

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 11.03.2025**

Abstimm.-Ergebnis

1. Vollzug der Wassergesetze;
Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf der Verordnung des
Landratsamtes Rosenheim über das Wasserschutzgebiet im
Gemeindegebiet Breitbrunn a. Chiemsee, Landkreis Rosenheim, zum
Schutz der Brunnen I und II Wolfsberg für die öffentliche
Wasserversorgung der Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee sowie zu den
eingegangenen Einwendungen, Bedenken und Anregungen

Mit Schreiben des Landratsamtes Rosenheim vom 04.12.2024 wurde die Gemeinde gebeten, den Bewilligungsantrag für das Zutagefördern und Ableiten von Grundwasser aus den Brunnen I und II und den vom Landratsamt Rosenheim beabsichtigten Erlass der Schutzgebietsverordnung bekannt zu machen. Die Bekanntmachung wurde an den gemeindlichen Anschlagstafeln in der Zeit vom 11.12.2024 bis 24.01.2025 angeheftet; die Frist zur Stellungnahme endete am 07.02.2025. Sämtliche Unterlagen wurden im genannten Zeitraum auch auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht. Die Gemeinde wurde aufgefordert, zur vorgesehenen Schutzgebietsverordnung und den vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregungen Stellung zu nehmen.

Den Gemeinderatsmitgliedern wurde vorab die bisherige Verordnung sowie der Entwurf der Schutzgebietsverordnung einschließlich der entsprechenden Anlagen per E-Mail zugesandt. Dieser weicht in verschiedenen Punkten vom ursprünglichen Vorschlag des beauftragten Ing.-Büros Tractebel ab. Der Entwurf entspricht im Wesentlichen dem vom Bay. Landesamtes für Umwelt veröffentlichten Verordnungsmuster in der Fassung vom 15.02.2023.

Im Gemeinderat werden eingehend die im Entwurf der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Regelungen unter Einbeziehung der Stellungnahme des beauftragten Ing.-Büros sowie der Musterverordnung des Bay. Landesamtes für Umwelt in der Fassung vom 15.02.2023 diskutiert. Zu folgenden Punkten wurde aufgrund der Beratungen getrennt abgestimmt:

- Die bei Punkt 2.8 des Entwurfs für die Schutzzone II aufgenommene Regelung wird befürwortet 13 : 0
- Bei den Punkten 4.5, 4.6 und 4.7 sollten für die Schutzzone III die Regelungen der Musterverordnung des Bay. Landesamtes für Umwelt in der Fassung vom 15.02.2023 aufgenommen werden. 13 : 0
- Zugestimmt wird der unter Punkt 4.15 gegenüber dem Verordnungsmuster zusätzlich aufgenommenen Regelung 10 : 3
- Die bei Punkt 6.12 des Entwurfs enthaltenen Regelungen für die Schutzzonen II und III werden befürwortet 13 : 0

Vom übrigen Entwurf der Schutzgebietsverordnung wird Kenntnis genommen und unter Berücksichtigung der vorgenannten Beschlüsse zugestimmt. 13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 11.03.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Der während des Auslegungsverfahrens eingegangene Widerspruch der Ehegatten Amann wurde dem Gremium zur Kenntnis gegeben. Begründet wird dieser mit einer Wertminderung der bebauten Grundstücke. Ferner wird die Ansicht vertreten, dass die Staatsstraße 2093 einen geeigneten Abschluss der Wasserschutzzone III abbilde.

Herr Ebner vom Ing.-Büro Tractebel wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass für die Ermittlung der Schutzzonengrenzen gemäß den maßgeblichen Regelungen (insbesondere DVGW-W 101) rein nach fachlichen (hydrogeologischen) Kriterien vorgegangen wurde. Demzufolge befinden sich die gegenständlichen Grundstücke innerhalb des Einzugsgebiets der Brunnen I und II, Wolfsberg bzw. insbesondere bei niedrigen Grundwasserständen temporär im Anströmbereich der Brunnen und waren daher aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse aus fachlicher Sicht in die weitere Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes einzubeziehen.

Zum Widerspruch der Ehegatten Amann wird vom Gemeinderat auf die fachliche Stellungnahme des Ing.-Büros Tractebel verwiesen und keine Möglichkeit gesehen, diesem abzuhelpfen. Er ist zur weiteren Bearbeitung dem Landratsamt Rosenheim zuzuleiten.

13 : 0

2. Bauantrag für den Umbau eines Wohnhauses mit energetischer Sanierung, Anbau einer Außentreppe und einer Terrassenüberdachung sowie Neubau von zwei Schleppgauben im Dachgeschoß auf Grundstück Fl.Nr. 617/3 (Rimstinger Str. 30)

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und dürfte aufgrund der umliegenden Bebauung mit einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vergleichbar sein. Es liegt zudem in der Schutzzone III des bestehenden Wasserschutzgebiets. Das Bauvorhaben wird dem Gemeinderat vorgestellt. Der Bauherr plant die Schaffung von drei Wohnungen im bestehenden Gebäude. Zur Erschließung der oberen Geschoße ist an der Westseite eine außenliegende Treppe geplant. Zur Belichtung des Dachgeschoßes sollen auf beiden Flächen des Satteldaches jeweils rund 7 m breite Schleppgauben errichtet werden. Das neue Satteldach orientiert sich an der Trauf- und Firstlinie des östlich angebauten Gebäudes. Am bestehenden Anbau auf der Nordseite soll das bestehende Dach abgetragen und durch ein Flachdach ergänzt werden. Die neue Oberkante FFB des Flachdachs ist analog der alten Dachoberkante. Zusätzlich ist für die Terrasse im EG auf der Südseite der Anbau einer Terrassenüberdachung vorgesehen. Der Abstand des Erdgeschoßes zur nördlichen Grundgrenze wird durch eine geplante Wärmedämmung (20 cm) reduziert und beträgt an der engsten Stelle 2,285 m. Gemäß Art 6 Abs. 6 Nr. 4 BayBO bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden nur dann außer Betracht, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 0,30 m aufweisen und mindestens 2,50 m von der Grundstücksgrenze zurückbleiben. Zudem ist für die im Obergeschoss geplante Dachterrasse

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 11.03.2025**

Abstimm.-Ergebnis

eine Abstandsfläche mit einer Tiefe von 3 m erforderlich, die ebenfalls nicht eingehalten wird. Dadurch wird das nördlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 618 der Gemeinde mit einer Abstandsfläche im Ausmaß von rd. 1,76 m² berührt, so dass eine entsprechende Abstandsflächenübernahme notwendig ist. Die übrigen, neu entstehenden Abstandsflächen aufgrund des Umbaus können eingehalten werden. Nachgewiesen wurden insgesamt 6 Stellplätze. Nach der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde sind jedoch insgesamt 7 Stellplätze notwendig. Hingewiesen wird, dass die geplante Wärmedämmung an der Ostseite auf dem privaten Nachbargrundstück Fl.Nr. 617 liegt, so dass eine privatrechtliche Zustimmung erforderlich sein dürfte.

Nach eingehender Beratung wird dem Bauantrag in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die auf das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 618 entfallende Abstandsfläche im Ausmaß von 1,76 m² wird übernommen.

1 : 12

Grund der Ablehnung sind die gemäß Stellplatzsatzung nicht ausreichend nachgewiesene Zahl der Stellplätze. Zudem wird die Ansicht vertreten, dass die geplante Dachgestaltung mit den massiven Schleppgauben aus ortsplanerischen Gründen eine Beeinträchtigung darstellt, da die benachbarten Gebäude in diesem Bereich nur Quergiebel mit Satteldach aufweisen, die auch hinsichtlich ihrer Proportionen in Relation zum Gebäude nicht so massiv sind. Zudem entstünde durch diese Schleppgauben im Dachgeschoss des Gebäudes ein drittes Vollgeschoss, welches sich ebenfalls nicht mehr in die Umgebung einfügt. Aus den vorgenannten Argumenten ist nach Ansicht des Gemeinderates somit ein Einfügen des geplanten Bauvorhabens im Sinne des § 34 BauGB nicht gegeben.

Gemeinderatsmitglied Klaus Pfaffelhuber hat wegen persönlicher Beteiligung zu Tagesordnungspunkt 3 an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

3. Bauantrag für die Nutzungsänderung des bestehenden Zweifamilienhauses zu einem Wohnhaus mit drei Wohnungen und einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 124/9 (Martel-Mayer-Straße 6)

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01 „Breitbrunn-Nord“ und dort im Allgemeinen Wohngebiet. Im Hinblick auf den Bebauungsplan wurde eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt. Ferienwohnungen zählen gemäß §13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, die nach den Regelungen der BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind. Das Bauvorhaben wird dem Gemeinderat vorgestellt. Vorgesehen ist eine Neukonzipierung der Grundrisse im Erd- und Obergeschoß und

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 11.03.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Herstellung von drei Wohnungen sowie einer Ferienwohnung. Der Anteil der Ferienwohnung beträgt rd. 24 Prozent an den oberirdischen Nutzflächen des Gebäudes, ohne Treppenhaus. Die bestehende Gebäudekubatur bleibt unverändert. Die erforderlichen Stellplätze können auf der Nordseite des Grundstückes hergestellt werden. Durch den bestehenden hohen Druck am regulären Wohnungsmarkt sieht der Gemeinderat zunehmend ein Problem bei einer Genehmigung von zusätzlichen Ferienwohnungen. Ferienwohnungen stehen in direkter Konkurrenz zur Deckung des dringenden Bedarfs an regulären Wohnungen. Ein definiertes Ziel der Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee ist es, notwendigen Wohnraum für dauerhaftes Wohnen sicherzustellen. Gleichzeitig ist die Gemeinde gefordert, den Anforderungen des Tourismus gerecht zu werden. Es gilt eine bedarfsgerechte Balance zwischen regulärem Wohnraum und Tourismus sicherzustellen. Das Flächenmaß der ggst. Ferienwohnung ist deutlich untergeordnet im Hauptobjekt integriert. Nach Ansicht der Gemeinde kann nur durch eine deutliche Unterordnung eine Verträglichkeit mit den vorgenannten Zielen angenommen werden.

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.
Diesem wird in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
Einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.

12 : 0

4. Ersatzpflanzungen am Strandbad Stadl und Kailbach; Rechnungsvorlage

In der Sitzung vom 12.11.2024 wurde bereits der Gemeinderat über die anstehenden Maßnahmen am Uferweg und am Strandbad informiert. In einem Ortstermin am Strandbad Stadl mit einer Vertreterin der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Rosenheim wurde die weitere Vorgehensweise bei verschiedenen gefährdenden Bäumen besprochen. Durch das Entfernen einzelner Bäume, die durch das Eschentriebsterben oder einer Wurzelstockfäule beschädigt und somit gefährdet waren, musste eine Ersatzbepflanzung durch die Gemeinde vorgenommen werden. Für die Ersatzbepflanzung mussten gemäß Bescheid der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim 15 heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm gepflanzt werden. Diese Arbeiten wurden durch die Firma Paul Arpé Garten- und Landschaftsbau durchgeführt. Hierbei sind Kosten in Höhe von 14.921,90 € entstanden.

Die Kosten in Höhe von 14.921,90 € für die Ersatzbepflanzungen werden nachträglich durch den Gemeinderat genehmigt

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 11.03.2025**

Abstimm.-Ergebnis

5. Straßenbeleuchtung für die Sepp-Obermeier-Straße; Angebot Bayernwerk

Die Solarleuchte in der Sepp-Obermeier-Straße ist defekt. Die Kosten für eine Ersatz-Solarleuchte erscheinen nicht rentabel.

In der Gemeinderatssitzung vom 10.12.2024 hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Verwaltung vom Bayernwerk ein Angebot für die Beleuchtung der Sepp-Obermeier-Straße mit bis zu zwei Straßenleuchten einholen soll.

Dieses Angebot liegt nun vor und schließt inklusive Grabungsarbeiten mit 10.369,82 € netto/12.340,09 € brutto. Angeboten wurde die Leuchte SRE Teceo 1 LED. Im Preis sind die Grabungsarbeiten wie im Plan angegeben berücksichtigt.

Der Gemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Das Angebot des Bayernwerks zur Errichtung von zwei Straßenleuchten in der Sepp-Obermeier-Straße zum Preis von 12.340,09 € brutto wird angenommen. Das Bayernwerk ist mit den entsprechenden Arbeiten zu beauftragen.

Der genaue Standort der Leuchten ist vor Ort festzulegen.

13 : 0

6. Tourist-Info; Antrag von Gemeinderatsmitglied Joseph Schneider zur Einrichtung eines Online-Ticket-Verkaufsportals

Von Gemeinderatsmitglied Joseph Schneider wurde beantragt, über die Einrichtung eines „Online-Ticket-Verkaufsportals“ bei der Tourist-Info zu beraten.

Durch dieses hätten Interessenten die Möglichkeit, direkt von zu Hause Tickets für Veranstaltungen zu kaufen, sowie direkt zu bezahlen und auch auszudrucken. Auch könnte der Sitzplatz direkt online ausgewählt werden. Die Reichweite würde sich zudem deutlich erhöhen.

Sämtliche Veranstaltungen, sowohl in der ChiemseeHalle als auch z.B. im Festzelt, könnten mit diesem System abgedeckt werden.

Nach Information der Tourist-Info bietet ein bereits im Haus verwendetes System eine diesbezügliche Möglichkeit. Allerdings kann hier nur ein Zahlungsweg hinterlegt werden. Dies würde bedeuten, dass alle Zahlungen über dieses Konto abgewickelt werden. Bei verschiedenen Veranstaltern müsste dann anschließend eine entsprechende Weiterverteilung erfolgen.

Der Kartenvorverkauf in der Tourist-Info stellt keine originäre Aufgabe, sondern lediglich ein Serviceangebot für die örtlichen Vereine dar. Dies kann grundsätzlich beibehalten werden, sollte aber überprüft werden, wenn z.B. am Ort wieder ein Laden oder Geschäft vorhanden wäre und dies ebenfalls anbieten würde.

Zudem ist eine Zahlungsabwicklung zugunsten Dritter über Konten der Gemeinde nicht zweckdienlich und praktikabel.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 11.03.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Auch ist zu berücksichtigen, dass oftmals bei Veranstaltungen weitere Vorverkaufsstellen vorhanden sind.

Ein Online-Ticket-Angebot kann bei Bedarf auch von den Vereinen direkt eingerichtet werden, oder alternativ auch z. B. vom Verein zur Förderung der Dorfgemeinschaft Breitbrunn-Gstadt als Angebot für alle Vereine.

Joseph Schneider wird diesbezüglich Kontakt mit den Vereinen aufnehmen.

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

7. Antrag zur Errichtung eines Großaufstellers für den Kunsthandwerkermarkt in Seeon

Am Pfingstwochenende (07.06.2025 – 09.06.2025) findet in Seeon ein Kunsthandwerkermarkt statt. Der Veranstalter möchte in Breitbrunn a. Chiemsee innerorts einen Großaufsteller (2,5 x 1,8 m) installieren.

Das Banner im Bauzaunformat wird zwei Wochen vor der Veranstaltung fachgerecht aufgestellt und unmittelbar nach Pfingsten wieder demontiert. Hierzu liegt ein Antrag vom 17.02.2025 vor.

Der Gemeinderat genehmigt die Aufstellung eines Großaufstellers am Ortseingang von Rimsting kommend auf dem gemeindeeigenen Grundstück.

9 : 4

8. Bericht aus der letzten Sitzung der Gemeinschaftsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn a. Chiemsee

Der Gemeinderat wird über die verschiedenen öffentlichen Tagesordnungspunkte aus der letzten Sitzung der Gemeinschaftsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn a. Chiemsee vom 26.02.2025 informiert.

9. Bekanntmachung von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

Folgende Vergaben wurden in der letzten Gemeinderatssitzung beschlossen:

- Beratungsleistungen zur Grünordnung für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Urfahrner Weg“ an den Landschaftsarchitekten Robert Haidacher
- Die Tiefbauarbeiten zur Verlegung der Hauptwasserleitung zum Hochbehälter im Bereich des Ortsteils Breitenloh
- Die Tiefbauarbeiten zur Sanierung der Wasserleitung im Möslweg
- Anschaffung einer Putzmaschine für das Rathaus

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 11.03.2025**

Abstimm.-Ergebnis

10. Bekanntgaben / Verschiedenes

- **Kanalсанierung Bauabschnitt VI; Vorstellung Termnschiene**

In der Gemeinderatssitzung vom 08.10.2024 wurde die Durchführung der Kanal-TV-Befahrung im Bauabschnitt VI beschlossen. Die Maßnahme umfasst die Bereiche Breitenloh, Wolfsberg und Königsstraße bis einschl. Strandbad.

In die Maßnahme werden auch die Grundstücksanschlussleitungen bis zum Hausanschluss-Revisionsschacht (Kommunalregie) von der Gemeinde befahren. Den Grundstückseigentümern wird rechtzeitig angeboten, im Zusammenhang mit der Maßnahme auch ihre privaten Hausanschlussleitungen mit der TV-Kamera befahren zu lassen. Diese zusätzliche Leistung muss jedoch direkt durch den Grundstückseigentümer bei der Inspektionsfirma beauftragt und abgerechnet werden. Mit dem Ing.-Büro Bichler & Klingenmeier wurde ein Zeitplan für die Durchführung der Maßnahme erstellt:

- KW 12/13: Zusammenstellung der Verdingungsunterlagen
- KW 12: Ex-ante Veröffentlichung
- KW 13: Einstellen in die Vergabeplattform
- KW 18: Submission am Dienstag, 29.04.2025, 14:00 Uhr
- KW 20: Gemeinderatssitzung am Dienstag, 13.05.2025
- KW 21: Vergabe der Bauleistung an den günstigsten Bieter
- KW 23: Frühester Baubeginn
- KW 48: Spätestes Bauende

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

- **Diefenbachausstellung**

Die Eröffnung der Diefenbach-Ausstellung ist am Freitag, 16.05.2025 um 14.00 Uhr im Haus des Gastes in Breitbrunn.

- **Fahnen am Rathaus**

Es sollte künftig darauf geachtet werden, dass bei der Beflaggung am Rathaus drei gleich große Fahnen aufgehängt werden. Der Fahnenbestand ist dementsprechend zu prüfen.

- **Information für die VG-Zeitung Ausgabe März**

Jahreshauptversammlung der Brandversicherung am 08. April 2025 in Pittenhart

11. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.02.2025 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung zugesandt.

***Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 11.03.2025***

Abstimm.-Ergebnis

Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben.
Sie gilt somit als genehmigt.

Vorsitzender

Schriftführerin