



Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz
Landkreis Traunstein

Datum: 18.09.2025

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

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am Dienstag, 16. September 2025

BEGINN: 18:30 Uhr

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

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

TAGESORDNUNG

I. ÖFFENTLICHER TEIL

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 29. Juli 2025
2. Fortschreibung der Straßendringlichkeitsliste zur Sanierung von Gemeindestraßen
3. Vollzug der Baugesetze
- 3.1 Bauantrag zur Dachanhebung mit Ausbau Dachgeschoss und Anbau Balkon; Errichtung Dachterasse und 2 Kamine beim best. Wohnhaus mit 3 Wohnungen, Fl.Nr. 214/3, Gemarkung Altenmarkt, Laufenauer Straße 12
- 3.2 Nutzungsänderung Idw. Gebäudeteile in Wohnnutzung und teilweise Nutzungsänderung der Maschinenhalle in Idw. Lagerfläche, Fl.Nr. 528, Gemarkung Rabenden, Oberhilgen 7
- 3.3 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gatterer" nach § 13 a BauGB für Fl.Nr. 1010/2, Gemarkung Altenmarkt Aufstellungsbeschluss
- 3.4 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich Neustadt
- 3.4.1 Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
- 3.4.2 Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen im Rahmen der nochmaligen Behördenbeteiligung und Träger öffentlicher Belange
- 3.4.3 Nochmaliger Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4. Informationen

Öffentliche Sitzung

TOP 1

Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 29. Juli 2025

118/2025

Beschluss

Der Gemeinderat genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 29. Juli 2025 (Beschluss-Nr. 106/2025 bis 111/2025).

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 2

Fortschreibung der Straßendringlichkeitsliste zur Sanierung von Gemeindestraßen

119/2025

Sachverhalt:

Die aktuelle Straßendringlichkeitsliste für die Sanierung/Ausbau der Gemeindestraßen Stand September 2024, ist dem öffentlichen Protokoll der Sitzung vom 10.09.2024, Beschlussnummer 103/2024 beigelegt.

Im laufenden Haushaltsjahr 2025 wurde gemäß vorgenanntem Beschluss und der Mittelbereitstellung im Haushalt 2025 nachfolgende Maßnahme durchgeführt.

- Sanierung des sogenannten SKW-Weg (Gehweg mit Radfahrer frei) ab Eisenbahnbrücke bis zur Einmündung in der GV-Straße nach Nock, mit einer Gesamtlänge von rund 945 m. Die Maßnahme mit einem Kostenvolumen mit rund € 60.000 wurde im Mai/Juni 2025 komplett abgeschlossen.

Hinweis: In der Fortschreibung Stand 09/2025 grün markiert.

Gemäß einer Bestandsaufnahme der Ortsstraßen wird folgendes anhand laufender und geplanter Baumaßnahmen vorgeschlagen.

- Harald-Friedrich-Straße aus Dringlichkeitsstufe 2 neu in Stufe 1 aufzunehmen. Die Straße hat eine Länge von rund 120 m und eine Ausbaubreite von ca. 10 m mit beidseitigem Gehweg.
Anhand des Projektes „Seniorenquartier“ muss ab Einmündung B 304 bis zum Bahnübergang die Straße komplett ausgebaut werden. Zudem ist eine Sanierung der Wasserleitung zwingend notwendig. Durch die aufwändige Maßnahme ist eine Planung über ein Ingenieurbüro unbedingt geboten.

Zudem ist hier zu beachten, dass der Straßenbau mit dem Baufortschritt des Seniorenquartiers abgestimmt wird.

Sanierung der Wasserleitung im Zuge der Baumaßnahme.
- Baumburger Leite (Bereich Kita)

Der Teilbereich der Baumburger Leite mit einer Länge von ca. 80 m und einer Breite von ca. 6 m sowie Gehweg und Stellplätzen soll in der Dringlichkeitsliste in Stufe 1 neu aufgenommen werden. Hier ist unter anderem auch eine Straßenverschwenkung als geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme notwendig.

Sanierung der Wasserleitung im Zuge der Baumaßnahme.

- Ansonsten ist die Dringlichkeitsliste im Bestand zu belassen.

Hinweis: In der Fortschreibung Stand 09/2025 rot markiert.

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt der allgemeinen Fortschreibung der Straßendringlichkeitsliste zu.

Für die vorgenannten Maßnahmen Harald-Friedrich-Straße und Baumburger Leite wird die Verwaltung beauftragt Planung und Durchführung mit Ingenieurbüros voranzutreiben.

Die Mittel sind in den Haushaltsjahren 2026 und 2027 jeweils anteilig zur Hälfte zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3

Vollzug der Baugesetze

TOP 3.1

Bauantrag zur Dachanhebung mit Ausbau Dachgeschoss und Anbau Balkon; Errichtung Dachterasse und 2 Kamine beim best. Wohnhaus mit 3 Wohnungen, Fl.Nr. 214/3, Gemarkung Altenmarkt, Laufenuer Straße 12

120/2025

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Zur Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss ist vorgesehen, das bestehende Dach anzuheben (Traufe um 0,55 m und den First um 0,35 m). Seitliche Wandhöhe neu 6,95 m. Zudem ist hier der Anbau eines Balkons auf der Westseite geplant. Über der bestehenden Garage soll eine Dachterasse auf der Ostseite mit Treppe errichtet werden. Zudem sind auf der West- und Ostseite zwei Außenkamine berücksichtigt.

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein, zumal sich keine Änderungen an den Außenmaßen ergeben.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoss wird ausdrücklich begrüßt.

Beschluss

Der Gemeinderat erklärt sein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben und befürwortet dieses zur Genehmigung.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3.2

**Nutzungsänderung Idw. Gebäudeteile in Wohnnutzung und teilweise
Nutzungsänderung der Maschinenhalle in Idw. Lagerfläche, Fl.Nr. 528,
Gemarkung Rabenden, Oberhilgen 7**

121/2025

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Bereich der Hofstelle (Gebäudebestand, bisher landwirtschaftlich genutzt) soll im Süden, Obergeschoss und Dachgeschoss, eine weitere Wohnung eingebaut werden.

Zudem soll in der bestehenden Maschinenhalle eine Zwischenebene mit Regallager als Lagerfläche für Heuballen und Schnittholz errichtet werden.

Das Vorhaben gilt als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 in Verbindung mit § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB und ist zulässig.

Hinweis: Der Gemeinderat befasste sich in seiner Sitzung am 19.11.2024 unter Beschlussnummer 139/2024 mit einem Antrag auf Vorbescheid (Einfamilienhaus mit Garage im Norden der Hofstelle).

Im Genehmigungsverfahren ergab sich nunmehr die Umplanung um die weitere Wohnung zu ermöglichen.

Beschluss

Der Gemeinderat erklärt sein Einvernehmen zu den geplanten Nutzungsänderungen und befürwortet diese zur Genehmigung.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3.3

10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gatterer" nach

122/2025

§ 13 a BauGB für Fl.Nr. 1010/2, Gemarkung Altenmarkt
Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Antragstellerin plant das bisher überwiegend als intensiv Garten genutzte Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen.

Der Bereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1010/2 (ca. 3.600 m²), Gemarkung Altenmarkt, an der Steiner Straße. Das Bauland soll als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Das Änderungs- und Erweiterungsverfahren wird als Nachverdichtung gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Auf dem Grundstück stand ein Wohngebäude, das bereits vor geraumer Zeit abgerissen wurde. Der B-Plan „Gatterer“ umschließt das Grundstück an drei Seiten. Die vormals entstandene Baulücke soll als Erweiterung in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufgenommen und die Festsetzungen in diesem Bereich angepasst werden. Es sind fünf Einzelhäuser mit insgesamt acht Wohneinheiten geplant.

Folgende Festsetzungen wurden zum B-Plan für den Geltungsbereich „Gatterer“ angepasst oder ergänzt:

- Darstellung von Baugrenzen und der Flächen für Garagen/Carport
- Regelung zu den Abstandsflächen
- Maximal zulässige Bebauung
- Maximale Wohneinheiten
- Gestaltung der Gebäude und der Dächer
- Bestimmungen für Garagen und Stellplätze
- Festlegung der Geländemodellierung und der Gestaltung von Einfriedungen
- Umgang mit dem Artenschutz

Die Erschließung des Grundstückes, Straße, Wasser und Kanal , ist gesichert.

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Gatterer“ vom 16.01.1986, zu ändern und zu erweitern im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1010/2, Gemarkung Altenmarkt, nach Maßgabe des Änderungs- und Erweiterungsplanes vom 16. September 2025, ausgefertigt durch ein Architekturbüro aus Trostberg. Auf die Begründung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gatterer“ wird verwiesen.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderung für die

Nutzung des betroffenen und der benachbarten Grundstücke nicht von erheblicher Bedeutung sind.

Das Änderungs- und Erweiterungsverfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit bezüglich der Planung zu informieren und den Änderungs- und Erweiterungsentwurf einschließlich der dazugehörigen Begründung öffentlich auszulegen und die relevanten Fachbehörden im Verfahren zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3.4

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich Neustadt

Sachverhalt:

Siehe Anlagen

TOP 3.4.1

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

123/2025

Sachverhalt:

Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung am 01. Juli 2025 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für o.a. Bauleitplanung. Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß diesem im Zeitraum von 21. Juli 2025 bis einschließlich 22. August 2025 (Bekanntmachung im Amtsblatt, Ausgabe 10/2025 vom 12. Juli 2025).

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

Beschluss

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3.4.2

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

124/2025

Sachverhalt:

Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz, Landkreis Traunstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „PV-Anlage Neustadt“

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von 18 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

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

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte

vom 08.07.2025 bis einschließlich 08.08.2025

Inhalt

A	Abwägung der Stellungnahmen		991
A.1	Regierung von Oberbayern	30.07.2025	991
A.2	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern	04.08.2025	992
A.3	Landratsamt Traunstein – Untere Immissionsschutzb.	08.08.2025	992
A.4	Staatliches Bauamt Traunstein	09.07.2025	993
A.5	Landratsamt Traunstein – Naturschutz- und Waldrecht	20.08.2025	994
A.6	Wasserwirtschaftsamt Traunstein	22.08.2025	995
A.7	Bayernwerk Netz GmbH – Kundencenter Ampfing	30.07.2025	996
B	Stellungnahmen mit – Keine Einwände		996
B.1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Landw.	18.07.2025	996
B.2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Forsten	01.08.2025	996
B.3	Landratsamt Traunstein – Untere Bauaufsichtsbehörde	04.08.2025	996
B.4	Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz	30.07.2025	997
B.5	Landratsamt Traunstein – Tiefbauverwaltung	07.07.2025	997
B.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung TS	15.07.2025	997
B.7	Energienetze Bayern	31.07.2025	997
B.8	Stadt Traunreut	04.08.2025	997
B.9	Gemeinde Seeon-Seebruck	04.08.2025	997
B.10	IHK München	08.08.2025	997
B.11	Handwerkskammer für München und Oberbayern	12.08.2025	997
C	Keine eingegangenen Stellungnahmen		998

Abwägung der Stellungnahmen

Regierung von Oberbayern

30.07.2025

Stellungnahme zum BBP

(...) die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat bereits mehrfach zu o.g. Planung, zuletzt mit Schreiben vom 02.05.2025, Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin erhoben wir keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung, baten die Gemeinde jedoch darum, den Belange Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Wie aus der Niederschrift der Gemeinde hervorgeht, ist diese Abstimmungen erfolgt und die Gemeinde hat daraufhin Änderungen an der Grünordnung vorgenommen. Darüber hinaus haben sich keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben.

Vorbehaltlich der erneuten fachbehördlichen Abstimmung steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz wurden im Rahmen des Verfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Traunstein) abgestimmt.

Beschlussvorschlag 1

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

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

04.08.2025

Stellungnahme zum BBP

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1 und die Abwägung zu dieser verwiesen.

Beschlussvorschlag 2

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

Landratsamt Traunstein – Untere Immissionsschutzbehörde

08.08.2025

Stellungnahme zum BBP

Einwendungen:

Zur Prüfung wurde Vorentwurf des Bebauungsplanes „PV-Anlage Neustadt“ einschließlich Begründung und Umweltbericht, jeweils Stand 01.07.2025, vorgelegt.

Weiterhin liegt ein „Gutachten über die zu erwartende Blendung durch Sonnenreflexionen der geplanten Photovoltaikanlage Neustadt in Richtung der Bundesstraße B304“ Stand 01.07.2025, vor. Das Gutachten betrachtet jedoch ausschließlich mögliche Störungen des Verkehrs auf der B304, die westlich gelegene Wohnbebauung wird jedoch nicht untersucht.

In der Begründung A.7.10 hingegen wird zu Reflexionen (Blendwirkung) ausgeführt: „Im Hinblick auf mögliche Reflektionen und Beeinträchtigungen durch Blenden sind besonders die südlich verlaufende Bundesstraße, sowie die westlich gelegenen Wohngebäude des Gemeindeteils Neustadt relevant“.

Weitere Angaben, Begründungen oder Beurteilungen zu möglichen Beeinträchtigungen durch Blendung an Wohngebäuden im Umfeld der Anlage enthalten die vorgelegten Unterlagen nicht mehr.

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 2 a Nr. 2 Baugesetzbuch,
§ 17 UVP-Gesetz
§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz,
§ 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ergänzung/Fortschreibung des Gutachtens und Überarbeitung der Planunterlagen hinsichtlich möglicher Blendwirkungen auf die umliegende Wohnbebauung

Hinweis:

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Das Gutachten wurde im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen durch Blendung an den benachbarten Gebäuden überarbeitet. In diesem Zusammenhang wurde deutlich, dass mit der bisherigen Panelausrichtung eine unzumutbare Blendung nicht ausgeschlossen werden kann. Dem folgend wurde nun die Panelstellung durch Drehung um ca. 18° Richtung Osten so angepasst, dass nun keine relevante Blendung der benachbarten Gebäude besteht. Für die Bundesstraße besteht auch nach der Drehung weiterhin keine Blendung.

Der weiteren Planung sollte nun diese Modulstellung zu Grunde gelegt werden. Dies betrifft insbesondere den Vorhabenplan. Da es sich um eine wesentliche Änderung der Planung handelt, ist eine erneute Auslegung nach §4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Beschlussvorschlag 3

Die Vorhabenplanung ist durch Drehung der Modulausrichtung so anzupassen, dass keine Blendung mehr besteht. Weitere Änderungen der Planung sollen nicht erfolgen. Die geänderten Unterlagen sind nach §4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Änderungen der Unterlagen sind nicht erforderlich.

Stellungnahme zum BBP

(...) Sofern es bei der PV-Anlage zu Ausfallzeiten oder Minderproduktionen auf Grund von Verschmutzungen durch den Verkehr im Zuge der B304 kommt, ist die Straßenbauverwaltung hierfür nicht haftbar und für die ggf. erforderlichen Reinigungsarbeiten nicht zuständig und von Kosten hierfür freigestellt.

Es ist sicherzustellen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der B 304 ununterbrochen aufrecht erhalten bleibt. Ggf. beim Bau und der Unterhaltung der Anlage anfallende Verschmutzungen der B304 sind unverzüglich durch und auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen zur Verschmutzung wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Es wurde ein Blendgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass unzulässige Blendwirkungen bzw. Beeinträchtigung des Verkehrs auf der B304 ausgeschlossen werden können.

Aufgrund von Blendungen der benachbarten Wohngebäude wurde die Panelstellung nochmals überarbeitet. Auf dieser Grundlage wurde auch das Blendgutachten angepasst. Auch weiterhin können relevante Blendungen, für die den Verkehr auf der B304 ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag 4

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die zu A.3 beschlossenen Änderungen hinaus sind keine Anpassungen der Planung erforderlich.

Landratsamt Traunstein – Naturschutz- und Waldrecht

20.08.2025

Stellungnahme zum BBP

(...) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage im Bereich Neustadt“, der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz, wird aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Grünordnung

- Für die Entwicklung der Wiesenflächen unter den Modulen (§9 (5)) als extensives Grünland empfiehlt sich die Entwicklung zu einem mageren Grünland. Hier kann bei der Rekultivierung der Fläche eine geringe Humusaufgabe (bestenfalls ohne Humusaufgabe) verwendet werden und die Begrünung mittels geeignetem Saatgut erfolgen. Bei der Pflege ist hier eine entsprechend einmalige Mahd (ab dem 01.08.) grundsätzlich geeignet.*

Andernfalls empfiehlt es sich mittels zweischüriger Mahd (ab dem 15.06. und ab dem 01.09.) die Entwicklungspflege des extensiven Grünlands durchzuführen.

- Für die Pflege und Entwicklung der Eingrünungsstrukturen (Ausgleichsflächen E1, E2 und E3) ist eine einmalige Mahd der vorgelagerten Saumstrukturen im Herbst (nicht vor dem 01.09.) grundsätzlich ausreichend. Je nach Wüchsigkeit und bei nährstoffreichen Bedingungen, kann eine weitere Mahd erforderlich werden. Da es sich bei den Flächen um Kiesabbauflächen handelt, ist von einem geringeren Nährstoffhaushalt auszugehen.*

Bei der Pflege der Gehölzstrukturen ist auf eine möglichst durchgehende Eingrünung zu achten. Die Gehölze sind daher abschnittsweise (1/4 der Heckenlänge) alle 10 Jahre auf Stock zu setzen. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Pflege der Gehölze sind hierbei zu beachten (Durchführung außerhalb der Vogelbrutzeit).

Der Aufbau einer naturnahen Hecke erfordert zudem naturschutzfachlich mindestens 3 Reihen (E2 und E3).

Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

- Aufkommende Neophyten sind durch eine gezielte Mahd zu bekämpfen.*

Umsetzung und Meldung der Ausgleichsflächen

Wir weisen darauf hin, dass die zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche und die notwendige Pflege durch die Gemeinde sicherzustellen sind.

Wir bitten um zeitnahe Mitteilung der fachgerechten Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Fotos und einen Bericht mit Nachweisen zur Verwendung von gebietsheimischem Pflanz- und Saatgut. Bei der Herstellung und Pflege der Flächen sollte eine entsprechend geschulte Fachperson beteiligt werden.

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Grünordnung

Die Hinweise zur Pflege des Grünlands (Mahdhäufigkeit und Mahdzeitpunkt) sowie zur Pflege der Gehölzstrukturen und der Hinweis zur Neopytenbekämpfung werden in die textlichen Hinweise mit aufgenommen.

Es ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Eine zweireihige Heckenanpflanzung im nördlichen Randbereich wird als ausreichend betrachtet. Die Hecke dient im Wesentlichen der optischen Einbindung der PV-Anlage in die Landschaft und somit der Kompensation des Eingriffs in das Landschaftsbild.

Zu Umsetzung und Meldung der Ausgleichsflächen

Es erfolgt eine entsprechende Meldung der Ausgleichsflächen durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster. Dies ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Eine dingliche Sicherung der Flächen erfolgt im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Gleiches gilt für die Verpflichtung zur zeitnahen Umsetzung und die kontinuierliche Pflege der Eingrünungsmaßnahmen.

Beschlussvorschlag 5

Die Hinweise zur Pflege werden entsprechend in die textlichen Hinweise mit aufgenommen. Darüber hinaus werden die Hinweise zur Kenntnis genommen. Weitere Anpassungen der Planung sind nicht erforderlich.

Stellungnahme zum BBP

(...) zur vorgesehenen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächen-Photovoltaikanlage Neustadt“ haben wir mit Schreiben vom 25.04.2025, Az.: 1-4622-TS Alt-8548/2025, bereits Stellung genommen. Im Wesentlichen sind in der aktuellen Planung die wasserwirtschaftlichen Vorgaben und Anforderungen ausreichend berücksichtigt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ergeben sich somit bei dem geplanten Vorhaben der Gemeinde grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken.

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag 6

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

Bayernwerk Netz GmbH – Kundencenter Ampfing

30.07.2025

(...) unsere Stellungnahme zum 09.04.2025 hat weiterhin Bestand. Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Verfahren.

Stellungnahme vom 09.04.2025

(...) gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.

Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWKG.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es bestehen keine Einwände. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Beschlussvorschlag 7

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

Stellungnahmen mit – Keine Einwände

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft

18.07.2025

Keine Einwände

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten

01.08.2025

(...) zu o.g. Vorhaben nimmt die Untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein wie folgt Stellung:

Von der geplanten Maßnahme ist Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes nicht betroffen.

Waldrechtlich und forstfachlich bestehen daher keine Einwände gegen das Vorhaben

Landratsamt Traunstein – Untere Bauaufsichtsbehörde

04.08.2025

Keine Einwände

Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz 30.07.2025

Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände

Landratsamt Traunstein – Tiefbauverwaltung 07.07.2025

(...) durch u. a. Aufstellung „Vorhabensbezogener BP Freiflächen-Photovoltaik-Anlage im Bereich Neustadt“, werden die Belange der Tiefbauverwaltung des Landkreises Traunstein nicht berührt.

Das Einvernehmen der Tiefbauverwaltung des Landkreises Traunstein ist erforderlich bei allen Vorhaben bis zu einem Abstand von 30 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße (Art. 24 Abs. 1 BayStrWG). Zwischen dem geplanten Vorhaben und dem Fahrbahnrand der Kreisstraße beträgt der Abstand mehr als 400 m.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein 15.07.2025

Keine Einwände

Energienetze Bayern 31.07.2025

(...) gegen die oben genannte Bebauungsplanaufstellung bestehen unsererseits keine Einwände.

Stadt Traunreut 04.08.2025

(...) von Seiten der Stadt Traunreut werden keine Äußerungen zum geplanten Vorhaben vorgebracht. Der Stadtrat hat dies in seiner Sitzung vom 31.07.2025 beschlossen.

Gemeinde Seeon-Seebruck 04.08.2025

(...) Belange der Gemeinde Seeon-Seebruck werden durch die o. g. BP-Aufstellung nicht berührt.

IHK München 08.08.2025

(...) aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gern. § 11 Abs. 1, 2 BauNVO am geplanten Standort befürwortet.

Wir sprechen uns grundsätzlich für erneuerbare Energien, wie in diesem Fall die Photovoltaik, aus und begrüßen deren Ausbau.

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „PV - Anlage Neustadt“ nach § 12 BauGB bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern daher keine Anregungen oder Bedenken.

Handwerkskammer für München und Oberbayern 12.08.2025

(...) die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Altenmarkt a.d. Alz.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich Neustadt geschaffen werden. Das Plangebiet wird als Sondergebiet gern. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

Die Belange des Handwerks werden mit dem geplanten Vorhaben nicht berührt. Von unserer Seite bestehen somit keine Einwände

Keine eingegangenen Stellungnahmen

- *Bayerischer Bauernverband*
- *Bayerisches Amt für Denkmalpflege*
- *Bund Naturschutz*
- *Deutsche Bahn AG*
- *Evangelisches Pfarramt Traunstein*
- *Feuerwehr Altenmarkt*
- *Feuerwehr Rabenden*
- *Gemeinde Obing und Kienberg*
- *Landratsamt Traunstein – Untere Verkehrsbehörde*
- *Pfarrbüro Baumburg*
- *Stadt Trostberg*
- *Telekom Traunstein*

Beschluss zu 1:

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

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss zu 2:

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

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss zu 3:

Die Vorhabenplanung ist durch Drehung der Modulausrichtung so anzupassen, dass keine Blendung mehr besteht. Weitere Änderungen der Planung sollen nicht erfolgen. Die geänderten Unterlagen sind nach §4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Änderungen der Unterlagen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss zu 4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die zu A.3 beschlossenen Änderungen hinaus sind keine Anpassungen der Planung erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss zu 5:

Die Hinweise zur Pflege werden entsprechend in die textlichen Hinweise mit aufgenommen. Darüber hinaus werden die Hinweise zur Kenntnis genommen. Weitere Anpassungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss zu 6:

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

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss zu 7:

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

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss zu 8:

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 3.4.3

Nochmaliger Billigungs- und Auslegungsbeschluss

125/2025

Sachverhalt:

Nachdem für die Planfassung vom 01. Juli 2025 im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung sowie Beteiligung Träger öffentlicher Belange sich relevante Änderungen ergeben haben, wird um nochmaligen Billigungs- und Auslegungsbeschluss gebeten.

Beschluss

Der Gemeinderat billigt in seiner öffentlichen Sitzung am 16. September 2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den von einem Architekturbüro aus Frasdorf, ausgefertigten Entwurf zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich Neustadl einschließlich der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 16. September 2025 und beschließt, diesen nochmals öffentlich auszulegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Zweck zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich Neustadl umfasst die Fl.Nrn. 179T, 193/2 und 195/4, Gemarkung Rabenden.

Der Entwurf zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich Neustadl sowie die dazugehörige Begründung und Umweltbericht, liegt in der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz, Hauptstraße 21, Rathaus, 1. Obergeschoss, Zimmer 1.4, vom

06. Oktober 2025 bis einschließlich 07. November 2025

nochmals öffentlich zur Einsicht aus.

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

Während der Auslegungsfrist können Anregungen und Bedenken zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich Neustadl vorgebracht werden.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 4 **Informationen**

126/2025

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis:

- Folgender Bauantrag wurde im Verwaltungswege nach Art. 58 BayBO „freigestellt“, da sich der Eingabeplan an die Festsetzung des jeweiligen Bebauungsplanes hält.
 - Neubau einer Unterstellhalle, Fl.Nr. 622/1, Gmkg. Altenmarkt, Hannslau 1, 83352 Altenmarkt a.d. Alz
 - Neubau einer Lager- und Produktionshalle, Fl.Nr. 624, Gmkg. Altenmarkt, Wasserburger Str. 70, 83352 Altenmarkt a.d. Alz

- Voraussichtlicher Baubeginn Sanierung des Daches der Buchenwald Kapelle 22.09.2025
- Vollzug des Wasser- und Abgabengesetzes;
Antrag auf Erteilung einer gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 15 WHG zum Einleiten von Abwasser aus Entlastungsbauwerken in die Traun und Alz durch die Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz; Antrag der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz vom 10.06.2025. Die Auslegung erfolgt vom 15.09.2025 bis 14.10.2025.
- Antrag zur Grundwasserförderung. Wasserrecht Garsch. Es gingen keine Einwendungen ein.
- Erinnerung an die Einladung zum Bieranstich mit Tag der guten Nachbarschaft im Festzelt in Seeon zum 150-jährigen Gründungsfest der Schützengesellschaft Seeon.