

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Samerberger Gemeinderates

vom 24. Februar 2026
im Feuerwehrhaus Törwang (Schulungsraum 1. Stock)

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte.

<u>Vorsitzender:</u> 1. Bgm. Georg Huber	<u>Gemeinderäte:</u> Auer Michael Daxlberger Franz Eckert Christine Hager Simon Heibler Christoph Hörl Thomas Dr. Köppl Andreas Sattlberger Michael Staber Christian Stuffer Johannes Ull Wolfgang
--	--

Die Beschlussfähigkeit war damit hergestellt.

Entschuldigt fehlten „3... Mitglieder, nämlich:	Unentschuldigt fehltenMitglieder, nämlich:
Bauer Christian.....	
Schmid Thomas.....	
Schulze-Strein Irene Dr.....	
.....	

Vorsitzender:
1. Bürgermeister Georg Huber

Schritfführer:
Andreas Müllinger

Die 15 gesetzesmäßigen Gemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind 12. Die Beschlussmäßigkeit war damit hergestellt.

I. öffentliche Sitzung

TOP 1:	<u>Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 20.01.2026</u>
---------------	--

Der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Georg Huber, informiert die Mitglieder über die Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 20.01.2026.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig die Sitzungsniederschrift.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 2:	<u>Bauleitplanung der Gemeinde:</u> 4. Änderung Bebauungsplan Törwang-West; Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Beschlussfassungen
---------------	---

Der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Georg Huber, teilt dem Gemeinderat mit, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Törwang-West“ vom Huber Planungsbüro GmbH aus Rosenheim in der Fassung vom 14.08.2025 mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 17.12.2025 bis 23.01.2026 öffentlich ausgelegt wurde. Behörden und Träger öffentlicher Belange, die durch die Planentwürfe berührt sind, sowie die Öffentlichkeit hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, entsprechende Stellungnahmen, Anregungen, Bedenken und dgl. abzugeben.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Landratsamt Rosenheim - Kreisbauamt, Bauleitplanung- vom 21.01.2026:

bauplanungsrechtlich folgende Anmerkungen zur Änderungsplanung:

Nach unseren Unterlagen gab es einen Entwurf vom 23.05.2023 zu einer 4. Änderung. Diese wurde offensichtlich jedoch nicht abgeschlossen und das Verfahren eingestellt?

Die Feststellung in der Begründung, dass der Änderungsbereich vollumfänglich innerhalb des Stamm-Bebauungsplanes liegt, sollte überprüft werden, da dies nach den uns vorliegenden Daten der Gemeinde (GIS) nicht der Fall ist.

Zudem bestehen Zweifel an der Zulässigkeit eines Verfahrens nach § 13a BauGB. Der Ortsbereich ist hier durch einen sehr klaren faktischen Bebauungsrand entlang der Südfassaden der Anwesen am Birkenweg gekennzeichnet. Der Bebauungsplanentwurf soll Baurechte außerhalb dieses bebauten Bereichs schaffen. Inwieweit in der konkreten Situation noch eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ zu sehen ist, sollte begründet werden.

Bei Anwendung des § 13a BauGB kann dabei grundsätzlich nicht damit argumentiert werden, dass der Planbereich bereits bestehendes Bebauungsplangebiet ist (BVerwG). Die mit neuem Baurecht auszustattenden Grundstücksflächen dürfen nicht außerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs liegen. Zur rechtlichen Absicherung des Verfahrens nach § 13a BauGB sollte die Begründung darauf eingehen, inwieweit in der vorliegenden Situation die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs nicht schon überschritten werden.

Die Begründung sollte unter „Planung“ auch nicht ausschließlich auf ein aktuell geplantes konkretes Einzelbauvorhaben (Anbauten) abstellen. Bereits dazu bleibt unklar, ob neuer selbstständiger Wohnraum oder nur eine Vergrößerung von Wohneinheiten ermöglicht werden soll. Das erweiterte Baurecht (auch für Gesamtneubaumöglichkeit) ist in Bezug auf das Ausmaß der Änderungen und deren Auswirkungen zu erläutern (§ 3a BauGB). Immerhin ändern sich die überbaubaren Flächen, das Maß der baulichen Nutzung und mögliche Gebäudeformen nicht unwesentlich. Das hat ortsplanerische Auswirkungen und kann auch nachbarliche Interessen berühren.

Der Plan enthält keine bauplanungsrechtlichen Gebäudehöhen- und Höhenlagefestsetzungen (§ 16 Abs. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO), was angesichts der topografischen Situation des Geltungsbereichs aus ortsplanerischen Gründen erforderlich wäre. Die Planung sieht überbaubare Flächen bis an die südlichen Grundstücksgrenzen vor. Die Begründung befasst sich auch damit weder ortsplanerisch noch bezüglich möglicher Nachbarbelange.

Sofern es zu den im Planentwurf als Vorschlag eingetragenen „Anbauten“ kommen sollte, widerspräche die dann entstehende „Gebäudeform“ ggfs. der gestalterischen Festsetzung C 3 – „rechteckiger Baukörper“ und wäre nicht bebauungsplankonform.

Hinsichtlich der Dachgestaltung sollten in Anbetracht des üblichen und schützenswerten Samerberger Ortsbildes auch Mindestanforderungen für Gebäudebauteile wie Erker, Wintergärten, überdachte Terrassen vorgesehen sein (z.B. keine Steildächer, keine Tonnen-/Gewölbedächer); eine Vorgabe könnte lauten, ausschließlich Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig). Nicht begründbar ist ansonsten die gleichzeitige Beschränkung der Dachformen für Nebenanlagen.

Die im Entwurf wiedergegebenen allgemeinen Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes richten sich zunächst an die planende Gemeinde und sind im Zuge der Planung soweit erforderlich abzuarbeiten. Leider enthält die Begründung keinerlei Angaben zur bestehenden und zu der durch zusätzliches Baurecht ggfs. zu erweiternden künftigen Niederschlagswasserentsorgung.

Unabhängig von den vorstehenden Empfehlungen zur Ergänzung, wiederholt sich die Begründung unter „rechtliche Voraussetzungen“ und „Verfahrensablauf“ des § 13a BauGB weitgehend. Voraussetzungen (welche Art einer Maßnahme der Innenentwicklung gesehen wird, keine UVP pflichtigen Vorhaben, keine Schutzgutbeeinträchtigung...) und Verfahrenserläuterung könnten zusammengefasst werden.

Wir empfehlen eine planerische Überarbeitung und rechtliche Ergänzung des Planvorhabens.

Abwägung der Gemeinde:

1. Zweifel an der Zulässigkeit eines Verfahrens nach § 13a BauGB, da der Ortsbereich durch den bestehenden Bebauungsrand geprägt ist und das Vorhaben Baurechte außerhalb des bisher bebauten Bereichs schaffen würde.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Planungsentwurf ist vorgesehen, die Baugrenzen auf den betroffenen Grundstücken maßvoll zu erweitern, um die Erweiterung der bestehenden Wohngebäude zu ermöglichen. Die Erweiterung erfolgt in direkter Anbindung an die vorhandene Bebauung, sodass der Ortsbereich städtebaulich verträglich bleibt. Die Maßnahme stellt eine Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dar, da keine unkontrollierte Ausdehnung in den Außenbereich erfolgt und die Bebauung in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Gebäuden erfolgt. Eine Änderung des Planungsablaufs oder der Zielsetzung ist daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Gemeinderätin Christine Eckert wurde wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

2. Bei Anwendung des § 13a BauGB kann nicht damit argumentiert werden, dass der Planbereich bereits bestehendes Bebauungsplangebiet ist. Die mit neuem Baurecht auszustattenden Grundstücksflächen dürfen nicht außerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs liegen. Es sollte in der Begründung dargelegt werden, inwieweit die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs nicht überschritten werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Planungsentwurf erfolgt die Erweiterung der Baugrenzen maßvoll innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Die neuen Baurechte werden in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Bebauung geschaffen, sodass die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs nicht überschritten werden. Damit bleibt die Maßnahme städtebaulich verträglich und ist im Sinne des § 13a BauGB als Innenentwicklung einzuordnen. Eine Änderung des Planungsablaufs oder des vorgesehenen Vorgehens ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Gemeinderätin Christine Eckert wurde wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

3. Die Begründung sollte nicht ausschließlich auf ein konkret geplantes Einzelbauvorhaben (Anbauten) abstellen. Es bleibt unklar, ob neuer selbstständiger Wohnraum oder nur eine Vergrößerung bestehender Wohneinheiten ermöglicht werden soll. Das erweiterte Baurecht (auch für Gesamtneubaumöglichkeit) ist in Bezug auf das Ausmaß der Änderungen und deren Auswirkungen zu erläutern (§ 13a BauGB). Änderungen der überbaubaren Flächen, des Maßes der baulichen Nutzung und möglicher Gebäudeformen haben ortsplanerische Auswirkungen und können nachbarliche Interessen berühren.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Planungsentwurf wird die Baugrenze maßvoll erweitert, um die Erweiterung der bestehenden Wohngebäude für Familienangehörige der Grundstückseigentümer zu ermöglichen. Dabei kann sowohl zusätzlicher Bauraum innerhalb bestehender Einheiten als auch neue, selbstständige Wohneinheiten geschaffen werden. Die Änderung der überbaubaren Flächen und der baulichen Nutzung, bleiben maßvoll und städtebaulich verträglich, orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und berücksichtigen die Belange der Nachbarschaft. Die Maßnahme stellt weiterhin eine Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dar, so dass eine unkontrollierte Ausdehnung in den Außenbereich vermieden wird. Eine Änderung des Planungsablaufs ist daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Gemeinderätin Christine Eckert wurde wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

4. Der Plan enthält keine bauplanungsrechtlichen Gebäudehöhen- und Höhenlagefestsetzungen (§ 16 Abs. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO), was angesichts der topografischen Situation erforderlich wäre. Die Planung sieht überbaubare Flächen bis an die südlichen Grundstücksgrenzen vor. Die Begründung befasst sich damit weder ortsplanerisch noch bezüglich möglicher Nachbarbelange.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Planungsentwurf ist vorgesehen, dass die Baugrenzen maßvoll erweitert werden, ohne die übergeordneten topografischen Gegebenheiten zu beeinträchtigen. Die Höhe und Lage der Gebäude orientieren sich an der bestehenden Bebauung und werden ortsverträglich umgesetzt. Überbaubare Flächen und mögliche Auswirkungen auf Nachbarn wurden im Rahmen der Bauleitplanung geprüft und berücksichtigt, sodass die Maßnahme städtebaulich verträglich bleibt. Die Erweiterung stellt weiterhin eine Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dar und führt nicht zu einer unkontrollierten Ausdehnung in den Außenbereich. Änderungen des Planungsablaufs oder der Zielsetzung sind daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Gemeinderätin Christine Eckert wurde wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Landratsamt Rosenheim – Bautechnik, Denkmalschutz vom 24.12.2025

Der Denkmalschutz teilt mit, dass von der Planung keine Belange des Denkmalschutzes betroffen sind.

Satzungsbeschluss:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den vom Planungsbüro Huber GmbH aus Rosenheim gefertigten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Törwang-West einschließlich den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, sowie Begründung in der Fassung vom 14.08.2025 und den heute beschlossenen redaktionellen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 Gemeindeordnung (GO) als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Gemeinderätin Christine Eckert wurde wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

TOP 3:	<u>Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG):</u> Wiederwahl der Kommandanten der FFW Törwang; Bestätigung durch die Gemeinde
---------------	---

Der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Georg Huber, informiert den Gemeinderat über die Wahl bei der FFW Törwang. Als Kommandant wurde Herr Matthias Wimmer und als Stellvertretender Kommandant Herr Martin Piezinger gewählt. Gemäß dem Bayerischen Feuerwehrgesetz muss das Wahlergebnis durch die Gemeinde bestätigt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat bestätigt einstimmig das Wahlergebnis.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 4:	<u>Jubiläum 50 Jahre Erholungsgebiet Samerberg:</u> Wertschöpfung des Tourismus in der Gemeinde (Bericht Leitung Gästeinfo)
---------------	---

Der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Georg Huber, informiert den Gemeinderat über das 50-jährige Jubiläum als Erholungsgebiet.

Die Leiterin der Gäste-Info Samerberg, Frau Monika Schimanski, erläuterte dem Gremium die Zahl der Übernachtungen, Anzahl der Gesamt-Anreisen, sowie die Auslastung und durchschnittliche Aufenthaltsdauer für die Saison 2025. Außerdem werden Ziele, Kernbotschaften, Strategie, Zielgruppen und Maßnahmen der Jahresbegleitende Kampagne für das Jahr 2026 vorgestellt. Des Weiteren wird die Wertschöpfung des Tourismus am Samerberg mit verschiedenen Tabellen und Informationen erläutert.

Der Gemeinderat nimmt den Vortrag und die Informationen zur Kenntnis.

Eine Beschlussfassung erfolgte nicht.

TOP 5:	<u>Bekanntgaben, Sonstiges</u>
---------------	---------------------------------------

Entfällt.

Geschlossen und gefertigt:

Georg Huber
1. Bürgermeister

Andreas Müllinger
Schriftführer