

Tagesordnung:

Öffentlich

1. Bürgerfragestunde
2. Genehmigung der Niederschrift Nr. 07/2025 vom 29.07.2025
3. Bericht des Bürgermeisters
4. Anfrage Errichtung einer Agri-PV-Anlage in Garteis / Mangassen
5. Bauanträge
 - 5.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Doppelhäusern und eines Geschosswohnungsbaus in der Innstraße 2
 - 5.2 Antrag auf Vorbescheid zur Sanierung und Nutzungsänderung des landwirtschaftlichen Wohnhauses in eine Mietwohnung in Umweg 2
 - 5.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Niederwinkl 31
 - 5.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des Nebengebäudes in Buchner 34
 - 5.5 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports in der Seidl-Ainöder-Straße 13
 - 5.6 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports in der Lankenspergerstraße 2
 - 5.7 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Trafostation in der Pater-Fröhlich-Straße
 - 5.8 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer DHL Poststation in der Poststraße 1
 - 5.9 Antrag auf Abriss und Neubau für landwirtschaftliche Direktvermarktung, Thannöd 5
6. Außenbereichssatzung Gassen – Abwägungs- und Satzungsbeschluss
7. 17. Änd. BPL 3 „Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße“ – Abwägungs- und Satzungsbeschluss
8. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „SO Campingplatz Queng“ – Abwägungs-, Feststellungs- und Satzungsbeschluss
9. Neuerlass der Satzung zur Regelung von Fragen des Gemeindeverfassungsrechts – Rechtsstellung des Ersten Bürgermeisters
10. Kommunalwahl 2026 – Erfrischungsgeld und Wahlhelferversicherung
11. Antrag ULM zur Schülerbeförderung weiterführende Schulen
12. Zuschussanträge
 - 12.1 Kind mit Behinderung im Kindergarten Zeilarn
 - 12.2 Reparatur Orgel Kirche Leonberg
13. Verschiedenes, Wünsche, Anträge

Tagesordnungspunkte

Beschluss Nr. 92/2025 einstimmig

Genehmigung der Tagesordnung ohne Ergänzungen.

1. Bürgerfragestunde

1.1 Bergham

*** berichtet, dass die Grünfläche vor seinem Anwesen, Rupertusstraße 13, nicht gemäht wird. Er habe sich diesbezüglich des Öfteren schon sowohl an die Gemeinde als auch an das Landratsamt gewandt und dabei auch über weitere Zustände in Bergham beschwert. Beim Bau des Kreisverkehrs sei ein Zaun am Fußweg Bergham-Bushaltestelle beschädigt worden und die Kanaldeckel seien 3 bis 5 cm höher als die

Fahrbahn. Über seine Anliegen hat *** einen Leserbrief verfasst, der durch die PNP aber nicht veröffentlicht wurde. Bgm. Dittmann legt dieser Leserbrief vor, worüber auch bereits einige Gespräche stattgefunden haben. Bgm. Dittmann erklärt *** daher zum wiederholten Male, dass der Eigentümer der Grünfläche vor seinem Anwesen in der Rupertusstraße 13 nicht der Markt Markt, sondern der Landkreis Altötting ist. Daher wird die Fläche nicht durch die Gemeinde gemäht. Da die Fläche durch den Landkreis nur zwei Mal im Jahr gemäht wird, hat *** nach Rücksprache mit ***, Tiefbau Landratsamt Altötting, die Erlaubnis erhalten, die Fläche selbst zu mähen. Zu den weiteren Anliegen teilt Bgm. Dittmann mit, dass er sich den Zaun vor Ort angeschaut habe und dieser nicht zum Grundstück von ***, sondern zum Nachbargrundstück gehört. Der Nachbar hat die Gemeinde diesbezüglich nicht kontaktiert. Zudem handelte es sich beim Bau des Kreisverkehrs um eine Baustelle des Landkreises und nicht der Gemeinde. Höherliegende Kanaldeckel gibt es in vielen Marktler Ortsstraßen. Dieses Problem soll im Zuge von Straßensanierungen nach und nach behoben werden. Gefahr für die Öffentlichkeit geht von den höherliegenden Kanaldeckeln aber nicht aus.

Keine weiteren Wortmeldungen

2. Genehmigung der Niederschrift Nr. 07/2025 vom 29.07.2025

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung Nr. 07/2025 vom 29.07.2025 wurde den Marktgemeinderäten im persönlichen Login-Bereich des Ratsinformationssystems auf der Homepage der VG Markt zur Verfügung gestellt.

Beschluss Nr. 93/2025 einstimmig

Genehmigung der Niederschrift Nr. 07/2025 vom 29.07.2025 ohne Ergänzungen.

3. Bericht des Bürgermeisters

3.1 Bericht aus dem nÖT

Elektronische Poststation

Der aktuelle Betreiber der Post, die Firma Elektro Obersteiner in Bergham, hat den Vertrag mit der Deutschen Post zum 31.12.2025 gekündigt, da der Elektrobetrieb aktuell sehr stark wächst. Zudem ist häufig zu hören, dass der Betrieb einer Postfiliale nicht besonders lukrativ für die Partnerfirmen sei. Durch eine Änderung des Postgesetzes sind nun auch elektronische Postfilialen zugelassen. Dort können Pakete und Briefe aufgegeben sowie auch Briefmarken und Postkarten erworben werden. Auch Beratungen mittels Videoschaltung sind möglich. Für die Aufstellung einer solchen Postfiliale erhält der Eigentümer des Grundstückes Pachtzahlungen. Die Kosten der Aufstellung und des Betriebs werden von der Deutschen Post getragen. Der Gemeinderat diskutierte in der letzten Marktgemeinderatsitzung über zwei mögliche Standorte für die Aufstellung – im Innenhof des Bürgerhauses oder am ursprünglichen Maibaumplatz an der Bushaltestelle, da ein innerörtlicher Standort von vielen Postkunden gewünscht ist. Mehrheitlich hat sich der Marktgemeinderat für den Standort an der Bushaltestelle auf Flurnummer 132/2 entschieden. Die elektronische Postfiliale soll bis 30.11.2025 betriebsbereit sein. Parallel wird derzeit nach einer stationären Postfiliale gesucht.

Beauftragung Stromlieferung 2026-2028

Gemäß Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.03.2025 wurde eine Stromausschreibung für die Bezugsjahre 2026-2028 durch die Gemeinde selbst durchgeführt. Im Zuge der Ausschreibung gingen Angebote des Regionalwerks Chiemgau-Rupertiwinkl, der Energieversorgung Burghausen (Energie Südbayern) und Inn Energie ein.

Zum Netto Energiearbeitspreis je kWh kommen noch folgende Kosten hinzu:

- Arbeitspreis Netz inklusive Abrechnung
- Entgelt für die Kraft-Wärme-Kopplungs-Umlage
- Entgelt für die Offshore-Netzumlage
- Aufschlag für besondere Netznutzung

- Konzessionsabgabe
- Stromsteuer
- Mehrwertsteuer

Günstigster Anbieter ist die Firma Energieversorgung Burghausen mit einem Netto-Energiearbeitspreis von < 10 ct/kWh (vgl. 2025: 0,3077 ct; 2024: 0,4284 ct; 2023: 0,6586). Der Preis für Graustrom liegt beim Netto Energiearbeitspreis um 0,18 ct/kWh niedriger als bei Ökostrom. Der Marktgemeinderat stimmte in der letzten Sitzung mit großer Mehrheit für die Beschaffung von Graustrom bei der Firma Energieversorgung Burghausen GmbH.

Sanierung Unterbräugasse

Die Unterbräugasse ist in schlechtem Zustand und soll abhängig von der Haushaltslage in den nächsten Jahren saniert werden. Hierbei soll neben der Erneuerung der Straße auch die Wasserleitung erneuert werden. Der Kanal soll an reparaturbedürftigen Stellen ebenfalls saniert werden. Im Zuge der Angebotseinholung wurden drei Ingenieurbüros zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Vergleichbarkeit der Angebote wurden für das Leistungsbild Verkehrsanlagen Nettobaukosten in Höhe von 225.000 € und für das Leistungsbild Ingenieurbauwerke Nettobaukosten in Höhe von 125.000 € (100.000 € Wasser; 25.000 € Kanal) angenommen. Gemäß Beschluss in der letzten Sitzung wurde IB Behringer 6 Partner aus Mühlendorf beauftragt.

Vergabe Kanalsanierung Bruckbergsiedlung

Im Anschluss an die laufende Sanierung der Lindenstraße soll der Kanal in der Lindenstraße mittels Inliner saniert werden. Im Zuge dieser Kanalsanierung in der Lindenstraße werden weitere Schadstellen in der Bruckbergsiedlung behoben. Im Rahmen der beschränkten Ausschreibung wurden sechs Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Fünf Firmen gaben ein Angebot ab. Der Marktgemeinderat beschloss einstimmig in der letzten Sitzung, den Auftrag an die Firma Kanal Oberreiter GmbH aus Töging in Höhe von ca. 140.000 € brutto zu erteilen.

Vergabe Umrüstung Heizungsanlage Feuerwehrhaus Markt

Die Zuständigkeit für die Förderung von Einzelmaßnahmen bei der Sanierung von Nichtwohngebäuden hat sich geändert und liegt nun bei der KfW. Die von dort erlassenen Förderrichtlinien enthalten die Bestimmung, dass ein Förderantrag erst gestellt werden kann, wenn ein Fachunternehmen mit der Umsetzung beauftragt wurde. Es muss zunächst ein Vertrag geschlossen werden, der eine aufschiebende/auflösende Bedingung enthält und erst in Kraft tritt, wenn eine Förderzusage von der KfW vorliegt. Gefördert wird der Kauf und Einbau einer neuen, klimafreundlichen Heizung in bestehende Wohn- und Nichtwohngebäude mit einem Zuschuss von bis zu 35 % der förderfähigen Kosten (30 % als Grundförderung und zusätzlich 5 % für Wärmepumpen). Die förderfähigen Gesamtkosten ergeben sich aus der Nettogrundfläche des Gebäudes. Gemäß Bauantrag aus dem Jahr 1984 beträgt die gesamte Nettogrundfläche des Feuerwehrhauses 769,93 m². Damit würden die maximalen förderfähigen Gesamtkosten bei 124.280 € liegen. Der Marktgemeinderat beschloss in der letzten Sitzung die Vergabe des Auftrages mit aufschiebender Bedingung an den günstigsten Bieter, die Firma Schwab-Wittek GmbH aus Markt zu einem Preis, der deutlich unter den maximalen förderfähigen Kosten lag. Von der KfW ist bis dato noch keine Genehmigung erfolgt. Somit ist eine Ausführung vermutlich in dieser Heizperiode nicht mehr umsetzbar.

3.2 Sanierung Bücherei

Während der Sommerferien wurde der Erwachsenenbereich der Bücherei saniert. Durch den Einbau einer Streulochdecke und neuer Lampen wurde ein moderner, einladender Raum mit sehr angenehmer Akustik geschaffen. Außerdem erhielt die Bücherei einen neuen Anstrich und es wurde Kugelgarntepich verlegt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf etwa 11.000 €. Durch die stetigen Bemühungen, gemeinsam mit der Pfarrkirchenstiftung und der Gemeinde Stammham, wächst die Zahl der Leser kontinuierlich an. Bgm. Dittmann dankt den ausführenden Firmen Mario Kühnert, Elektro Förg und Raumgestaltung Meßner sowie den Mitarbeitern des Bauhofes und v.a. dem Büchereiteam für den reibungslosen Ablauf der Sanierung.

3.3 Modernisierung Grundschulgebäude

Die Grundschule Markt wächst weiter, da dieses Jahr wieder zwei Klassen die Schullaufbahn begannen. Daher wird der bisherige Ausweichraum im ersten Obergeschoss dauerhaft als Klassenzimmer genutzt.

Der Handarbeitsraum im Kellergeschoss wird nun als Ausweichraum – also auch für den Unterricht – genutzt. Aufgrund der vermehrten Nutzung wurden nun Maßnahmen zur Dämpfung des Nachhalls getroffen und ein attraktives Lernumfeld geschaffen. Es wurde eine Akustikdecke (Mineralfaser) samt Einbauleuchten verbaut und die Wandfliesen der ehemaligen Schulküche wurden mit Vorsatzschalen überbaut. Ebenfalls erhielt der Raum – wie von der Schulleitung gewünscht – ein Waschbecken. Darüber hinaus wurden neue Heizkörper verbaut, da bei den alten die Dichtigkeit nicht mehr gewährleistet war. Im Zuge der Bodenerneuerung wurde im kompletten Obergeschoss ein neuer Linoleum-Boden für ca. 30.000 € verlegt. Bgm. Dittmann dankt den ausführenden Firmen und den Mitarbeitern des Bauhofes, die sämtliche Arbeiten innerhalb der Sommerferien erledigt haben.

3.4 Beschaffung technischer Ausstattung Grundschule Markt

Durch die zunehmende Schülerzahl waren in den Sommerferien auch Investitionen in die technische Ausstattung der Grundschule nötig. Es wurden weitere 13 iPads, sogenannte Schülerleihgeräte, für den Einsatz im Unterricht angeschafft. Inklusive notwendiger Software belaufen sich die Kosten dafür auf ca. 5.000 €. Darüber hinaus war die Beschaffung von zwei Lehrerdienstgeräten zu insgesamt 1.500 € (inklusive notwendiger Software) und zwei Bildschirmen je als Neu- bzw. Ersatzbeschaffung für die Klassenzimmer (statt Beamer) zu insgesamt 5.000 € (inklusive Montage) nötig. Bei der Beschaffung der Tablets und Laptops hat der Markt Markt zum ersten Mal von der Mitgliedschaft in der IT-Einkaufsgenossenschaft „BayKIT“ der AKDB profitiert. Die Preise waren mehr als wettbewerbsfähig und die Abwicklung war laut GL Haslinger unkompliziert.

3.5 Straßenentwässerung Kreisstraße AÖ15

Am Sonntag, den 27.07.2025, hat es in ca. 30 Minuten etwa 30 Liter geregnet. Bgm. Dittmann ist in dieser Zeit zum Bruckberggraben gefahren, um den Abfluss des Niederschlagswassers zu beobachten. Die Entwässerung in den Inn funktionierte tadellos (keine Verkläusung, kein HQ extrem o.ä.). Allerdings erwies sich die Straßenentwässerung als nicht zufriedenstellend. Bgm. Dittmann dokumentierte den Zustand mittels Fotos. In der darauffolgenden Woche wurde die Situation mit ***, Tiefbau im Landratsamt Altötting, besprochen. Nach Sichtung der Bilder wurde der Handlungsbedarf durch das Landratsamt nicht abgestritten. Die Böschung wurde auf Landkreisgrund etwas abgegraben und die Wasserführung soll an einer weiteren Stelle noch optimiert werden. Dies macht die Schaffung des Hochwasserschutzes keinesfalls obsolet, sorgt aber bei normalen Regenfällen dafür, dass Niederschlagswasser flächig versickern kann und nicht in die Bruckbergsiedlung gelangt. Bgm. Dittmann dankt *** für die gute Zusammenarbeit.

3.6 Energiewende-Leitung ChemDelta

Zum Thema Energiewende-Leitung ChemDelta findet am 14.10.2025 im Lokschuppen in Simbach sowie am 15.10.2025 im Gasthaus Unterer Wirt in Haiming eine Informationsveranstaltung statt. Die entsprechende Einladung ist bereits auf der Homepage eingestellt.

3.7 Bürgerversammlung

Die diesjährige Bürgerversammlung findet am Donnerstag, den 13.11.2025, im Bürgersaal statt.

4. Anfrage Errichtung einer Agri-PV-Anlage in Garteis / Mangassen

Bgm. Dittmann begrüßt ***, Projektentwickler und Geschäftsführer der Firma Feldwerke Solar GmbH. Die Firma Feldwerke Solar GmbH baut und betreibt Agri-PV Anlagen mit Speicher in ganz Deutschland. Im Vergleich zu klassischen Freiflächen PV Anlagen wird bei einer Agri-PV Anlage die Energie- und Landwirtschaft vereint und pro Modul 30 % mehr Strom erzeugt. Dies schafft u. a. genehmigungsrechtliche Vorteile. Die Träger öffentlicher Belange wie z. B. die Untere Naturschutzbehörde stehen solchen Projekten offener gegenüber, da u. a. Ausgleichsflächen auf der Fläche selbst geschaffen werden können und ein verträgliches Konzept für Natur und Landschaftsbild entsteht. Im Vergleich zu konventionellen Agri-PV Anlagen bietet die Agri-PV Anlage der Firma Feldwerke Solar GmbH die praktikabelste Lösung für Ackerflächen und attraktivste Volllaststunden für Betreiber. Die einachsigen Tracker ermöglichen eine reibungslose Bewirtschaftung und sind auch besonders netzverträglich. Die Achshöhe der Tracker beträgt 2,80 Meter und zwischen den Trackern entsteht ein Bearbeitungstreifen für die Landwirtschaft von 12

Metern. Direkt unter den Trackern wird ein 1 bis 2 Meter breiter Biodiversitäts-Streifen angelegt, der genug Puffer für große Arbeitsgeräte bietet und die Fläche ökologisch aufwertet. Die Module sind schwenkbar und wandern mit der Sonne. Bei jedem Projekt wird mittlerweile ein Speicher miteingeplant, so dass zur Mittagszeit gespeicherte Strom zu viel besseren Preisen morgens oder abends an den Markt abgegeben werden kann, da zur Mittagszeit aufgrund von Überschussproduktion die Anlagen sogar häufig abgeschaltet werden.

In Mangassen, auf der Fl.-Nr. 640 der Gemarkung Marktberg, soll eine solche Agri-PV Anlage mit einer Größe von 12 Hektar und einer Leistung von 7.500 kWp errichtet und installiert werden. Das Grundstück liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet und ist etwa 3,5 km vom nächsten Umspannwerk entfernt. Auch die direkten Anwohner in Mangassen sind mit dem Vorhaben einverstanden. Der Netzanschluss kann allerdings erst geprüft und beim Bayernwerk beantragt werden, wenn ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst wurde. 90 % der Gewerbesteuer dieser Anlage werden in Markt fällig und der Markt Markt erhält eine EEG-Abgabe in Höhe von 2 ct/kWh. Bei einer Anlage von 7,5 MW entspricht dies einer Gewerbesteuerzahlung in Höhe von 19.000 €/Jahr und einer EEG-Abgabe von 21.000 €/Jahr. Zusätzlich kann auch ggf. eine Bürgerbeteiligung angeboten werden. Die Firma Feldwerke Solar GmbH strebt noch dieses Jahr einen Aufstellungsbeschluss für die Agri-PV Anlage auf der Fl.-Nr. 640 der Gemarkung Markt an, um 2026 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Realisierbarkeit des Projektes feststellen zu können. Sollte das Verfahren positiv verlaufen, kann 2027 mit dem Bau der Anlage gerechnet werden.

Nach Vorstellung des Projekts bittet Bgm. Dittmann die Marktgemeinderäte, die selbst eine Landwirtschaft betreiben, um Ihre Meinung.

*** weist darauf hin, dass aufgrund von Abstandsregeln durch Pflanzenschutzverordnungen, weniger Fläche für die Landwirtschaft verwendet werden kann, als in der Präsentation der Firma Feldwerke Solar GmbH dargestellt.

*** steht dem Projekt kritisch gegenüber. Die Fläche sollte im Ganzen zur Lebensmittelerzeugung genutzt und nicht durch die Agri-PV teilweise zugebaut werden. Durch größer werdende Versorgungslücken in Deutschland werden immer mehr Lebensmittel aus dem Ausland importiert. PV Anlagen sollten auf Dächern und nicht auf landwirtschaftlichen Flächen errichtet werden.

*** bedauert die Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung auf dieser Fläche durch die Agri-PV Anlage ebenfalls, ist aber der Meinung, dass zugestimmt werden sollte, wenn sowohl der Grundstückseigentümer als auch der bewirtschaftende Landwirt einverstanden sind.

Auf Nachfrage von *** erklärt ***, dass bei einer Abschaltung der Anlage der Speicher vier Stunden lang geladen werden kann.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile in Bezug auf Landschaftsbild und die Einschränkung der Landwirtschaft im Marktgemeinderat, erkundigt sich Bgm. Dittmann bei ***, ob die Möglichkeit einer Kooperation mit der Firma MaxSolar und damit der Belieferung der Fernwärme in Markt mit dem Sonnenstrom aus der Anlage besteht. *** steht diesem Vorschlag offen gegenüber. Diese Bedingung kann in den städtebaulichen Vertrag übernommen werden.

Bgm. Dittmann schlägt vor, zunächst darüber abzustimmen, ob in der heutigen Sitzung ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll.

Nach Beratung im Marktgemeinderat ergeht folgender

Beschluss Nr. 94/2025 12:1

Der Marktgemeinderat beschließt, in der heutigen Sitzung einen Aufstellungsbeschluss für die Errichtung einer Agri-PV Anlage in Mangassen zu fassen.

Aufstellungs- und Änderungsbeschluss Nr. 95/2025 11:2

Der Marktgemeinderat beschließt, die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „SO Agri-PV Mangassen“ auf der Fl.-Nr. 640 der Gemarkung Marktberg. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren abzuwickeln.

5. Bauanträge

5.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhäusern und eines Geschosswohnungsbaus in der Innstraße 2

Der Marktgemeinderat hat Einsicht in den Antrag auf Vorbescheid von der Bayerischen Liegenschaften Projekt GmbH, Dr.-Henkel-Straße 16, 85435 Erding genommen.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von zwei Doppelhäusern und eines Geschosswohnungsbaus auf dem Grundstück Innstraße 2 auf der Fl.-Nr. 22 der Gemarkung Markt.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarunterschriften sind aufgeführt.

Beschluss Nr. 96/2025 **einstimmig**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur eingereichten Planung.

5.2 Antrag auf Vorbescheid zur Sanierung und Nutzungsänderung des landwirtschaftlichen Wohnhauses in eine Mietwohnnutzung in Umweg 2

Der Marktgemeinderat hat Einsicht in den Antrag auf Vorbescheid von ***, Umweg 1, 84533 Markt genommen.

Das Vorhaben umfasst die Trockenlegung der Außenwände und Bodenplatten sowie die Sanierung und Nutzungsänderung eines Wohnhauses des landwirtschaftlichen Betriebes für Mietwohnnutzung auf dem Grundstück Umweg 2 auf der Fl.-Nr. 413 der Gemarkung Markt.

Die Trockenlegung der Außenwände und Bodenplatten eines Wohnhauses ist nicht genehmigungspflichtig, da es sich gemäß Art. 57 Abs. 3 Nr. 3 BayBO um eine Instandhaltungsmaßnahme handelt.

Beim Umbau des landwirtschaftlichen Wohnhauses für Mietwohnnutzung handelt es sich um eine Nutzungsänderung. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich, die Nutzungsänderung ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zulässig.

Das Gebäude Umweg 2 liegt im Bereich der Fließwege (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) des Bruckberggrabens die im Zuge des integralen Hochwasserschutzkonzepts ermittelt wurden.

Die Nachbarunterschriften sind aufgrund der Entfernung zum Nachbargrundstück nicht notwendig.

Beschluss Nr. 97/2025 **einstimmig**

Der Marktgemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur eingereichten Planung.

5.3 Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in Niederwinkl 31

Der Marktgemeinderat hat Einsicht in den Antrag auf Baugenehmigung von ***, Niederwinkl 31, 84533 Markt genommen.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf einem landwirtschaftlichen Anwesen (Betriebsleiterwohnhaus) auf dem Grundstück Niederwinkl 31 auf der Fl.-Nr. 1115 der Gemarkung Marktberg.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

Die Nachbarunterschriften sind aufgeführt.

Beschluss Nr. 98/2025 **einstimmig**

Der Marktgemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur eingereichten Planung.

5.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des Nebengebäudes in Buchner 34

Der Marktgemeinderat hat Einsicht in den Antrag auf Baugenehmigung von ***, Buchner 34, 84533 Markt genommen.

Das Vorhaben umfasst die Erweiterung des bestehenden Nebengebäudes auf dem Grundstück Buchner 34 auf der Fl.-Nr. 1042 der Gemarkung Marktberg.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

Die Nachbarunterschriften sind aufgeführt.

Beschluss Nr. 99/2025 **einstimmig**

Der Marktgemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur eingereichten Planung.

5.5 Antrag auf isolierte Befreiung Errichtung eines Carports in der Seidl-Ainöder-Straße 13

Der Marktgemeinderat hat Einsicht in den Antrag auf isolierte Befreiung von ***, Seidl-Ainöder-Str. 13, 84533 Markt genommen.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Seidl-Ainöder-Straße 13 auf der Fl.-Nr. 218/7 der Gemarkung Markt.

Grundsätzlich wäre das Vorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO verfahrensfrei, liegt aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Stammhamer Straße Süd“ und widerspricht dessen Festsetzungen.

Die Baugrenze wird um 2,25 m² überschritten und statt einem Satteldach mit 28° bis 35° ist ein Pultdach mit 15° bis 20° geplant. Daher ist ein Antrag auf isolierte Befreiung von der Baugrenze, der Dachform und -neigung erforderlich.

Die erforderliche Nachbarunterschrift des östlichen Nachbarn ist aufgeführt.

Beschluss Nr. 100/2025 **einstimmig**

Der Marktgemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur eingereichten Planung.

5.6 Antrag zur Errichtung eines Carports in der Lankenspergerstraße 2

Der Marktgemeinderat hat Einsicht in den Antrag auf isolierte Befreiung von ***, Lankenspergerstraße 2, 84533 Markt genommen.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Carports (5,30 m x 3,09 m x 2,12 m) auf dem Grundstück Lankenspergerstraße 2 auf der Fl.-Nr. 754/39 der Gemarkung Schützing.

Grundsätzlich wäre das Vorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO verfahrensfrei, liegt aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Bergham II“ und widerspricht dessen Festsetzungen zur Baugrenze, da sich das Carport vollständig außerhalb der Baugrenzen befindet.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss Nr. 101/2025 **einstimmig**

Der Marktgemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur eingereichten Planung.

5.7 Errichtung einer Trafostation auf dem Gemeindegrundstück in der Pater-Fröhlich-Straße

Der Marktgemeinderat hat Einsicht in den Antrag auf Isolierte Befreiung von der Bayernwerk Netz GmbH, Landshuter Straße 22, 84307 Eggenfelden genommen.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Trafostation (3,6m x 2,4m) auf einem Gemeindegrundstück mit der Fl.-Nr. 222/25 der Gemarkung Markt.

Grundsätzlich wäre das Vorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b BayBO verfahrensfrei, liegt aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Stammhamer Straße Nord“ und widerspricht der Festsetzung Nr. 5 „Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich“.

Die Nachbarunterschriften sind nicht aufgeführt.

Beschluss Nr. 102/2025 **einstimmig**

Der Marktgemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur eingereichten Planung.

5.8 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer DHL Poststation in der Poststraße 1

Der Marktgemeinderat hat Einsicht in den Antrag auf Isolierte Befreiung von Deutsche Post AG, Charles-de-Gaulle-Str. 20, 53113 Bonn genommen.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer DHL Poststation auf einem Gemeindegrundstück mit der Fl.-Nr. 132/2 der Gemarkung Markt.

Die geplante DHL Poststation (7,935 m x 0,65 m x ca. 2,00/2,27 m inkl. Kundendach) soll angrenzend an einen öffentlichen Fußweg durch eine öffentliche Grünfläche neben einem öffentlichen Parkplatz und Bushaltestelle errichtet werden.

Grundsätzlich wäre das Vorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 b BayBO verfahrensfrei, liegt aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße“ und widerspricht den Festsetzungen Nrn. 2.1 Baugrenze und 6.2 öffentliche Grünfläche.

Die Nachbarunterschriften sind nicht aufgeführt.

Aufgrund eines Missverständnisses in der letzten Marktgemeinderatssitzung bzgl. des Standorts erkundigt sich ***, ob eine Errichtung der DHL Poststation an der Rückseite der Bushaltestelle nicht geeigneter wäre, da die Station dort vor Unwetter besser geschützt wäre. Bgm. Dittmann lehnt diesen Vorschlag ab.

Beschluss Nr. 103/2025 12:1

Der Marktgemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur eingereichten Planung.

5.9. Abriss und Neubau für landwirtschaftliche Direktvermarktung in Thannöd 5

*** ist bei diesem Tagesordnungspunkt gem. Art. 49 GO persönlich beteiligt, da ihm diese Beschlussfassung einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil bringen kann.

Beschluss Nr. 104/2025 einstimmig (ohne *)**

Der Gemeinderat beschließt, dass bei *** die Voraussetzungen der persönlichen Beteiligung gem. Art. 49 GO vorliegen.

Der Marktgemeinderat hat Einsicht in den Antrag auf Baugenehmigung von ***, Thannöd 5 in 84533 Markt genommen.

Das Vorhaben umfasst den Abriss eines Gebäudes und Ersatzbau für landwirtschaftliche Direktvermarktung mit Lagerfläche und einem Aufenthaltsraum auf dem Grundstück Thannöd 5 auf der Fl.-Nr. 821 der Gemarkung Marktberg.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist zulässig nach § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB.

Die Nachbarunterschriften sind nicht aufgeführt.

Beschluss Nr. 105/2025 einstimmig (ohne *)**

Der Marktgemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur eingereichten Planung.

6. Außenbereichssatzung „Gassen“

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Gassen“ fand vom 05.08.2025 bis 08.09.2025 statt. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein. Von den 16 beteiligten Trägern öffentlicher Belange gingen 11 Stellungnahmen ein. Dem Gemeinderat wurden die Stellungnahmen vorgetragen.

Keine Stellungnahme abgegeben haben folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen:

- Bayerischer Bauernverband
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk AG Netzcenter
- Vodafone GmbH
- Feuerwehr Marktberg

Somit wird von diesen Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Fachstellen deren Einverständnis mit der Planung angenommen.

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben eine Stellungnahme ohne Einwände abgegeben:

- Landratsamt Altötting, Sachgebiet 51 (Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau)
- Landratsamt Altötting, Sachgebiet 24 (Untere Naturschutzbehörde)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn
- Kreisheimatpflegerin Renate Heinrich
- Regierung von Oberbayern

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben eine Stellungnahme mit Einwänden bzw. Hinweisen abgegeben:

**** verlässt den Sitzungssaal.*

Landratsamt Altötting, Bodenschutz vom 05.08.2025

Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung ermittelt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Stufe 1-Wertes von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde.

Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022 nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebiets vorliegen können.

Abwägung:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Hinweis auf eine mögliche PFOA-Belastung wird in der Begründung nachrichtlich ergänzt.

Landratsamt Altötting, Untere Immissionsschutzbehörde vom 07.08.2025

Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Bbl. 1:2023-07) sollen folgende schalltechnischen Orientierungswerte angesetzt werden:

Reine Wohngebiete (WR):

Tags: 50 dB; nachts: 40 dB bzw. 35 dB

Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete:

Tags: 55 dB; nachts: 45 dB bzw. 40 dB

Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen:

Tags und nachts: 55 dB

Besondere Wohngebiete (WB):
Tags: 60 dB; nachts: 45 dB bzw. 40

**Dorfgebiete (MD), Dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU):
Tags: 60 dB; nachts: 50 dB bzw. 45 dB**

Kerngebiete (MK):
Tags: 63 dB bzw. 60 dB; nachts: 53 dB bzw. 45 dB

Gewerbegebiete (GE):
Tags: 65 dB; nachts: 55 dB bzw. 50 dB

Sonstige Sondergebiete (SO), sowie Flächen für den Gemeinbedarf, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart:

Tags: 45 dB bis 65 dB; nachts: 35 dB bis 65 dB

Bei zwei angegebenen Nachwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden. Bei Außen- und Außenwohnbereichen gelten grundsätzlich die Orientierungswerte des Zeitbereichs „tags“.

Anmerkung: Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Hinweise:

- 1) Von Luftwärmepumpen ausgehende Geräusche fallen unter den Anwendungsbereich der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm. Daher wird hinsichtlich der etwaigen Aufstellung von Luftwärmepumpen auf den „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – KURZFASSUNG für Luftwärmepumpen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) sowie auf den Online-Assistent zum Leitfaden (<http://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung>) in der jeweilig aktuellen Fassung verwiesen.
- 2) Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015) zu beachten.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird es für sinnvoll erachtet, diese Hinweise in die Satzung mitaufzunehmen.

Zudem sollte auf etwaige Immissionen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen in Form von Lärm, Staub und Geruch hingewiesen werden.

Abwägung:

Die Hinweise zum Immissionsschutz werden nachrichtlich in die Begründung aufgenommen.

Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 – Hochbau vom 02.09.2025

Wir weisen auf die Grundvoraussetzung nach § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB hin, wonach der Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein darf. Im vorliegenden Fall bestehen Zweifel, ob die

genannte Bedingung erfüllt ist. Der Begründung nach liegen zwei Landwirtschaftsbetriebe im Nebenerwerb innerhalb des Geltungsbereichs. Ihre landwirtschaftlich genutzten Gebäude (dazu gehören auch die einem landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnenden Wohnbauten wie Altenteiler etc.) befinden sich auf den Fl.- Nrn. eins und drei.

Abwägung:

Die Anwesen auf den Flur-Nrn. 1 und 3, Gemarkung Marktberg, betreiben Landwirtschaft im Nebenerwerb, wobei die Landwirtschaft des Anwesens der Flur-Nr. 1 nur noch aus Liebhaberei erfolgt. Viehhaltung ist nicht mehr vorhanden. In dem kleinen Weiler befinden sich das Feuerwehrhaus der Feuerwehr Marktberg, 4 Wohngebäude incl. der beiden Nebenerwerbslandwirte. Da in der Ortschaft Vollerwerbslandwirtschaft fehlt und von den beiden Nebenerwerbslandwirten ein Landwirt, dies nur als Freizeitbeschäftigung (Liebhaberei) ausgeführt wird, kann davon ausgegangen werden, dass gem. dem Grundsatz nach § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB der Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Die Bedingungen für eine Außenbereichssatzung sind somit gegeben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass gem. der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern Erfordernisse der Raumordnung der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht entgegenstehen.

**** kehrt in den Sitzungssaal zurück.*

Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 – Tiefbau vom 11.08.2025

Eine Anbauverbotszone, 8 m ab Fahrbahnrand, ist einzuhalten.

Neue Bauvorhaben sind über die bestehenden Zufahrten zu erschließen. Weitere Zufahrten werden nicht genehmigt.

Es dürfen keine Abwässer in die Kreisstraßenentwässerung eingeleitet werden. Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen sind zu erhalten und dürfen nicht verändert werden. Der Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen muss jederzeit möglich sein.

Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) muss gerechnet werden. Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wird ausdrücklich hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien VLärmSchR).

Abwägung:

Die Hinweise zur Kreisstraße werden nachrichtlich in die Außenbereichssatzung und in der Begründung aufgenommen.

Landratsamt Altötting, Sachgebiet 53 – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau vom 06.08.2025

Es wird dazu geraten, ein Minimum an grünordnerischen Festsetzungen zu ergänzen. Nicht nur das Landschafts- und Siedlungsbild, sondern auch die Umwelt werden positiv beeinflusst. Folgende Festsetzungen wären denkbar:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete, unversiegelte Grünflächen auszuführen und zu unterhalten. Diese Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Wiesensaatgut zu bepflanzen.

- Der Ortsrand ist mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sowohl Streuobstwiesen, als auch Mischhecken aus Bäumen und Sträuchern sind zulässig.

Abwägung:

Auf Festsetzungen zur Grünordnung wird verzichtet, da es das Ziel der Außenbereichssatzung ist, die Nutzung und Bebauung von Grundstücken im ländlichen Raum zu regeln. Die Außenbereichssatzung definiert, was als Außenbereich klassifiziert wird, und legt fest, welche Vorhaben im Außenbereich zulässig

sind und welche nicht. Die Belange von Natur und Umwelt sind nachfolgend, abhängig von den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten, im Rahmen des jeweiligen Einzelbauantrags zu lösen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 14.08.2025

[...] wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange,
wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau -und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:

D-1-71-123-20

Bauernhaus, Obergeschoß-Blockbau mit traufseitigem Schrot, Flachsatteldach, Anfang 19 Jh.; westlich Hütte, mit Pultdach, wohl 19 Jh.

Das Baudenkmal bildet als Bauernhaus mit seinem Nebengebäude bis heute eine Einheit als Hofstelle. Dabei ist es das einzige erhaltene Zeugnis für die historische Bau- und Wirtschaftsstruktur des heutigen Ortsteils Gassen als landwirtschaftlich gewachsener Weiler. Es ist deshalb darauf zu achten, dass seine historisch prägende Wirkung für den Ortsteil nicht beeinträchtigt wird und sich vorgesehene Neubauten im unmittelbaren Nähebereich in Größe und Ausdruck an den baukünstlerischen Ausdruck des Denkmals anpassen. Insbesondere die noch erhaltene Baukonstellation des Denkmals als Hofstelle muss weiterhin erhalten und ablesbar bleiben.

Das Denkmal ist mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen. Hierbei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kartierung des Denkmals nicht der Abbildung in der Aufstellung der Außenbereichssatzung entspricht und das ganze Bauernhaus in die Denkmalliste eingetragen ist.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Mit dem bestehenden Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG sind die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend abgebildet.

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).

Abwägung:

zu Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das Baudenkmal ist im Plan bereits dargestellt und in der Begründung beschrieben. Der Umgriff des Baudenkmals wird korrigiert. Der Vollständigkeit halber wird auf dem Plan ergänzend zum Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen das Denkmal mit vollständigem Listentext noch aufgenommen.

Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG wird als Hinweis aufgenommen.

Abwägungsbeschluss Nr. 106/2025

einstimmig

Der Marktgemeinderat beschließt, wie vorstehend dargelegt, die Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Fachstellen.

Satzungsbeschluss Nr. 107/2025

einstimmig

Der Marktgemeinderat beschließt, unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Abwägungsbeschlüsse die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Gassen“ in der Fassung vom 30.09.2025 als Satzung.

7. 17. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße“

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße“ vom 06.08.2025 bis 08.09.2025 statt. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein. Von den 13 beteiligten Trägern öffentlicher Belange gingen 10 Stellungnahmen ein. Dem Marktgemeinderat wurden die Stellungnahmen vorgetragen.

Keine Stellungnahme abgegeben haben folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen:

- Bayernwerk AG Netzcenter
- Vodafone GmbH
- Regionaler Planungsverband Südostbayern Geschäftsstelle Region 18

Somit wird von diesen Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Fachstellen deren Einverständnis mit der Planung angenommen.

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben eine Stellungnahme ohne Einwände abgegeben:

- Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 07.08.2025
- Landratsamt Altötting, SG 52 (Hochbau) vom 12.08.2025
- Landratsamt Altötting, Untere Naturschutzbehörde vom 06.08.2025

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben eine Stellungnahme mit Einwänden bzw. Hinweisen abgegeben:

Regierung von Oberbayern vom 03.09.2025

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung.

Planung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzbau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 129 Gmkg. Markt geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1055m², ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und ist von bebauter Wohnfläche umgeben. Im Norden der Fläche befindet sich bereits ein Gebäude, dass durch ein zu errichtendes Gebäude im Süden ersetzt werden soll.

Landesplanerische Belange

Klimawandelanpassung

Gem. LEP 1.3.2 G sollen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren berücksichtigt werden. Laut Begründung befindet sich ein potentieller Aufstaubereich südlich des Geltungsbereiches. Im Osten verläuft außerdem ein potentieller Fließweg mit starkem Abfluss bei Starkregen. Daher ist eine Abstimmung für mögliche vorbereitende Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde sowie dem Wasserwirtschaftsamt notwendig.

Darüber hinaus lässt die Planung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs raumordnerische Belange im Wesentlichen unberührt.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen; wir bitten um Abstimmung mit den Fachbehörden.

Abwägung:

Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt wurden bereits am Verfahren beteiligt.

Landratsamt Altötting, SG 51 (Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau) vom 28.08.2025

1) Anpassung (Berichtigung) Flächennutzungsplan:

Die in der Begründung unter 2.1 genannte Anpassung (Berichtigung) des FNP zu einer Mischfläche im Zuge der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt der Unteren Bauaufsichtsbehörde im LRA AÖ nicht vor und ist nachzureichen.

2) Festsetzung von Vollgeschossen (II. Nr. 1.2):

Es sollte geprüft werden, ob die Festsetzung von Vollgeschossen städtebaulich notwendig ist. Bei der 14. Änderung dieses Bebauungsplanes wurden keine Vollgeschosse festgesetzt.

3) Fassadengestaltung (II. Nr. 2):

Die Negativformulierung „grell, hochglänzend oder stark reflektierend“ sind unbestimmt. Es wird empfohlen eine positive Formulierung von zulässigen Farben bzw. Farbtönen vorzugeben.

4) Begründung:

In der Abb. 3 auf Seite 6 der Begründung wird mittels blauen Kreises nicht das hier relevante Grundstück markiert.

Abwägung:

In der Begründung wird die berichtigte FNP-Änderung eingefügt. Die Berichtigung wird dem LRA übersandt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich aus der festgesetzten Geschossflächenzahl. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann daher entfallen und wird zurückgenommen. Die Kennzeichnung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplanausschnitt wird korrigiert.

Die Festsetzung wird wie folgt geändert: „Die Fassaden sind als Putzflächen auszuführen. Als Fassadenfarben sind Weiß-, Grau- und an Erdfarben orientierte Rot- und Gelbtöne zulässig.“

Die Kennzeichnung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplanausschnitt wird korrigiert

Landratsamt Altötting, Untere Immissionsschutzbehörde vom 13.08.2025

Immissionsschutzfachliche Beurteilung

Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Bbl. 1:2023-07) sollten folgende schalltechnischen Orientierungswerte angesetzt werden:

Dorfgebiete (MD), Dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU):

Tags: 60 dB; nachts: 50 dB bzw. 45 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden. Bei Außen- und Außenwohnbereichen gelten grundsätzlich die Orientierungswerte des Zeitbereichs „tags“.

Anmerkung: Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Gemäß dem immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt Nr.: MRI-6686-01 / 6686-01_E01 vom 17.07.2023 zur 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 eingehalten werden. Eine Überschreitung schalltechnischer Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 kann nicht ausgeschlossen werden.

Abwägung:

Es wird folgender Punkt in den textlichen Festsetzungen hinzugefügt:

II.7 Schalltechnische Orientierungswerte

Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Bbl. 1:2023-07) werden folgende schalltechnische Orientierungswerte angesetzt:

Tags: 60 dB; nachts: 50 dB

Die in dem immissionsschutztechnischen Gutachten zur 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 empfohlenen Festsetzungen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV befinden sich ausschließlich in den direkt an der Kreisstraße AÖ 22 gelegenen Baufenster. Da sich das Baufenster der 17. Änderung in etwa 24 m Abstand zur Kreisstraße befindet, sind dort gem. Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB aus dem Jahr 2023 keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 – Tiefbau vom 11.08.2025

Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) muss gerechnet werden.

Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wird ausdrücklich hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien VLärmSchR).

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine weitere Abwägung erforderlich.

Landratsamt Altötting, Sachgebiet 53 – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau vom 06.08.2025

Die Grünordnung unterscheidet sich in wesentlichen Punkten zur bisher gültigen Fassung, der 14. Änderung. Es wird daher empfohlen, folgende Festsetzungen zu ergänzen:

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum der II. Ordnung oder ein Obstbaum mit 5 Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen ist nach der Technischen Vorschrift VegTraMü mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat auszustatten.

Nicht überbaute Grundstücksgrenzen sind mit standortgerechten und freiwachsenden Sträuchern zu begrünen.

Der nördliche Teil des Grundstücks wird enorm versiegelt. Um das Siedlungsbild aufzuwerten, Wasserabfluss zu ermöglichen und gegebenenfalls das Mikroklima zu verbessern, wird geraten, den Stellplatzbereich verbindlich mit Baumpflanzungen zu versehen.

Abwägung:

Es befinden sich bereits zwei zu erhaltende Bestandsbäume auf dem Grundstück. Darüber hinaus werden drei weitere Bäume planlich festgesetzt.



Es wird folgende textliche Festsetzung Punkt II.6 neu hinzugefügt:
„Wurzelbereich: Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen ist nach der Technischen Vorschrift VegTraMü mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat auszustatten“

Landratsamt Altötting Bodenschutz vom 06.08.2025

Hinweis Perfluorooctansäure (PFOA):

Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung ermittelt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Prüfwertes von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde.

Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebietes vorliegen können.

Abwägung:

Der Hinweis zur Perfluorooctansäure ist bereits in den textlichen Hinweisen unter Punkt 11 enthalten.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.08.2025

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien für das Bauvorhaben. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



ATVh-Bez:	Kein aktiver Auftrag	ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TiNL	Süd			
PTI	Rosenheim			
ONB	Markt			
Bemerkung:	AsB	1	Sicht	Lageplan
	YsB		Maßstab	1:1250
	Name	A744839	Datum	11.08.2025
	Datum	11.08.2025	Blatt	1

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und Info der Leitungstrassen an den Bauherren weitergegeben.

Der Verweis auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung unter Punkt III.5 ergänzt.

Abwägungsbeschluss Nr. 108/2025

einstimmig

Der Marktgemeinderat beschließt, wie vorstehend dargelegt, die Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Fachstellen.

Satzungsbeschluss Nr. 109/2025

einstimmig

Der Marktgemeinderat beschließt, unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Abwägungsbeschlüsse, den Bebauungsplanes Nr. 3 „Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 30.09.2025 als Satzung.

Zur Abwägung bzw. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting, Sachgebiet 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau) vom 06.08.2025 weist *** daraufhin, dass die Bestandsbäume auf dem Grundstück bereits entfernt wurden.

8. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „SO Campingplatz Queng“

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „SO Campingplatz Queng“ und Änderung des Flächennutzungsplanes fand vom 16.07.2025 bis 18.08.2025 statt. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „SO Campingplatz Queng“ und Änderung des Flächennutzungsplanes fand vom 03.07.2025 bis 05.08.2025 statt. Von den 28 beteiligten Trägern öffentlicher Belange gingen 15 Stellungnahmen ein. Dem Gemeinderat wurden die Stellungnahmen vorgetragen.

Keine Stellungnahme abgegeben haben folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf am Inn
- Bayerischer Bauernverband
- Vodafone GmbH
- Freiwillige Feuerwehr Markt
- Regionaler Planungsverband Südostbayern Geschäftsstelle Region 18
- Bund Naturschutz Kreisgruppe Altötting
- Gemeinde Haiming
- Gemeinde Emmerting
- Gemeinde Mehring
- Stadt Burghausen
- Gemeinde Perach
- Gemeinde Erlbach
- Gemeinde Zeilarn

Somit wird von diesen Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Fachstellen deren Einverständnis mit der Planung angenommen.

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben eine Stellungnahme ohne Einwände abgegeben:

- Gemeinde Stammham
- Landratsamt Altötting, Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Altötting, SG 52 – Hochbau
- Landratsamt Altötting, SG 53 – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau
- Landratsamt Altötting, Gesundheitsamt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn
- Bayernwerk Netz GmbH
- Landratsamt Altötting, Kreisheimatpflege
- Landratsamt Altötting, Untere Naturschutzbehörde
- Regierung von Oberbayern

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben eine Stellungnahme abgegeben:

Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 08.07.2025

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanungen (FNP und BLP) wie folgt Stellung: Unsere Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurden im Wesentlichen berücksichtigt. Die grundsätzliche Gefährdung durch die potentiellen Fließwege bei Starkregen ist in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt. Wir verzichten auf eine erneute Stellungnahme.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fließwege wurden entsprechend im Zuge der Abwägung nach der frühzeitigen Beteiligung behandelt.

Landratsamt Altötting, SG 51 – Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau vom 21.07.2025

A) Flächennutzungsplan-Änderung:

1) Fehler bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Die gesetzlichen Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB wurden im Bekanntmachungstext (auf der Homepage des Markt Markt) nicht vollständig eingehalten. Insbesondere fehlt die Angabe der Arten der umweltbezogenen Informationen.

Auch wurden bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen (z. B. Stellungnahme der UNB, Immissionsschutzbehörde, Fachstelle Bodenschutz, WWA TS, etc.) im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht bereitgestellt.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hier um beachtliche formelle Verfahrensfehler handelt.

Für künftige Verfahren bitten wir um Beachtung der „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ des StMB (Formblätter siehe unter: <https://www.planungshilfen.bayern.de/service/formblaetter>).

B) Bebauungsplan:

1) Fehler bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Die gesetzlichen Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB wurden im Bekanntmachungstext (auf der Homepage des Markt Markt) nicht vollständig eingehalten. Insbesondere fehlt die Angabe der Arten der umweltbezogenen Informationen.

Auch wurden bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen (z. B. Stellungnahme der uNB, Immissionsschutzbehörde, Fachstelle Bodenschutz, WWA TS, etc.) im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht bereitgestellt.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hier um beachtliche formelle Verfahrensfehler handelt.

Für künftige Verfahren bitten wir um Beachtung der „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ des StMB (Formblätter siehe unter: <https://www.planungshilfen.bayern.de/service/formblaetter>).

2) Freiflächengestaltungsplan:

Die getroffene Festsetzung (Verpflichtung) unter II. Nr. 14.1, dass zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist, ist gemäß obergerichtlicher Rechtsprechung unzulässig (vgl. u. a. Urteil des BayVGh vom 28.07.2016, Az. 1 N 13.2678, Rand-Nr. 40; Urteil des BayVGh vom 12.12.2022, Az. 9 N 19.600, Rand-Nr. 16).

Die Regelung zu den Freiflächen kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 25 BauGB direkt im Bebauungsplan erfolgen.

Die Forderung nach einem „Freiflächengestaltungsplan“ kann als Hinweis unter „III. Textliche Hinweise“ aufgenommen werden.

3) Abwasserbeseitigung:

Der Satz 2 unter II. Nr. 13 stellt keine Festsetzung dar und ist somit zu streichen.
Etwaige Erklärungen zur Abwasserbeseitigung sind in der Begründung auszuführen.

Abwägung:

A) Flächennutzungsplan

Zu 1) Die Angabe der Arten der umweltbezogenen Informationen für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nachgereicht und die Beteiligungsfrist entsprechend verlängert. Der Fehler wurde somit behoben.

B) Bebauungsplan

Zu 1) Die Angabe der Arten der umweltbezogenen Informationen für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nachgereicht und die Beteiligungsfrist entsprechend verlängert. Der Fehler wurde somit behoben.

Zu 2) Die Festsetzungen im Grünordnungsplan haben eine andere Detailschärfe als im Freiflächengestaltungsplan. Die Forderung nach einem Freiflächengestaltungsplan wird als Festsetzung gestrichen und dafür als textlicher Hinweis aufgenommen.

Zu 3) Die Festsetzung unter II.13 zur Abwasserbeseitigung wird im Bebauungsplan gestrichen. Die Erklärung zur Abwasserbeseitigung ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 9 unter Punkt 2.5.2 enthalten.

Landratsamt Altötting, SG 52 – Tiefbau vom 21.07.2025

Bei der Zufahrt muss über Schleppkurven nachgewiesen werden, dass das Ein- und Ausfahren der Gespanne bzw. Fahrzeuge ohne Mitbenutzung der Gegenfahrbahn möglich ist. Der Nachweis fehlt.

Es dürfen keine Abwässer in die Kreisstraßenentwässerung eingeleitet werden. Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen sind zu erhalten und dürfen nicht verändert werden. Der Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen muss jederzeit möglich sein.

Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) muss gerechnet werden. Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wird ausdrücklich hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.Bim SchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien VLärmSchR).

Abwägung:

Eine Schleppkurve wurde bereits in den Plan eingezeichnet und wird zur besseren Lesbarkeit in einer anderen Farbe dargestellt. Das Ein- und Ausfahren ist ohne Mitbenutzung der Gegenfahrbahn möglich.

Eine Einleitung von Abwässern in die Straßenentwässerung ist nicht vorgesehen. Das Oberflächenwasser, das sich auf dem Campingplatz ansammelt, versickert flächig im Bereich des Obstgartens. Im Bereich des Anschlusses der Zufahrtsstraße an die Kreisstraße AÖ16 wird eine Entwässerungsrinne angelegt.

Landratsamt Altötting, Bodenschutz vom 24.07.2025

Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung ermittelt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Prüfwertes von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde.

Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet

liegt, ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOAhaltigem Bodenaushub nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebiets vorliegen können.

Abwägung:

Der Hinweis zur Perfluorooctansäure wurde bereits im Bebauungsplan unter den Textlichen Hinweisen ergänzt.

Telekom Deutschland GmbH vom 15.07.2025

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom und am Rande unterirdische Telekommunikationslinien die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PT121_BTR@telekom.de) abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Verlegung der Leitungen ist nicht vorgesehen. Derzeit wird im Bebauungsplan in den textlichen Hinweisen unter Punkt III.10 auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Ausgabe 1989) verwiesen. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Ausgabe 2013) ersetzt das genannte Merkblatt und wird deshalb in dem entsprechenden Hinweis ausgetauscht.

Abwägungsbeschluss Nr. 110/2025

einstimmig

Der Marktgemeinderat beschließt, wie vorstehend dargelegt, die Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Fachstellen.

Feststellungsbeschluss Nr. 111/2025

einstimmig

Der Marktgemeinderat stellt, unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Abwägungsbeschlüsse, die Änderung des Flächennutzungsplanes auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 421 der Gemarkung Markt in der Fassung vom 30.09.2025 fest.

Satzungsbeschluss Nr. 112/2025

einstimmig

Der Marktgemeinderat beschließt, unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Abwägungsbeschlüsse, den Bebauungsplanes Nr. 24 „SO Campingplatz Queng“ in der Fassung vom 30.09.2025 als Satzung.

Bgm. Dittmann verlässt den Sitzungssaal.

**** übernimmt die Sitzungsleitung.*

9. Neuerlass der Satzung zur Regelung von Fragen des Gemeindeverfassungsrechts – Rechtsstellung des Ersten Bürgermeisters

Die durch die Kommunalrechtsnovelle geänderten Art. 34 Abs. 2 Satz 2 und Art. 120b GO haben die Schwelle der regelmäßigen Hauptamtlichkeit eines Bürgermeisteramts ab der nächsten Wahl von 5.000 auf 2.500 Einwohner abgesenkt. Die Gemeinderäte kreisangehöriger Gemeinden mit mehr als 2.500, höchstens aber 5.000 Einwohnern können aber wie bisher durch Satzung bestimmen, dass der erste Bürgermeister Ehrenbeamter sein soll (ehrenamtlicher Bürgermeister).

In der Satzung zur Regelung von Fragen des Gemeindeverfassungsrechts vom 12.05.2020 – kurz Hauptsatzung – ist in §§ 1 und 4 festgelegt, dass der Erste Bürgermeister Ehrenbeamter ist. Satzungsbestimmungen zur Rechtsstellung eines Bürgermeisteramtes gelten nach Art. 34 Abs. 4 GO unabhängig von der Kommunalrechtsnovelle 2023 auch für künftige Amtszeiten, falls sie der Gemeinderat nicht spätestens am 90. Tag vor einer Bürgermeisterwahl aufhebt.

Die Gemeinde hat über 2.800 Einwohner, hat die wichtigsten Einrichtungen der Daseinsvorsorge, ein abzuwickelndes Haushaltsvolumen zwischen 10 und 15 Mio. € jährlich und ein reges Vereinsleben. Hinzu kommt, dass der Bürgermeister kraft Amtes die Gemeinde vertritt in der Schulverbandsversammlung Stammham, im Straßen- und Wasserzweckverband Perach, im Wasserzweckverband Inn-Salzach, im Zweckverband Kommunale Verkehrsüberwachung, als Vorsitzender in der Verwaltungsgemeinschaft sowie in den Verbänden und Organisationen, in denen die Gemeinde Mitglied ist. Neben den operativen alltäglichen Aufgaben, auch aus der Umsetzung der beschlossenen Investitionen, sind strategische, in die Zukunft reichende Ansätze zu verfolgen und umzusetzen. Daher wird vorgeschlagen, die Hauptsatzung des Markts Markt mit Wirkung zum 01.05.2026 so zu ändern, dass der Erste Bürgermeister ab diesem Zeitpunkt „Beamter auf Zeit“ und somit hauptamtlicher Bürgermeister ist.

In der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt liegt bei keinem Mitglied des Gemeinderats eine persönliche Beteiligung vor, da die Entscheidung erst ab dem 01. Mai 2026 wirkt.

Der Entwurf der Satzung zur Regelung von Fragen des Gemeindeverfassungsrechts (Hauptsatzung) wurde den Gemeinderäten im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

*** stellt die Frage nach der Rechtstellung des Ersten Bürgermeisters in Markt zur Diskussion. Es bestehen Bedenken darüber, dass im Falle der Festlegung eines hauptamtlichen Bürgermeisters der Kandidatenkreis bzw. Bewerberkreis für das Amt des Ersten Bürgermeisters deutlich eingeschränkt wird. Allerdings wäre dies auch aktuell bei ehrenamtlicher Ausübung der Fall. Zudem wird befürchtet, dass Marktgemeinderatsmitglieder in Bezug auf deren Referate weniger miteinbezogen werden, wenn der Erste Bürgermeister sein Amt hauptamtlich ausführt.

Nach Beratung und Diskussion im Marktgemeinderat ergeht folgender

Beschluss Nr. 113/2025 8:4 (ohne Bgm. Dittmann)

Der Gemeinderat beschließt, dass die Satzung zur Regelung von Fragen des Gemeindeverfassungsrechts in der vorgelegten Form mit Wirkung zum 01.05.2026 neu erlassen wird. Der Entwurf der Satzung ist Bestandteil des Beschlusses und wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Bgm. Dittmann kehrt in den Sitzungssaal zurück.

10. Kommunalwahl 2026 – Erfrischungsgeld und Wahlhelferversicherung

10.1 Erfrischungsgeld

Gemäß Art. 7 Abs. 3 GLKrWG in Verbindung mit Nr. 10.2 GLKrWBek kann den Mitgliedern der Wahlvorstände ein angemessenes Erfrischungsgeld in Höhe gewährt werden. Bei der letzten Kommunalwahl 2020 wurden *** € gewährt. Angesichts des hohen Zeitaufwands bei einer Kommunalwahl wird vorgeschlagen, allen Wahlhelfern ein Erfrischungsgeld in Höhe von *** € zu gewähren.

Des Weiteren ist nicht auszuschließen, dass es am 22.03.2026 zu einer Stichwahl kommt, wenn kein Bewerber für das Bürgermeisteramt oder das Amt des Landrats im ersten Wahlgang eine absolute Mehrheit bekommt (Art. 46 Abs. 1 GLKrWG). Für den Fall einer Stichwahl wird vorgeschlagen, den Wahlhelfern weitere *** € Erfrischungsgeld zuzugestehen.

Beschluss Nr. 114/2025 einstimmig

Der Gemeinderat beschließt, dass für die Kommunalwahl 2026 den Wahlhelfern ein Erfrischungsgeld von *** € gewährt wird. Im Falle einer Stichwahl erhalten die Wahlhelfer weitere *** € Erfrischungsgeld.

10.2 Wahlhelferversicherung

Zur Absicherung der Wahlhelfer wurde in der Vergangenheit eine Wahlhelferversicherung abgeschlossen. Diese sichert die Fahrten am Wahltag und zu Wahlschulungen (Vollkasko) ab. Zusätzlich besteht die Möglichkeit eine Unfallversicherung für Wahlhelfer abzuschließen. Für die kommende Kommunalwahl liegt noch kein konkretes Angebot für diese Versicherungen vor, da auf Nachfrage bei der Versicherung ein solches erst zum Jahresende kommen wird. Jedoch stellten die Kosten bei vergangenen Wahlen wie folgt dar

Kosten:

Vollkasko bei *** € Selbstbeteiligung *** € brutto je Wahlhelfer

Vollkasko bei *** € Selbstbeteiligung *** € brutto je Wahlhelfer

Unfallversicherung *** € brutto je Wahlhelfer aber mindestens *** €

Bei 50 Wahlhelfern ergäbe sich eine Gesamtsumme von *** €, wenn man die Vollkaskoversicherung mit *** € Selbstbeteiligung zzgl. *** € Mindestbeitrag für die Unfallversicherung abschließen würde. Es ist davon auszugehen, dass die Kosten in ähnlicher Höhe liegen werden.

Beschluss Nr. 115/2025 einstimmig

Der Gemeinderat beschließt, dass für die Kommunalwahl 2026 die Vollkaskoversicherung mit *** € Selbstbeteiligung und die Unfallversicherung für die Wahlhelfer abgeschlossen werden soll.

11. Antrag ULM zur Schülerbeförderung weiterführender Schulen

Die unabhängige Liste Marktberg stellte mit Schreiben vom 17.09.2025 folgenden Antrag zur Beschlussfassung im Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt, dass die Kinder ab sofort wieder an den üblichen Haltestellen in Marktberg abgeholt werden. Die Gemeinde Markt und Bürgermeister Benedikt Dittmann sollen mit dem Landkreis Altötting dringend eine zeitnahe Lösung des Problems finden.

Der Antrag wird begründet, dass 4 Kinder aus Marktberg, die weiterführende Schulen besuchen, aufgrund des Wechsels des Busunternehmers nicht mehr vom Grundschulbus mitgenommen werden. Deshalb müssen aktuell die Eltern die Kinder nach Markt bringen und wieder abholen. Den Antragstellern ist bewusst, dass zu weiterführenden Schulen der Landkreis Altötting für die Schülerbeförderung zuständig ist. Dennoch soll sich die Gemeinde mit dem Landkreis ins Benehmen setzen, um eine Lösung herbeizuführen.

Das Landratsamt wurde bereits am 18.09.2025 angeschrieben, um eine Lösung zu finden. Eine Antwort ging bereits am 19.09. ein.

Der Landkreis Altötting ist bereit, Mehrkosten für die Beförderung von Schülern zu weiterführenden Schulen aus dem Bereich Bruckberg/Marktberg, soweit die Voraussetzungen erfüllt sind, gegenüber der Marktgemeinde Markt zu erstatten, sofern sichergestellt ist, dass die Schüler rechtzeitig zum Umstieg in den Anschlussbus des öffentlichen Personenverkehrs an der Umstiegshaltestelle ankommen, um die Schulen in Altötting und Burghausen rechtzeitig zum Unterrichtsbeginn erreichen zu können und die

Kinder auch wieder zurück befördert werden können, also die Beförderungszeiten des Schulbusses auf die Abfahrts- und Ankunftszeiten des ÖPNV angepasst werden.

Die wesentliche Voraussetzung ist, dass der Schulweg besonders beschwerlich ist, da der Landkreis bei Schülern ab der Jahrgangsstufe 5 grundsätzlich nur dann zur Beförderung verpflichtet, wenn der Schulweg in einer Richtung länger als 3 km ist. Lediglich bei besonders gefährlichen oder beschwerlichen Schulwegen kann auch bei kürzeren Wegstrecken die Notwendigkeit der Beförderung anerkannt werden. Mit Schreiben vom 21.12.2010 (Az.: 1408/93-Ka) hat die Verkehrsbehörde des Landkreises Altötting die Strecke über die Bruckbergstraße für alle Altersklassen als besonders beschwerlich eingestuft, sodass für Schüler aus diesem Bereich für den Landkreis auch eine Beförderungspflicht besteht, wenn der Schulweg die 3 km Grenze unterschreitet.

Weiter hat die Verkehrsbehörde des Landkreises Altötting die Strecke über die Gemeindestraße von der AÖ 22 Richtung Marktberg als besonders beschwerlich eingestuft für Kinder bis einschließlich der 6. Jahrgangsstufe. Für Kinder ab der 7. Jahrgangsstufe ist die Bewältigung der Steigerung zumutbar, soweit der Schulweg zur nächstgelegenen Linienbushaltestelle eine 2,5 km Grenze nicht überschreitet.

Sofern also Schüler aus dem Bereich Bruckberg/Marktberg befördert werden müssen und diese Gegebenheiten zutreffen, ist eine Übernahme der Beförderungskosten durch den Landkreis aufgrund besonderer Beschwerlichkeit des Schulweges zu bejahen.

Am 22.09.2025 fand eine Besprechung mit dem beauftragten Busunternehmen statt. Aktuell besteht noch ein Kapazitätsproblem, da der 17-Sitzer-Bus nicht ausreicht, um auch noch die 4 zusätzlichen Kinder mitzunehmen. Ein großer 50-Sitzer Bus ist auf den Marktberger Straßen nicht zum Einsatz geeignet. Es läuft jedoch gerade ein Beschaffungsvorgang zum Kauf eines 22-Sitzer Busses.

Am 26.09.2025 teilte das Busunternehmen mit, dass der neue 22-Sitzer Bus einsatzbereit sein wird. Zur Überbrückung wird im Laufe der KW 40 (diese Woche) ein Leih-Bus, der ebenfalls 22 Sitzplätze hat, eingesetzt. Sobald der Leih-Bus vor Ort ist, erhält die Gemeinde eine Information.

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

- Sobald ausreichend Beförderungskapazität vorhanden ist, können die vier antragsgegenständlichen Kinder wieder mitfahren. Die Kosten für diese Kinder werden mit dem Landkreis Altötting abgerechnet.
- Eine Beschlussfassung zum Antrag der ULM ist nicht notwendig, da die Problematik bereits abgearbeitet wurde.

*** bedankt sich bei Bgm. Dittmann für die schnelle Lösung des Problems.

Kenntnisnahme

12. Zuschussanträge

12.1 Caritas – Kinder mit Behinderung im Kindergarten Zeilarn

In der Gemeinderatssitzung vom 29.07.2025 wurde beschlossen, dass dem Antrag des Caritasverbands für die Diözese Passau e. V. für den Kindergarten Zeilarn auf Gewährung des Gewichtungsfaktors 4,5 + X gem. Art. 21 Abs. 5 Satz 3 BayKiBiG zugestimmt wird. Für die beiden Marktler Kinder hätte sich somit ein kommunaler Anteil von 3.592,45 € pro Jahr ergeben. Bei dem Antrag des Caritasverbandes wurde versehentlich ein Marktler Kind kostenmäßig der Gemeinde Zeilarn zugeordnet. Somit beläuft sich der kommunale Anteil tatsächlich auf 9.340,38 €.

Beschluss Nr. 116/2025

einstimmig

Der Marktgemeinderat beschließt, dass dem Antrag des Caritasverbands für die Diözese Passau e. V. für den Kindergarten Zeilarn auf Gewährung des Gewichtungsfaktors 4,5 + X gem. Art. 21 Abs. 5 Satz 3 BayKiBiG mit einem kommunalen Anteil von 9.340,38 € zugestimmt wird. Der öffentliche Beschluss mit der Nummer 89/2025 wird aufgehoben.

12.2 Reparatur Orgel Kirche Leonberg

