

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 08.04.2025**

Abstimm.-Ergebnis

1. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Urfahrner Weg“ im Verfahren nach § 13a BauGB;
Vorstellung des Planentwurfes, Aufstellungs- und Verfahrensbeschluss

Herr Christoph Fuchs stellt dem Gremium den ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 26./27.03.2025 vor. Berücksichtigt werden mussten darin schon die Vorgaben des zweiten Modernisierungsgesetzes, welches zum 01.01.2025 in Kraft getreten ist. Danach sind Regelungen zur Grüngestaltung nur noch zulässig, wenn sie planungsrechtlich bzw. städtebaulich begründet sind, wie z. B. zur Eingriffsminimierung oder den Klimaschutz. Auch dürften Gestaltungsvorgaben von Dachgauben nicht mehr zulässig sein.

Nach eingehender Beratung beschließt der Gemeinderat noch die Änderung des vorgestellten Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung in folgenden Bereichen:

- Begrünte Stützmauern bis zu einer Höhendifferenz von 180 cm gegenüber dem natürlichen Gelände

12 : 0

- Wandhöhen von 6,50 m als Höchstmaß

12 : 0

Gemeinderatsmitglied Stettner verlässt die Sitzung.

- Dachüberstände von mind. 0,80 m, Balkone von max. 1,50 m Tiefe

9 : 2

Der Gemeinderat beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen/Ergänzungen in den Bebauungsplan mit Begründung einzuarbeiten. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderungen billigt der Gemeinderat den vorgelegten Planentwurf einschließlich Begründung in der Fassung vom 08.04.2025 und beschließt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Urfahrner Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung für den im Planentwurf dargestellten Geltungsbereich.

Wesentliche Ziele der Planung sind

- Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung entsprechend Gebietscharakter unter Einschluss von Ferienwohnungen,
- Erhöhung der baulichen Nutzungsgrenzen,
- Beibehaltung der offenen Bauweise,
- Vergrößerung der Bauräume unter Berücksichtigung der Grundflächen z.B. von Terrassen, Balkonen, Standgauben, Außentreppen,
- Festschreibung und Erweiterung von Bauräumen für Garagen unter Berücksichtigung von einzelnen unterirdischen/ hangintegrierten Garagen und Nebenanlagen,
- Festschreibung der bestehenden Straßenverkehrsflächen,

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 08.04.2025**

Abstimm.-Ergebnis

- Festschreibung und Fortschreibung von bestehenden Ausgleichsflächen aus früheren Bebauungsplanänderungen/ begrünten Flächen/ ortsbildprägenden Bäumen und Gehölzstrukturen,
- Festschreibung von Gebäudeschutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen.

Nach Einarbeitung der Beschlüsse in die Planunterlagen ist der Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen und das Verfahren durchzuführen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen.

11 : 0

2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Königstraße Süd“; Vorlage der Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB – Beschluss zur erneuten Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde von 27.10.2023 bis 27.11.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte von 17.10.2023 bis 18.11.2023.

Am 16.01.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die erneute Auslegung mit verkürzter Veröffentlichungsfrist beschlossen.

Am 30.07.2024 erfolgte aufgrund der Bitte des Planers und der Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 402/2 eine weitere Behandlung der Stellungnahme mit einer Neuordnung des Baufensters. Nach dem Gemeinderatsbeschluss, dem Vorschlag des Architekten und der Eigentümerin zu folgen und ein neues größeres Baufenster festzusetzen, wurde das erneute Auslegungsverfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB vom 23.08.2024 bis 13.09.2024 durchgeführt.

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Rosenheim, insbesondere zur Überplanung des Grundstücks Fl.Nr. 402/2 wurde vor einer Beratung des Gemeinderates über die eingegangenen Stellungnahmen ein Abstimmungstermin im Landratsamt Rosenheim vereinbart. Der Termin fand am 16.01.2025 statt, Teilnehmer waren Kreisbaumeister Hr. Seeholzer, Hr. Liepold (Bauleitplanung), Fr. Höra, Fr. Weber, Fr. Walter, (Untere Naturschutzbehörde) Hr. Bgm. Baumgartner, Hr. Kaiser, Hr. Feirer-Kornprobst (Planer). Unter Berücksichtigung des Besprechungsergebnisses wurde für die Grundstücke Fl.Nrn 301/2 und 377/4 ein neuer Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 23.01.2025 vorgelegt. Zu diesem Entwurf erfolgte dann von Seiten der Bauleitplanung und der Unteren Naturschutzbehörde eine weitere Stellungnahme vom 18.03.2025, die in die Abwägung eingestellt und nachfolgend behandelt werden.

Folgende Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen:

- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Schreiben vom 27.08.2024

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 08.04.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Von der Regierung v. Oberbayern wurde mit Schreiben vom 26.08.2024 auf die bisherigen Stellungnahmen aus dem Jahr 2023 verwiesen. Bei einer entsprechenden Würdigung der Belange von Natur und Landschaft im weiteren Verfahren steht der o.g. Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2024 den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin grundsätzlich nicht entgegen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung, die Belange von Natur und Landschaft entsprechend zu würdigen, werden in ausreichendem Maße berücksichtigt. Mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte eine umfangreiche Vorabstimmung im Zuge der Bearbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans sowie im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Zudem erfolgte nach der erneuten Auslegung eine Besprechung im Landratsamt Rosenheim, um mögliche Normenkonflikte zwischen der Landschaftsschutzgebietsverordnung und dem Bebauungsplan zu klären und zu lösen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

11 : 0

Mit Schreiben vom 02.09.2024 bittet das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege die bestehende Formulierung mit dem Hinweis auf die Meldepflicht zur Vermeidung von Missverständnissen zu streichen und den Hinweis auf die Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen nach Art. 7 BayDSchG aufzunehmen. Im Schreiben wird ferner noch auf die notwendige Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange im Rahmen der Bauleitplanung eingegangen und auf die übliche Vorgehensweise der fachlichen Prüfung im Rahmen der Genehmigungsverfahren hingewiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bereits eine Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Die vorgebrachten Anregungen wurden berücksichtigt. In der vorliegenden Stellungnahme werden zur Klarstellung noch Anregungen bezüglich Bodeneingriffe nachgereicht. Die Anregungen werden berücksichtigt und der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht entsprechend geändert bzw. angepasst.

11 : 0

In der Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, SG Bauleitplanung, vom 12.09.2024 wird festgestellt, dass im Bereich der Fl.Nr. 402/2 bisherige Außenbereichsflächen überplant werden und somit ein Widerspruch zur Landschaftsschutzgebietsverordnung besteht. Die naturschutzfachlichen Einwendungen sind im vorliegenden Fall nicht ab- bzw. wegwägbare. Es wird empfohlen, die Planung einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In der weiteren Stellungnahme des SG Bauleitplanung vom 18.03.2025 zum überarbeiteten Planentwurf nach dem Besprechungstermin wird

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 08.04.2025**

Abstimm.-Ergebnis

mitgeteilt, dass es hierzu keine weiteren Anmerkungen gibt. Die erneute Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sollte überprüft werden.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Empfehlung, die Planung weitgehend einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um einen Normenkonflikt zu vermeiden, wurde berücksichtigt und am 16.01.2025 ein Besprechungstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim durchgeführt, an dem u.a. auch Hr. Liepold teilgenommen hatte. Auf die Abwägung und auf den Beschluss zu den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde wird deshalb verwiesen.

11 : 0

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Schreiben vom 12.09.2024 mitgeteilt, dass die Planung für das Grundstück Fl.Nr. 402/2 dem Schutzzweck der LSGVO widerspricht. Die erforderliche Befreiung für die Bauleitplanung kann daher nicht in Aussicht gestellt werden. Es ist somit eine Umplanung erforderlich. Ferner wird darauf hingewiesen, dass für Grundstücke, für die in jüngster Vergangenheit Baugenehmigungen erlassen wurden, die Umgriffe als Festsetzungen zu übernehmen sind. Dies betrifft das Grundstück Fl.Nr. 377/4, für das dies noch nicht erfolgt ist. Da die erforderliche Befreiung zum Erlass einer Bauleitplanung im Landschaftsschutzgebiet der Unteren Naturschutzbehörde obliegt, ist eine Inkraftsetzung des Bebauungsplanes aktuell nicht möglich. Nach dem genannten Besprechungstermin wurde zur angepassten Planung mit Schreiben vom 18.03.2025 mitgeteilt, dass für das Grundstück Fl.Nr. 377/4 die Zugeständnisse der jüngsten Baugenehmigung (vom August 2024) ausreichend sind und so festgesetzt werden sollten. Für die Terrasse ausnahmsweise Überschreitungen der am Gebäudebestand verlaufenden Baugrenze gemäß Genehmigung gemäß Darstellung im Eingabeplan mit Freiflächengestaltung und Rotkorrektur. Für das Grundstück Fl.Nr. 402/2 wird ausgeführt, dass eine Beurteilung ggf. notwendiger oder möglicher Geländeänderungen durch Höhenfestsetzungen der Fußbodenoberkante ohne entsprechende Schnitte und Gegenüberstellung von Bestand und Planung nicht möglich ist. Geländeänderungen bedürfen jedoch der Erlaubnis nach der Schutzgebietsverordnung und kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn die diesbezügliche Bestandssituation verbessert bzw. nicht verschlechtert wird. Die Anpassung der Bauvorhaben an die umliegende Bebauung ist nicht nachvollziehbar unter Berücksichtigung von Gelände/Landschaftsbild und Gesamthöhe. Abschließend wird eine Ergänzung des Hinweises Nr. 14 dahingehend vorgeschlagen, dass der Wurzelraum der zu erhaltenden Bestandsgehölze bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen ist.

Vom Gemeinderat werden die Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

Da die nach Gemeinderatsbeschluss im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 402/2 geänderte Planung aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung widerspricht und eine Befreiung zum Erlass einer Bauleitplanung nicht erteilt werden kann, wurde zur Auflösung des

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 08.04.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Normenkonflikts ein Abstimmungstermin im Landratsamt Rosenheim vereinbart. Der Termin fand am 16.01.2025 statt, Teilnehmer waren Kreisbaumeister Hr. Seeholzer, Hr. Liepold (Bauleitplanung), Fr. Höra, Fr. Weber, Fr. Walter, (Untere Naturschutzbehörde) Hr. Bgm. Baumgartner, Hr. Kaiser, Hr. Feirer-Kornprobst (Planer). Unter Berücksichtigung des Besprechungsergebnisses wurde für die Grundstücke Fl.Nrn. 301/2 und 377/4 ein neuer Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 23.01.2025 vorgelegt. Zu diesem Entwurf wurde eine weitere Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 18.03.2025 abgegeben, die nachfolgend behandelt wird.

zu Ziffer 2.5 der ersten Stellungnahme:

Bezüglich des Grundstücks Fl.Nr. 377/4 ist festzustellen, dass zwischenzeitlich Baugenehmigungen für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen erfolgt sind. Der Bebauungsplan wurde diesbezüglich überprüft, angepasst und nochmals der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Zu diesem Entwurf wurde eine weitere Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde abgegeben, die nachfolgend behandelt wird.

Die abschließende Feststellung, dass der Bebauungsplan derzeit nicht beschlussfähig ist, wurde im Rahmen der Abstimmung am 16.01.2025 ebenfalls besprochen.

zu Fl.Nr. 377/4 im zweiten Schreiben vom 18.03.2025:

Im Bebauungsplanentwurf vom 23.01.2025, der nach der Abstimmungsbesprechung vom 16.01.2025 erstellt worden war, waren der Einfachheit halber das Wohngebäude einschließlich der Terrassen innerhalb des Baufensters angeordnet. Dadurch waren keine ausnahmsweisen Überschreitungen mehr notwendig. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sollte jedoch das Baufenster nur den genehmigten Gebäudeumriss umfassen. Die Terrassen, die sich dann außerhalb des Baufensters befinden, sollten als ausnahmsweise zulässige Überschreitung festgesetzt werden. Der Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde stellt keine Einschränkung hinsichtlich des genehmigten Bauantrags dar. Da das Baurecht nicht geändert wird, kann dem Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde gefolgt und der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden.

11 : 0

zu Fl.Nr. 402/2 im zweiten Schreiben vom 18.03.2025:

Hinsichtlich der Festsetzung der Fußbodenoberkante ist festzustellen, dass nach Aufmaß bzw. Angaben des Architekturbüro Riefer die bestehende Fußbodenoberkante bei 526,0 ü.NN liegt. Nach den vorliegenden Bauantragsunterlagen des Bestandsgebäudes von 1957 weist das Bestandsgebäude eher geringe Geschosshöhen und Fußboden- und Deckenstärken auf, die den Ansprüchen eines modernen Wohnungsbaus sowie einer energieeffizienten Bauweise nicht gerecht werden. Deshalb wurde die zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens im Bebauungsplan mit 526,40 cm festgesetzt, um einen gewissen Spielraum für die Gestaltung der Raumhöhen und Fußbodenaufbauten zu gewährleisten. Geländeänderungen sind damit

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 08.04.2025**

Abstimm.-Ergebnis

nicht verbunden. Insofern ist keine Änderung der Planung veranlasst. In der Begründung sind diesbezüglich noch klarstellende Erläuterungen zu ergänzen.

11 : 0

zu Hinweis 14:

Die vorgeschlagene Ergänzung wird berücksichtigt. Ergänzend wird noch auf die Festsetzung C.4.5 verwiesen, in der Regelungen zum Schutz von Gehölzen aufgeführt sind.

Zudem wird bei Festsetzung C.4.5 der Verweis auf die nicht mehr gültige RAS-LP 4 gestrichen und durch einen Verweis auf die zwischenzeitlich geltende R SBB "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" Ausgabe 2023, ersetzt.

11 : 0

Vom zwischenzeitlich neuen Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 367/1 wurden mit Datum vom 12.09.2024, 03.02.2025 und 06.04.2025 Schreiben eingereicht, die sich inhaltlich ausschließlich auf die im Planentwurf festgesetzte Wandhöhe beziehen. Auch fanden innerhalb dieses Zeitraumes drei Besprechungen im Rathaus mit dem Grundeigentümer und seinem Architekten statt, die ebenfalls die gewünschte Wandhöhe von 6,85 zum Gegenstand hatten.

Die Schreiben werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Da alle Stellungnahmen inhaltlich ausschließlich die Wandhöhe betreffen, werden sie zusammen behandelt.

Das Bebauungsplankonzept sieht vor, dass aus ortsplanerischer Sicht die Höhenentwicklung der Baukörper zum südlichen Ortsrand hin abnimmt, um so einen harmonischen Übergang zur Landschaft zu gewährleisten. Die Gebäude am südlichen Ortsrand (Hs.Nr. 63 + 72) weisen eine Wandhöhe von 5,75 m auf. Für das gegenständliche Gebäude war lt. Eingabeplan vom August 2021 eine Wandhöhe von 6,37 m vorgesehen. Um noch einen gewissen planerischen Spielraum zu gewähren und unter Berücksichtigung der Wandhöhe der umliegenden Bebauung (Hs.Nr. 68: WH=6,60m, Hs.Nr. 61: WH=6,65 m) wurde eine Wandhöhe von 6,60 m festgesetzt. Für das unmittelbar nördlich anschließende Wohngebäude (Hs.Nr. 70) wurde nur aufgrund des genehmigten Bauplanes eine Wandhöhe von 7,0 m festgesetzt. Der beauftragte Planer sieht diese Wandhöhe aus ortsplanerischer Sicht eher als Fehlentwicklung und diese sollte deshalb nicht als Maßstab für die weitere bauliche Entwicklung herangezogen werden.

Nach intensiver Beratung beschließt der Gemeinderat, für das Grundstück Fl.Nr. 367/1 jedoch die Wandhöhe auf 6,85 m festzulegen. Grund dafür ist, dass auch aufgrund der baurechtlich genehmigten Wandhöhe von 7,00 m für das nördliche Grundstück diese noch als städtebaulich verträglich angesehen wird und auch eine bessere Nutzung des Dachgeschosses zulässt.

7 : 4

Der Gemeinderat beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht einzuarbeiten. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplan-Entwurf mit

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 08.04.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Begründung und Umweltbericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 08.04.2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 2 Wochen verkürzt.

11 : 0

3. Bauantrag für den Neubau eines Carports mit Abstellraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 559/2 (Winklweg 6)

Das Bauvorhaben wird bauplanungsrechtlich nach § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich) beurteilt. Demnach können sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Obwohl ein Landschaftsschutzgebiet und ein Biotop in unmittelbarer Nähe angrenzen, werden auf der gegenständlichen Baufläche öffentliche Belange nicht berührt. Zudem ist die Erschließung durch die Gemeindestraße „Winklweg“ gesichert. Da der Carport zur Straßenseite hin offenbleiben soll, ist der gemäß Stellplatzsatzung notwendige Stauraum von 5 m nicht notwendig.

Nach eingehender Beratung wird dem Bauantrag in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

11 : 0

4. Bauantrag für eine Nutzungsänderung der Wohnung 1 in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 271/2 (Wolfsberger Straße 25a)

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Rosenstraße - Tulpenweg“ und dort im Allgemeinen Wohngebiet. 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. Der Anteil der Ferienwohnung beträgt rd. 19 Prozent an den oberirdischen Nutzflächen des Gebäudes. Die bestehende Gebäudekubatur bleibt unverändert. Die erforderlichen Stellplätze können auf Eigengrund hergestellt werden. Das Flächenmaß der ggst. Ferienwohnung ist deutlich untergeordnet im Hauptobjekt integriert. Nach bisheriger Ansicht des Gemeinderates kann nur durch eine deutliche Unterordnung eine Verträglichkeit angenommen werden.

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.
Diesem wird in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 08.04.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.

11 : 0

5. Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Gartenhütte auf dem Grundstück Fl.Nr. 107/4 (Gollenshausener Str. 12)

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gollenshausener Straße Süd“ und dort im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Das Bauvorhaben wird dem Gemeinderat vorgestellt. Vorgesehen ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses sowie einer PKW-Doppelgarage mit angebautelem Technikraum und einer Hobbywerkstatt. Die beiden Gebäude überschreiten die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Die Lage des Wohnhauses wird um 7,5m nach Süden verschoben. Das Baufeld der Garage ist im B-Plan als Einzelgarage an der Grundgrenze dargestellt. Das ursprüngliche Konzept von zwei Einzelgaragen an der gemeinsamen Grundgrenze mit dem Nachbarn ist zwischenzeitlich überholt. Das Nachbargrundstück ist mit einer Doppelgarage mit einem gewissen Abstand zur Grundgrenze bebaut. Es liegen somit entsprechende Bezugsfälle für eine Überschreitung der Baugrenzen vor. Weiters ist eine Gartenhütte im nordöstlichen Grundstücksbereich geplant.

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Diesem wird in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen wird zugestimmt.

11 : 0

6. Bauantrag für die Errichtung eines Kälberstalles sowie eines Auslaufs mit Außenliegeboxenüberdachung und Außenfuttermisch auf dem Grundstück Fl.Nr. 1088 (Oberkitzing 2)

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Es handelt sich um ein nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben. Das Bauvorhaben wird dem Gemeinderat vorgestellt. Vorgesehen ist, die Errichtung eines Kälberstalls im Ausmaß von rd. 22x8m bei reduziertem Abstand zum bestehenden Fahrsilo. Der bestehende Milchviehstall wird mit einem Auslauf erweitert. Eine Flugdachkonstruktion dient zur Überdachung der Außenliegeboxen sowie eines Außenfuttermisches. Eine Befreiung von den Abstandsflächen der Gebäude untereinander wurde beim Landratsamt Rosenheim beantragt.

Nach eingehender Beratung wird vom Gemeinderat dem Bauantrag in der vorgelegten Form vorbehaltlich einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 08.04.2025**

Abstimm.-Ergebnis

das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist durch den Bauwerber sicherzustellen.

11 : 0

7. Anregungen aus der Bürgerversammlung

Die Niederschrift über die am 14.03.2025 stattgefundene Bürgerversammlung wird den Mitgliedern des Gemeinderats zur Kenntnis gegeben.

Bezüglich der angefragten verlängerten Öffnungszeiten des Wertstoffhofes wird Rücksprache mit der Gemeinde Gstadt gehalten.

Zum schlechten Mobilfunkempfang in der Ortsmitte soll bei der Telekom angefragt werden, ob nicht das Telekomeigene Gebäude in der Seestraße ein möglicher Standort für einen Mobilfunkmasten wäre.

11 : 0

Die restlichen Wortmeldungen werden besprochen, es besteht aus der Sicht des Gemeinderats ansonsten kein weiterer Handlungsbedarf.

11 : 0

8. Ergebnisse der Verkehrsschau, Erlass von verkehrsrechtlichen Anordnungen

Das Ergebnis der Verkehrsschau (mit Wolfgang Schlemer PI Prien, Bürgermeister Baumgartner und Antonia Hell VG-Breitbrunn) vom 19.11.2024 wird in den wesentlichen Punkten wie folgt zusammengefasst:

- Urfahrner Weg / Wolfsberger Straße:

Die geplante 30er Zone soll auf Höhe Wolfberger Straße 2a (Grundstück Fl.Nr. 250/9) beginnen bzw. enden.

Zusätzlich soll an der Grenze der Grundstücke Fl.Nrn. 311/12 + 311 ein Ortsschild angebracht werden.

11 : 0

- Zusatzschild Rimstinger Straße 23 & 27:

Es wurde eine Anfrage durch die Bewohner der Rimstinger Straße 27 für ein Zusatzschild an der Staatsstraße für die Anwesen Rimstinger Straße 23 & 27 gestellt.

Im Zuge der Verkehrsschau wurde ein geeigneter Standort, der von jeder Fahrtrichtung einsehbar ist, bestimmt. Das Zusatzschild soll auf dem Grundstück Rimstinger Straße 25, Grundstück Fl.Nr. 511/2 aufgestellt werden.

- Stock:

Hier sind zwei Halteverbote.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 08.04.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Anfang und Ende eines Halteverbotes und die erneuten Hinweise dazwischen sollen angebracht werden.

- Kämpfenthal:

Hier soll zu der Zufahrt zu Kämpfenthal 1, Grundstück Fl.Nr. 1139/1 von der Straße von Unterkitzing nach Oberkitzing, Grundstück Fl.Nr. 881/1 kommend, an der Kreuzung ein Sackgassenschild (Nr. 357) angebracht werden.

- Rimstinger Straße:

Hier ist als Hinweis für die Engstelle eine Beschilderung mit den Zeichen 121-10 (einseitig verengte Fahrbahn), 208 (Vorrang des Gegenverkehrs und 308 Vorrang vor dem Gegenverkehr). Zusätzlich ist sind Fußgängerüberwege bei Grundstück Fl.Nr. 216/7 und auf Höhe der Grundschule (Grundstück Fl.Nr. 80/7) vorgesehen.

Hierzu wird bei dem Landratsamt Rosenheim ein Antrag gestellt.

Im Zuge der Verkehrsschau wurde festgestellt, dass einige der Verkehrszeichen aufgrund von Verwitterung und Schäden erneuert werden müssen.

Der Gemeinderat nimmt die einzelnen Sachverhalte zur Kenntnis. Die notwendigen verkehrsrechtlichen Anordnungen sind zu erlassen.

11 : 0

9. ROSI-Mobil am Chiemsee; Sachstand und weiteres Vorgehen

Über die finanziellen Probleme beim On-Demand-Verkehrsangebot „ROSI“ wurde bereits mehrfach berichtet.

Eine vom Landkreis Rosenheim geforderte komplette Übernahme der anfallenden Defizite wurde mehrmals von der Gemeinde Breitbrunn abgelehnt, eine teilweise Beteiligung jedoch in Aussicht gestellt.

In einer neuerlichen Besprechung mit den teilnehmenden Gemeinden im Landratsamt wurde vom RVO als Betreiber ein Vorschlag zur Optimierung des Angebotes vorgestellt. Dieses wird dem Gremium zur Kenntnis gegeben. Durch die Einteilung des Gebietes in 4 Zonenbereiche soll neben der Verfügbarkeit auch die Auslastung deutlich verbessert werden. Vor allem könnten hierdurch eine Vielzahl an Leerfahrten vermieden werden. Auf das anfallende Defizit hätte dies wohl allerdings nur eine sehr untergeordnete Auswirkung.

Um zusätzlich eine Ergebnisverbesserung zu erreichen, wurde auch über eine Erhöhung der Fahrpreise diskutiert. Eine Verdoppelung könnten sich vermutlich alle Gemeinden vorstellen.

Dies hätte, nach einer überschlägigen Berechnung, Mehreinnahmen in Höhe von 297.000,-- € zur Folge.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 08.04.2025**

Abstimm.-Ergebnis

In der vorgenannten Besprechung berichtete Landrat Otto Lederer auch von einer Entscheidung des Kreisausschusses bezüglich einer Stärkung des ÖPNV im „Chiemsee-Dreieck“.

Durch den Wegfall der Chiemsee-Ringlinie ab 2026 haben sich die Landkreise Rosenheim und Traunstein darauf geeinigt, die in diesem Bereich bestehenden Buslinien 9505, 9509 und 9520 zu stärken. Dabei profitiert die Gemeinde Breitbrunn ab 01.01.2026 durch zusätzliche Fahrtenpaare auf der Linie 9520 Prien-Traunstein. Wochentags gibt es ganzjährig ein zusätzliches Fahrtenpaar am Abend. Am Wochenende, sowie sonn- und feiertags werden die Fahrtenpaare sogar von bisher 3 auf künftig 7, mehr als verdoppelt. Die bisherige Kostenbeteiligung der Gemeinde Breitbrunn an der Chiemsee-Ringlinie (2024: 4.193,17 €) entfällt ab 2026 ersatzlos.

Nach eingehender Beratung befürwortet der Gemeinderat im Grundsatz die Weiterführung des On-Demand-Angebotes „Rosi“. Ab Mai 2025 zunächst bis einschl. April 2026 mit dem veränderten Sektorenmodell wie vorgeschlagen und mit einer Verdoppelung der derzeitigen Fahrpreise.

Voraussetzung ist jedoch, dass eine Fahrt in andere Sektoren, mit Umstieg in Prien, mit einer Buchung bestellt werden kann.

Eine vollständige Übernahme von Defiziten aus der Vergangenheit, bis einschl. April 2025, wird weiterhin abgelehnt. Hier wird auf die bisher gefassten Beschlüsse verwiesen.

11 : 0

Angemerkt wird zudem, daß die Zubuchung eines weiteren Passagiers oft nicht möglich ist. Zudem fehlen zeitliche Alternativen, wenn die angefragten Zeiten nicht möglich sind. Hier ist auf eine bessere technische Umsetzung hinzuweisen.

10. Abberufung und Neubenennung eines externen behördlichen
Datenschutzbeauftragten

Da die Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee bestmöglich in Datenschutzfragen unterstützt werden soll, hat die actago GmbH intern eine Neubesetzung der Funktion des Datenschutzbeauftragten vorgenommen.

Der neu benannte Datenschutzbeauftragte war bereits über einen langen Zeitraum als Ansprechpartner und Berater für die Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee tätig und ist mit den spezifischen Anforderungen bestens vertraut. Durch diese interne Anpassung wird sichergestellt, dass die Zusammenarbeit weiterhin auf einem hohen fachlichen Niveau erfolgt.

Das Gremium nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

Die Benennung von Herrn Maximilian Nuss zum Datenschutzbeauftragten gemäß Art. 37 DSGVO vom 10.11.2020 wird mit Ablauf des 30.04.2025 widerrufen.

Die Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee benennt Herrn Armin Stühler, Mitarbeiter der actago GmbH, Landau a. d. Isar mit Wirkung ab 01.05.2025 gemäß Art. 37 Abs. 1 Buchst. a) der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 08.04.2025**

Abstimm.-Ergebnis

zum externen Datenschutzbeauftragten für die Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee.

Seine Aufgabe ist die Überwachung der Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Die Stellvertretung erfolgt gleichfalls durch die actago GmbH, wird aber nicht namentlich genannt.

Sollte im Rahmen der Beauftragung der actago GmbH mit der Betreuung in den Bereichen Datenschutz und Informationssicherheit eine Abberufung des derzeitigen Datenschutzbeauftragten sowie die Bestellung eines anderen, entsprechend qualifizierten Mitarbeiters der actago GmbH erforderlich werden, so obliegt die Entscheidung darüber dem Ersten Bürgermeister der Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee. Eine erneute Beschlussfassung im Gemeinderat ist hierfür nicht erforderlich.

Die actago GmbH hat sicherzustellen, dass der neu benannte Datenschutzbeauftragte die gesetzlichen Anforderungen gemäß der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sowie des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) erfüllt.

11 : 0

11. VHS Chiemsee; Kostenbeteiligung der Gemeinde Breitbrunn nach Änderung der Satzung

In der Sitzung des Finanzbeirates der VHS wurde 2024 die Erhöhung des Gesamtbeitrages der Gemeindegzuschüsse, sowie eine Änderung des Verteilungsschlüssels beraten und mehrheitlich beschlossen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitbrunn befürwortete ebenfalls die Erhöhung der gemeindlichen Zuschüsse um 10.000,-- € auf insgesamt 100.000,-- € pro Kalenderjahr.

Einer Änderung des Verteilungsschlüssels wurde jedoch nicht zugestimmt und somit der Anteil der Gemeinde Breitbrunn für 2024 nach dem alten Schlüssel berechnet und bezahlt.

In der folgenden Jahreshauptversammlung der VHS wurde daraufhin der neue Verteilungsschlüssel der Trägergemeinden in der Satzung festgeschrieben. Somit entfällt die bisherige Entscheidung im Finanzausschuss.

Der nach neuen, satzungsmäßigen, Schlüssel fällige Zuschussbetrag der Gemeinde Breitbrunn für 2025 beläuft sich nach Mitteilung der VHS auf 2.854,-- € und wird dem Gremium zur Kenntnis gegeben.

12. Mögliche temporäre Beweidung des Kirchberges mit Schafen

Es wurde die temporäre Beweidung des Kirchenberges mit 5 Schafen und 4 Zwergziegen angefragt. Die Tiere würden ca. 3-4 Mal / Jahr für ca. 7-10 Tage am Berg mit einem mobilen Zaun eingezäunt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 08.04.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Nach kurzer Beratung beschließt der Gemeinderat, die Beweidung für 2025 probeweise pachtfrei zu genehmigen.
Ein entsprechender Vertrag ist abzuschließen.

9 : 2

13. Bericht aus der letzten Sitzung der Verbandsversammlung des Abwasser- und Umweltverbandes (AUV)

Verbandsrat Schneider berichtet dem Gremium kurz über die Punkte aus der letzten Sitzung der Verbandsversammlung des Abwasser- und Umweltverbandes (AUV) am 04.04.2025.

14. Bekanntmachung von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

- Beauftragung von 2 x jährlicher Reinigung der nicht zu öffnenden Fenster am Rathaus
- Abschluss eines Wartungsvertrages für die Softwarepflege, Support Hotline und Cloud der Funkwasserzähler

15. Bekanntgaben / Verschiedenes

- a) Gemeindlicher Segelhafen in Mühlh – Sanierung Weststeg
Die Sanierung des Weststeges im gemeindlichen Segelhafen Mühlh wurde im Januar bis Februar 2025 fertiggestellt.
Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurden auch 3 pilzbefallene Festmachepfosten repariert und notwendige Reparaturarbeiten an der Opti-Einstiegsstelle an die ausführende Zimmerei beauftragt.
Abgerechnet wurden die Stegbauarbeiten, die Pfostenarbeiten und die Arbeiten an der Opti-Einstiegsstelle. Die Gesamtabrechnungssumme beträgt somit 41.720,44 € brutto.
Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt ohne Einwände zur Kenntnis.
- b) Darlehen für die Finanzierung der Stammeinlagen beim gKU-Breitbrunn-Gstadt
Dem Gemeinderat wurde zur Kenntnis gegeben, dass bei den beiden Darlehen bei der BayernLabo über eine ursprüngliche Gesamtkreditsumme von 1 Mio. € zum 15.05.2025 die Zinsbindung ausläuft (Restschuld 487.500,-- €). Es werden Angebote für eine Folgefinanzierung eingeholt und an den günstigsten Anbieter vergeben.
Die Beschlussfassung erfolgt dann in der Mai-Sitzung.
- c) Ferienhaus Bgm.-Ganterer-Weg
Es soll überprüft werden, ob das bestehende Ferienhaus als solches genehmigt wurde.

***Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 08.04.2025***

Abstimm.-Ergebnis

- d) Radweg Rimstinger Straße
Der schmale Radlweg entlang der Rimstinger Straße an den Grundstücken
Fl.Nrn. 511, 511/4 und 465 soll durch den Bauhof ertüchtigt werden.

16. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.03.2025 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung zugesandt. Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

Vorsitzender

Schriftführerin