



Beschlussvorlage

Gremium	Bau- und Planungsausschuss
Sitzungsdatum	14. April 2026
Aktenzeichen	6102-3/40a
Sachbearbeiter	Christian Hausstätter
Änderungsdatum	15.04.2026, 11:29 Uhr
Status	Öffentlich
TOP-Nr.	13
Beratungsart	Vorberatung

Bebauungsplan Nr. 40 a "Westerndorf - Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg"

- 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 einen Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 a „Westerndorf – Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg“ mit Begründung, jeweils i. d. F. vom 09.01.2026, anerkannt.

In der Zeit vom 04.02.2026 bis 09.03.2026 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Während dieser Zeit konnte der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Auf Wunsch wurde die Planung erläutert. Gleichzeitig wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Außerdem wurde die Planung auch im Internet veröffentlicht. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.01.2026 Gelegenheit zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegeben.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, das Staatl. Bauamt Rosenheim, der Bayer. Bauernverband, der Regionale Planungsverband Südostoberbayern, die Industrie- und Handelskammer, die Stadtwerke Rosenheim, das Landratsamt Rosenheim (Immissionsschutz, Wasserrecht, Bauabteilung), das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim und die Vodafone GmbH mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen. Im Übrigen wird zu den eingegangenen Schreiben der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wie folgt Stellung genommen:

1. Regierung von Oberbayern
Maximilianstr. 39, 80538 München
Schreiben vom 05.02.2026, Az. ROB-2-8314.24_01_RO-42-61-3

Das Landratsamt Rosenheim als zuständige Wasserrechtsbehörde wie auch das zuständige Wasserwirtschaftsamt wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Es wurden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB werden sowohl das Sachgebiet Wasserrecht beim Landratsamt Rosenheim wie auch das Wasserwirtschaftsamt erneut beteiligt.

1. Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

2. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Barthstr. 12, 80339 München
Schreiben vom 11.02.2026, Az. TOEB-BY-26-226689

Der Geltungsbereich liegt mindestens ca. 90 m von der Bahnlinie entfernt und 10 m über dieser. Somit können sämtliche Wechselwirkungen im Hinblick auf Wasser, Bauarbeiten, Blendungen und Bepflanzungen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auch im Hinblick auf die Emissionen der Bahn können sämtliche Wechselwirkungen mit Ausnahme von Lärm grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die große Entfernung ist jedoch auch in Bezug auf den Lärm nicht mit unzulässigen Einwirkungen zu rechnen. Ebenso rückt im Rahmen der Planung keine schutzbedürftige Bebauung näher an die Bahnanlagen heran und das Schutzniveau wird in den der Bahn nächstgelegenen Bereichen auch nicht erhöht. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle des heutigen Dorfgebiets erfolgt erst in einer Entfernung von ca. 300 m zum Gleiskörper und ist somit ohne Auswirkungen. Im weiteren Verfahren wird die Deutsche Bahn AG erneut beteiligt.

2. Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
Arnulfstr. 9/11, 80335 München
Schreiben vom 24.02.2026, Az. 65148-651pt/015-2026#082

Zu 1., 2., 4. und 5.:

Das Planungsgebiet liegt ca. 90 m und mehr von der nächsten Bahnanlage entfernt und ist topographisch von dieser durch einen ca. 10 m hohen Geländesprung getrennt. Somit sind weder im Hinblick auf Bauarbeiten noch bezüglich der Ableitung von Niederschlagswasser oder Bepflanzungen mit Wechselwirkungen mit den Bahnanlagen zu rechnen.

Zu 3.:

Durch die Entfernung von ca. 90 m können relevante Auswirkungen im Hinblick auf Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb, elektromagnetische Felder etc. ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf Lärmemissionen ist auch die große Entfernung zu beachten. Ebenso rückt im Rahmen der Planung keine schutzbedürftige

Bebauung näher an die Bahnanlagen heran und das Schutzniveau wird in den der Bahn nächstgelegenen Bereichen auch nicht erhöht. Eine Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle des heutigen Dorfgebiets erfolgt erst in einer Entfernung von ca. 300 m zum Gleiskörper und ist somit ohne Auswirkungen.

Zu 6.:

Für Eisenbahnbetriebszwecke erforderliche Grundstücke, welche nicht der Planungshoheit der Gemeinde unterliegen, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Zu 7.:

Die Trasse des Brenner Nordzulaufes verläuft ca. 2 – 3 km nördlich bzw. östlich des Planungsgebietes, zudem ist in diesem Abschnitt ein Tunnel vorgesehen. Somit können Wechselwirkungen zur hier gegenständlichen Planung ausgeschlossen werden.

Die Deutsche Bahn AG wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben, welche unter Nr. 2 dieses Tagesordnungspunktes behandelt wurde.

3. Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

4. Handwerkskammer für München und Oberbayern
Max-Joseph-Str. 4, 80333 München
Schreiben vom 23.02.2026

Unter Abwägung mit den in der Umgebung befindlichen Mischgebietsflächen und der Struktur des als allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Bereiches könnten sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Nachdem bisher ein Dorfgebiet festgesetzt war, geht dies auch nicht über die bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten hinaus.

Vom beauftragten Architekturbüro Wüstinger-Rickert wurde diese Änderung bereits in den Bebauungsplanentwurf mit Begründung, jeweils i. d. F. vom 23.03.2026, eingearbeitet, welcher den Gemeinderatsmitgliedern vorab zur Kenntnis gegeben wurde.

4. Beschluss:

Unter Abwägung mit den in der Umgebung befindlichen Mischgebietsflächen und der Struktur des als allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Bereiches sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zuzulassen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

5. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde
Wittelsbacherstr. 53, 83022 Rosenheim
E-Mail vom 03.03.2026, Az. 33 BP-2026-50233

Nach dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer Filze“, insbesondere seiner 20. Änderung, ist keine bauliche Nutzung bzw. Nutzung als Lagerfläche im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 3616/4 vorgesehen. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden diese Festsetzungen nicht verändert. Die bestehende Flächeninanspruchnahme war somit schon bisher nicht zulässig und soll dies auch in Zukunft nicht sein. Die unzulässige Nutzung der Fläche müsste jedoch bauaufsichtlich bzw. naturschutzrechtlich von Seiten des Landratsamtes weiterverfolgt werden.

5. Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

6. Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung 1
Niederschrift vom 23.02.2026 und Schreiben vom 04.03.2026

Zur Niederschrift vom 23.02.2026:

Zu 1.:

Für den Bereich westlich der Eckenholzstraße besteht keine landwirtschaftliche Prägung der Struktur. Dem folgend sollte hier das allgemeine Wohngebiet beibehalten werden. Eine zukünftige Entwicklung weiterer landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen ist hier aufgrund der Bebauungsstruktur nicht zu erwarten. Soweit entsprechende Bestandsnutzungen vorliegen, haben diese weiterhin Bestandsschutz. Im östlichen Bereich wird die Nutzung als Nebenerwerbslandwirtschaft anerkannt. Hier sind auch noch ausreichend Potenziale vorhanden, um eine entsprechende weitere Entwicklung zu ermöglichen. Dem folgend sollten die östlich der Eckenholzstraße gelegenen Grundstücke Fl.Nr. 3601, 3807 und 3806/6 als dörfliches Wohngebiet nach § 5 a BauGB festgesetzt werden.

Zu 2.:

Entlang der Ostseite der Eckenholzstraße besteht ein Wechsel von Gebäuden unterschiedlichen Abstands zur Straße. Diese für die dörfliche Erscheinung wichtige Charakteristik sollte beibehalten werden. Darüber hinaus besteht heute auf dem Grundstück ein größerer Baum, welcher gerade in der Kurve gelegen aus Gründen des Ortsbildes erhalten werden soll. Dennoch kann der Bauraum unter Beibehaltung eines dörflichen Erscheinungsbilds im Norden, Süden und Südwesten moderat erweitert werden, um für die zukünftige Bebauung eine größere Flexibilität zu ermöglichen. Somit würde der Bauraum ca. 34 % des Baugrundstücks abdecken, was im oberen Bereich der Spanne der Festsetzungen der benachbarten Grundstücke in WA 3 liegt (23 – 34 %). Darüber hinaus kann im nördlichen Bereich die Fläche für Nebenanlagen dergestalt erweitert werden, dass auch eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks durch zwei Einfamilienhäuser besser möglich erscheint.

Zu 3.:

Auf der Westseite der Eckenholzstraße halten alle Gebäude eine relative Bauflucht ein. Diese ist im Bebauungsplanentwurf nun in den Bauräumen abgebildet. Ein Heraustreten aus dieser Bauflucht, auch wenn die Straße hier geringfügig nach Osten schwenkt, erscheint städtebaulich nicht sinnvoll. Insbesondere würde sich so im Kurveninneren eine optische Engstelle ergeben, welche dem heutigen offenen Charakter entgegensteht. Auch im Hinblick auf die Verkehrssicherheit der Eckenholzstraße würde dies zu einer geringeren Übersichtlichkeit führen.

Zu 4.:

Bei den eingezeichneten Bestandsbäumen handelt es sich lediglich um Hinweise. Die Darstellung sollte entsprechend angepasst werden.

Zum Schreiben vom 04.03.2026:

Zu den Baumpflanzungen:

Im Rahmen des Klimawandels kommt einer Verschattung und einer Erhöhung der Verdunstungsleistung wesentliche Bedeutung für ein angemessenes Wohnklima zu. Hierfür sind Bäume angemessener Größe wesentlich. Um diese Effekte, insbesondere die Verschattung, ausreichend gewährleisten zu können, ist eine angemessene Höhe von Bäumen erforderlich. Bei einer zu erwartenden Endwuchshöhe von 10 m liegt der Hauptteil der Krone in der Regel wesentlich darunter, so dass auch in Abwägung mit einer sinnvollen Photovoltaiknutzung ausreichend besonnte Dachflächen verfügbar wären. Auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Wasserleitung sind in den übrigen Grundstücksbereichen ausreichend Flächen für entsprechende Baumpflanzungen vorhanden. Dies gilt insbesondere, da die Wasserleitung wesentlich weiter nördlich, als in der Stellungnahme angemerkt, verläuft. Die Wasserleitung sollte im Plan ergänzt werden. Der Bauraum müsste in diesem Zusammenhang, wie auch der westlich angrenzende Bauraum, angepasst werden.

Im Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer Filze“ war unter Nr. 5.3 ein Baum je 250 m² Gartenfläche festgesetzt. Nun bezieht sich die Festsetzung auf 300 m² Grundstücksfläche. Somit ergäbe sich nach der bisherigen Festsetzung z. B. für das Grundstück Fl.Nr. 3600 keinerlei Änderung. In beiden Plänen wären 3 Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus waren durch den Bebauungsplan Nr. 40 unter Nr. 5.1 keine Mindestwuchshöhen festgesetzt, jedoch wurden die zulässigen Bäume auf bestimmte Arten beschränkt, welche bis auf ggf. die Moor-Birke alle Höhen über 10 m erreichen. In der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 wurden die Nrn. 5.1 und 5.3 des Ur-Plans nicht geändert. Die Regelungen zu Bäumen galten somit weiterhin fort.

Der Bebauungsplan trifft seine Vorgaben zum jetzigen Zeitpunkt für alle Grundstücke, unabhängig ob diese bereits bebaut sind oder nicht. Somit kann keine Benachteiligung erkannt werden, insbesondere nicht vor dem Hintergrund der vormaligen Festsetzungen. Im Rahmen der 22. Änderung war auf einem ca. 460 m² großen Grundstück der Erhalt eines Baumes sowie die Neupflanzung eines Baumes festgesetzt. Somit ist auch diese Festsetzung im Ergebnis identisch mit der nun getroffenen Festsetzung.

Um dennoch mehr Flexibilität bei den Baumpflanzungen zu ermöglichen und in Referenz zur traditionellen landwirtschaftlichen Struktur, sollten auch Obstbaumpflanzungen als Hochstamm, in diesem Zusammenhang ohne Mindesthöhe zugelassen werden.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans wird, wie auch in vorangegangenen Bauleitplanungen das Ziel einer angemessenen Durchgrünung verfolgt. Dieses Thema hat durch den voranschreitenden Klimawandel gegenüber den vormaligen Planungen jedoch noch an Brisanz gewonnen. Nun wird für den gesamten Bereich eine einheitliche und konsistente Festsetzung getroffen.

Zur Wandhöhe:

Die Wandhöhe im hier gegenständlichen Bebauungsplan wird ab OK Fertigfußboden des Erdgeschosses gemessen. Wenn also eine Geländesenke besteht, bleibt die

absolut mögliche Oberkante der Wandhöhe unverändert. Es ergibt sich jedoch mehr Spielraum für eine hochwassersensible Bauweise, was gerade in Senkenbereichen von hoher Wichtigkeit ist. Ein in sich höheres Gebäude erscheint am Ortsrand nicht wünschenswert. Die beiden neuen Gebäude weisen eine Wandhöhe von 6,1 m und 6,2 m über dem Gelände auf. Im Rahmen des Bebauungsplans ist eine Wandhöhe von 6,0 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses zugelassen. Somit wären diese Gebäude auch mit der nun festgesetzten Wandhöhe zulässig.

Zur Beschreibung des Grundstücks Fl.Nr. 3807 in der Begründung:

Die Beschreibung der Fläche östlich der Eckenholzstraße (Fl.Nr. 3807) in der Begründung sollte entsprechend den Hinweisen überarbeitet werden.

Vom beauftragten Architekturbüro Wüstinger-Rickert wurde bereits ein entsprechend den vorstehenden Ausführungen überarbeiteter Bebauungsplanentwurf mit Begründung, jeweils i. d. F. vom 23.03.2026, vorgelegt, welcher den Gemeinderatsmitgliedern vorab zur Kenntnis gegeben wurde.

6. Beschluss:

Der Bebauungsplan ist nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen zu überarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

7. Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung 2
Schreiben vom 06.03.2026

Im Rahmen der dörflichen Struktur erscheinen auch Nebenanlagen mit einer Größe von bis zu 10 m² allgemein verträglich. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass heute aus Kostengründen vermehrt ohne Keller gebaut wird und somit Lager- und Abstellflächen fehlen. Somit sollte der Schwellenwert nach § 8 Abs. 3 auf 10 m² erhöht werden. Im Gegenzug sollte dann jedoch für den gesamten Bereich ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Vom beauftragten Architekturbüro Wüstinger-Rickert wurde diese Änderung bereits in den Bebauungsplanentwurf mit Begründung, jeweils i. d. F. vom 23.03.2026, eingearbeitet, welcher den Gemeinderatsmitgliedern vorab zur Kenntnis gegeben wurde.

7. Beschluss:

Der Grenzwert für die in § 8 Abs. 3 genannten Anlagen ist auf 10 m² zu erhöhen. Die Festsetzung ist dahingehend zu ergänzen, dass entsprechende Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten müssen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 a „Westerndorf – Eckenholzstraße/ Eggartweg/Fuchsbichlweg“ mit Begründung, jeweils i. d. F. vom 23.03.2026, in dem die vorstehend beschlossenen Änderungen bereits eingearbeitet sind, wird gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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: 8 : 0