



Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

„Alte Säge“

der Gemeinde Altenmarkt a.d.Alz, Landkreis
Traunstein

Planfassung: 26. Januar 2021 / 04.Juni 2024 / 28. Januar 2025



Planung: Arch. Dipl.Ing. (FH) Karl Bobinger
Marktplatz 26 83352 Altenmarkt
Tel. 0171-8351223 info@karl-bobinger.de

INHALTVERZEICHNIS

1. Planungsrechtliche Voraussetzung	Seite *3
2. Geltungsbereich	Seite *4-5
3. Planungsanlass	Seite *6
4. Geplante bauliche Nutzung	Seite *7-8
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung	Seite *8-9
6. Immissionsschutz	Seite *10-13
7. Umwelt- und Naturschutz und Eingriffsregelung	Seite *13-14
8. Ausgleichsmaßnahmen und Grünordnung	Seite *14-15
9. Schutzgebiete und Artenschutz	Seite *15-16
10. Denkmalschutz	Seite *16-17

Bestandteil der Begründung / Anlagen

- **Festgesetztes Überschwemmungsgebiet und HQextrem**
Stand: 14.01.2025 auf BayernAtlas
Architekt Karl Bobinger, Marktplatz 26, 83352 Altenmarkt a.d. Alz

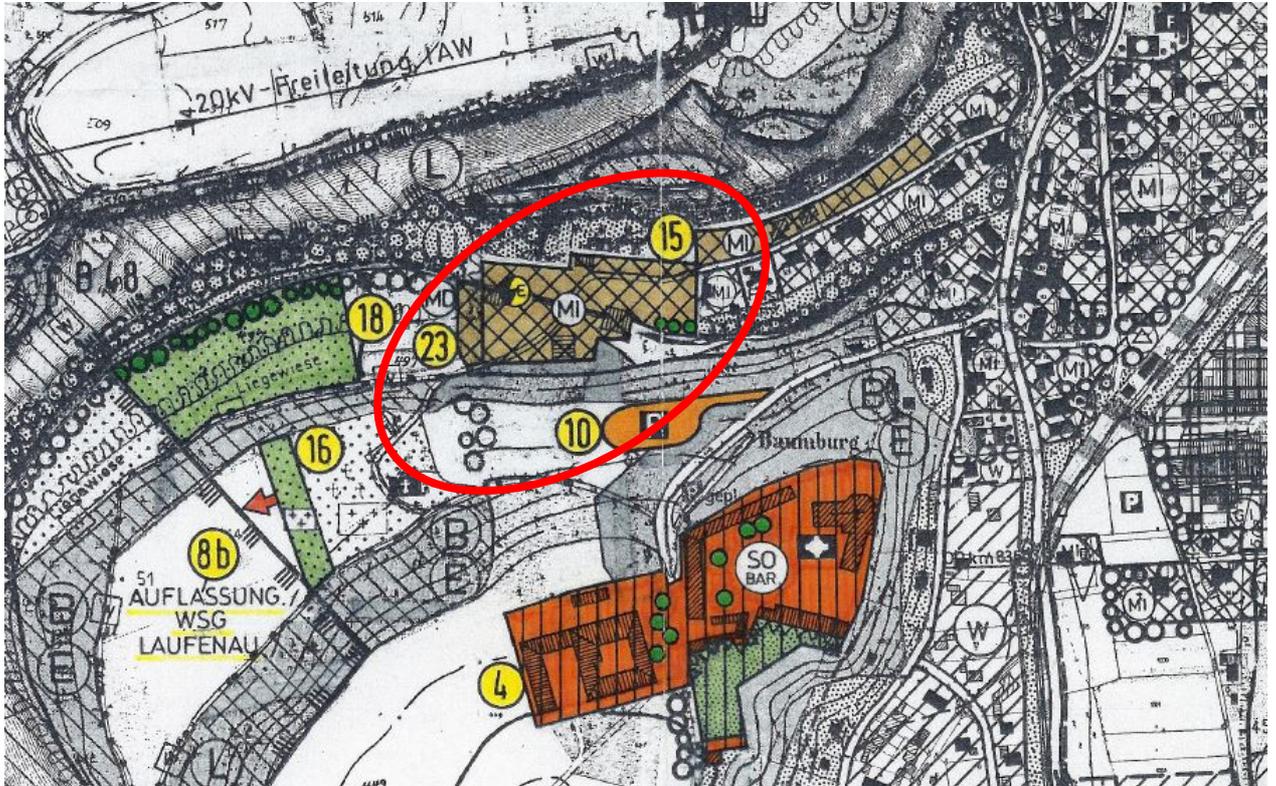
- **Umweltbericht**
Stand: 24.01.2024
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner, Hans-Carrosa-Str. 10a,
84503 Altötting

- **Artenschutz-Gutachten**
Stand: 04.12.2023
Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl 1, 84189 Wurmsham

- **Immissionsschutztechnisches Gutachten**
Schallimmissionsschutz - Prognosen und Beurteilung von Geräuschauswirkungen
durch öffentlichen Verkehrslärm sowie durch gewerblichen Betrieb
Stand: 04.03.2024
Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Dr.-Johann-Heitzer-Str. 2,
85757 Karlsfeld.

1 Planungsrechtliche Voraussetzung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz ist das Plangebiet in der 12. Änderung in der Fassung vom 18.01.2000 im Änderungsbereich 23/ 15 als Mischgebiet dargestellt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 mit Kennzeichnung des gegenständlichen Änderungsbereiches

Das Änderungsverfahren wird als Nachverdichtung nach dem BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach BauGB § 2 Abs. 4 aufgestellt.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m festgesetzt wird.

Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz zu Grunde gelegt.

2 Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Altenmarkt a.d.Alz hat unter der Beschlufsnummer 02/2021 am 26.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Säge“ in Altenmarkt / Ortsteil Laufenuau als Mischgebiet beschlossen. Die vorgezogene Bürger- und die Behördenbeteiligung ist durchzuführen.



Luftbild des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Altenmarkt im Ortsteil Laufenuau, zwischen der Alz im Norden und der Baumburger Leite im Süden. Westlich grenzt die Bebauung der Laufenuauer Straße an. Östlich schließt das Landschaftsschutzgebiet an. Die Änderung betrifft im Wesentlichen die Grundstücke Flurnummern 217/2, 480 – 487, 494 und 498 der Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz.



Blick über das Änderungsgebiet Säge

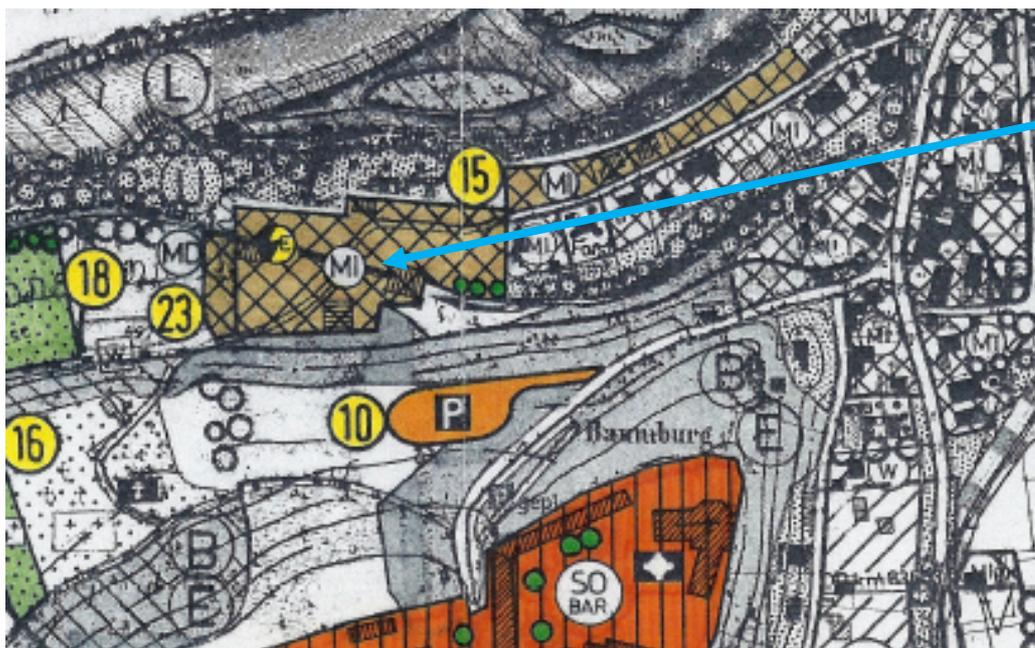
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche privaten Eigentum, die momentan hauptsächlich als Lagerfläche genutzt wird. Der Planungsbereich beträgt ca. 16.500 m².

Die Topografie des Geländes ist von Nordosten nach Südwesten ansteigend. Die Höhendifferenz beträgt auf dem Areal ca. 5 m (497 m NN bis 502 m NN).

Das Plangebiet liegt im Bereich „Festgesetztes Überschwemmungsgebiet“ und im „ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser“ (HQextrem).

3 Planungsanlass

Im Jahr 2000 wurde der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert. Dies sollte für den Erhalt der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich für die Brauerei gelten. Für den Änderungsbereich gab es eine Festsetzung als „Mischgebiet“.



Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007 (nicht maßstäblich)

In den Jahren ab 2003 wurden in dem Bereich nur noch selten Sägearbeiten durchgeführt und hauptsächlich als Lagerplätze und Lkw-Stellplätze der Brauerei und der benachbarten Spedition genutzt.

Mit der Bebauungsplanaufstellung soll die gewerbliche Nutzung des Mischgebietes und zugehöriger Wohnnutzung in geordnete Bahnen gelenkt und für die Zukunft die nötige Erweiterung der engen Brauereiflächen in Baumburg gewährleistet werden und damit die Erhaltung der Arbeitsplätze und der Nahversorgung vor Ort gesichert sein.

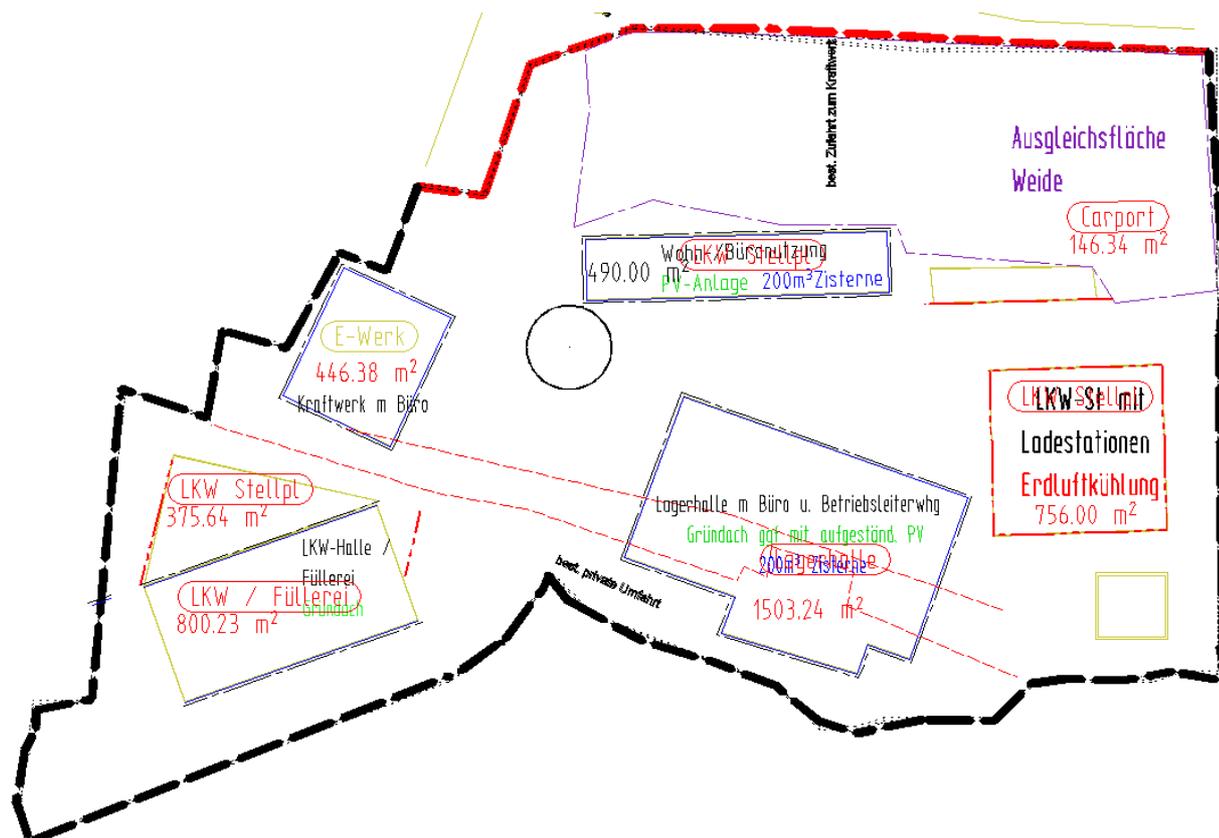
4 Geplante bauliche Nutzung

Im Plangebiet sollen eine Lagerhalle mit Büro und Betriebsleiterwohnung und eine LKW-Halle mit Füllerei aber ohne Wohnnutzung entstehen. Diese erhalten ein Gründach evtl. mit aufgeständerter PV-Anlage und eine mindestens 200 m³ fassende Zisterne zur Grauwassernutzung. Unter dem östlichen LKW-Abstellplatz wird eine Erdluftkühlung für die Lagerhalle vorgesehen, ebenso werden hier die Ladestationen der zukünftigen E-LKW-Flotte der Brauerei aufgebaut, diese werden ggf. durch die PV-Anlage, oder durch

Die interne Erschließung wird nach der jeweiligen Planung hergestellt. Die nördliche Zufahrt zur Alz ist ca. 2 x im Jahr nur für Wartungsarbeiten am Ufer und Kraftwerk nötig.

Flächenzusammenstellung

Flächen „Mischgebiet“ Nettobaufläche	ca.	3.300 m ²
➤ dazu private Stellplätze mit Zufahrten	ca.	1.300 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1.000 m ²
Grün- und Ausgleichsflächen	ca.	6.500 m ²



Gesamtfläche Plangebiet

ca. 16.500 m²

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung der Gebäude mit Trink- und Brauchwasser wird durch das Leitungsnetz der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz sichergestellt.
- Die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung wird durch die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) gesichert. Der Anschluss der Grundstücke innerhalb des Planungsbereiches ist bestehend, muß aber wohl erneuert werden.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Säge" durch die Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz, wurde durch die Steger & Partner GmbH, Dr.-Johann-Heitzer-Str. 2, 85757 Karlsfeld, mit Datum vom **04.03.2024** eine immissionsschutztechnische Stellungnahme erstellt. Dabei wurde überprüft, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der Schutzbedürftigkeit eines angrenzenden Mischgebiets gegeben ist.

Schallimmissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Säge" durch die Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz, wurde durch die Steger & Partner GmbH, Dr.-Johann-Heitzer-Str. 2, 85757 Karlsfeld, mit Datum vom **04.03.2024** ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche

Die von geplanten Anlagen nach TA Lärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Geräuschimmissionen an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches wurden unter Zugrundelegung von Angaben des zukünftigen Betreibers sowie typisierender Ansätze prognostiziert.

Die Immissionsrichtwerte Tags für Mischgebiete werden mit Ausnahme eines nahegelegenen Immissionsortes um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm ist der durch die vorliegenden Anlage verursachte Immissionsbeitrag in der Regel als nicht relevant anzusehen, wenn die von dieser Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. An diesen Immissionsorten kann daher auf eine Bewertung der Vorbelastung verzichtet werden. Ein maßgeblicher nahegelegener Immissionsort befindet sich auf Fl.-Nr. 217 in 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze. Hier ist derzeit kein Gebäude vorhanden, nach Nr. A.1.3 der TA Lärm ist jedoch aufgrund des Baurechts nach §34 BauGB ein entsprechender Immissionsort zu berücksichtigen.

Auf diesen Immissionsort wirken aufgrund seiner Lage nahezu ausschließlich die Geräuschimmissionen aus dem Planungsgebiet ein. Eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm um 3 dB(A) reicht daher an diesem Immissionsort zur Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen nach TA Lärm aus.

Die tatsächlich berechneten Unterschreitungen betragen 5,6 dB(A).

Der Betrieb der geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches ist daher dem Grunde nach möglich. Eine detailliertere Prüfung erfolgt auf der Ebene des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens.

Zusätzlich wurden die durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Geräuschspitzen prognostiziert und auf Basis des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm beurteilt.

Das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm wird ebenfalls eingehalten.

Aufgrund der engen Abstandsverhältnisse zur östlich angrenzenden Wohnbebauung ist eine Nutzung der geplanten Lkw-Stellplätze zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht möglich.

7 Umwelt- und Naturschutz und Eingriffsregelung

- Hier wird auf die Anlage **Umweltbericht**

Stand: 22.05.2024 von

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner, Hans-Carrosa-Str. 10a,
84503 Altötting verwiesen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung (16.500 m²) ist weniger als 20.000 m², somit ist eine Änderung im beschleunigten Verfahren zulässig.

8 Ausgleichsmaßnahmen und Grünordnung

- Hier wird auf die Anlage **Umweltbericht**

Stand: 24.01.2024

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner verwiesen.

9 Schutzgebiete und Artenschutz

Der Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält Ziele und Grundsätze, die bei der Aufstellung/Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus sind die rechtlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz, die Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie sowie die Vogelschutzrichtlinie zu beachten.

- **Hier wird auf das Artenschutz-Gutachten verwiesen**

Stand: 04.12.2023

Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl 1, 84189 Wurmsham

10 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet sich folgendes Bodendenkmal:

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“)"

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

Sollten während der Bauphase Funde (Bodendenkmäler) zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

Im Umfeld des Plangebietes sind folgende Baudenkmäler bekannt:

Südwestlich in einer Entfernung von ca. 100 m

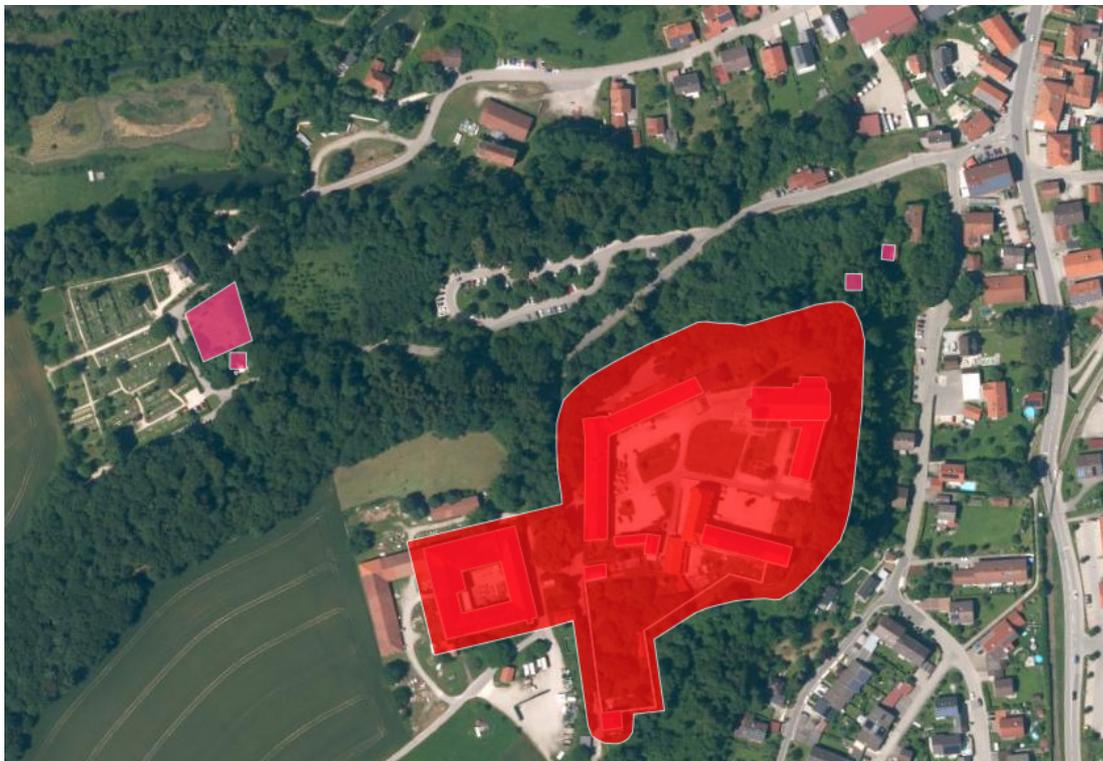
Liste der Baudenkmäler Nummer: D-1-89-111-30

Buchenwald Gedenkstätte, Gedächtniskapelle

Südlich in einer Entfernung von ca. 150 m

Liste der Baudenkmäler Nummer: D-1-8041-0001

Klosterbaumburg mit Vierseithof



Darstellung der Bau- oder Bodendenkmäler

Aufgestellt:

Altenmarkt an der Alz,

Stephan Bierschneider, 1. Bürgermeister