



## Auszug aus der Niederschrift

<b>Gremium</b>	<b>Bau- und Planungsausschuss</b>
<b>Sitzungsdatum</b>	<b>10. März 2026</b>
<b>Aktenzeichen</b>	6102-3/77
<b>Sachbearbeiter</b>	Christian Hausstätter
<b>Status</b>	Öffentlich
<b>TOP-Nr.</b>	4
<b>Beratungsart</b>	Vorberatung

### **Bebauungsplan Nr. 77 "Gehering - Westlich der Vogtareuther Straße"/1. Änderung (Erweiterung Feuerwehr und dörfliches Wohngebiet)**

#### **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 16.12.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ zu ändern (1. Änderung). Durch die Änderung sollen kleinere Erweiterungen der „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr“ und des dörflichen Wohngebiets erfolgen. Gleichzeitig wurde ein Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung, jeweils vom 20.11.2025, unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen anerkannt. Diese Änderungen wurden in den Vorentwurf vom 17.12.2025 eingearbeitet.

In der Zeit vom 14.01.2026 bis 20.02.2026 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. In dieser Zeit wurde der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung im Internet veröffentlicht und konnte außerdem in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Auf Wunsch wurde die Planung erläutert. Gleichzeitig wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2026 Gelegenheit gegeben, sich innerhalb eines Monats zu der Bebauungsplanänderung zu äußern.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im genannten Zeitraum keine Stellungnahmen zu der Planung abgegeben. Von den Trägern öffentlicher Belange haben das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim und das Landratsamt Rosenheim (Immissionsschutz, Bauabteilung, Wasserrecht) mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen. Im Übrigen wird zu den vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

1. Regierung von Oberbayern  
Maximilianstr. 38, 80538 München  
Schreiben vom 14.01.2026, Az. ROB-2-8314.24\_01\_RO-42-56-3

Im Rahmen des Verfahrens wurden auch die untere Bauaufsichts- sowie die untere Naturschutzbehörde beteiligt. Sie haben eigene Stellungnahmen abgegeben. Auf diese wird verwiesen. Der Übungsturm ist in seiner Grundfläche stark beschränkt, so dass das profilüberragende Element in jedem Fall sehr schmal wird und das Ortsbild weniger beeinträchtigt. Darüber hinaus ist auch die besondere Nutzung der Feuerwehr, nicht zuletzt auch deren Bedeutung für die Gemeinde, in die Abwägung miteinzubeziehen. Darüber hinaus ist mit einer Höhe von 15 m noch eine Höhe eingehalten, welche durch einzelne Bäume in der Umgebung bereits vorhanden ist. Insgesamt ist die Planung deshalb auch mit der größeren Höhenentwicklung mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich.

### **1. Beschluss:**

Unter Hinweis auf den vorstehenden Sachverhalt verbleibt es bei den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.

### **Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

2. Staatliches Bauamt Rosenheim  
Postfach 100365, 83003 Rosenheim  
Schreiben vom 14.01.2026 und vom 10.02.2026, Az. 4622-2-232

Im Hinblick auf eine Ein- bzw. Ausfahrt der Feuerwehr von der St 2359 wird auf die ergänzende Stellungnahme des Staatlichen Bauamt Rosenheim vom 10.02.2026 verwiesen, wonach von Seiten des Staatlichen Bauamts mit einer Ein- und Ausfahrt Einverständnis besteht. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind in der Planung bereits berücksichtigt. Die genannten Rahmenbedingungen für die Anbindung der Zufahrten der Wohnnutzungen von der St 2359 werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um Hinweise zum Bauvollzug. Auswirkungen auf die Bauleitplanung haben diese nicht, zumal hier durch die Bebauungsplanänderung keine anderen Regelungen getroffen werden, wie im ursprünglichen Bebauungsplan. Auch die Eckausrundungen haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Durch den parallel der St 2359 verlaufenden Radweg ist ein Abstand von den eigentlichen Zufahrten zur Fahrbahn von ca. 5 m gegeben. Somit kommen die Ausrundungen auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu liegen.

### **2. Beschluss:**

Unter Hinweis auf den vorstehenden Sachverhalt verbleibt es bei den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.

### **Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim  
Königstr. 19, 83022 Rosenheim  
E-Mail vom 28.01.2026

Gemäß der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes sollten in Nr. B.4 der Begründung die Hinweise auf die DWA-Arbeitsblätter entsprechend angepasst werden. Auf die entsprechend überarbeitete Begründung i. d. F. vom 25.02.2026, welche den Gemeinderatsmitgliedern vorab zur Kenntnis gegeben wurde, wird verwiesen.

### **3. Beschluss:**

Die Begründung zur Bebauungsplanänderung ist nach Maßgabe des vorstehenden Sachverhalts anzupassen.

### **Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

4. Landratsamt Rosenheim, untere Naturschutzbehörde  
Wittelsbacherstr. 53, 83022 Rosenheim  
E-Mail vom 18.02.2026, Az. 33-BP 2026-50067

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen beinhalten eine ausreichende Aufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet. Auch die übrigen Belange sind ausreichend berücksichtigt.

Grundsätzlich sind die Festsetzungen zu Zäunen nicht Gegenstand der Änderung. Im Sinne des Schutzes von Kleinsäugetieren sollte dennoch ein entsprechender Abstand der Zäune zum Boden von 15 cm festgesetzt werden. Auch die Festsetzungen zur Beleuchtung und zur Beschaffenheit von Schächten sollten in den Bebauungsplan im Sinne des Artenschutzes aufgenommen werden. Diese sind jedoch so umzuformulieren, dass sie ausreichend bestimmt sind und einen Festsetzungscharakter aufweisen. Eine Festsetzung der Nutzung von Bewegungsmeldern ist nicht möglich, da es sich um eine Handlungspflicht (Ein- und Ausschalten) und keine bodenrechtliche Festsetzung handelt. Dem folgend wird diesbezüglich ein Hinweis ergänzt.

Bezüglich der Festsetzung zu Baumpflanzungen ist nicht ersichtlich, auf welcher Rechtsgrundlage ein entsprechender naturschutzfachlicher Standard für den Landkreis für Baumpflanzungen (ein Baum je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße für Wohngebiete) fußen sollte. Auch ist hier nicht klar, auf welche Fläche sich die untere Naturschutzbehörde bezieht. Sollte der Bezug, wie in der Festsetzung, auf das Baugrundstück gemeint sein, erscheint eine entsprechende Umsetzung mit der geplanten Nutzung nicht vereinbar. Bei den geplanten Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet wären hier je nach Größe, zwei bis drei Bäume je Grundstück erforderlich. Auf der Ostseite befindet sich die Erschließung und die bestehende Gehölzreihe. Somit bliebe nur eine Umsetzung auf der Westseite. Hier ist ein Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen von min. 4 m durch Baumpflanzungen einzuhalten. Somit bleibt lediglich eine infrage kommende Gartenfläche (je nach Grundstück) von ca. 75 – 80 m<sup>2</sup>. Eine Pflanzung von zwei Großbäumen in diesem Bereich erscheint mit einer angemessenen Wohnnutzung nicht vereinbar. Darüber hinaus sind seit dem 01.10.2025 keine Freiflächen- und Grünordnungssatzungen mehr möglich. Somit ist auch die Rechtsgrundlage für derartige Festsetzungen im Bebauungsplan entfallen. Eine Baumfestsetzung kann somit nun nicht mehr bloß auf Grundlage eines abstrakten Gestaltungswillens der Außenanlagen erfolgen. Vielmehr braucht es hier eine Begründung, z. B. aus dem Klimaschutz. Aufgrund der insgesamt ländlichen Umgebung und dem vorhandenen Gehölzbestand entlang der Vogtareuther Straße erscheint jedoch keine direkte Notwendigkeit der Intensivierung der Pflanzfestsetzungen im Hinblick auf eine größere Verschattung oder höhere Verdunstungsleistung notwendig.

Bezüglich der Berechnung der ökologischen Verzinsung der Ausgleichsflächen kann es nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde in diesem Fall bei der bisher praktizierten Vorgehensweise verbleiben, wonach von dem errechneten Aus-

gleichsflächenbedarf 30 % abgezogen werden. Bei künftigen Verfahren wird, wie von der unteren Naturschutzbehörde gewünscht, die Verzinsung bei den angesetzten Ausgleichsflächen hinzu gerechnet.

Ein gemäß den vorstehenden Ausführungen ergänzter Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung, jeweils i. d. F. vom 25.02.2026, wurde den Gemeinderatsmitgliedern vorab zur Kenntnis gegeben.

#### **4. Beschluss:**

§ 13 Abs. 2 der Satzung ist dahingehend anzupassen, dass Zäune einen Abstand von 15 cm zum Boden einhalten müssen.

Es ist ein neuer § 17 zur Ausgestaltung von Schächten und Vertiefungen sowie der zulässigen Beleuchtung einzufügen.

Im Hinblick auf Dimmung und Bewegungsmelder ist ein Hinweis zu ergänzen.

Ferner ist die Begründung entsprechend der überarbeiteten Festsetzungen zu ergänzen.

Im Übrigen verbleibt es bei den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 2**

#### **b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ mit Begründung, jeweils i. d. F. vom 25.02.2026, in dem die vorstehend beschlossenen Änderungen bereits eingearbeitet sind, wird gebilligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und gleichzeitig öffentlich auszulegen.

Den Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**