

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breibrunn a. Chiemsee am 01.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Königstraße Süd“; Vorlage der
Stellungnahmen im erneuten Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB,
Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 08.04.2025 hat der Gemeinderat zuletzt sämtliche Stellungnahmen des in der Zeit vom 23.08.2024 bis 13.09.2024 vorangegangenen Auslegungsverfahrens behandelt und die erneute Auslegung mit verkürzter Veröffentlichungsfrist beschlossen. Aufgrund der vorgetragenen Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Rosenheim, insbesondere zur Überplanung des Grundstücks Fl.Nr. 402/2, wurde vorab ein Abstimmungstermin im Landratsamt Rosenheim vereinbart, der am 16.01.2025 stattfand. Das erneute Auslegungsverfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB wurde vom 30.04.2025 bis 15.05.2025 durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

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

- Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Rosenheim
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
- Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis.

Es wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken abgegeben. Aufgrund dessen sind keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfes mehr veranlasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Königstraße Süd“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.04.2025 wird somit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan auszufertigen und anschließend gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

12 : 0

2. Bauantrag zur Überdachung des bestehenden Boots- und
Fahrzeugabstellplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 216/2 (Rimstinger Str. 18)

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und dürfte aufgrund der umliegenden Bebauung mit einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vergleichbar sein. Das Bauvorhaben wird dem Gemeinderat vorgestellt. Vorgesehen ist die Errichtung einer Überdachung im Ausmaß von rd. 56 m² zwischen dem bestehenden Ausstellungsraum und der Doppelgarage im Westen.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breibrunn a. Chiemsee am 01.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Geplant ist die Errichtung einer Überdachung in Holzständerbauweise mit einem flach geneigten Pultdach mit einer Dachneigung von 2 %. Das Pultdach überragt die Attika des Flachdaches des angrenzenden Ausstellungsraumes sowie die Traufe des Satteldaches der angrenzenden Doppelgarage. Ein Lageversatz ist im südlichen Bereich gegenüber der bestehenden Garage sowie dem bestehenden Ausstellungsraum vorgesehen. Im südlichen Bereich können die Abstandsflächen auf Eigengrund eingehalten werden, für den nördlichen Bereich liegt eine Zustimmung vom Nachbarn zur Abstandsflächenübernahme vor. Nord- und Südseite der Überdachung sollen offenbleiben.

Nach § 34 BauGB ist ein Einfügen in die Umgebungsbebauung grundsätzlich erforderlich, was von der Gemeindeverwaltung kritisch gesehen wird. Aus dem Grund erfolgte ein Gespräch mit den Bauwerbern, Herrn Bürgermeister und der Gemeindeverwaltung am 22.05.2025. Die Gebäudelängen überschreiten insgesamt das übliche Maß bei geringem Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze. Eine baurechtliche Einschätzung dazu konnte nicht abgegeben werden und es obliegt diese Beurteilung dem Landratsamt. Die unterschiedlichen Dachformen werden kritisch gesehen, insbesondere der Höhenversatz. Eine optische Verbesserung beispielsweise durch eine Verblendung/Verschalung, die sich auch über den bestehenden Ausstellungsraum erstreckt, mit einer Sichtlinie als Oberkante, sowie das Detail der Anbindung der geplanten Überdachung an die Garage wurden in gestalterischer Hinsicht zur Überlegung angeregt. Von Seiten der Bauherren wurden bislang keine geänderten Unterlagen eingebracht, daher ist über den vorliegenden Bauantrag zu entscheiden.

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

Das Landratsamt Rosenheim wird gebeten, auf eine optisch ansprechendere Lösung hinzuwirken.

12 : 0

Ab Tagesordnungspunkt 3 ist Gemeinderatsmitglied Andreas Plank anwesend.

3. Bauantrag für den Umbau eines Wohnhauses zu drei Wohnungen mit energetischer Sanierung, Anbau einer Außentreppe, einer Terrassenüberdachung, Neubau von zwei Schleppgauben im Dachgeschoß und Vergrößerung der Garage auf dem 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.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breibrunn a. Chiemsee am 01.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 11.03.2025 über das Bauvorhaben bereits beraten und das gemeindliche Einvernehmen versagt. Die Gemeinde wurde vom Landratsamt verständigt, dass neue Unterlagen eingegangen sind. Das Bauvorhaben wird dem Gemeinderat vorgestellt. Die Planung wurde so geändert, dass die Abstandsflächen für die neuen Dachterrassen auf eigenem Grund nachgewiesen werden können. Für die Baumaßnahme Richtung Süden wird nun eine Abstandsflächenübernahme nachgewiesen. Die erforderlichen Stellplätze können auch nachgewiesen werden. Für die geplante energetische Sanierung fallen weiterhin Abstandsflächen Richtung Norden auf das gemeindeeigene Grundstück. Hierfür kann, sofern das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird, eine Abweichung von den Abstandsflächen erteilt werden. Ein entsprechender Antrag ist vorhanden. Die Ausführung der Dachgauben wurde in Absprache mit dem Landratsamt erheblich reduziert. Die Garage wurde in der Größe erweitert. 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 zirka 1,76 m² wird übernommen.

13 : 0

4. Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschoßes zur Errichtung einer Wohneinheit, Neubau einer Doppelgarage mit einem überdachten Stellplatz und Erweiterung der vorh. Einfriedung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1122/4 (Kämpfenthal 1b)

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 i.V. mit Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu beurteilen. Für das Bauvorhaben gibt es einen genehmigten Vorbescheid vom 16.04.2024. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens erfolgte damals unter der Auflage, dass die Doppelgarage den erforderlichen Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweist. Die Planung wird dem Gemeinderat vorgestellt. Vorgesehen ist ein Ausbau des Dachgeschoßes zu einer zweiten Wohneinheit mit Einbau von Dachflächenfenstern. An der Westseite des Gebäudes soll eine Außentreppe vom Erd- ins Obergeschoß angefügt werden, von dem aus dann über eine innenliegende Treppe der Zugang zum Dachgeschoß erfolgt. Eine neue Doppelgarage mit einem zusätzlichen überdachten Stellplatz wird im nördlichen Grundstücksbereich errichtet und hält den geforderten Abstand zur öffentlichen Straße ein. Eine Erweiterung der bestehenden Einfriedung ist entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen geplant.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breibrunn a. Chiemsee am 01.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

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

13 : 0

5. Änderung der Bayer. Bauordnung; Vorberatung über den Erlass einer
Stellplatz-, Einfriedungs- und Kinderspielplatzsatzung

Der Bay. Landtag hat am 10.12.2024 das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz beschlossen, in dem auch verschiedene Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorgesehen sind. Die allgemeinen Änderungen der BayBO sind zum 01.01.2025 in Kraft getreten, mit Ausnahme der Änderungen hinsichtlich des gemeindlichen Satzungsrechts. Diese treten zum 01.10.2025 in Kraft.

Durch das Erste Modernisierungsgesetz wurde zum 01.10.2025 die bislang geregelte Stellplatzpflicht kommunalisiert. Das bedeutet, dass eine Stellplatzpflicht für Bauherrn nur noch dann besteht, wenn die Gemeinde diese in einer Stellplatzsatzung vorgeschrieben hat. Sofern die Gemeinde eine Stellplatzsatzung erlässt, wird jedoch im staatlichen Recht hinsichtlich der Zahl notwendiger Stellplätze eine Obergrenze festgeschrieben, die in der ebenfalls überarbeiteten Garagen- und Stellplatzverordnung einschließlich deren Anlage enthalten ist. Die Gemeinden erhalten somit nur die Möglichkeit, von den im staatlichen Recht festgeschriebenen Vorgaben nach unten abzuweichen. Die Satzung muss spätestens zum 01.10. in Kraft treten. Für die bestehende Stellplatzsatzung der Gemeinde hat die Gesetzesänderung zur Folge, dass diese zum 01.10. unwirksam würde, da die künftige Obergrenze überschritten wird. Somit sollte eine neue Satzung erlassen werden. Detaillierte Regelungen in Bebauungsplänen sowie statische Verweise auf die derzeit noch gültige Stellplatzsatzung gelten grundsätzlich fort. Im Rahmen der Überarbeitung sollte geprüft werden, ob Regelungen zu einer möglichen Ablöse aufgenommen werden sollen. Grundsätzlich keine zusätzlichen Stellplätze können künftig gefordert werden bei Nutzungsänderungen, dem Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen.

Nach einem vorliegenden Satzungsmuster können in die Stellplatzsatzung bei Bedarf auch Regelungen über die Zulässigkeit von Einfriedungen aufgenommen werden. Außerhalb von Bereichen ohne Bebauungsplan, bzw. in beplanten Gebieten ohne Regelung wären Einfriedungen als bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Der von der Verwaltung dazu ausgearbeitete Satzungsentwurf wird dem Gremium vorgestellt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breibrunn a. Chiemsee am 01.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Kommunalisiert wurde auch die Verpflichtung zur Schaffung von Kinderspielflächen. Gesetzlich bestand bislang eine Verpflichtung nach Art. 7 BayBO bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen. Die Gemeinden können künftig durch Satzung die Pflicht anordnen, allerdings erst bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und kommt nach eingehender Beratung zu folgenden Beschlüssen:

- Der Erlass einer im Entwurf vorgestellten Stellplatz- und Einfriedungssatzung wird grundsätzlich unter folgenden Änderungen/Ergänzungen befürwortet:
 - In § 2 ist die unter Punkt 2.4 enthaltene Regelung zur Dachbegrünung von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten zu entfernen.
 - Die Aufnahme von Regelungen über eine mögliche Stellplatzabläse werden nicht für notwendig erachtet. Bei Bedarf sollte eine Einzelfallentscheidung getroffen werden.
 - Die zusätzliche Aufnahme von Regelungen über die Zulässigkeit von Einfriedungen werden für sinnvoll erachtet. Die im Entwurf aufgeführten Punkte werden dabei befürwortet. Ergänzt werden soll noch eine Regelung, dass innerhalb von Sichtdreiecken bei Kreuzungsbereichen und auch Grundstücksausfahrten diese nur max. 0,80 m hoch sein dürfen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderungen ist ein Satzungsentwurf auszuarbeiten und dem Gemeinderat vorzulegen. Der Satzungsentwurf ist dem Gemeinderat mit der Sitzungseinladung zu übersenden.

13 : 0

- Der Erlass einer Satzung zur Schaffung von Kinderspielflächen wird für nicht notwendig erachtet.

13 : 0

6. Werbebanner an der ChiemseeHalle, Verschönerungsoptik (Antrag von Anna Regauer per E-Mail vom 19.05.2025)

Von Frau Anna Regauer wird moniert, dass bei der Ortseinfahrt von Eggstätt her die auf einem Bauzaun befestigten Werbebanner bei der ChiemseeHalle für das Ortsbild nicht schön sind. Öfters sind auch mehrere Werbebanner über längere Zeit aufgestellt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breibrunn a. Chiemsee am 01.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Es folgt der Vorschlag, dass evtl. Bodenhülsen eingebracht werden könnten, um dann an Stangen mit Seilen die Banner zu befestigen.

Bei der anschließenden Diskussion kommt auch die Größe der Banner zur Sprache. Es stellt sich auch die Frage, ob die Aufstellung für ein Banner oder für zwei gleichzeitig möglich sein soll.

Zudem wäre zu überlegen, ob die Banner an der rechten Seite der Zufahrt aufgestellt werden sollten, damit die Sicht auf die ChiemseeHalle nicht so stark verdeckt ist.

Nach eingehender Beratung kommt der Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass vor der nächsten Sitzung hierzu ein Ortstermin stattfinden soll.

7. Förderung des Glasfaseranschlusses für das Rathaus;
teilweise Förderung wg. fehlender Anbindung an das Bayer. Behördennetz

Mit Zuwendungsbescheid vom 06.10.2020 wurde der Gemeinde Breitbrunn durch das Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung eine Zuwendung in Höhe von 35.706,80 € für die erstmalige Herstellung eines Glasfaseranschlusses bewilligt und ausbezahlt. Dieser Bescheid enthielt die Auflage, innerhalb von drei Jahren einen Anschluss an das Kommunale Behördennetz bzw. Bayerische Behördennetz nachzuweisen, andernfalls wird die Förderung auf 20.000 € begrenzt.

Dieser Verpflichtung wurde seitens der Gemeinde Breitbrunn bewusst nicht nachgekommen. Jetzt werden Fördermittel in Höhe von 15.706,80 € zurückgefordert.

Unter KomBN versteht man ein gemeinsames elektronisches Netzwerk (Intranet) zwischen dem Landratsamt und den Gemeinden im Landkreis mit zentralen Übergängen zum BYBN und zum Internet. Das BYBN unterstützt im Hinblick auf die Thematik IT-Sicherheit (Netzwerkmonitoring, Angriffserkennung, ...).

Die Anbindung an das KomBN bzw. BYBN bezieht sich nicht nur auf die Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee, sondern auf die komplette Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn a. Chiemsee. Sie bedeutet einen finanziellen Mehraufwand von 4.698,12 € jährlich (Stand: 2019).

Hierbei wäre die VG hinsichtlich der Administration des Netzwerks vollständig von der LivingData abhängig und könnte keine eigenen Einstellungen mehr vornehmen. Gemäß den bisherigen Erfahrungen ist die Zusammenarbeit mit der LivingData alles andere als reibungslos in punkto Antwortzeitverhalten und Support.

Die jetzige IST-Konfiguration hat keine Nachteile hinsichtlich der Sicherheit und wird von der Fa. PremmVision im Rahmen des Wartungsvertrages administriert. Weiterhin können Anpassungen schnell und bedarfsgerecht vorgenommen werden. Sicherheitswarnungen des Landesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (LSI) werden ebenso berücksichtigt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 01.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Derzeit besteht für die Verwaltungsgemeinschaft bzw. Gemeinde Breitbrunn keine unmittelbare Notwendigkeit - unter den gegebenen finanziellen Voraussetzungen – einen Anschluss vorzunehmen. Der Gemeinderat sieht die fehlende Notwendigkeit im Rahmen der finanziellen Anschlussvoraussetzungen und stimmt der Rückzahlung der zu viel erhaltenen Förderung zu.

13 : 0

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 08.05.2025 informiert.

9. Bekanntmachung von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

Es liegen keine Bekanntmachungen von Beschlüssen vor.

10. Bekanntgaben / Verschiedenes

- **Haushaltszwischenbericht**

Da der Haushalt erst in der Juni-Sitzung beschlossen wurde, wird heuer auf einen Haushaltszwischenbericht verzichtet. Sollten sich drastische finanzielle Änderungen ergeben, wird der Gemeinderat selbstverständlich informiert.

- **Nächste Gemeinderatssitzung**

Die nächste Gemeinderatssitzung vor der Sommerpause findet am 29.07.2025 statt.

- **Ortsmitte – Donnerstag ChiemseeHalle**

Der Bürgermeister erinnert an den Ideenworkshop zur Gestaltung der Ortsmitte am Donnerstag, 3. Juli.

- **Betriebsausflug**

Der Termin für den Betriebsausflug der Gemeinde wird auf den 10. Oktober festgelegt.

***Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breibrunn a. Chiemsee am 01.07.2025***

Abstimm.-Ergebnis

- **Diefenbachausstellung**

Die Ausstellung über die Werke von Lucidus Diefenbach in der Tourist-Info wurde sehr gut angenommen. Der Urenkel des Künstlers, Herr Keller, hat der Gemeinde ein weiteres Bild, das die Kampenwand darstellt, sowie eine Büste des Künstlers überlassen.

Die Werke werden dem Gemeinderat gezeigt.

11. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 03.06.2025 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung zugesandt.

Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben.

Sie gilt somit als genehmigt.

Vorsitzender

Schriftführerin