



Auszug aus der Niederschrift

Gremium	Gemeinderat
Sitzungsdatum	28. April 2026
Aktenzeichen	6102-3/04
Sachbearbeiter	Christian Hausstätter
Status	Öffentlich
TOP-Nr.	7
Beratungsart	Beschluss

Bebauungsplan Nr. 4 "Stichwiese"/4. Änderung (Gebäudehöhen)

a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sach- und Rechtslage:

a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.01.2026 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 „Stichwiese“ hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen im Bereich der vorhandenen Doppel- und Reihenhausbebauung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern (4. Änderung). Gleichzeitig wurde ein Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung, jeweils vom 02.01.2026, anerkannt.

In der Zeit vom 04.02.2026 bis 09.03.2026 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit in der Gemeindeverwaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zu der Planung äußern. Gleichzeitig wurde die Planung auch im Internet veröffentlicht. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.01.2026 Gelegenheit zur Äußerung innerhalb eines Monats gegeben.

Von den Trägern öffentlicher Belange haben die Regierung von Oberbayern und das Landratsamt Rosenheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen. Im Übrigen wird zu den vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wie folgt Stellung genommen:

1. Landratsamt Rosenheim, Bauabteilung
Wittelsbacherstr. 53, 83022 Rosenheim
Stellungnahme vom 06.03.2026

Zu § 3 Abs. 3:

Um Definitionsschwierigkeiten zu umgehen, wurde die Festsetzung § 3 Abs. 3 an den Anlagenkategorien nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO orientiert. Darüber hinaus würde durch die schlichte Streichung des Wortes Garagen, eine Unklarheit im Hinblick auf Garagenzufahrten entstehen. Theoretisch könnten die Überschreitungen auch für

Garagen in Anspruch genommen werden, wenn auch die entsprechenden Bauräume hierfür voraussichtlich nicht in Betracht kommen. Die Beibehaltung der bisherigen Festsetzung führt in jedem Fall nicht zu einem Rechtsmangel. Deshalb sollte diese beibehalten werden.

Zu § 5 Abs. 2:

Um Missverständnissen vorzubeugen, sollte das Wort „nur“ eingefügt werden.

Zu § 6:

Alle Unterlagen müssten dahingehend überarbeitet werden, dass einheitlich überall, wie im Plan festgesetzt, ausschließlich auf das reine Wohngebiet abgestellt wird.

Zu § 7 Abs. 2:

Die Regelung kann entfallen, da bereits nach der BayBO eine ausreichende Belichtung vorgeschrieben ist. Somit ergibt sich für den Bebauungsplan kein Regelungsbedarf. In der Begründung ist ausreichend dargestellt, dass auch bei einer Abstandsflächenverkürzung eine ausreichende Belichtung und eine bestimmungsgemäße Umsetzung des zulässigen Baurechts möglich ist.

Zu § 8 Abs. 3:

Schon durch die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und deren Überschreitungen ergibt sich eine ausreichende Restriktion der Größe von Nebenanlagen inkl. Swimmingpools. Eine weitere Restriktion speziell für diese Anlagen erscheint nicht erforderlich. Auch im Bestand ist bereits ein größerer Pool vorhanden, welcher nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der bisher dort geltenden BauNVO 1968 zulässig war.

Zu § 9:

Im Rahmen der Festsetzungen zu Dächern sind insbesondere durch Ausnahmen von den grundlegenden Festsetzungen viele Spielräume vorgesehen. Diese erscheinen sowohl verständlich wie auch praktikabel. Warum diese Regelungen durch die Bauwerber nicht eingehalten werden sollten, ist nicht ersichtlich. Abweichungen von den Festsetzungen sind nicht genehmigungsfähig und dürfen somit nicht umgesetzt werden. Insofern kann auch nicht nachvollzogen werden, warum entsprechende Regelungen nicht haltbar sein sollten. Es sollte deshalb bei den entsprechenden Regelungen verbleiben.

Zu § 11 Abs. 5:

Die Regelungen hinsichtlich Erhalt und Ersatz von Pflanzungen gilt auch ohne ausdrückliche Regelungen im Bebauungsplan und sollte deshalb gestrichen werden.

Redaktionelle Anpassungen:

Entsprechend dem Hinweis des Landratsamtes sollte eine redaktionelle Prüfung und Anpassung des Entwurfs vorgenommen werden.

Von Seiten des beauftragten Architekturbüros Wüstinger-Rickert wurde bereits ein überarbeiteter Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung, jeweils i. d. F. vom 23.03.2026, vorgelegt, welcher den Gemeinderatsmitgliedern vorab zur Kenntnis gegeben wurde.

1. Beschluss:

Die Bebauungsplanänderung ist nach Maßgabe des vorstehenden Sachverhalts zu überarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 20 : 0

(ohne GRM Florian Beck)
(Bau- und Planungsausschuss 8 : 0)

2. Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung E-Mail vom 05.03.2026

Zur Profilgleichheit:

Grundsätzlich ist es wünschenswert, dass nebeneinanderstehende Gebäude, wenn beide aufgestockt wurden, wieder profilgleich aneinandergesetzt werden. Die bisherige Festsetzung geht davon aus, dass eine Aufstockung immer um ein Vollgeschoss erfolgt. Es ist jedoch richtig, dass dies faktisch zu einem Ausschluss geringerer Aufstockungen führt. Somit sollte diese Festsetzung gestrichen werden. Um jedoch weiterhin bei Aufstockungen ein einheitliches Bild zu gewährleisten, sollte für das gesamte Bebauungsplangebiet die Dachneigung auf genau 25° festgesetzt werden.

Zu den Baugrenzen:

Ziel der Bauleitplanung ist es, grundsätzlich die Reihenhausstruktur mit den Vorgartenzonen gegenüber den Erschließungswegen zu erhalten. Dem folgend sollten die Baugrenzen nicht näher an die Erschließungswege heranrücken. Darüber hinaus würde eine Reduzierung des Abstandes zu den Erschließungswegen in der Mehrzahl der Fälle dazu führen, dass die Mindestabstandsflächen über die Mitte der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fallen und somit Betroffenheiten für die gegenüberliegenden Grundstücke entstünden. Dies ist nicht Ziel der Planung. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch unabhängig vom Bebauungsplan ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Von Seiten des beauftragten Architekturbüros Wüstinger-Rickert wurde bereits ein überarbeiteter Entwurf der Bebauungsplan mit Begründung, jeweils i. d. F. vom 23.03.2026, vorgelegt, welcher den Gemeinderatsmitgliedern vorab zur Kenntnis gegeben wurde.

2. Beschluss:

Die Festsetzungen zur Profilgleichheit und zur zulässigen Dachneigung (§ 9 Abs. 1 und 5) sind nach Maßgabe des vorstehenden Sachverhalts anzupassen.

Bezüglich der Baugrenzen verbleibt es unter Hinweis auf den vorstehenden Sachverhalt bei den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

(Bau- und Planungsausschuss 8 :0)

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Stichwiese“ mit Begründung, jeweils i. d. F. vom 23.03.2026, in dem die vorstehend beschlossenen Änderungen bereits eingearbeitet sind, wird gebilligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und gleichzeitig öffentlich auszulegen.

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Äußerung innerhalb angemessener Frist zu geben.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

(Bau- und Planungsausschuss 8 : 0)