

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 08.10.2025**

Abstimm.-Ergebnis

1. Bericht aus der Tourist-Info

Wie in der Sitzung am 02.07.2025 bereits besprochen, sollte hinsichtlich der MVV-Abrechnung noch Erkundigungen eingeholt werden. Sophia Staller, Leiterin der Tourist-Info berichtet dem Gremium über die Abrechnung im Jahr 2024 mit Kosten für die Gemeinde von ca. 10.000 €. 2025 wird mit Kosten von ca. 12.000 € gerechnet. Dies betrifft die Gültigkeit der Gästekarten in den Zonen 4 – 11. Ab 2026 ändert der MVV die Einteilung und es können mit der Gästekarten nur noch die Zonen 5 – 11 kostenlos befahren werden. Somit senken sich die Kosten für die Gemeinde auf ca. 7.000 €.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt ohne Einwände zur Kenntnis.

Die touristische Homepage der Gemeinde Gstadt ist in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr dem Zeitgeist. Zudem gestaltet sich die Pflege mehr und mehr schwieriger.

Nach kurzer Diskussion spricht sich der Gemeinderat für die Erneuerung der Homepage aus. Die Tourist-Info soll in den nächsten Monaten Erkundigungen und Angebote einholen. Zudem sind die Klickzahlen der Besucher der jetzigen Homepage dann zur Entscheidung vorzulegen.

13 : 0

Am Haus des Gastes steht seit vielen Jahren ein Radlständer, dieser ist schon verbogen und kann auch aufgrund der geringen Einsteckbreite nicht für die neuen Radlmodelle genutzt werden. Zudem fragen viele Besucher nach einer E-Bike Ladestation.

Als möglicher Standort bietet sich die Stelle der ehemaligen Telefonzelle an. Nach kurzer Beratung beschließt der Gemeinderat den Radlständer zu erneuern und eine E-Bike Ladestation einzurichten. Angebote sind einzuholen.

13 : 0

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Maierholz“ für die Grundstücke Fl.Nr. 215/20, 215/36, 215/37 und 215/61;
Vorlage der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 04.06.2025 wurde der Planentwurf mit Begründung im Verfahren nach § 13a BauGB ausgelegt. Mit Schreiben vom 21.07.2025 wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange mit einer Frist von einem Monat Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit Bekanntmachung und gleichzeitiger Veröffentlichung auf der Homepage über einen Zeitraum vom 24.07. bis 25.08.2025.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Einwände vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim,
- Bay. Bauernverband, Geschäftsstelle Rosenheim,
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Traunreut

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 08.10.2025**

Abstimm.-Ergebnis

- Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht,
- Vodafone Deutschland GmbH

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis.

Das Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten teilte mit, dass keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht werden. Hingewiesen wurde darauf, dass auf Grundstück Fl.Nr. 215/20 zur Waldfläche des westlich angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 215 für künftige Bauvorhaben in einer Entfernung bis zu ca. 30 m die Gefahr für Astbruch und Windwurf besteht.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist darauf hin, dass das Grundstück Fl.Nr. 215/20 bereits bebaut ist. Die Baugrenzen des vorliegenden Bebauungsplanes rücken nicht näher an das Waldgrundstück im Nordwesten heran. Durch die Bauleitplanung ändert sich somit an der Situation Wald – Wohnhaus nichts. Eine Änderung des Planentwurfes ist nicht veranlasst.

13 : 0

Vom Bay. Landesamt f. Denkmalpflege wurde auf deren Stellungnahme vom 16.04.2024 hingewiesen und gebeten, einen Hinweis auf die Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen nach Art. 7 BayDSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass die genannte Stellungnahme vom 16.04.2025 nicht gegenständliche Bebauungsplanänderung betraf, sondern die Erweiterung des Bebauungsplanes in Richtung Norden (das korrekte Datum ist zudem der 16.04.2024). In dieser Stellungnahme wurde auf den Einzelfund einer römischen Münze hingewiesen. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass ein Erhalt von archäologischen Strukturen im Wald besonders gut gegeben ist. Dies ist hier nicht der Fall. Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich nicht um Wald, sondern zu Teilen um eine bereits bebaute Fläche und zum Teil über unbebaute, landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Flächen, die durch die angrenzenden Bautätigkeiten anthropogen geprägt sind. Die Fläche weist darüber hinaus Baurecht gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf. Es ist demnach davon auszugehen, dass bei der Stellungnahme eine Verwechslung mit dem ebenfalls laufenden Verfahren der Erweiterung des Bebauungsplanes in den nördlich angrenzenden Wald vorlag. Nachdem sich die Situation von der gegenständlichen Änderung unterscheidet, kann auf die Aufnahme des Hinweises verzichtet werden, zumal sich die rechtliche Situation dadurch nicht verändert. Der vorgeschlagene Verzicht auf Bodeneingriffe käme aufgrund des bestehenden Baurechtes einer Enteignung gleich und scheidet somit aus. Auf die Vorschriften des BayDSchG wird zudem unter lfd. Nr. 5 des Planentwurfes bereits hingewiesen. Eine Änderung des Planentwurfes ist nicht veranlasst.

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 08.10.2025**

Abstimm.-Ergebnis

In der Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, SG Bauleitplanung, wird zunächst festgestellt, dass das Planzeichen für die Abgrenzung des Geltungsbereichs der jetzigen Änderung in der Planzeichenlegende nicht angegeben ist. Die Kennzeichnung „geplante Änderung und Erweiterung“ ist wegzulassen, da es um diese vorliegend nicht geht. Die bei den textlichen Festsetzungen geregelte Überschreitung der überbaubaren Flächen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes, sofern es nicht um die Definition von Bauteilen und Ausmaßen geht, die ausnahmsweise mehr als geringfügig über die Baugrenzen hervortreten dürfen. Das untergeordnete Hervortreten kann bereits gesetzlich zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Der Gemeinderat stellt dazu fest, dass in der Planzeichenlegende der „Räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes“ als erster Punkt enthalten ist. Dieser weicht farbig geringfügig von der Darstellung im Plan ab. Die Plandarstellung wird redaktionell an die Farbe der Legende angepasst. Die nachrichtliche Abgrenzung der parallel beabsichtigten Erweiterung des Geltungsbereiches wurde ursprünglich zur Klarstellung im Bebauungsplan dargestellt, um Verwechslungen zu vermeiden und wird entfernt. Die Definition der baulichen Anlagen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, bzw. diese überschreiten dürfen, sollte der Klarstellung dienen. Es folgt eine Überführung in die Hinweise durch Text. Unter E. Hinweise wird bei lfd.-Nr. 11 danach folgender Text aufgenommen:

„Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile sowie durch Dachüberstände bis 0,8 m kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze dürfen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.“

Die Festsetzungen durch Text unter D.2 werden wie folgt formuliert:

„2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil über Baugrenzen festgesetzt. [Streichung des Rests]

2.2 [gestrichen]

2.3 [bleibt unverändert, wird zu 2.2]

2.4 [gestrichen]

Durch diese redaktionellen Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt bzw. diese führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen, da sie nur der Klarstellung der geltenden Rechtsvorschriften dienen. Diese Klarstellung wird durch die Überführung in die Hinweise durch Text gleichermaßen erreicht. Eine erneute Auslegung i.S.v. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird damit nicht ausgelöst.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 08.10.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim teilt in der Stellungnahme mit, dass die bisherigen Planunterlagen komplett den Aspekt „wild abfließendes Oberflächenwasser“, Fremdeinzugsgebiete, Gefährdung Dritter nach § 37 WHG und Objektschutz der neuen Bebauung vernachlässigen, obwohl es sich offensichtlich um ein reliefiertes Planungsgebiet handelt. Dieser offenkundige Mangel ist mittels sinnvoller Vorgaben zu beseitigen.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist zunächst darauf hin, dass es sich beim Plangebiet nicht um ein Neubaugebiet handelt. Es handelt sich um ein bestehendes Baugebiet mit bestehendem Baurecht. Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan wird im Planbereich bereits eine Bebauung ermöglicht. Die Höhenlage der Bebauung richtet sich dort nach der Höhenlage der vorhandenen Erschließungsstraße „Am Maierholz“. Ein Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches ist sogar bereits bebaut. Der Änderungsbereich ist zudem im Vergleich zu den umliegenden Flächen relativ eben. Die gegenständliche Bebauungsplanänderung ändert an dieser Situation nichts, ermöglicht lediglich eine etwas flexiblere Baukörperstellung. In lfd.-Nr. 7 der Hinweise ist bereits aufgenommen worden, dass für einen Objektschutz die OK Rohfußboden ca. 25 cm über dem umliegenden Gelände errichtet werden sollte. Der Ausschluss von nachteiliger Geländeänderung ist bereits gesetzlich über § 37 WHG geregelt.

In Abschnitt E unter Punkt 7 und 8 wird hingewiesen auf:

- Wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen
- Empfehlungen zum Gebäudeschutz
- Nachteilige Geländeänderung / Oberflächenabfluss (§37 WHG)

Eine weitere Berücksichtigung und somit Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim bittet zu beachten, dass im Urplan Bäume als zu erhaltend festgesetzt wurden; alte Bäume sollten grundsätzlich erhalten werden. Eine Rodung von Bäumen auch außerhalb der Vogelbrutzeiten ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (§§44ff BNatSchG) nach einer Prüfung auf Höhlen und Spalten möglich. Baumerhalt und Neupflanzungen sind festzusetzen – Hinweise reichen nicht aus. Die Festsetzung ist zur Schaffung und Erhaltung des Kleinklimas städtebaulich begründbar.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat stellt dazu fest, dass der rechtskräftige Bebauungsplan vorhandene, zu erhaltene Bäume festsetzt – dies gilt jedoch nicht für den Geltungsbereich gegenständlicher Bebauungsplanänderung. Hier sind keine Erhaltungsfestsetzungen enthalten. Im Bereich des Bestandsgebäudes sind drei ältere Bäume vorhanden, im Übrigen sind keine Bäume im Geltungsbereich vorhanden. Die drei, an dieser Stelle dargestellten Standortvorschläge für Pflanzgebote werden durch die Festsetzung „Baum zu erhalten“ ersetzt. Neupflanzungen sind – wie im rechtskräftigen Bebauungsplan – über eine textliche Festsetzung (hier: D.8.1) geregelt. In der Planzeichnung sind für diese verpflichtenden Pflanzungen Standortvorschläge

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 08.10.2025**

Abstimm.-Ergebnis

als Hinweis angegeben. Die Bauwerber sollen den Baumstandort eigenverantwortlich wählen dürfen.

Der Artenschutz ist im Rahmen des Vollzuges umzusetzen. Es wird daher ein Hinweis durch Text ergänzt:

„12 Artenschutz Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeiten ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (§§44ff BNatSchG) nach einer Prüfung auf Höhlen und Spalten durch eine geeignete Fachkraft möglich.“

Durch diese redaktionellen Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt bzw. diese führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Eine erneute Auslegung i.S.v. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird damit nicht ausgelöst.

13 : 0

Da aufgrund der vorgenannten Beschlüsse nur eine Anpassung bzw. Klarstellung des Planentwurfes an die Rechtslage erfolgt und im Übrigen nur redaktionelle Änderungen und Ergänzungen erfolgen, wird eine Pflicht zur erneuten Auslegung des Planentwurfes i. S. von § 4a Abs. 3 BauGB nicht ausgelöst. Unter Berücksichtigung der gefassten Beschlüsse wird der Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Maierholz“ mit Begründung in der Fassung vom 23.09.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Er ist auszufertigen und anschließend gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

13 : 0

3. Bauantrag zum Neubau eines Gewächs- und Technikhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 215/12 (Seestraße 46)

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Forstwirtschaft und als private Grünfläche dargestellt. Geplant ist die Errichtung eines Gewächs- und Technikhauses mit einer Grundfläche von 72 m². Das Bauvorhaben ist als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Danach können diese im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Zu den öffentlichen Belangen zählen unter anderem nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB auch Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im vorliegenden Fall ist die Erschließung gesichert. Problematisch könnten aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet die naturschutzrechtlichen Belange sein. Für das Bauvorhaben dürfte eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung notwendig sein.

Dem Bauantrag wird in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt unter der Voraussetzung, dass eine naturschutzrechtliche Befreiung erteilt werden kann.

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 08.10.2025**

Abstimm.-Ergebnis

4. Widmung des Uferweges im Bereich Schalchen; Aussetzung des Vollzugs

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Widmung eines Teilbereichs des Uferwegs wird festgestellt, dass die Wirksamkeit der Zustimmung der ehemaligen Grundstückseigentümerin vom 19.01.2005 nach eingehender rechtlicher Prüfung auch in Abstimmung mit dem Bayerischen Gemeindetag aufgrund des langen Zeitraums eventuell mit einem rechtlichen Risiko verbunden wäre.

Der Vollzug der Widmung wird daher vorerst zurückgestellt, bis weitere Gespräche mit dem heutigen Eigentümer erfolgt sind.

5. On-Demand-Verkehr „Rosi“; aktueller Sachstand

Nach der Gemeinde Samerberg im Frühjahr, hat nun auch die Gemeinde Aschau mit Wirkung zum 30.09.2025 den Austritt aus dem ODV „Rosi“ erklärt. Was dies im Detail für den Weiterbetrieb bedeutet, kann derzeit noch nicht beurteilt werden.

Am 06.10.2025 fand eine Online-Besprechung der verbliebenen 9 Gemeinden mit Vertretern des Landratsamtes Rosenheim, sowie dem Betreiber RVO statt.

Aufgrund des deutlich reduzierten Fahrtgebietes, sowie der insgesamt negativen und unbefriedigenden Entwicklung, bietet die DB (RVO) an, den ODV „Rosi“ mit Hilfe des Logistik-Kompetenz-Zentrums Prien (LKZ) komplett neu aufzusetzen. Hierzu ist es notwendig, dass von den Gemeinden klare Zielsetzungen definiert werden. Auch stellt sich die Frage, ob das in diesem Betriebsjahr neu eingeführte „Zonen-system“ künftig noch sinnvoll ist. Im Praxisbetrieb haben sich hier einige Probleme ergeben. So ist es weiterhin nicht möglich, dass Fahrten über die Zone „Prien“ hinaus, in einem Buchungsvorgang bestellt werden können. Zudem können in der Zone Prien seither nur mehr die definierten Übergabepunkte angefahren werden, auch wenn keine Weiterfahrt geplant ist. Das zugesagte „Pooling“ ist auch weiterhin nicht möglich, es muss über die Rosi-App gebucht und dann beim Fahrer bar bezahlt werden. Auswertungen, wie sich das „Zonensystem“ finanziell und auch auf das Buchungsverhalten ausgewirkt hat, gibt es aktuell noch nicht.

Zur Neuausrichtung von „Rosi“ findet Anfang November ein Besprechungstermin beim LKZ in Prien statt.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und sieht weiterhin die Notwendigkeit eines solchen Systems.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 08.10.2025**

Abstimm.-Ergebnis

6. Berufung eines Gemeindewahlleiters und eines Stellvertreters für die
Kommunalwahl 2026

Der Geschäftsleiter Thomas Wagner stellt sich als Gemeindewahlleiter für die
Kommunalwahl im März 2026 zur Verfügung.

Der Gemeinderat bestellt Herrn Thomas Wagner zum Gemeindewahlleiter.

13 : 0

Als Stellvertreterin wird die Beschäftigte Sophia Staller bestellt.

13 : 0

7. Bekanntmachungen von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

- Vergabe Planungsleistungen zur Erweiterung der Flächen für die Feuerwehr
am Gemeindehaus Gollenshausen
- Genehmigung der Kamerabefahrung aufgrund Wassereintritt beim
Mesnerwirt
- Abschluss eines Ingenieurvertrages bzgl. der Neuverlegung des RW-Kanals
in der Söller Straße
- Auftragserteilung der Tiefbauarbeiten zur Neuverlegung des RW-Kanals in
der Söller Straße
- Auftragsvergabe der Pflegemaßnahmen am Absetzbecken in Gollenshausen
- Auftragserteilung der Tiefbauarbeiten zur Sanierung der SW-Kanäle in
Loiberting
- Auftragserteilung zur Kamerabefahrung des SW-Kanals BA IV vor der
Gewährleistungsabnahme
- Genehmigung der Zusatzleistungen bei Dachsanierung des Feuerwehr/Bauhof
Gebäudes in Gstadt
- Errichtung einer Dosierstelle am Trinkwasserbrunnen und Vorhaltung von
Dosierpumpen

8. Bekanntgaben, Verschiedenes

- a) Antrag auf Genehmigungsfreistellung für den Neubau eines
Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 196/3
(Hiasl-Maier-Weg 2)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gstadt
Ortsmitte“ und dort im Allgemeinen Wohngebiet. Das Bauvorhaben wird dem
Gemeinderat vorgestellt. Vorgesehen ist, ein Neubau eines
Einfamilienwohnhauses mit Satteldach und die Errichtung eines Carports. Das
Bauvorhaben wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Eine
Genehmigungsfreistellung ist möglich.

- b) Kinderspielplatz am Dorfparkplatz; Fertigstellung, Abnahme und
Nutzungsfreigabe

Der neue Kinderspielplatz am Dorfparkplatz wurde fertiggestellt. Die
beauftragten Spielgeräte konnten von der Fa. Maier bereits am 25.08.2025,

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 08.10.2025**

Abstimm.-Ergebnis

10 Wochen vor dem bestätigten Liefertermin (Anfang November), angeliefert werden. Vom Bauhof wurden diese Geräte dann fachgerecht errichtet. Der Bestandssandkasten, die Arbeiten an den Fallgruben, die Einfriedung mit Zaun und Hecke, sowie das Ausbringen vom Rasensamen wurden ebenfalls vom Bauhof anschließend zeitnah umgesetzt. Am 07.10.2025 wurde der neue Kinderspielplatz vom Spielplatzprüfer Sollacher abgenommen. Ein paar kleine Nacharbeiten sind noch notwendig, damit der Kinderspielplatz zur Nutzung freigegeben werden kann. Wenn der neue Rasen begeh- und belastbar ist, wird der neue Kinderspielplatz für die Öffentlichkeit, zur Benutzung freigegeben.

c) Nächster Sitzungstermin

Die nächste Gemeinderatssitzung findet am Mittwoch, 5. November statt.

d) Zuschussantrag Donum Vitae

Wie 2017 beschlossen, wird der Verein wieder mit 100,-- € bezuschusst.

e) Nutzungsänderung Seeplatz 1

Aus 5 bestehenden Gästezimmern sollen zwei Dauerwohnungen entstehen.

Diese Umnutzung ist verfahrensfrei.

f) Fristgerechte Einladung

Gemeinderatsmitglied Lindner berichtet darüber, daß ihm die Einladung zur Sitzung im September verspätet zugestellt wurde. Die Einladungen sollen in Zukunft den Gemeinderatsmitgliedern zusätzlich per Mail geschickt werden.

9. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 17.09.2025 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zur heutigen Sitzung zugesandt. Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben. Sie gilt somit als genehmigt

Vorsitzender

Schriftführerin