

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

Der Erste Bürgermeister stellt fest, daß zur heutigen Sitzung alle Gemeinderatsmitglieder ordnungsgemäß eingeladen worden sind.

Zu Beginn der öffentlichen Sitzung stellt Bürgermeister Hainz den Antrag zur Geschäftsordnung, wonach die Tagesordnung um den Punkt „Trocknungsarbeiten und Rückbau nach dem Wasserschaden im Feuerwehrgebäude Gstadt“ erweitert werden soll.

Der vollzählig anwesende Gemeinderat stimmt dem Antrag zu.

13 : 0

Ansonsten bestehen gegen die Tagesordnung keine Einwände.

2. Haushaltssatzung und Haushaltsplan des Haushaltsjahres 2026 mit sämtlichen Anlagen

Haushaltssatzung, Haushaltsplan mit sämtlichen Anlagen, Finanzplanung und Investitionsprogramm wurden vom Finanzausschuss am 22.06.2026 vorberaten.

Die Gemeinde Gstadt a. Chiemsee erlässt die im Entwurf vorgelegte Haushaltssatzung einschließlich Haushaltsplan und Stellenplan für das Haushaltsjahr 2026 mit sämtlichen Anlagen.

Die Einnahmen und Ausgaben im Verwaltungshaushalt betragen 6.020.800 €.
Die Einnahmen und Ausgaben im Vermögenshaushalt betragen 3.036.000 €.
Die Einnahmen und Ausgaben des Gesamthaushaltes betragen 9.056.800 €.

Die Steuersätze wurden mit Hebesatzsatzung vom 14.10.2024 ab 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

Grundsteuer A	350 v.H.
Grundsteuer B	250 v.H.
Gewerbsteuer	320 v.H.

Der Entwurf der Haushaltssatzung wird zum Bestandteil des folgenden Beschlusses:

Der Gemeinderat beschließt, vorbehaltlich einer etwa erforderlichen Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde, die nachstehende Haushaltssatzung zu erlassen und den Haushaltsplan mit den darin enthaltenen Ansätzen und Abschlussziffern aufzustellen.

13 : 0

3. Finanzplanung und Investitionsprogramm zum Haushalt 2026

Der Gemeinderat hat im vorhergehenden Tagesordnungspunkt die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und sämtlichen Anlagen beschlossen.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

Der Finanzplan mit dem ihm zugrundeliegenden Investitionsprogramm für die Haushaltsjahre 2025 mit 2029 wird dem Gemeinderat ausführlich vorgestellt und erläutert.

Der Gemeinderat beschließt die Finanzplanung mit Investitionsprogramm in der vorgelegten Form.

13 : 0

Dem Gemeinderat wird zur Kenntnis gegeben, dass aufgrund der späten Beschlussfassung des Haushalts in diesem Jahr kein Haushaltszwischenbericht erstellt wird. Über wesentliche Entwicklungen oder erhebliche Abweichungen im Haushaltsvollzug wird der Gemeinderat selbstverständlich zeitnah informiert.

4. Gewährleistung einer Lebensmittel-Nahversorgung in Gstadt;
Vorstellung der überarbeiteten Planung mit einem möglichen Nutzungskonzept
sowie einer Wirtschaftlichkeitsanalyse

Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung des gemeindlichen Anwesens an der Breitbrunner Straße entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung (Variante 1d). Das Nutzungskonzept sieht eine Erweiterung der Mischnutzung aus gefördertem Mietwohnungsbau, Nahversorgungsangeboten, einem zusätzlichen Gewerberaum sowie den hierfür erforderlichen Neben- und Stellplatzanlagen und der bereits bestehenden Nutzungen als gewerblicher Parkplatz und dem vermieteten Nebengebäude vor.

Nach dem vorliegenden Konzept sollen auf dem Grundstück insgesamt zehn Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 856 m² neu geschaffen werden. Darüber hinaus sind Gewerbeflächen für einen Nahversorger mit rund 580 m² Nutzfläche sowie Flächen für einen zusätzlichen Gewerberaum mit rund 127 m² Nutzfläche vorgesehen. Ergänzend sollen Parkflächen, öffentliche Freiflächen geschaffen und der bestehende Spielplatz integriert werden.

Die Gesamtinvestitionskosten der Maßnahme werden auf rund 6,99 Mio. € brutto geschätzt. Davon entfallen rund 4,34 Mio. € auf den Wohnungsbau, 2,22 Mio. € auf den Nahversorger und 0,43 Mio. € auf den zusätzlichen Gewerberaum. Die Finanzierung soll durch Eigenmittel, Fördermittel und ein Förderdarlehen erfolgen. Die im Konzept dargestellten Fördermöglichkeiten belaufen sich auf insgesamt rund 1,99 Mio. €.

Die Wirtschaftlichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Maßnahme insbesondere aufgrund der Wohnraumförderung sowie der langfristigen Vermietung der Gewerbeflächen wirtschaftlich tragfähig betrieben werden kann. Im ersten Betriebsjahr ergibt sich nach den getroffenen Annahmen ein jährlicher Finanzierungsbedarf von rund 32.900 €, welcher sich im Zeitablauf durch Mietsteigerungen und sinkende Zinsbelastungen reduziert.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

Mit der Umsetzung des Projekts verfolgt die Gemeinde insbesondere folgende Ziele:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- Bereitstellung von Wohnraum u.a. auch für Berufsangehörige der Daseinsvorsorge,
- Sicherung und Stärkung der örtlichen Nahversorgung,
- Verbesserung der örtlichen Infrastruktur,
- nachhaltige Entwicklung gemeindlicher Vermögenswerte sowie
- Stärkung der Attraktivität des Gemeindegebietes.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 GO ist die Gemeinde berechtigt und verpflichtet, die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze zu regeln. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen der örtlichen Daseinsvorsorge sowie die Schaffung und Sicherung angemessener Wohn- und Versorgungsangebote für die Bevölkerung.

Die Schaffung von gefördertem Wohnraum dient einem öffentlichen Zweck und liegt im besonderen kommunalen Interesse. Die Bereitstellung von Wohnraum u.a. auch für Berufsangehörige der Daseinsvorsorge unterstützt die dauerhafte Sicherstellung wichtiger öffentlicher Leistungen innerhalb der Gemeinde. Die geplanten Gewerbeeinheiten für die Nahversorgung sowie ergänzende infrastrukturelle Nutzungen tragen zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung und zur Stärkung des Ortskerns bei. Die konkrete Ausgestaltung der Betreiberkonzepte sowie die abschließende wirtschaftliche und beihilferechtliche Prüfung bleiben den weiteren Planungsschritten vorbehalten.

Die vorgelegte Wirtschaftlichkeitsanalyse stellt eine belastbare Grundlage für die weitere Projektentwicklung und die Beantragung möglicher Fördermittel dar. Die endgültige Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der gesicherten Finanzierung, der Bewilligung von Fördermitteln, der Genehmigungsfähigkeit der Planung sowie der wirtschaftlichen Realisierbarkeit der vorgesehenen Nutzungen.

Nach ausführlicher Beratung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt das vorgestellte Nutzungskonzept mit Wirtschaftlichkeitsanalyse für das gemeindliche Anwesen an der Breitbrunner Straße zur Kenntnis und billigt dieses als Grundlage für die weitere Projektentwicklung.
2. Der Gemeinderat bestätigt die Zielsetzung, auf dem Grundstück geförderten Wohnraum, insbesondere für Berufsangehörige der Daseinsvorsorge, zu schaffen sowie die örtliche Nahversorgung nachhaltig zu stärken.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die weiteren Planungsleistungen zu beauftragen, die Fördermöglichkeiten abschließend zu prüfen und zu beantragen, die wirtschaftliche Umsetzbarkeit der vorgesehenen Nutzungen weiter zu konkretisieren, geeignete Betreiberkonzepte für den Nahversorger und den Gewerbebereich zu entwickeln bzw. prüfen zu lassen sowie die erforderlichen Finanzierungsschritte vorzubereiten.
4. Die endgültige Entscheidung über die Durchführung der Gesamtmaßnahme sowie die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel bleibt einem

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

gesonderten Umsetzungs- und Finanzierungsbeschluss des Gemeinderates vorbehalten.

5. Die Verwaltung wird ferner beauftragt, die beihilfe-, steuer- und förderrechtlichen Rahmenbedingungen im weiteren Verfahren weiter zu prüfen.

12 : 1

5. Bekanntgabe des Jahresabschlusses 2025 und Beteiligungsbericht der Badegenossenschaft Gstadt GbR

Der Beteiligungsbericht wird dem Gremium vorgestellt und kurz erläutert. Das Jahr 2025 schließt mit einem Überschuss von 22.045,69 € ab.

Der Gemeinderat nimmt den Jahresabschluss sowie den Beteiligungsbericht nach Art. 94 Abs. 3 der Gemeindeordnung an der Badegenossenschaft Gstadt GbR in der vorgelegten Fassung zustimmend zur Kenntnis.

Der Bericht wird anschließend veröffentlicht und kann im Rathaus eingesehen werden.

6. 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Am Maierholz“; Vorlage der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 16.04.2024 bis 17.05.2024 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 08.04.2024 bis 07.05.2024.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim,
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Rosenheim,
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Traunreut,
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern,
- Landratsamt Rosenheim, untere Denkmalschutzbehörde,
- Landratsamt Rosenheim, Abt. Hoch- und Tiefbau,
- Staatliches Bauamt Rosenheim,
- Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis. Änderungen des Planentwurfes sind demzufolge nicht veranlasst.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

Die nachfolgend eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Gremium vorab zugesandt und werden nochmals vollinhaltlich vorgetragen. In den wesentlichen Punkten sind sie nachstehend zusammengefasst.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim, teilte mit, dass aus landwirtschaftlicher und forstfachlicher Sicht keine Einwendungen gegen die Planung mit rechtlicher Verbindlichkeit erhoben werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben Wald i. S. des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. mit Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) direkt betroffen ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verbundene Erweiterung des Bebauungsplanes hat die Rodung von ca. 0,5 ha laubholzdominierten Mischwaldes zur Folge. Die dafür notwendige Rodungserlaubnis wird nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft, in dem dabei die Absätze 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG sinngemäß zu beachten sind. Die gegenständliche Waldfläche, die sich im Eigentum der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee befindet, ist weder von einer speziellen Waldfunktionen nach Art. 6 BayWaldG noch von einer walddrechtlichen Schutzkulisse berührt. Aus forstfachlicher und walddrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Begrüßt wird die Empfehlung der Planung, den verbleibenden Waldrandbereich im Nordosten der künftigen Bebauung gestuft aufzubauen. Hingewiesen wird auf das Gefährdungspotential durch die Waldrandlage. Erfahrungsgemäß erreichen einzelne Waldbäume auf vergleichbaren Standorten Baumhöhen von über 30 m. Innerhalb dieser einfachen Baumfallzone besteht grundsätzlich ein allgemeines Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Empfohlen wird daher, bei Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und innerhalb des genannten Gefährdungsbereiches errichtet werden sollen, konstruktionstechnische Vorgaben (z.B. verstärkter Dachstuhl) festzusetzen.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt dazu fest, dass eine erste Vorabstimmung zur Planung mit dem AELF bereits 2018 stattfand. Es ist daher bekannt, dass keine Waldfunktionen oder Schutzwald vorliegen. Die Baumfallzone ist bekannt. Das Gefährdungspotential ergibt sich v. a., wenn sich der Waldumbau (Waldrand) nicht umsetzen lässt. Es wird daher im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der auf das Risiko und die Empfehlung des AELF hinweist. Für den Flächennutzungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

13 : 0

Vom Bayernwerk Netz GmbH wurde mitgeteilt, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb derer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Im überplanten Bereich befinden sich von Bayernwerk betriebene Versorgungseinrichtungen, die aus einem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Ferner wurden noch Hinweise zu erforderlichen Kabelplanungen und für etwaige Tiefbauarbeiten gegeben.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass sich im Erweiterungsgebiet ein Niederspannungskabel des Versorgungsträgers befindet. Das Kabel verläuft in der geplanten Verlängerung des Maieralmweges an der Grundstücksgrenze. Bei der Planumsetzung sind Beeinträchtigungen des Kabelbestandes zu vermeiden, die Kabelführung ist beim Straßenbau zu integrieren. Sollte dies nicht möglich sein muss im Rahmen des Straßenbaus eine Leitungsverlegung angedacht werden. Auf die Erweiterung der Erschließungsstraße bis zur Einmündung der neuen Planstraße kann nicht verzichtet werden. Da die Hinweise bei der Ausführung der Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen sind, ist eine Änderung des Planentwurfes nicht veranlasst.

13 : 0

In der Stellungnahme des Bay. Landesamtes f. Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass aufgrund eines Einzelfundes einer römischen Münze, der aufgrund der allgemeinen siedlungsgünstigen Lage, eine besondere Bedeutung zugemessen werden muss, im Plangebiet Bodendenkmäler aus der römischen Kaiserzeit vermutet werden. Unter Verweis auf die einschlägigen Vorschriften im BauGB und Bay. Denkmalschutzgesetz wird auf die Belange des Denkmalschutzes und den notwendigen Erhalt von Bodendenkmälern hingewiesen. Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Es wird gebeten, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Abschließend wird auf die Vorgehensweise bei eventuell notwendigen archäologischen Ausgrabungen hingewiesen.

Vom Gemeinderat wird zur Stellungnahme festgestellt, dass durch die Planung dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden soll. Weder auf die Erschließungsstraße noch auf die Wohngebietserweiterung kann verzichtet werden. Auch eine Reduzierung der Eingriffe ist nicht möglich: die Breite der Erschließungsstraße ist durch das Fachbüro für die Erschließung vorgegeben. Auch die eigentliche Wohngebietserweiterung kann flächenmäßig nicht noch weiter reduziert werden. Im Rahmen der Umsetzung der Erschließungsplanung wird die denkmalrechtliche Erlaubnis durch die Kommune eingeholt und in diesem Zusammenhang die Denkmalvermutung untersucht. In der Begründung zum FNP und im Umweltbericht werden entsprechende Ergänzungen zu den Kultur- und Sachgütern aufgenommen.

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

Das SG Kreisbauamt, Bauleitplanung im Landratsamt Rosenheim übermittelte bauplanungsrechtlich lediglich folgende redaktionelle Hinweise: Die Verfahrensvermerke sollten bezüglich § 3 Abs. 2 BauGB noch auf die aktuell gültige Rechtslage umformuliert werden (Internetbeteiligung). Im Umweltbericht unter 1.3 Ziele der Fachgesetze (Schreibfehler) sollte der gesetzlich mittlerweile ausdrücklich bezeichnete Belang des Klimaschutzes unter § 1 Abs. 5 BauGB noch als Stichwort ergänzt werden. Aufgrund der zuletzt zahlreichen Änderungen des BauGB wäre auch die Präambel nochmal zu aktualisieren.

Die redaktionellen Hinweise zur Aktualisierung der Verfahrensvermerke sowie Ergänzung und Berichtigung des Umweltberichtes werden berücksichtigt.

13 : 0

Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim teilt in der Stellungnahme mit, dass gemäß Regionalplan die Innenentwicklung zu bevorzugen ist und bauliche Anlagen schonend in die Landschaft einzubinden (Begrenzung des Flächenverbrauchs) sind. Einwendungen werden dahingehend vorgebracht, dass die Planung mit einem hohen Eingriff auch über den Geltungsbereich hinaus verbunden ist. Für die Siedlungserweiterung muss ein ökologisch und ökonomisch hochwertiger Laubmischwald mittleren Alters gerodet werden. Zur Sicherheit soll noch ein Streifen in Baumlänge (Fallbereich von Bäumen) in einen gestuften Waldmantel umgewandelt werden. Das ungünstige Verhältnis von Erschließungsstraße zu Baugrund sowie die Topografie erhöhen den Eingriff weiter. Planungsalternativen sind umfassend darzustellen. Die Aussage im Umweltbericht, S. 20, dass das Plangebiet das Ergebnis eines Alternativenvergleichs ist, ohne nähere Angaben, welche Standortalternativen geprüft wurden, ist nicht ausreichend. Insbesondere zeigt das Luftbild sehr viele Baulücken im Innenbereich bzw. Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die teils auch schon sehr lange bestehen. Es ist nicht darstellbar, dass aufgrund des Entzug dieser Grundstücke vor einer Bebauung umfangreiche weitere Eingriffe in die freie Landschaft notwendig werden. Als Möglichkeiten zur Überwindung werden die Umsetzung der bestehenden Bebauungspläne, eine Alternativenprüfung, zeitliche Festsetzungen zur Bebauung und die Wahl eines anderen Standorts genannt. Die Belange Artenschutz, Eingriffsregelung und Kompensation sind auch bereits auf Flächennutzungsplanebene zu behandeln, wenn auch in anderer Planungstiefe. Alternativen sind bevorzugt umzusetzen und zu prüfen. Die Prüfung ist umfassend darzustellen. Die Unterlagen sind daher zu überarbeiten.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist zunächst darauf hin, dass die Siedlungsentwicklung bereits am Hauptort geplant ist. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde, sodass zum einen eine Verfügbarkeit gegeben ist und zum anderen ist vorgesehen das Bauland an einen Personenkreis weiterzugeben, der auf dem freien Markt kein Grundstück bezahlen kann. Es ist auch geplant, in den entsprechenden Kaufverträgen zeitliche Fristen zur

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

Bebauung der Grundstücke aufzunehmen. Zwischenzeitlich wurde von der Gemeinde eine Potentialanalyse / Bedarfsnachweis durchgeführt. Teil dieser war auch eine Eigentümerbefragung der Potentialgrundstücke. Daraus lässt sich ableiten, dass eine Verfügbarkeit nicht gegeben ist und sich die Ziele der Gemeinde zur Schaffung von Wohnraum so nicht verwirklichen lassen. Zu Artenschutz und Umweltbericht wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen. Die Alternativenprüfung wird im Umweltbericht umfassender beschrieben.

13 : 0

Die Regierung v. Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, dass gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Es wird auf die im Hauptort bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Flächen verwiesen, die prioritär für eine weitere bauliche Entwicklung genutzt werden sollten. Zudem ist noch eine größere Zahl von Baulücken vorhanden. Um dem Vorrang der Innenentwicklung gerecht zu werden, kann die genannte fehlende Verfügbarkeit nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat. Nachdem diese Angaben bisher nicht vorliegen, kann die Planung derzeit nicht abschließend landesplanerisch bewertet werden. Eine plangraphische Übersicht der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (Baulücken) und Flächenpotenziale gem. Flächennutzungsplan sowie Ausführungen zu den verfolgten Mobilisierungsstrategien sind in den Planunterlagen daher noch zu ergänzen. In den weiteren Ausführungen der Stellungnahme wird detailliert auf die Anforderungen nach einer bedarfsorientierten und flächensparenden Siedlungsentwicklung, dem Konzentrationsgebot, einer schonenden Einbindung in die Landschaft und die Belange der Forstwirtschaft hingewiesen. Die Regierung v. Obb kommt abschließend zu folgendem Ergebnis: Um die Planung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbilds und der Forstwirtschaft in Einklang zu bringen, ist eine entsprechende Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts-, der unteren Naturschutzbehörde sowie dem Forstamt erforderlich. Bzgl. der Vereinbarkeit der Planung mit dem LEP-Ziel 3.2 ist noch eine Übersicht über die Innenentwicklungspotenziale v.a. im Hauptort Gstadt a. Chiemsee sowie deren Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategien der Gemeinde vorzulegen. Diesbezüglich ist plausibel zu begründen, weshalb die verfahrensgegenständliche Planung nicht am nordwestlichen Ortsrand in einem verkehrlich bereits erschlossenen Bereich und ohne einen Eingriff in den Waldbestand realisiert werden kann.

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass zwischenzeitlich eine Potential- und Bedarfsanalyse erarbeitet wurde. Die Verfügbarkeit der Potentiale wurde durch eine schriftliche Befragung der Grundeigentümer ermittelt. Diese Befragung soll

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

turnusmäßig alle 5 Jahre wiederholt werden. Mit gezielter Beratung und Ausübung von Vorkaufsrechten sollen Potentialflächen aktiviert werden. Die Ergebnisse der Potential- und Bedarfsanalyse und die Auswertung der Grundeigentümbefragung werden in die Planunterlagen eingearbeitet. Für die Siedlungsentwicklung im Plangebiet wurden eine Reihe unterschiedlicher Varianten erarbeitet. Auch Varianten mit Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauung waren enthalten. Aufgrund der Topografie wollte der Gemeinderat auf eine Mehrfamilienhausbebauung verzichten. Der aktuelle städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht ein Reihenheim im Südosten vor. Eine Bebauung nördlich der Straße „Am Stocket“ ist in naher Zukunft nicht realisierbar. Der Eigentümer des Grundstücks verfügt bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Straßweg“ über noch unbebaute Grundstücke, die laut Rückmeldung der Bevorratung dienen. Eine Verkaufsbereitschaft ist nicht gegeben. Die Siedlungsentwicklung ist bereits am Hauptort Gstadt geplant. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde, sodass zum einen eine Verfügbarkeit gegeben ist und zum anderen ist vorgesehen das Bauland auch unter Berücksichtigung sozialer Kriterien an einen Personenkreis weiterzugeben, der auf dem freien Markt kein Grundstück bezahlen kann. Die schriftliche Befragung der Grundeigentümer ergab, dass lediglich ein Grundeigentümer verkaufsbereit wäre. Im Falle eines Verkaufs werden allerdings Verkehrswerte aufgerufen, sodass keine Weitergabe als bezahlbarer Wohnraum erfolgen kann. Das Forstamt, die Untere Naturschutzbehörde und die Bauaufsichtsbehörde wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Auf die entsprechende Würdigung deren Stellungnahmen wird verwiesen. Die Einsehbarkeit des Standortes zwischen bestehender Siedlungsbebauung und Wald ist stark eingeschränkt. Dennoch orientieren sich die Höhenentwicklung und die Gestaltungsvorgaben der Gebäude am Baubestand, die Höhenlage an Gelände und Straßenplanung. Eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist somit gegeben. Der Eingriff wurde im Vorfeld mit der Forstbehörde abgestimmt. Eine Verpflichtung für einen Waldersatz besteht nicht. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht. Die Ergebnisse der Bedarfs- und Potentialanalyse werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

13 : 0

Der Regionale Planungsverband verweist in seinem Schreiben auf die Stellungnahme der Regierung v. Oberbayern und teilt noch mit, dass weitere wesentliche Erkenntnisse nicht vorliegen.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf seine Abwägung zum Schreiben der Regierung v. Oberbayern.

13 : 0

In der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH weist sie auf im Planbereich bestehende Telekommunikationsanlagen hin, die bei der

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Ferner werden noch Hinweise zur Berücksichtigung bei der Umsetzung von Tiefbauarbeiten mitgeteilt.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anmerkungen umfassen vollumfänglich die Planumsetzung und nicht die Bauleitplanung, so dass Änderungen an den Planunterlagen nicht veranlasst sind.

13 : 0

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Beschlüsse ist der Planentwurf zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht zu überarbeiten und anschließend das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

13 : 0

7. 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Maierholz“;
Vorlage der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und
4 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Maierholz“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 16.04.2024 bis 17.05.2024 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 08.04.2024 bis 07.05.2024.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim,
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Rosenheim,
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Traunreut,
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern,
- Landratsamt Rosenheim, untere Denkmalschutzbehörde,
- Landratsamt Rosenheim, Abt. Hoch- und Tiefbau,
- Staatliches Bauamt Rosenheim,
- Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis. Änderungen des Planentwurfes sind demzufolge nicht veranlasst.

Die nachfolgend eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurden dem Gremium vorab zugesandt und wurden (bis auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt) bereits bei den vorhergehenden Beratungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes vollinhaltlich vorgetragen. In den wesentlichen Punkten sind sie nachstehend zusammengefasst.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim, teilte mit, dass aus landwirtschaftlicher und forstfachlicher Sicht keine Einwendungen gegen die Planung mit rechtlicher Verbindlichkeit erhoben werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben Wald i. S. des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. mit Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) direkt betroffen ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verbundene Erweiterung des Bebauungsplanes hat die Rodung von ca. 0,5 ha laubholzdominierten Mischwaldes zur Folge. Die dafür notwendige Rodungserlaubnis wird nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft, in dem dabei die Absätze 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG sinngemäß zu beachten sind. Die gegenständliche Waldfläche, die sich im Eigentum der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee befindet, ist weder von einer speziellen Waldfunktionen nach Art. 6 BayWaldG noch von einer waldrechtlichen Schutzkulisse berührt. Aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Begrüßt wird die Empfehlung der Planung, den verbleibenden Waldrandbereich im Nordosten der künftigen Bebauung gestuft aufzubauen. Hingewiesen wird auf das Gefährdungspotential durch die Waldrandlage. Erfahrungsgemäß erreichen einzelne Waldbäume auf vergleichbaren Standorten Baumhöhen von über 30 m. Innerhalb dieser einfachen Baumfallzone besteht grundsätzlich ein allgemeines Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Empfohlen wird daher, bei Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und innerhalb des genannten Gefährdungsbereiches errichtet werden sollen, konstruktionstechnische Vorgaben (z.B. verstärkter Dachstuhl) festzusetzen.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt dazu fest, dass eine erste Vorabstimmung zur Planung mit dem AELF bereits 2018 stattfand. Es ist daher bekannt, dass keine Waldfunktionen oder Schutzwald vorliegen. Die Baumfallzone ist bekannt. Das Gefährdungspotential ergibt sich v. a., wenn sich der Waldumbau (Waldrand) nicht umsetzen lässt. Es wird daher im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der auf das Risiko und die Empfehlung des AELF hinweist.

13 : 0

Vom Bayernwerk Netz GmbH wurde mitgeteilt, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb derer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Im überplanten Bereich befinden sich von Bayernwerk betriebene Versorgungseinrichtungen, die aus einem beigegeführten Lageplan ersichtlich sind. Ferner wurden noch Hinweise zu erforderlichen Kabelplanungen und für etwaige Tiefbauarbeiten gegeben.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass sich im Erweiterungsgebiet ein Niederspannungskabel des Versorgungsträgers befindet. Das Kabel verläuft in der geplanten Verlängerung des Maieralmweges an der Grundstücksgrenze. Bei

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

der Planumsetzung sind Beeinträchtigungen des Kabelbestandes zu vermeiden, die Kabelführung ist beim Straßenbau zu integrieren. Sollte dies nicht möglich sein muss im Rahmen des Straßenbaus eine Leitungsverlegung angedacht werden. Auf die Erweiterung der Erschließungsstraße bis zur Einmündung der neuen Planstraße kann nicht verzichtet werden. Da die Hinweise bei der Ausführung der Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen sind, ist eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes nicht veranlasst.

13 : 0

In der Stellungnahme des Bay. Landesamtes f. Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass aufgrund eines Einzelfundes einer römischen Münze, der aufgrund der allgemeinen siedlungsgünstigen Lage, eine besondere Bedeutung zugemessen werden muss, im Plangebiet Bodendenkmäler aus der römischen Kaiserzeit vermutet werden. Unter Verweis auf die einschlägigen Vorschriften im BauGB und Bay. Denkmalschutzgesetz wird auf die Belange des Denkmalschutzes und den notwendigen Erhalt von Bodendenkmälern hingewiesen. Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Es wird gebeten, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Abschließend wird auf die Vorgehensweise bei eventuell notwendigen archäologischen Ausgrabungen hingewiesen.

Vom Gemeinderat wird zur Stellungnahme festgestellt, dass durch die Planung dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden soll. Weder auf die Erschließungsstraße noch auf die Wohngebietserweiterung kann verzichtet werden. Auch eine Reduzierung der Eingriffe ist nicht möglich: die Breite der Erschließungsstraße ist durch das Fachbüro für die Erschließung vorgegeben. Auch die eigentliche Wohngebietserweiterung kann flächenmäßig nicht noch weiter reduziert werden. Im Rahmen der Umsetzung der Erschließungsplanung wird die denkmalrechtliche Erlaubnis durch die Kommune eingeholt und in diesem Zusammenhang die Denkmalvermutung untersucht. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis und im gemeinsamen Umweltbericht entsprechende Ergänzungen zu den Kultur- und Sachgütern aufgenommen.

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

Das SG Kreisbauamt, Bauleitplanung im Landratsamt Rosenheim übermittelte bauplanungsrechtlich lediglich folgende redaktionelle Hinweise: Die Verfahrensvermerke sollten bezüglich § 3 Abs. 2 BauGB noch auf die aktuell gültige Rechtslage umformuliert werden (Internetbeteiligung). Im Umweltbericht unter 1.3 Ziele der Fachgesetzte (Schreibfehler) sollte der gesetzlich mittlerweile ausdrücklich bezeichnete Belang des Klimaschutzes unter § 1 Abs. 5 BauGB noch als Stichwort ergänzt werden. Aufgrund der zuletzt zahlreichen Änderungen des BauGB wäre auch die Präambel nochmal zu aktualisieren.

Die redaktionellen Hinweise zur Aktualisierung der Verfahrensvermerke sowie die Ergänzung und Berichtigung des Umweltberichtes werden berücksichtigt.

13 : 0

Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim teilt in der Stellungnahme mit, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Einwendungen werden noch zu folgenden Themen erhoben:

Eingriffsregelung/Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ermittlung der Eingriffsschwere basiert lediglich auf der Grundflächenzahl (GRZ) der Baugrundstücke. Außer Acht bleibt das ungünstige Erschließungsverhältnis (hoher Erschließungs- und somit zusätzlicher Versiegelungsanteil je Bauparzelle und prognostizierten Einwohnern). Auch angesichts des ökologisch wertvollen Ausgangsbestands und fehlender wirksamer Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen ist der Faktor 0,7 zu niedrig angesetzt. Die im Umweltbericht genannte Versickerung ist aufgrund der Untergrundverhältnisse und der Flächenneigung nicht möglich, durchlässige Beläge sind nur bei geeignetem Untergrund und geringem Gefälle wirksam, welche hier nicht vorliegen. Die Waldrandgestaltung ist keine Vermeidungsmaßnahme, sondern ein weiterer Eingriff. Aufgrund von Sicherheitsüberlegungen (Lage des Geltungsbereichs im Fallbereich von Bäumen) empfiehlt das AELF die sukzessive Schaffung eines gestuften Waldmantels im Anschluss an die Siedlung. Durch die notwendige Entnahme von Waldbäumen zugunsten von Sträuchern und Bäumen 2. und 3. Ordnung reicht der Eingriff damit noch über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Die vorgeschlagene Vorgehensweise, den Bestand hierzu alle 5-10 Jahre auf den Stock zu setzen (also kahlzuschlagen), ist weder gute fachliche Praxis noch zielführend. Waldbäume schlagen im Gegensatz zu Sträuchern (Hecken) nicht mehr aus. Zudem wäre damit ein permanenter Eingriff verbunden. Gegebenenfalls sind hier auch Belange des Artenschutzes betroffen. Die Eingriffsermittlung mit den Elementen Eingriffsvermeidung/Minimierung ist zu überarbeiten. Die ungünstigen Erschließungsverhältnisse sind ebenso zu berücksichtigen, wie der weitergehende Eingriff in den Wald im Fallbereich von

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

Bäumen. Die Umsetzung eines gestuften Waldrandes ist rechtlich sicherzustellen. Der Ausgleich hat durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist in einem Lageplan eindeutig abzugrenzen. Es ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsfläche Lebensstätte zumindest des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, evtl. auch des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, ist. Die Wirtsameisen der Art und der Große Wiesenknopf als Raupenfutterpflanze sind auf der Fläche nachgewiesen, der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling zumindest auf der Nachbarfläche. Dies erfordert ein angepasstes Mahdregime auf der Fläche nördlich des Wirtschaftsweges (Mahd bis spätestens 14.06., besser bis Ende Mai, und Zweitmahd nach dem 15. September) mit Bracheanteil. Zudem ist auf Walzen, Schleppen oder sonstige bodenverdichtende Bearbeitungsmaßnahmen zu verzichten. Dies ist in allen Unterlagen entsprechend zu ändern (Festsetzungen, Umweltbericht, Begründung) Auf eine flächige Anlage von Blühstreifen und umbrechende Verfahren ist wegen vorkommender Arten und Moorboden daher zunächst zu verzichten. Eine zusätzliche Ansaat mit Samen aus Saatgutgewinnung von geeigneten örtlichen Landschaftspflegeflächen oder gebietsheimischem Saatgut auf offenen Stellen soll durchgeführt werden. Das Saatgut ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Um die Rechtsgültigkeit der Satzung nicht zu gefährden, wird die Gemeinde daher gebeten, ihre Planung entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

Artenschutz:

Bei Umsetzung des Bebauungsplans können Belange des Artenschutzes berührt sein. Hierzu fehlen im Umweltbericht, Punkt 2.5. Aussagen. Es ist nicht auszuschließen, dass der Bestand die Lebensstätten gesetzlich geschützter Tierarten (z.B. Haselmaus, Zauneidechse) sind, die durch die Bauleitplanung verloren gehen können. Aufgrund fehlender Festsetzungen zu Verglasungen kann eine signifikante Erhöhung der Vogelschlaggefahr insbesondere aufgrund der Nähe zum Wald und Chiemsee nicht ausgeschlossen werden. Anhand von Kartierungen durch eine fachkundige Person ist darzulegen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einschlägig sind und wie diese vermieden werden können (z.B. durch vorgezogene Ausgleichmaßnahmen). Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag sind zu ergänzen.

Festgestellt wird ferner, dass die anspruchsvolle Topografie mit einem deutlichen Höhenunterschied in Ost-West-Richtung die Erschließung erschwert und teils 2m Höhenunterschied auf den einzelnen Grundstücken zur Folge hat. Zur Überwindung werden Stützmauern von bis zu 2m Höhe für zulässig erklärt. Derart hohe Bauwerke lassen sich nicht orts- und landschaftsgerecht einbinden und stellen nicht überwindbare Hindernisse für Wildtiere dar, was es zu vermeiden gilt. Die Kanadische Felsenbirne ist als nicht heimische Art aus der Pflanzliste zu streichen, Obst-Hochstämme regionaltypischer Sorten sind in die Liste aufzunehmen. Da gebietsheimische Gehölze in großer Qualität schwer zu bekommen sind, kann auch eine kleinere Baumschulqualität als 16-18 cm Stammumfang Verwendung finden. Die Angaben des Forstamtes zum Alter des Waldes sind von 2018. Demnach ist der Wald zwischenzeitlich zwischen 20 und 40 Jahre alt (entspricht hochwertigem standortgerechtem Laubmischwald,

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

mittleren Alters, Mindesteinstufung nach Biotopwertliste L 62 sonstige standortgerechte Laubmischwälder, 10 Wertpunkte). Dies ist anzupassen. Hinsichtlich Waldrodung und Aufbau eines Waldrandes im Bestand ist S. 21 Umweltbericht wie folgt zu ergänzen:

- Berücksichtigung und Überwachung der geforderten Ergebnisse zum Artenschutz,
- Beginn der Umsetzung frühestens mit Satzungsbeschluss außerhalb der Vogelbrutzeit und unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher weiterer artenschutzrechtlicher Maßnahmen. Die Kontrolle der Durchgrünung ist nach Errichtung der Einzelbauvorhaben, in der auf den Bezug des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode und nicht "nach Abschluss der Pflanzmaßnahmen" durchzuführen. Dieser Zeitraum der Eingrünung ist auch textlich festzusetzen.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und kommt zu folgender Abwägung:

Zur Eingriffsregelung Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsregelung wird überarbeitet. Im Zuge der Überarbeitung erfolgt die Eingriffsbilanzierung nach dem fortgeschriebenen Leitfaden. Die Ökokontofläche wird daher auch in Wertpunkte umgerechnet.

Der Beeinträchtigungsfaktor für das WA entspricht gemäß Leitfaden der GRZ von 0,3. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades wird für die neu geplante Erschließungsstraße ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 festgesetzt. Die Beeinträchtigungsfaktoren im Bereich der geplanten Leitungstrasse werden in Anlehnung an die BayKompV bestimmt.

Die Waldrandgestaltung auf Empfehlung des AELF liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Die Wohngebietserweiterung ist auch ohne diese Waldrandgestaltung möglich. Diese würde unabhängig vom Bebauungsplan erfolgen und stellt eine Aufwertung, keinen Eingriff dar. Eine Einbeziehung in die Bilanzierung des Eingriffes oder gar eine rechtliche Sicherung erfolgen nicht. Die Ausgleichsfläche und -maßnahme wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Geänderte fachliche Vorgaben werden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Ausgleichsfläche wird auf dem Planteil als Planausschnitt mit Geltungsbereich ergänzt. Die Pflege der Ausgleichsfläche wird gemäß der Stellungnahme in Festsetzungen, Umweltbericht und Begründung geändert.

Zum Artenschutz

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht eingearbeitet und etwaige Maßnahmenvorschläge im Bebauungsplan berücksichtigt. In die Festsetzung durch Text wird eine Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag aufgenommen. Auf das Merkblatt wird in den Hinweisen durch Text hingewiesen.

Zu den sonstige Informationen und Empfehlungen:

Die Gebäude wurden in Ihrer Höhenlage an Topografie und Erschließungsplanung angelehnt. Hinsichtlich Gebäudehöhe und -gestaltung sind diese an den angrenzenden Baubestand angelehnt. Aufgrund der Topografie kann es erforderlich sein, dass Stützmauern errichtet werden. Diese sind dann

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

natürlich nicht von Igeln zu überwinden. Wildtierbewegungen sind aber z. B. angrenzend an den Straßenraum möglich. Das Baugebiet ist zudem eingebettet zwischen Waldbestand und Baubestand. Eine besondere landschaftliche Einbindung ist daher nicht erforderlich. Die Pflanzliste wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Anmerkungen zu Pflanzliste und Pflanzqualität werden übernommen. Es ist korrekt, dass die Angaben des Forstamtes zum Waldbestand zwischenzeitlich gealtert ist, die Zeiträume werden entsprechend korrigiert. Der Aufbau des Waldrandes ist eine Empfehlung unabhängig von gegenständlicher Bauleitplanung und ist daher auch nicht Teil des Monitorings im Umweltbericht. Die Angaben zum Monitoring der Durchgrünung werden im Umweltbericht ergänzt. Der Zeitraum wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Im Umweltbericht wird umfassender auf die Planungsalternativen eingegangen.

13 : 0

Die Regierung v. Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, dass gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Es wird auf die im Hauptort bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Flächen verwiesen, die prioritär für eine weitere bauliche Entwicklung genutzt werden sollten. Zudem ist noch eine größere Zahl von Baulücken vorhanden. Um dem Vorrang der Innenentwicklung gerecht zu werden, kann die genannte fehlende Verfügbarkeit nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat. Nachdem diese Angaben bisher nicht vorliegen, kann die Planung derzeit nicht abschließend landesplanerisch bewertet werden. Eine plangraphische Übersicht der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (Baulücken) und Flächenpotenziale gem. Flächennutzungsplan sowie Ausführungen zu den verfolgten Mobilisierungsstrategien sind in den Planunterlagen daher noch zu ergänzen. In den weiteren Ausführungen der Stellungnahme wird detailliert auf die Anforderungen nach einer bedarfsorientierten und flächensparenden Siedlungsentwicklung, dem Konzentrationsgebot, einer schonenden Einbindung in die Landschaft und die Belange der Forstwirtschaft hingewiesen. Die Regierung v. Obb kommt abschließend zu folgendem Ergebnis: Um die Planung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbilds und der Forstwirtschaft in Einklang zu bringen, ist eine entsprechende Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts-, der unteren Naturschutzbehörde sowie dem Forstamt erforderlich. Bzgl. der Vereinbarkeit der Planung mit dem LEP-Ziel 3.2 ist noch eine Übersicht über die Innenentwicklungspotenziale v.a. im Hauptort Gstadt a. Chiemsee sowie deren Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategien der Gemeinde vorzulegen. Diesbezüglich ist plausibel zu begründen, weshalb die verfahrensgegenständliche Planung nicht am nordwestlichen Ortsrand in einem verkehrlich bereits erschlossenen Bereich und ohne einen Eingriff in den Waldbestand realisiert werden kann.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

Der Gemeinderat stellt dazu fest, dass zwischenzeitlich eine Potential- und Bedarfsanalyse erarbeitet wurde. Die Verfügbarkeit der Potentiale wurde durch eine schriftliche Befragung der Grundeigentümer ermittelt. Diese Befragung soll turnusmäßig alle 5 Jahre wiederholt werden. Mit gezielter Beratung und Ausübung von Vorkaufsrechten sollen Potentialflächen aktiviert werden. Die Ergebnisse der Potential- und Bedarfsanalyse und die Auswertung der Grundeigentümersbefragung werden in die Planunterlagen eingearbeitet. Für die Siedlungsentwicklung im Plangebiet wurden eine Reihe unterschiedlicher Varianten erarbeitet. Auch Varianten mit Reihenhauses- und Mehrfamilienhausbebauung waren enthalten. Aufgrund der Topografie wollte der Gemeinderat auf eine Mehrfamilienhausbebauung verzichten. Der aktuelle städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht ein Reihenhauses im Südosten vor. Eine Bebauung nördlich der Straße „Am Stocket“ ist in naher Zukunft nicht realisierbar. Der Eigentümer des Grundstücks verfügt bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Straßweg“ über noch unbebaute Grundstücke, die laut Rückmeldung der Bevorratung dienen. Eine Verkaufsbereitschaft ist nicht gegeben. Die Siedlungsentwicklung ist bereits am Hauptort Gstadt geplant. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde, sodass zum einen eine Verfügbarkeit gegeben ist und zum anderen ist vorgesehen das Bauland auch unter Berücksichtigung sozialer Kriterien an einen Personenkreis weiterzugeben, der auf dem freien Markt kein Grundstück bezahlen kann. Die schriftliche Befragung der Grundeigentümer ergab, dass lediglich ein Grundeigentümer verkaufsbereit wäre. Im Falle eines Verkaufs werden allerdings Verkehrswerte aufgerufen, sodass keine Weitergabe als bezahlbarer Wohnraum erfolgen kann. Das Forstamt, die Untere Naturschutzbehörde und die Bauaufsichtsbehörde wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Auf die entsprechende Würdigung deren Stellungnahmen wird verwiesen. Die Einsehbarkeit des Standortes zwischen bestehender Siedlungsbebauung und Wald ist stark eingeschränkt. Dennoch orientieren sich die Höhenentwicklung und die Gestaltungsvorgaben der Gebäude am angrenzenden Baubestand, die Höhenlage an Gelände und Straßenplanung. Eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist somit gegeben. Der Eingriff wurde im Vorfeld mit der Forstbehörde abgestimmt. Eine Verpflichtung für einen Waldersatz besteht nicht. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht. Die Ergebnisse der Bedarfs- und Potentialanalyse werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

13 : 0

Der Regionale Planungsverband verweist in seinem Schreiben auf die Stellungnahme der Regierung v. Oberbayern und teilt noch mit, dass weitere wesentliche Erkenntnisse nicht vorliegen.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf seine Abwägung zum Schreiben der Regierung v. Oberbayern.

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

In der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH weist sie auf im Planbereich bestehende Telekommunikationsanlagen hin, die bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Ferner werden noch Hinweise zur Berücksichtigung bei der Umsetzung von Tiefbauarbeiten mitgeteilt.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anmerkungen umfassen vollumfänglich die Planumsetzung und nicht die Bauleitplanung. Änderungen an den Planunterlagen sind somit nicht veranlasst.

13 : 0

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Bebauungsplan sich nicht mit Fremdeinzugsgebieten und den daraus resultierenden Gefahren für neue und bereits bestehende Gebäude auseinandersetzt. Dieser Mangel ist zu beheben. Das Niederschlagswasser soll über den bestehenden kommunalen Regenwasserkanal abgeleitet werden, welcher an der Einleitungsstelle E4 in den Chiemsee mündet. Die wasserrechtliche Erlaubnis dieser Einleitung ist seit Anfang 2015 abgelaufen. Zudem erhöht sich nun der geplante Benutzungsumfang an der Einleitungsstelle. Vor der Weiterführung der Bauleitplanung ist mittels entsprechenden aktuellen Antragsunterlagen nach dem Stand der Technik zunächst eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitungsstelle E4 zu beantragen. Es ist zudem eine Risikobeurteilung von Überflutungen durch Starkregen anhand der Fremdeinzugsgebiete durchzuführen, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf die bestehende Bebauung.

Vom Gemeinderat wird zu dieser Stellungnahme festgestellt, dass zwischenzeitlich eine Risikobeurteilung von Überflutungen durch Starkregen anhand der Fremdeinzugsgebiete durchgeführt wurde. Diese wird in den Bebauungsplan eingearbeitet. Der wasserrechtliche Antrag für die Einleitungsstelle E4 wurde am 11.11.2025 eingereicht; eine wasserrechtliche Erlaubnis liegt bislang noch nicht vor. Aufgrund der Stellungnahme der uNB im Verfahren war eine Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, eine Eingriffsermittlung nach BayKompV und eine saP für die Leitungstrasse erforderlich, die in den Planunterlagen nun berücksichtigt wird. Der Eingriff sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ermittelt und die ursprünglich bereits vorliegende saP entsprechend erweitert.

13 : 0

Das Sachgebiet Wasserrecht im Landratsamt Rosenheim verweist in seinem Schreiben auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim.

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis und verweist auf seinen entsprechenden Abwägungsbeschluss.

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Beschlüsse ist der Planentwurf zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Maierholz“ mit Begründung und Umweltbericht zu überarbeiten und anschließend das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

13 : 0

8. Bauantrag für eine Umnutzung einer bestehenden Wohnung in eine
Facharztpraxis für Psychotherapie auf dem Grundstück Fl.Nr. 813
(Seebrucker Straße 2)

Das Grundstück befindet sich im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung „GOL 3 Gollenshausen See“. Gegenstand des Bauantrags ist eine Nutzungsänderung einer bestehenden Erdgeschosswohnung mit einer Fläche von ca. 67 m² in eine Facharztpraxis für Psychotherapie. Änderungen an der Fassade oder Anbauten sind nicht geplant. Für die Praxis sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen, so dass aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung insgesamt 10 Stellplätze benötigt werden. Diese können auf dem Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden.

Dem Bauantrag wird vom Gemeinderat in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

13 : 0

9. Trocknungsarbeiten und Rückbau nach dem Wasserschaden im
Feuerwehrgebäude Gstadt

Am Montag, den 29.06.2026 ereignete sich im Bauhof-/Feuerwehrgebäude durch ein Starkregenereignis ein Wasserschaden, beim dem der Kellerabgang vollgelaufen ist. Dabei wurden im Keller das Stüberl und die Kegelbahn in Mitleidenschaft gezogen.

Der Schaden wurde der Versicherung gemeldet. Die Fa. Fischbach leitete umgehend Trocknungsarbeiten ein. Die Feuerwehr hat bereits den Nebenraum der Kegelbahn ausgeräumt, um das Ausmaß des Schadens begutachten zu können. Die Fa. Fischbach hat ein Angebot zur Trocknung und zum Rückbau des Bodens im Stüberl und Kegelbahn zwischen 12.000 und 15.000 € vorgelegt.

Nach kurzer Beratung beschließt der Gemeinderat, den Auftrag an die Firma Fischbach zu vergeben.

13 : 0

Die Ursache des Wasserschadens wird derzeit gründlich analysiert. Entsprechende Maßnahmen, damit das Problem dauerhaft behoben wird, werden im Gremium wieder behandelt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

10. Widmung einer Teilfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 56 in der Reiterstraße

Die im Lageplan gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 56 stellt die notwendige Verbindung zwischen den beiden bereits als „Reiterstraße“ gewidmeten Teilflächen, Fl.Nr. 60/3, 61/2, her und ist zur Sicherstellung der durchgehenden Erschließung gemäß Art. 6 BayStrWG zu widmen.

Widmung ist die Verfügung, durch die eine Straße die rechtliche Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhält. Die Verkehrsflächen sind seit längerer Zeit fertiggestellt. Ein öffentliches Verkehrsbedürfnis besteht.

Die Widmungszustimmung wurde bereits am 30.06.2026 durch alle Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 56 vorbehaltlos erteilt. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Widmung nach Art. 6 Abs. 3 BayStrWG sind damit erfüllt.

Nach eingehender Beratung wird vom Gemeinderat folgende Widmung beschlossen:

- Der im Lageplan gekennzeichneten Teilbereich der Reiterstraße wird nach Art. 6 i.V.m Art. 46 Nr. 2 BayStrWG als Ortsstraße gewidmet.
- Der Straßenbaulastträger für die Ortsstraße ist gemäß Art. 47a Abs. 1 BayStrWG die Gemeinde Gstadt a. Chiemsee

Das weitere Vorgehen zur rechtlichen Umsetzung der Widmung ist entsprechend zu veranlassen.

13 : 0

11. Einrichtung eines absoluten Halteverbots (Waldstraße 21)

Es ist vorgesehen, in der Waldstraße auf Höhe der Hausnummer 21 ein einseitiges absolutes Halteverbot einzurichten.

In der Straße „Am Stocket“ besteht bereits ein eingeschränktes Halteverbot. Dadurch kam es in der Vergangenheit vermehrt dazu, dass Fahrzeuge in der Waldstraße zum Einmündungsbereich zur Straße „Am Stocket“ auf Höhe der Hausnummer 21 abgestellt wurden.

Das beidseitige Parken in diesem Bereich führt dazu, dass die erforderliche Fahrbahnbreite nicht mehr gewährleistet ist. Insbesondere die Durchfahrt von Rettungs-, Feuerwehr- und Entsorgungsfahrzeugen werden dadurch erheblich erschwert.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und zur Sicherstellung einer ausreichenden Fahrbahnbreite soll ein absolutes Halteverbot eingerichtet werden.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

Der Gemeinderat beschließt die Anordnung eines absoluten Halteverbots in der Waldstraße auf Höhe der Hausnummer 21, vorbehaltlich der Zustimmung der Polizeiinspektion Prien.

13 : 0

12. Zuschussantrag des Caritas-Zentrums Prien zur Anschaffung eines neuen Tafeltransporters

Das Caritas-Zentrum Prien bittet mit Schreiben vom 21.05.2026 um einen Zuschuss zur Anschaffung eines neuen Tafelautos.
Der derzeitige Ford Transit ist inzwischen neun Jahre alt und verursacht zunehmend hohe Reparatur- und Wartungskosten. Das Fahrzeug holt mehrmals wöchentlich Lebensmittel aus 34 Supermärkten, Einzelhandelsgeschäften und Bäckereien ab. Es soll ein Mercedes E-Sprinter mit Kühlausbau angeschafft werden. Die Kosten liegen bei rund 75.000 €.
Die Chiemseer Tafel versorgt aktuell wöchentlich rund 300 Personen aus etwa 170 Haushalten mit Lebensmitteln (Stand Mai 2026). 50 ehrenamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter leisten Woche für Woche etwa 150 Stunden unentgeltliche Arbeit, um die Versorgung sicherzustellen.

Der Gemeinderat sieht die Notwendigkeit für die Anschaffung eines neuen Tafeltransporters und beschließt, die Caritas mit 500 € zu unterstützen.

13 : 0

13. Anträge auf Zuschuss zur Förderung der Vereinsarbeit

Von 10 örtlichen Vereinen sind Zuschussanträge zur Förderung von Kunst und Kultur, zur Jugendarbeit oder zur Förderung der sportlichen Betätigung eingereicht worden. Für die in diesem Zusammenhang getragenen Aufwendungen wird die Gemeinde um finanzielle Unterstützung gebeten.

Bühnenbande	10,-- €
Verein zur Förderung der Dorfgemeinschaft Breitbrunn – Gstadt	70,-- €
Frauen Breitbrunn-Gstadt e. V.	100,-- €
Freiwillige Feuerwehr Breitbrunn a. Ch.	40,-- €
Gartenbauverein Breitbrunn – Gstadt e. V.	20,-- €
GTEV D'Chiemseer Breitbrunn	1.270,-- €
Männergesangsverein Breitbrunn – Gstadt	220,-- €
Schützenverein Gemütlichkeit	1.170,-- €
Tennisclub Breitbrunn a. Ch.	60,-- €
TSV Breitbrunn – Gstadt	12.690,-- €

Der Gemeinderat beschließt, die Vereinsarbeit zu fördern und den Vereinen die beantragten Zuschüsse von insgesamt 15.650,-- € zu gewähren.

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 29.07.2026**

Abstimm.-Ergebnis

14. Bekanntmachungen von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

- Reparaturarbeiten an der Verbindungsstraße Mooshappen-Weisham
- Sanierung des östlichen Gehwegs in der Chiemseestraße und am Kirchplatz im Zuge des Breitbandausbaus

15. Bekanntgaben, Verschiedenes

a) Sitzungstermin

Die nächste Sitzung findet am 9. September 2026 statt

b) VHS Beitrag

Der Mitgliedsbeitrag für das Jahr 2026 beträgt 982 € (2025 – 1.404 €, 2024 – 1.459 €).

c) Telekom Infostand

Die Telekom hat heute einen Infostand für den Glasfaserausbau vor dem Gemeindehaus in Gollenshausen aufgestellt. Die Verwaltung war über diesen Termin nicht informiert. Ein weiterer Termin ist am morgigen Donnerstag von 9 – 15 Uhr sowie am Samstag von 9 – 14 Uhr in der Tourist-Info in Gstadt.

d) Trockenheit

Nach Rücksprache mit dem Wasserwart besteht auch trotz der anhaltenden Trockenheit kein Problem mit der Trinkwasserversorgung.

e) Breitbandausbau

Der Informationstermin konnte aufgrund der Nichterreichbarkeit der Telekom bis jetzt nicht terminiert werden.

f) Yachtclub Gollenshausen e.V.

Die Festschrift vom 55-jährigen Gründungsfest wurde an die anwesenden Gemeinderatsmitglieder verteilt.

16. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 01.07.2026 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung zugesandt. Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben, sie gilt somit als genehmigt.

Vorsitzender

Schriftführerin