

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 04.06.2025**

Abstimm.-Ergebnis

1. Erweiterung der Flächen für die FFW am Gemeindehaus Gollenshausen;
Vorstellung der Planungsvarianten

Bezugnehmend auf den Beschluss des Gemeinderates vom 07.05.2025 wurde die Planungsgruppe Strasser beauftragt, in einer Machbarkeitsstudie verschiedene Konzepte zur Erstellung eines Erweiterungsgebäudes am bestehenden Feuerwehrhaus zu entwickeln und auch eine belastbare Kostenberechnung vorzustellen. In diesem Konzept soll ein zweiter Stellplatz für ein Löschgruppenfahrzeug LF 10 in einem Erweiterungsgebäude am Gemeindehaus errichtet werden. Aufgrund des derzeit hohen Personalstands der FFW-Löschgruppe Gollenshausen sollen auch zusätzliche Umkleidemöglichkeiten und Spinde geschaffen werden. Bereits im Vorfeld wurden die erarbeiteten Varianten mit den drei Kommandanten und den Bürgermeistern durchgesprochen und auf zwei mögliche Ausführungen reduziert.

Zur Vorstellung der Machbarkeitsstudie wurde David Egger von der Planungsgruppe Strasser begrüßt. In der Gebäude-Variante 7c und 7d sind die Umkleideräume seitlich angeordnet. Das Gebäude ist fast quadratisch und fügt sich städtebaulich harmonisch vor dem Gemeindehaus ein. In der Variante 7c ist das Gebäude parallel zum Gemeindehaus angeordnet. In der Variante 7d ist das Gebäude parallel zur Staatstraße angeordnet. Die Kurvenradien wurden bei beiden Varianten berücksichtigt. Bei beiden Varianten sind keine Arbeiten an den vorhandenen unterirdischen Installationen und an den vorhandenen Leitungen notwendig. Auf dem Grundstück können 11 Stellplätze nachgewiesen werden. Das Kriegerdenkmal wird nach den Vorgaben der Gemeinde und Vereine versetzt. Der Grobkostenrahmen für die Kostengruppen 100 – 700 liegt bei den Varianten 7c und 7d jeweils bei 536.140 € brutto. Für beide Varianten ist eine geschätzte Förderung von ca. 160.000 € zu erwarten.

Nach eingehender und umfangreicher Diskussion beschließt der Gemeinderat, die Planungsvarianten durch Kommandanten Christian Summerer an alle aktiven Mitglieder der Feuerwehr weiterzuleiten, um diese in einer Versammlung zu besprechen. Das Ergebnis soll in der zweiten Sitzung im Juli präsentiert werden.

12 : 1

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Maierholz“ für die Grundstücke
Fl.Nrn. 215/20, 215/36, 215/37 und 215/61;
Vorlage des Planentwurfes, Aufstellungs- und Verfahrensbeschluss

In der Sitzung des Gemeinderates am 05.07.2023 wurde dem Antrag der Grundstückseigentümer auf Änderung des Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 215/20, 215/36, 215/37 und 215/61 zugestimmt. Mit den Eigentümern wurde zwischenzeitlich ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abgeschlossen. Das beauftragte Planungsbüro Hohmann Steinert hat nun einen Planentwurf ausgearbeitet, der dem Gremium vorgestellt wird. Ziel der Planung ist es, die für diese Grundstücke enthaltene Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude zu streichen, um eine Gleichheit innerhalb des Siedlungsgebietes zu erzielen. Die Baugrenze für den noch unbebauten Bereich

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 04.06.2025**

Abstimm.-Ergebnis

wird erweitert, um eine lagemäßige Verschiebung des Baukörpers zu ermöglichen. Die GRZ wird auf 0,3 erhöht, da mit der Änderungsplanung die aktuelle BauNVO gilt. Die GRZ-Berechnung zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Urbebauungsplanes hat Terrassen und Balkone noch nicht als Teil der Hauptanlage berücksichtigt. Damit stellt die GRZ-Erhöhung keine Erhöhung des Baurechtes, sondern eine Anpassung an das geltende Planungsrecht dar.

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Maierholz“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 215/20, 215/36, 215/37 und 215/61 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als redaktionelle Änderung soll unter Punkt 6 statt dem Verweis auf die Stellplatzsatzung der Wortlaut dieser übernommen werden. Der vom Planungsbüro Hohmann Steinert ausgearbeitete Planentwurf in der Fassung vom 13.06.2024 wird unter der Maßgabe gebilligt, dass die Präambel noch auf die aktuelle Rechtslage angepasst wird. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Das Verfahren ist durchzuführen.

13 : 0

3. Bauantrag für eine Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Ferienhaus auf dem Grundstück 175 (Zellnerweg 13)

Das Baugrundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB sowie nach Maßgabe des Flächennutzungsplanes 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. Die bisherige, reguläre Wohnnutzung der bestehenden Doppelhaushälfte soll aufgegeben und in eine Ferienwohnung, die sich über die gesamte Doppelhaushälfte erstreckt, umgenutzt werden. Die bestehende Gebäudekubatur bleibt unverändert und die erforderlichen Stellplätze können auf Eigengrund nachgewiesen werden. Im baurechtlichen Innenbereich des Planungsgebietes sind bereits Ferienwohnungen genehmigt, die sich mit einem untergeordneten Flächenmaß in die jeweiligen Wohngebäude integrieren.

Durch die beantragte Änderung der Art der baulichen Nutzung der gesamten Doppelhaushälfte in ein Ferienhaus, wird der baurechtliche Konsens der Doppelhaushälfte als Wohngebäude in eine gewerbliche Nutzungseinheit abgeändert, mit geringfügiger Auswirkung und Beeinträchtigung des Gebietscharakters im baurechtlichen Innenbereich. Bei einer Änderung der Art der baulichen Nutzung können Nachbarrechte dadurch verletzt werden, zudem kann eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme eintreten.

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 Gstadt 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

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 04.06.2025**

Abstimm.-Ergebnis

bedarfsgerechte Balance zwischen regulärem Wohnraum und Tourismus sicherzustellen.

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Diesem wird in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einer Ausnahme nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung wird zugestimmt.

0 : 13

Der Bauantrag ist somit abgelehnt. Einer Ausnahme von der Baunutzungsverordnung wird nicht zugestimmt. Nach Ansicht des Gemeinderates ist eine Ausnahme von der Baunutzungsverordnung und eine Änderung der Art der baulichen Nutzung, die sich über die gesamte Doppelhaushälfte erstrecken würde, zur Wahrung des Gebietscharakters im baurechtlichen Innenbereich sowie in Abwägung mit den Zielen der Gemeinde Gstadt am Chiemsee für eine bedarfsgerechte Balance von regulärem Wohnraum und Ferienwohnungen als gewerbliche Nutzung, nicht möglich. Zudem wird erwartet, dass nachbarrechtliche Belange berührt werden sowie eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme stattfindet.

4. Antrag zu Erweiterung des Kinderspielplatzes am Dorfplatz

Nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 07.05.2025 fand mit den Elternvertretern aus dem Antrag an den Gemeinderat am 22.05.2025 ein Ortstermin mit Bürgermeister, Bauamt, Bauhof und einer Spielgeräteherstellerfirma statt.

Anhand von Mustervorschlägen des Spielgeräteherstellers wurden verschiedene Spielgeräte eingehend erklärt und besprochen. Die Anordnung auf der vorhandenen Rasenfläche und die normgerechte Aufstellung der Geräte, sowie die wirtschaftliche Bearbeitung der Kinderspielplatzflächen durch den Bauhof wurde ebenfalls eingehend besprochen, diskutiert und als Planungsgrundlage aufgenommen. Die Spielgeräteherstellerfirma hat zu den besprochenen und von den Elternvertreterinnen gewünschten Geräten ein Angebot mit Eventualpositionen erstellt. Als Hauptspielgerät wurde ein Spielturm „Bella 5231“ alternativ ein Kletterknoten „Koloss 6600“ gewählt, sowie ein Wipp-Balken „Kamelritt 235“ und ein Pfahlhaus „Specht 4500“.

Die Montage der angeführten neuen Spielgeräte wird durch die Bauhofhelfer durchgeführt. Ein vorhandener Sandkasten wird durch die Bauhofhelfer umgesetzt und der vorhandene Umfassungszaun ergänzt.

Nach kurzer Beratung und Diskussion genehmigt der Gemeinderat die Ausstattung des Kinderspielplatzes mit den Kinderspielgeräten Kletterknoten „Koloss 6600“, einen Wipp-Balken „Kamelritt 235“ und dem Spielhaus „Bamza“ in der Ausführung Lärche / Douglasie. Die Verwaltung wird zu dem bereits vorliegenden Angebot noch weitere Vergleichsangebote einholen. Der Bürgermeister wird ermächtigt, den Lieferauftrag im Rahmen eines Direktauftrags gemäß Art. 20 des Bay. Gesetzes über wirtschafts- und vergaberechtliche Vorschriften (BayWiVG) an die Firma mit dem wirtschaftlichsten Angebot zu vergeben. Die Auftragssumme für die Lieferleistung beträgt maximal 21.000,-- € brutto.

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 04.06.2025**

Abstimm.-Ergebnis

5. Zuschussantrag der Kath. Dorfhelferinnen & Betriebshelfer in Bayern GmbH für das Jahr 2025

Der Gemeinderat der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee hat in der Sitzung vom 08.11.2006 auf Empfehlung des Bayerischen Gemeindetages im Grundsatz beschlossen, einen Finanzausschuss in Höhe von 0,50 € pro sozialpflichtiger Einsatzstunde, die in der Gemeinde geleistet wird, zu gewähren.

Der Zuschussantrag vom April 2025 wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben, wonach in der Gemeinde Gstadt 46 sozialpflichtige Einsatzstunden abgeleistet wurden.

Nach Beratung beschließt der Gemeinderat, den Zuschuss wie beantragt in Höhe von 23,-- € zu gewähren.

13 : 0

6. 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 08.05.2025 informiert.

7. Bekanntmachungen von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

- Vergabe der Planungsleistungen an das Planungsbüro Strasser bzgl. dem Anbau des Feuerwehrhauses Gollenshausen
- Anschaffung eines Staplers für den Bauhof
- Vergabe der Tiefbauarbeiten zum Umschluss des Schmutzwasseranschlusses der Mattisburg

8. Bekanntgaben, Verschiedenes

a) Defi Tourist-Info Gstadt

In der Tourist-Info Gstadt wurde der veraltete Defibrillator durch ein neues Modell ersetzt. Die Kosten betrugen insgesamt 1.518,14 €. Der vorhandene Kasten kann weiterhin verwendet werden.

b) Finanzausschuss

Als Termin zur Haushaltsvorbesprechung wird der 16.06.2025 um 18 Uhr im Rathaus festgelegt. Eine separate Einladung erfolgt noch per Mail.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 04.06.2025**

Abstimm.-Ergebnis

c) Sitzungstermine

Die nächste Sitzung findet am 02.07.2025 zum Thema Haushalt und überörtliche Rechnungsprüfung statt. Ende Juli soll dann erneut eine Sitzung stattfinden, um den August möglichst sitzungsfrei zu halten.

d) Freiwillig Feuerwehr

Kommandant Christian Summer berichtet, daß die Funkmeldeempfänger nach langer Zeit der Programmierung im Landratsamt abgeholt werden können.

e) Regionalwerk Chiemgau Rupertiwinkel

Die Gemeinde Gstadt hat sich vor einiger Zeit gegen eine Mitgliedschaft beim Regionalwerk ausgesprochen. Die Wärmeplanung läuft dennoch über das Regionalwerk, dazu ist keine Mitgliedschaft notwendig. Es sollen erneut die Vor- und Nachteile bzgl. einer Mitgliedschaft aufgezeigt werden.

9. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 07.05.2025 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zur heutigen Sitzung zugesandt. Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben. Sie gilt somit als genehmigt

Vorsitzender

Schriftführerin