

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 04.03.2026**

---

Abstimm.-Ergebnis

1. Beendigung der Bauleitplanung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zur Errichtung einer Hotelanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 30 (Seeplatz 4)

Mit E-Mail vom 05.02.2026 wurde mitgeteilt, dass der Bauwerber das geplante Bauvorhaben zur Errichtung einer Hotelanlage nicht mehr weiter verfolgt und somit der Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 20.01.2020 zurückgezogen wird.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt die Einstellung des begonnenen Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zur Errichtung einer Hotelanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 30.

13 : 0

2. 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gstadt Ortsmitte“ für das Grundstück Fl.Nr. 196/3 (Hiasl-Maier-Weg); Vorlage der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.12.2025 bis 26.01.2026 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 16.12.2025 für die Dauer eines Monats.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen:

- Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht u. Wasserwirtschaft
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis.

Die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim verweist auf einen redaktionellen Fehler im Text des Bebauungsplans.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Fehler betrifft den Verweis in Punkt 9.3, der wie folgt berichtigt wird: D 8.1 wird zu D 9.1. Diese Korrektur wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

13 : 0

Ein Schreiben des SG Bauleitplanung des Landratsamtes Rosenheim vom 09.01.2026 enthält bauplanungsrechtliche Anmerkungen zu Grenzgaragen und Carports sowie zu Terrassen.

Der Gemeinderat nimmt auch diese Stellungnahme zur Kenntnis. In Anbetracht der vorgebrachten Anmerkungen wird die Festsetzung durch Text zur Klarstellung um den Passus ergänzt, dass Grenzgaragen und Carports nicht innerhalb der Pflanzgebotsfläche errichtet werden dürfen.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 04.03.2026**

---

Abstimm.-Ergebnis

Darüber hinaus wird die Festsetzung 2.3 zu den Terrassen als Ausnahmetatbestand konkreter formuliert.

13 : 0

Die beschlossenen Änderungen stellen aus Sicht des Gemeinderates nur redaktionelle bzw. klarstellende Ergänzungen dar und lösen somit keine erneute Beteiligung im Sinne von § 4a BauGB aus. Unter Berücksichtigung der gefassten Beschlüsse wird der Planentwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gstadt Ortsmitte“ mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 23.02.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser ist auszufertigen und anschließend gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

13 : 0

3. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“; Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinderat hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 02.04.2025 mit der Bauleitplanung befasst und Stellung bezogen. Mit E-Mail vom 13.02.2026 erfolgte nun eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, wonach eine Stellungnahme nur noch zu den geänderten/ergänzten Unterlagen möglich ist. Die Frist zur Stellungnahme endet am 19.03.2026. Der Gemeinderat wurde aufgrund der umfangreichen Unterlagen vorab auf die Möglichkeit der Einsichtnahme auf der Homepage der Gemeinde Seon-Seebruck hingewiesen.

Im Bebauungsplanentwurf wurden verschiedene Biotopflächen dem Bestand angepasst, die Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches geändert und im Abschnitt D verschiedene Hinweise ergänzt bzw. geändert. Aktualisiert wurden verschiedene Inhalte und Anlagen der Begründung und die Vorhabens- und Betriebsbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Bei der Beratung werden nochmals folgende Anregungen erwähnt:

- Eine gefälligere Gestaltung der Außenfassade wäre wünschenswert.
- Der öffentliche Fuß- und Radweg (Uferweg) soll auf der bestehenden Trasse dauerhaft erhalten werden.
- Durch das Bauvorhaben wird der Bedarf zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erheblich erhöht und es werden Bedenken zur Überbelastung der Kapazitäten geäußert.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 04.03.2026**

---

Abstimm.-Ergebnis

- Der Söller Graben darf durch den Abfluss des Regenwassers nicht überbelastet werden.

Im Ergebnis soll in der Stellungnahme nochmals auf die Formulierung der bereits vorgebrachten Anregungen hingewiesen werden.

13 : 0

4. Bauantrag für den Abbruch eines Zweifamilienhauses sowie Neuerrichtung eines Einfamilienhauses als Ersatzbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 480 u. 478/1 (Aisching 7)

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und dort im Landschaftsschutzgebiet. Die Beurteilung richtet sich nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB, wonach eine Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen möglich ist. Im Jahr 2015 wurde bereits eine Baugenehmigung für einen Ersatzbau erteilt, die jedoch zwischenzeitlich abgelaufen ist. Mit Bescheid des Landratsamtes Rosenheim vom 29.09.2025 wurde für den Abbruch des bestehenden Zweifamilienhauses und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses ein Vorbescheid unter Einhaltung von Auflagen erteilt. Das Bauvorhaben wird dem Gemeinderat vorgestellt. Die Planung stimmt mit dem Vorbescheid überein. Die Erschließung ist gesichert.

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.  
Diesem wird in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

13 : 0

5. Bauantrag für die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und integriertem Freiflächenplan auf dem Grundstück Fl.Nr. 877/3 (Steinheilstraße 8)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gollenshausen-Südwest – 8. Änderung“ und dort im Allgemeinen Wohngebiet.  
Ursprünglich wurde ein Genehmigungsverfahren beantragt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 04.03.2026**

---

Abstimm.-Ergebnis

In Absprache mit Herrn Bürgermeister Hainz wurde eine Überprüfung des Bauvorhabens für erforderlich erachtet und gemäß Artikel 58 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erklärt, dass ein reguläres Genehmigungsverfahren durchzuführen ist. Der nunmehr vorgelegte Bauantrag wird hiermit dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Die geplante Wohnanlage erfüllt alle Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans und entspricht den baurechtlichen Vorgaben.

Der Gemeinderat nimmt den eingereichten Bauantrag zur Kenntnis und erteilt diesem in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist durch den Bauwerber sicherzustellen.  
Zudem wird die Herstellung von mehr Außenstellplätzen (Besucherparkplätzen) angeregt.

13 : 0

6. Bericht aus der letzten Sitzung der Gemeinschaftsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn a. Chiemsee

Der Gemeinderat wird über die verschiedenen öffentlichen Tagesordnungspunkte aus der letzten Sitzung der Gemeinschaftsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn a. Chiemsee vom 26.02.2026 informiert.

7. Bekanntmachungen von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

Den zusätzlichen Kosten in der Schlussrechnung zur Ertüchtigung des Regenrückhaltebeckens in Gollenshausen wurde zugestimmt. Die Schlussrechnungssummen betragen insgesamt 242.065,15 € brutto für das Rückhaltebecken und 15.746,26 € brutto für die Straßenarbeiten. Die Durchführung der Schmutzwasserkanalinspektionen der Bauabschnitte VI und VII im Jahr 2026 und die Sanierung dieser Bauabschnitte im Jahr 2027 sind beschlossen worden.

8. Bekanntgaben, Verschiedenes

**a) Regenwasserkanalarbeiten Söller Straße**

Die Bauarbeiten am Regenwasserkanal an der Söller Straße wurden am 25.02.2026 mit der Anlieferung der Baustelleneinrichtung begonnen. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich am 02.04.2026 enden.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 04.03.2026**

---

Abstimm.-Ergebnis

Der Gemeinderat nimmt die Mitteilung des Baubeginns und dem voraussichtlichen Ende der Bauarbeiten zur Kenntnis.

**b) Schmutzwasserkanalsanierung BA VIII und Loiberting**

Die Sanierungsarbeiten am Schmutzwasserkanal BA VIII (Loibertinger Straße) und Loiberting wurden Ende Februar 2026 fertiggestellt.

Der Gemeinderat nimmt die Mitteilung der Fertigstellung der Kanalsanierung BA VIII und Loiberting zur Kenntnis.

**c) Archivtag**

Am Wahlsonntag, den 8. März findet im Rathaus Breitbrunn ein Tag der Archive statt. In der Zeit von 13.00 – 16.00 Uhr kann das Archiv der Verwaltungsgemeinschaft und der Mitgliedsgemeinden mit Archivar Franz Burghardt besichtigt werden.

**d) Ratsinformationssystem**

Auf Nachfrage, wann das Ratsinformationssystem eingeführt wird, teilt Bürgermeister Hainz mit, dass noch kein Termin bekannt ist. Der Gemeinderat wird hierüber zeitnah per E-Mail informiert.

9. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 11.02.2026 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zur heutigen Sitzung zugesandt. Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

Vorsitzender

Schriftführerin