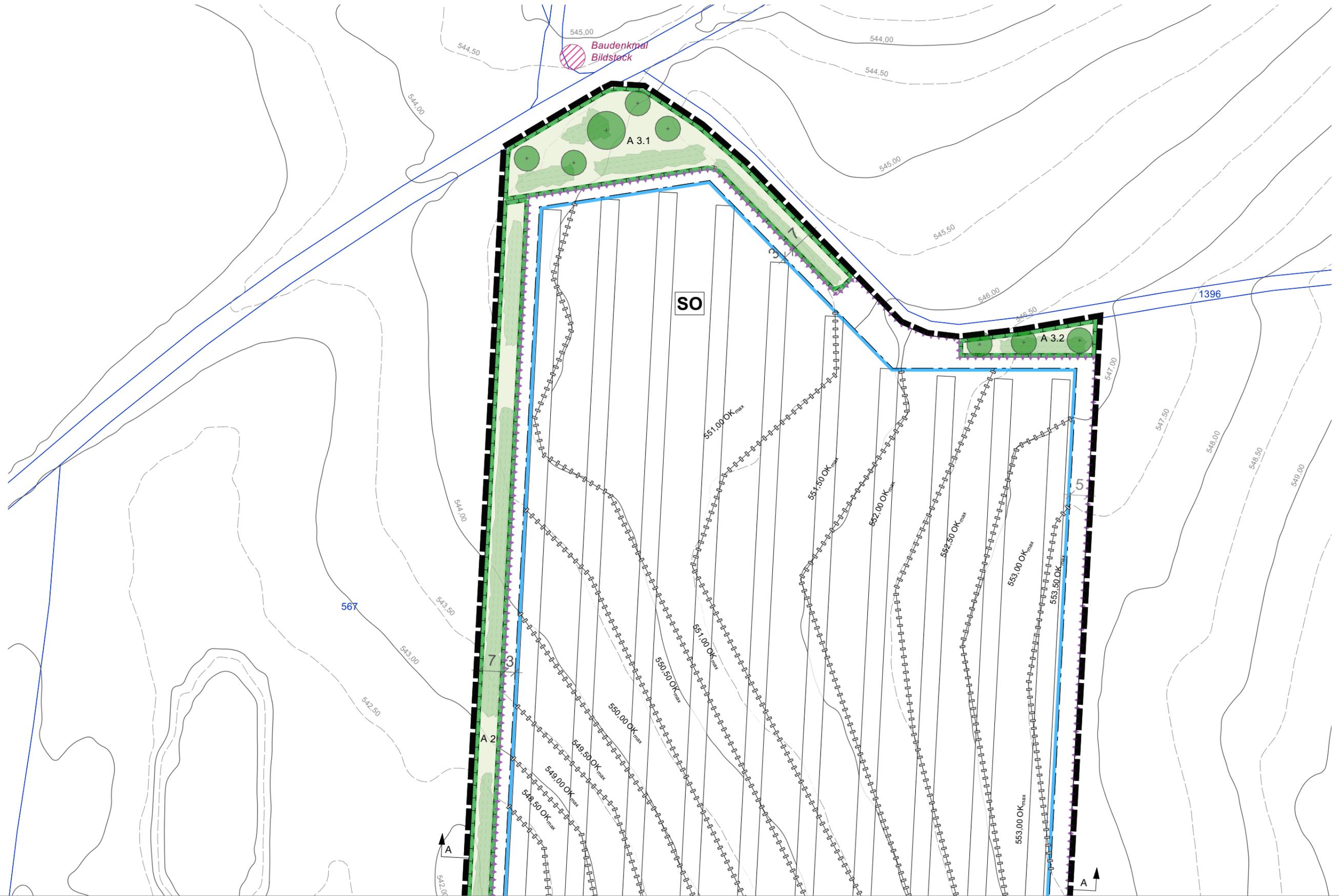
# Präambel

Die Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "PV-Anlage Glött" als Satzung.

## A) Planzeichnung

M 1:1.000 N  
System UTM

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet





## B) Festsetzungen durch Text und Planzeichen

---

### § 1 Allgemeines

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- (2)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- (3)  Bemaßung in Metern (z.B. 5,0 m)

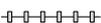
### § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) **SO** Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik"  
Landwirtschaftliche Nutzung ist erlaubt
- (2) Im Sondergebiet nach § 2 (1) sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundament sowie zugehörige Leitungen, Wechselrichter und Wege zulässig.
- (3) **Trafo** In den mit nebenstehendem Planeinschrieb gekennzeichneten Bereichen der Bauräume (abgegrenzt durch Planzeichen nach § 5 (1) und § 2 (4)) sind abweichend von § 2 (2) für den Betrieb der Photovoltaikanlage erforderliche Wechselrichter, Batterieanlagen und Transformatoren zulässig.
- (4)  Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es sind Solar-Module bis zu einer maximalen Grundfläche von 19.600 m<sup>2</sup> zulässig.
- (2) Zusätzlich zu § 3 (1) sind Anlagen nach § 2 (3) bis zu einer Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig.
- (3) Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte Grundfläche darf durch Zufahrten um bis zu 250 m<sup>2</sup> überschritten werden. Eine weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

### § 4 Höhenentwicklung

- (1) **OK<sub>max</sub> 551,00** Maximal zulässige absolute Oberkanten der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (z.B. Oberkante max. 551,00 m ü. NHN nach DHHN2016)  
Die Oberkante der baulichen Anlage ist der insgesamt höchste Punkt der baulichen Anlage.
- (2)  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- (3) Der Modulabstand zum geplanten Gelände muss mindestens 80 cm betragen.

### § 5 Baugrenzen

- (1)  Baugrenzen
- (2) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 1 m<sup>2</sup>, sind nur innerhalb der Baugrenzen nach § 5 (1) zulässig.
- (3) Von der Regelung nach § 5 (2) ausgenommen sind:
  - Zufahrten
  - Unterirdische Kabel
  - Einfriedungen

### § 6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

### § 7 Zufahrten

Die Zufahrten nach § 3 (3) sind unbefestigt zu belassen oder als wassergebunde Decke auszuführen.

## § 8 Einfriedungen

- (1)  Einfriedungen sind nur innerhalb der nebenstehenden Flächenabgrenzung zulässig. Als Einfriedungen sind ausschließlich Maschendrahtzäune zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 2,00 m ab Oberkante des Geländes nicht überschreiten. Sie sind ohne Sockel oder durchgehende Fundamente auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Dabei muss ein Abstand von mindestens 15 cm zum Boden freigehalten werden.
- (2) Abweichend von § 8 (1) dürfen die Flächen nach § 9 (2) bis zu 5 Jahre nach erstmaliger Anpflanzung der Flächen mit einem Wildschutzzäun, mit einer Maximalhöhe von 2,0 m ab Gelände, eingezäunt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden freigehalten. Nach dieser Zeit ist der Wildschutzzäun zu entfernen.

## § 9 Ausgleichsflächen

- (1)  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Ausgleichsfläche Eingrünung Süd"

Entwicklungsziel: naturnahe Feldhecke mit Saum, Hecke vierreihig mit Einzelbäumen

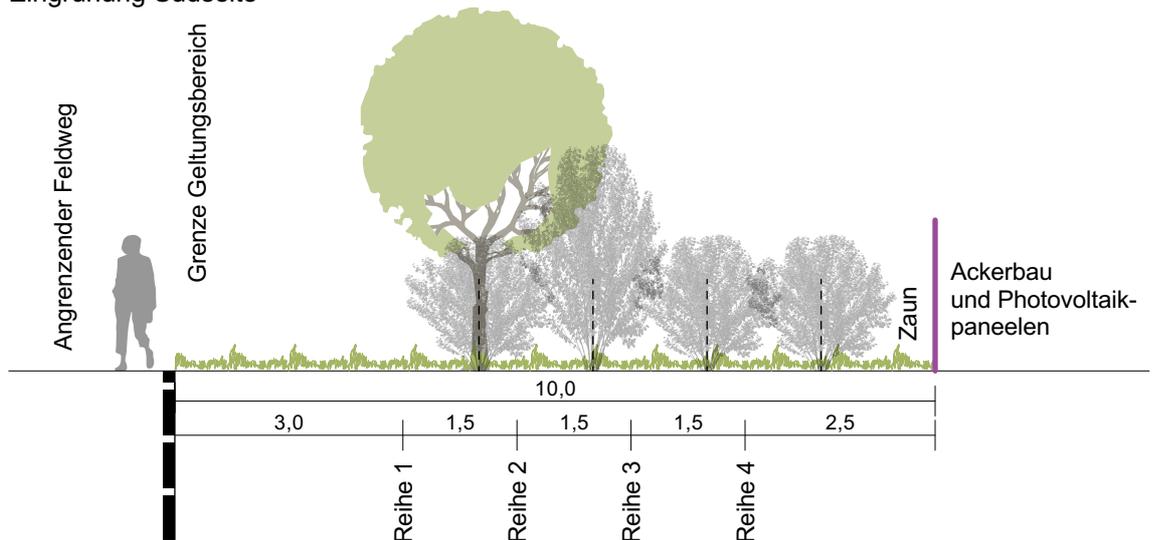
Herstellungsmaßnahmen:

Innerhalb der Flächen ist eine vierreihige Feldhecke entsprechend Schemaschnitt anzulegen. Die Feldhecke ist aus Gruppen von 5-7 Sträuchern derselben Art, in einem Abstand in der Reihe von ca. 1,5 m zu pflanzen. Die Reihen sind diagonal versetzt zu pflanzen. Innerhalb der Fläche sind insgesamt mindestens 475 Sträucher (auf der Fläche A1.1 mind. 375 Stück und auf der Fläche A1.2 mind. 100 Stück) gemäß Pflanzliste (4) zu pflanzen. Zusätzlich sind insgesamt 10 Bäume 2.Ordnung und ein Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste (5) zu pflanzen, zu pflegen, und bei Verlust zu ersetzen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen (Entfernung bzw. Niederretzen von Aufwuchs) der Wuchs der Gehölze zu fördern.

Die Flächen zwischen und vor den Pflanzungen sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen anzulegen und zu entwickeln. Hierfür ist Saatgut aus autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 16, unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Produktionsgebiet 8) zu verwenden. Die nicht von Gehölzen überstandene Flächen sind mittels ein- bis zweischüriger Mahd, nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres, mit Mahdgutentfernung zu pflegen. Bis zum Erreichen des Entwicklungszieles ist eine häufigere Mahd möglich. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Schemaschnitt 1

Eingrünung Südseite



- (2)  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Ausgleichsfläche Eingrünung West"

Entwicklungsziel: naturnahe Feldhecke, dreireihig, mit Saum

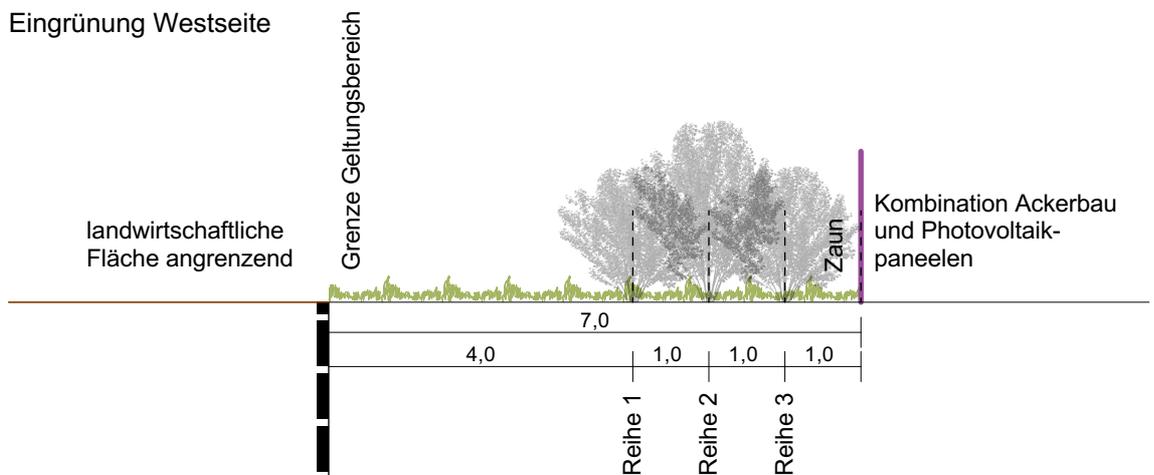
Herstellungsmaßnahmen:

Innerhalb der Flächen ist eine dreireihige Feldhecke entsprechend Schemaschnitt anzulegen. Die Feldhecke ist aus Gruppen von 5-7 Sträuchern derselben Art, in einem Abstand in der Reihe von ca. 1,5 m zu pflanzen. Die Reihen sind diagonal versetzt zu pflanzen. Innerhalb der Fläche sind insgesamt mindestens 300 Sträucher gemäß Pflanzliste (4) "Sträucher" zu pflanzen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen (Entfernung bzw. Niedertreten von Aufwuchs) der Wuchs der Gehölze zu fördern.

Die Flächen zwischen und vor den Pflanzungen sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen anzulegen und zu entwickeln. Hierfür ist Saatgut aus autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 16, unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Produktionsgebiet 8) zu verwenden. Die nicht von Gehölzen überstandenen Flächen sind mittels ein- bis zweischüriger Mahd, nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres, mit Mahdgutentfernung zu pflegen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels ist eine häufigere Mahd möglich. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Schemaschnitt 2

Eingrünung Westseite



- (3)  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Ausgleichsfläche Eingrünung Nord"

Entwicklungsziel: Eingrünung der PV-Anlage durch Feldhecken und Gehölzstrukturen unterschiedlicher Breite mit extensiv gepflegten Wiesenbereichen

Herstellungsmaßnahmen:

Innerhalb der Flächen sind drei- bis vierreihige Feldhecken anzulegen. Die Feldhecke ist aus Gruppen von 5-7 Sträuchern derselben Art, in einem Abstand in der Reihe von ca. 1,5 m zu pflanzen. Die Reihen sind diagonal versetzt zu pflanzen. Innerhalb der Fläche sind insgesamt mindestens 225 Sträucher (auf der Fläche A3.1 mind. 175 Stück und auf der Fläche A3.2 mind. 50 Stück) gemäß Pflanzliste (4) "Sträucher" zu pflanzen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen (Entfernung bzw. Niedertreten von Aufwuchs) der Wuchs der Gehölze zu fördern. Zusätzlich sind insgesamt 7 Bäume 2. Ordnung und ein Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste (5) zu pflanzen, zu pflegen, und bei Verlust zu ersetzen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen (Entfernung bzw. Niedertreten von Aufwuchs) der Wuchs der Gehölze zu fördern.

Die Flächen zwischen und vor den Pflanzungen sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen anzulegen und zu entwickeln. Hierfür ist Saatgut aus autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 16, unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Produktionsgebiet 8) zu verwenden. Die nicht von Gehölzen überstandenen Flächen sind mittels einschüriger Mahd, nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres mit Mahdgutentfernung zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

(4)

**Pflanzliste:**

Für die Baum- und Strauchpflanzungen nach §9 (1), (2) und (3) ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. Sie haben mit folgenden Arten und Qualitäten zu erfolgen:

Sträucher:

Die gepflanzten Sträucher müssen eine Mindestqualität von Höhe 60 - 100 cm, verpflanzt aufweisen. Sie sind aus folgenden Arten auszuwählen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa arvensis	Acker-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Prunus spinosa	Schlehdorn		

Bäume zu pflanzen

Je Planzeichen ist ein Baum mit der angegebenen Mindestpflanzqualität zu pflanzen

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

Die gepflanzten Bäume müssen Mindestpflanzqualität von Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm aufweisen. Sie sind aus folgenden Arten auszuwählen:

Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Ordnung:

Die gepflanzten Bäume müssen Mindestpflanzqualität von Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm aufweisen. Sie sind aus folgenden Arten auszuwählen:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Pyrus pyraister	Wildbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	Mehlbeere
Malus sylvestris	Wildapfel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche	Obstbäume i. S.	

(5)

Die bauliche Umsetzung der Anlage ist außerhalb der Wanderzeit von Amphibien (nicht Februar/März, September/Okttober) durchzuführen. Ist dies nicht möglich, muss zu Beginn der Arbeiten nochmals eine Kontrolle durchgeführt werden (ökologische Baubegleitung).

(6)

Die bauliche Umsetzung der Anlage ist außerhalb der Haupt-Brutzeit von Brutvögeln (Baufeldfreimachung zwischen 01. August und 28. Februar) durchzuführen.

## § 10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis auf folgende Ausnahmen nicht zulässig:

- Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung der Zufahrten nach § 3 (3)
- Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Differenz von 60 cm in den Bereichen nach § 2 (3)

## § 11 Befristung

Die nach § 2 zulässigen Nutzungen sind nur bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und erstmaliger Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht mehr betrieben wurde.

## § 12 Versickerung

Die Versickerung von Niederschlagswässern ist ausschließlich als flächige Versickerung über die belebten Oberbodenschichten zulässig.

## C) Hinweise durch Text und Planzeichen

### C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- (2)  Vorgeschlagene Solarmodule
- (3)  Vorgeschlagene Baukörper (Trafo, Batteriespeicher und Übergabestationen)
- (4)  Höhengichtlinie in 0,5 m Abstand als Hinweis
- (5)  Bestehender Wald außerhalb des Geltungsbereichs
- (6)  Vorgeschlagener Standort von Gehölzpflanzungen
- (7)  Schnittführung
- (8)  Vorgeschlagene Zufahrt
- (9)  Umgrenzung Biotop Nr. 7941-0053 "Verlandungsgesellschaften bei Ziegelstadl" außerhalb Geltungsbereich
- (10)  Baudenkmal Aktennummer D-1-89-111-42 (Bayerische Denkmalliste)  
Bildstock Glött 2

### C.2 Hinweise zum Schutz gegen Starkregenereignisse und Schichtwasser

- (1) Durch die Baumaßnahmen, insbesondere durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen die Situation der Ober- oder Unterlieger, bezüglich des Wasserabflusses, nicht negativ verändert werden. § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.
- (2) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. sehr hohen Grundwasserständen kommen. Dies ist bei der Ausführung der Anlagen zu berücksichtigen. Die Anlagen sollten so gestaltet sein, dass sie mindestens 15 cm über dem jeweiligen Gelände wasserdicht sind.

### C.3 Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- (2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### C.4 Hinweise zu den und Ausgleichsflächen

- (1) Die Anlage der Ausgleichsflächen und der Eingrünungsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und durch diese nach Fertigstellung abzunehmen. Die ökologische Baubegleitung ist vor Baubeginn der Gemeinde und dem LRA Traunstein (untere Naturschutzbehörde) zu benennen. Die Abnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation der Abnahme und aller Zwischenmaßnahmen sind dem LRA Traunstein (untere Naturschutzbehörde) und der Gemeinde zu übergeben. In der Dokumentation ist insbesondere die Herkunft der autochthonen Ansaaten und Pflanzungen durch Zertifikate zu belegen. Bis zum Erreichen der jeweiligen Entwicklungsziele sind jährlich nach Inbetriebnahme der Anlage die Ausgleichsflächen und Maßnahmen zur Eingrünung durch eine ökologische Baubegleitung zu begutachten. Das Ergebnis der Begutachtung und entsprechende Nachpflanzungen etc. sind zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist dem Landratsamt Traunstein (untere Naturschutzbehörde) und der Gemeinde zu übergeben. Nach Erreichen des Entwicklungsziels hat dies alle 5 Jahre zu erfolgen.
- (2) Die Maßnahmen (1) ist im Durchführungsvertrag angeordnet.

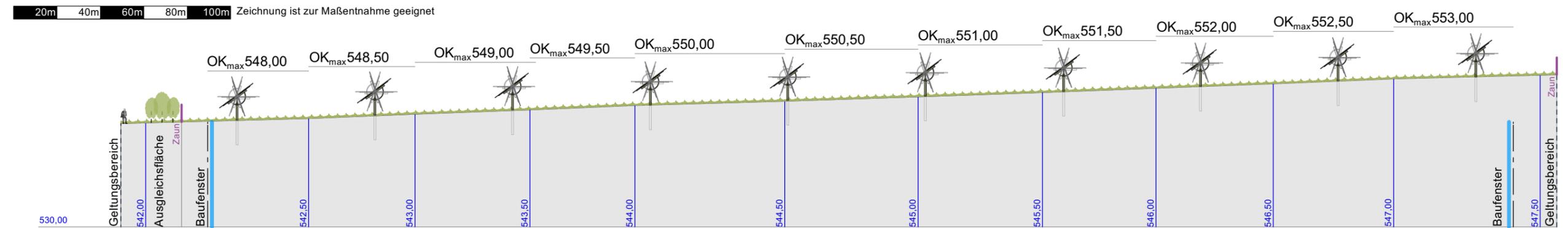
## **C.5 Hinweise zur Entwässerung**

- (1) Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht, bzw. die Anwendbarkeit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sind durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Wenn z. B. Materialien mit einem Flächenanteil von mehr als 50 m<sup>2</sup> aus unbeschichtetem Kupfer-, Zink- oder Blei verwendet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.  
Im Übrigen dürfen zur Modulreinigung keine chemischen Mittel verwendet werden.
- (2) Eingriffe in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Landratsamt Traunstein (Wasserrecht) zu beantragen.

## **C.6 Hinweise zur Modulreinigung**

Zur Reinigung der Module dürfen nur solche Reiniger verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Schutzgüter Natur und Wasser auswirken.

## D) Schemaschnitt als Hinweis M 1:500



Schnitt A - A / West - Ost

## E) Verfahrensvermerke

---

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.10.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "PV-Anlage Glött" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, in der Fassung vom ....., hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom ....., hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. (hat mit Schreiben vom ..... stattgefunden.)

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom ....., wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom ....., wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... wurde der Bebauungsplan "PV-Anlage Glött" in Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Altenmarkt a.d. Alz, den .....

(Siegel)

.....

Stephan Bierschneider, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt am:

Altenmarkt a.d. Alz, den .....

(Siegel)

.....

Stephan Bierschneider, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan "PV-Anlage Glött" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "PV-Anlage Glött" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan "PV-Anlage Glött" mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Altenmarkt a.d. Alz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Altenmarkt a.d. Alz, den .....

(Siegel)

.....

Stephan Bierschneider, Erster Bürgermeister