

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 29.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

1. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Urfahrner Weg“;
Vorlage der Stellungnahmen, weiteres Verfahren

Der vom Gemeinderat in der Sitzung am 08.04.2025 gebilligte Planentwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Urfahrner Weg“ wurde in der Zeit vom 22.04. bis 23.05.2025 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 17.04. bis 23.05.2025.

Keine Anregungen oder Bedenken wurden vorgebracht von der

- Industrie- und Handelskammer München mit Schreiben vom 23.05.2025
und
- Handwerkskammer München und Oberbayern mit Schreiben vom 23.04.2025

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis.

Die Regierung v. Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 28.04.2025 darauf hin, dass der Planungsbereich gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 3.1.3 Z im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 28 „Chiemsee einschließlich Feuchtgebiete zwischen Bernau a. Chiemsee und Bergen“ liegt. Aufgrund dessen kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei Berücksichtigung des genannten Punkts steht der Bebauungsplan den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Der Gemeinderat stellt dazu fest, dass die untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt wurde und auch weiterhin wird. Auf die Abwägung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird verwiesen.

12 : 0

Vom Landratsamt Rosenheim, SG Bauleitplanung, wird in Frage gestellt, dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB gegeben sind. Zur Rechtssicherheit wird die Aufstellung im Normalverfahren empfohlen. Die Überplanung von Flächen des Landschaftsschutzgebietes ist nur bei absehbarer Befreiungsmöglichkeit von den Regelungen der Schutzgebietsverordnung zulässig. In Frage gestellt wurde ferner, ob Ferienwohnungen als allgemein zulässig festgesetzt werden.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 29.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Für die Festsetzung der zulässigen Anzahl und zur Größe einer Ferienwohnung ist keine Rechtsgrundlage ersichtlich. Bei der Formulierung zu zulässigen Anzahl der Wohnungen sollte der zweite Satz grammatikalisch richtig gestellt werden. Der Hinweis zur Stellplatzregelung im Bestand ist unverständlich und auch entbehrlich. Der letzte Satz zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sollte weggelassen werden, da diese gesetzlich vorgesehen und abschließend geregelt sind. Die Festsetzung einer öffentliche Grünfläche Parkfläche, steht in Widerspruch zur geplanten Ausstattung der Fläche mit Wertstoffsammelbehältern. Diese wären auf Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB unterzubringen. Der Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben ist vollständig verfahrensfrei. Nach dem neuen Art. 81 Abs. 5 BayBO stehen örtliche Bauvorschriften einem Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO nicht entgegen. Die Gestaltungsregelungen zu Gauben im Bebauungsplan sind daher nur noch für nicht Wohnzwecken dienenden Dachgeschossausbau beachtlich. Die Außenanlagengestaltung (Geländemodellierung) kann nicht mehr auf Art. 81 Abs. 5 BayBO gestützt werden. Geländeänderungen und Stützmauerregelungen müssen der Ortsbilderhaltung und -gestaltung i.S.v. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO dienen. Durch Bebauungsplan kann keine Vorlagepflicht von Geländeprofilen und Schnitten bei der Baueingabe festgesetzt werden.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und vertritt die Ansicht, dass das gewählte Verfahren nach § 13a BauGB rechtlich zulässig ist. Es wird darauf hingewiesen, dass durch ein Gerichtsurteil aus dem Jahr 2019 für die Parzelle Nr. 1 ein Baurecht festgestellt wurde. Für die bislang unbebauten Flächen Parzellen 1 und 16 wurde in einem gesonderten Bauleitplanverfahren mit Satzungsbeschluss 24.10.2024 Baurecht geschaffen. Die vorliegende Neuaufstellung übernimmt das neue Baurecht aus dieser Bebauungsplanänderung weitestgehend nachrichtlich. Für die bislang unbebauten Flächen Parzellen 14 und 15 war Baurecht aus dem zwischenzeitlich gerichtlich gekippten Bebauungsplan „Urfahrner Weg“ von 1989 und dem dabei für rechtswirksam festgestellten Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1967 vorhanden. Die Gemeinde wertet die Flächen als (unbebauten) Innenbereich, nachdem diese von 3 Seiten (Südwesten, Westen und Norden) bereits mit bestehender Bebauung umgeben sind. Mit Bebauung von Parzelle 16 gem. Bebauungsplan 2024 wären die beiden Parzellen sogar 4-seitig mit Bebauung umgeben. Als ein weiteres Kriterium für die Wertung als im Zusammenhang bebauter Innenbereich sieht die Gemeinde den Umstand, dass sich die bislang noch unbebauten Flächen im Quartier Urfahrner Weg vollständig innerhalb der Begrenzung durch die Straßenzüge „Wolfsberger Straße“, „Dahlienweg“ und „Urfahrner Weg“ befinden. Eine wesentliche Überplanung von Flächen des Landschaftsschutzgebietes findet nicht statt. Bei den Flächen, in denen der Planentwurf die Begrenzungen des Landschaftsschutzgebietes überschneidet, handelt es sich entweder um Grünflächen (z.B. Parzelle L1) oder um die bestehende Straßenverkehrsfläche „Urfahrner Weg“.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 29.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Lediglich Parzelle 22a (Fl.Nr. 296, ein Stellplatzgrundstück zu Parzelle 22, Fl. Nr. 296/1) überschneidet als privates Stellplatzgrundstück die Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes. Für diese Fläche bestand gem. Bebauungsplan „Urfahrner Weg“ von 1989 das Baurecht für eine Stellplatzfläche, die damals bereits vorhanden (asphaltiert) war. Zudem zeigt bereits ein Luftbild aus dem Jahr 1974 auf dieser Fläche befestigte Stellplatzflächen. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung „Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein“ wurde erst 1986 erlassen. Der Planentwurf sieht für diese Fläche ebenfalls Stellplätze vor, würde aber eine Überdachung mit einem Carport zulassen. Entgegen dem Bestand sieht dafür der Neuentwurf eine starke Eingrünung der (bestehenden) Stellplatzparzelle vor. Ein weiterer Eingriff mit baulichen Anlagen gegenüber den bisher bereits versiegelten Flächen in das Landschaftsschutzgebiet ist nicht vorgesehen.

Ferienwohnungen werden im Plangebiet gemäß Festsetzung Nr. 01 nur als ausnahmsweise und nicht als allgemein zulässig festgesetzt. Die Formulierung hinsichtlich der Anzahl der Ferienwohnungen wurde mit einer Anwaltskanzlei im Rahmen eines anderen Bebauungsplanes abgestimmt und wurde aufgrund der vorhandenen Rechtsprechung (VGH Kassel und BVerwG) für zulässig erklärt.

Der Satz zu den zulässigen Wohnungen in Doppelhäusern ist grammatikalisch zu korrigieren.

Der Hinweis zur Stellplatzregelung wird entsprechend dem Vorschlag des Planungsbüros Fuchs angepasst, der letzte Satz der Regelungen zu den Nebenanlagen wird ersatzlos gestrichen. Die unter 07 aufgeführten Festsetzungen zur gemeindlichen Grünfläche (Fl.Nr. 311/9) sind anzupassen; eine gesonderte Wertstoffsammelstelle nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB soll nicht ausgewiesen werden.

Die Regelungen zu den Dachgauben unter Punkt 08 der Festsetzungen sind ersatzlos zu streichen, die Festsetzungen zu Kreuz- und Zwerchgiebeln werden beibehalten.

Die städtebauliche Begrünung thematisiert bereits, dass die getroffene Regelung zur max. zulässigen Geländeänderung aufgrund der Hanglage und der Nähe zum LSG als städtebaulich notwendig erachtet wird. Die künftige Bebauung soll sich dabei harmonisch in das Gelände und die Landschaft einfügen. Vermieden werden sollen

Grundstücksterrassierungen in Verbindung mit Stützmauern. Die Vorschriften zur Geländeänderungen/Stützmauern werden daher beibehalten und entsprechend städtebaulich begründet.

Gem. §8 Abs. 2 Nr. 2b BauVorlV sind bei Bauvorlagen Schnitte zu erstellen, in denen der Anschnitt der vorhandenen und geplanten Geländeoberflächen darzustellen ist. Ebenso sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 Ansichten der geplanten Anlage mit dem Anschluss an Nachbargebäude unter Angabe der vorhandenen und geplanten Geländeoberfläche sowie des Straßengefälles zu fertigen. Statt einer Verpflichtung per örtlicher Bauvorschrift, soll im Bebauungsplan der Hinweis erfolgen, dass Profilschnitte im Zuge des Bauantrages gefordert werden können.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 29.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen sind. Hierzu gehört eine Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich umfasst auch Grundstücke, die im LSG liegen. Es wird in eine Befreiungslage hineingeplant. Dies wird in der Bauleitplanung jedoch nicht thematisiert. Inwieweit für die bisherige Nutzung als Stellplätze, möglicherweise mit Geländeänderung (ebenfalls erlaubnispflichtig) die Erlaubnis nach der Schutzgebietsverordnung erteilt wurde, entzieht sich unserer Kenntnis. Es werden Ausgleichsflächen (erneut) festgesetzt; hierzu fehlen in der Begründung die entsprechenden Angaben. Die Ausgleichsflächen sollen über den Bebauungsplan rechtlich gesichert werden. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 286 ist die Pflanzung satzungsgemäß auf der gesamten Fläche umzusetzen, nicht nur als Obstreihe zwischen Rasen und Intensivgrünland. Rasen stellt keinerlei ökologische Aufwertung gegenüber der anzunehmenden Ausgangssituation Intensivgrünland dar und kann daher nicht als Ausgleichsmaßnahme/ -fläche anerkannt werden. Auf Fl.Nr. 287/3 ist die Obstbaumpflanzung spätestens in der nächsten Pflanzperiode umzusetzen. Dies ist sicherzustellen.

Bei der Festsetzung 06 (Grünflächen) sollte bezüglich des zu pflanzenden Obstbaumes "ausschließlich Obst-Hochstämme regionaltypischer Sorten" ergänzt werden.

Zu Nr. 07 der Grünplanerischen Festsetzungen wird mitgeteilt, dass zu den Flächenkategorien 1 und 2 keine ausreichende Ein- und Durchgrünung erreicht wird, da ein Pflanzgebot erst ab vollen 200 m² bestünde. Die Pflanzliste für die Hausgärten enthält fast nur nicht-heimische Gehölze. Sie sollte überarbeitet werden. Zur dauerhaften Sicherstellung einer wirksamen Ein- und Durchgrünung wäre festzusetzen, dass ausgefallene Gehölze durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen sind. Bis zu drei Meter hohe Stützmauern zur Terrassierung des Geländes stellen erhebliche optische Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild dar und sind zudem Barrieren für Kleintiere. Sie sind durch eine geländeangepasste Bauweise und entsprechende Festsetzungen zu vermeiden.

Bei den textlichen Hinweisen sollte noch die einzuhaltenden gesetzlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen aufgenommen werden. Geklärt werden sollte, ob das gewählte Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist.

In der Planzeichnung ist die Bezeichnung der kompletten Fl.Nr. 306 als Ökokontofläche ist nicht mehr korrekt. Zwischenzeitlich wurde im nördlichen Teil ein Regenrückhaltebecken errichtet, welches noch aus der Ökokontofläche auszunehmen ist. Die Berichtigung wird seitens des LRA noch veranlasst, nachdem zwischenzeitlich die neuen Luftbilder vorliegen. Die Planzeichnung ist entsprechend anzupassen.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 29.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde gefordert ist wirksam auf die Umsetzung der Grünordnung hinzuwirken. Die Wolfsberger Straße ist bspw. seit Jahren bebaut. Die Straßenbäume sind jedoch nicht entsprechend gepflanzt. *Crataegus monogyna* wird als Schnitthecke im Siedlungsbereich wegen der Verletzungsgefahr (Dornen) nicht empfohlen.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes wird festgestellt, dass neben bestehenden Straßenanteilen nur das private Stellplatzgrundstück (Parz. 22a, Fl. Nr. 296) in das Landschaftsschutzgebiet eingreift. Die hier vorhandenen Stellplätze finden sich bereits auf eine Luftbildaufnahme von 1974. Das Landschaftsschutzgebiet wurde allerdings erst 1986 ausgewiesen. Die Stellplatzfläche findet sich zudem auf dem zwischenzeitlich gerichtlich gekippten Bebauungsplan „Urfahrner Weg“ von 1989. Aus diesen Gründen wurde die Fläche in der Neuaufstellung entsprechend berücksichtigt. Entgegen der Urplanung wurden am Stellplatzgrundstück Eingrünungs- und Gehölzerhaltungsmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen sowie die Pflanzung eines Straßenbaumes festgesetzt. Spätestens wenn der Grundstückseigentümer am Stammgrundstück Fl. Nr. 296/1 genehmigungspflichtige Neu- oder Änderungsplanungen anstrebt, hat die Gemeinde die Möglichkeit, die jetzt neu festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen einzufordern.

Zu den Anmerkungen zur Ausgleichsfläche 3 wird darauf hingewiesen, dass vom Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 287/3 (Parzelle 18) zwischenzeitlich über ein Schreiben des Landratsamtes von 1995 nachgewiesen wurde, dass für die dort geplante Fläche lediglich die Anlage einer Streuobstwiese gefordert war und dass mit Pflanzung der Obstbäume gem. dem Vorgänger-Bebauungsplan (hier 2. Änderung) aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände gegen die damalige Bebauungsplanänderung erhoben werden. Es handelt sich demnach nicht um eine Ausgleichsfläche gem. heutigem Plan- und Rechtsstand. Gleiches gilt für die damals geplante Streuobstwiese auf Fl. Nr. 286 Ost. Damit kann in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nachträglich keine Ausgleichsfläche geschaffen werden. Die Flächen können lediglich gem. früherem Planstand als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Streuobstwiese samt Pflanzung der damals festgesetzten Obstbäume festgesetzt werden.

Die Anregung bezüglich der Obst-Hochstämme regionaltypischer Sorten wird ergänzt.

Hinsichtlich der grünplanerischen Festsetzungen wird in Absprache mit dem beauftragten Landschaftsarchitekten beschlossen, die Festsetzung zu ändern: Statt der Pflanzregel 1 Baum je volle 200 m² Pflanzfläche soll 1 Baum je angefangene 200 m² Pflanzfläche festgesetzt werden. Eine Pflanzfestsetzung für Sträucher wird ergänzt.

Die angesprochene Pflanzliste wird vom beauftragten Landschaftsarchitekten als korrekt und zielführend gewertet.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 29.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Die Liste an Klimabäumen wird wunschgemäß um zusätzliche heimische Arten erweitert. Mit Einführung des 2. Bayerischen Modernisierungsgesetzes sind detaillierte Festsetzungen z.B. zu Gehölzsorten in Hausgärten ohnehin nur noch möglich, wenn diese städtebaulich begründbar sind.

Ergänzt wird bei den Festsetzungen unter Nr. 08 zum Gehölzerhalt, dass ausgefallene Gehölze durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen sind.

3 m hohe Stützmauern sind lt. Bebauungsplanentwurf nur zur Errichtung von Hanggaragen zulässig (hier: Parz. 25a). Dadurch kann der ortbildprägende und als zu erhaltend festgesetzte Walnussbaum geschützt und die für die geplante Bebauung notwendigen Flächen deutlich reduziert werden.

Die Mindestgrenzabstände von Bepflanzungen zu Landwirtschaftsflächen werden ergänzt. Siehe hierzu auch die Stellungnahmen des AELF und des Bay. Bauernverbandes.

Wie schon zur Stellungnahme des SG Bauleitplanung festgestellt, soll das Verfahren gem. § 13a BauGB fortgeführt werden. Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht notwendig (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Die Planzeichnung wird redaktionell auf den aktuellen Stand der Ökokontoflächen gem. Bayernatlas angepasst.

In Absprache mit dem beauftragten Landschaftsarchitekten wird die Weißdornhecke als mögliche Schnitthecke in der Grünordnung belassen.

Der Weißdorn bildet einen bevorzugten Rückzugs- und Schutzraum für Vögel, gerade wegen seiner Dornen.

12 : 0

Vom AELF Rosenheim wird mitgeteilt, dass aus landwirtschaftlicher und forstfachlicher Sicht keine Einwendungen gegen die Planung mit rechtlicher Verbindlichkeit bestehen. Empfohlen wird, dass aufgrund der umliegenden Landwirtschaftsflächen ein Hinweis auf die Duldung der Immissionen aufgenommen wird. Zudem wird unter Hinweis auf Art. 48 Abs. 1 AGBGB gebeten, die Grenzabstände zur Bepflanzung mit Bäumen in ausreichendem Maße zu berücksichtigen.

Vom Gemeinderat wird dazu beschlossen, folgenden textlichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung (ggf. auch an Sonn- und Feiertagen, sowie in den Nachtstunden) der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Anlagen und die damit verbundenen Immissionen (Gerüche, Lärm, Staub) zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich Zulässige hinausgehen. Es wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 29.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Die im Bebauungsplan bereits vorhandenen Hinweise zu den Pflanzabständen sollen um die Pflanzabstände zu Landwirtschaftsflächen gemäß AGBGB erweitert werden.

12 : 0

Der Bayerische Bauernverband teilt in seiner Stellungnahme mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Da jedoch das Baugebiet von landwirtschaftlichen Grundstücken umgeben ist, sollte auf mögliche Emissionen und Immissionen hingewiesen werden. Oberflächenwasser darf zudem nicht in angrenzende landwirtschaftliche Flächen abgeleitet werden.

Vom Gemeinderat wird dazu auf die Abwägung zur Stellungnahme des AELF verwiesen. Zusätzlich wird noch als Hinweis in den Planentwurf aufgenommen, dass anfallendes Oberflächenwasser anliegende Felder nicht vernässen bzw. beeinträchtigen darf.

12 : 0

Von der Bayernwerk Netz GmbH wird mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben werden, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb deren Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Auf die im überplanten Bereich vorhandenen Versorgungseinrichtungen wird verwiesen. Hingewiesen wird auch auf die einzuhaltenden Schutzzonenbereiche bei Aufgrabungen und Anpflanzungen.

Der Gemeinderat stellt dazu fest, dass Hinweise auf das „Merkblatt unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ im Bebauungsplanentwurf bereits vorhanden sind und im Falle von geplanten Tiefbauarbeiten auf Privatgrundstücken von den jeweiligen Bauwerbern zu beachten sind. Bei Erschließungsarbeiten durch die Gemeinde werden die Hinweise ebenfalls beachtet. Eine Änderung des Planentwurfes ist nicht notwendig.

12 : 0

Von der Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nr. 287/1 und 287/3 wurde mit Schreiben vom 13. und 22.05. unter Bezugnahme auf zwei benachbarte Grundstücke beantragt, für das noch unbebaute Grundstück Fl.Nr. 287/1 die zulässige GRZ auf 240 m² festzulegen und ein größeres Baufenster einzutragen. In einem weiteren Schreiben vom 22.05. wird der planerischen Darstellung des Grundstücks Fl.Nr. 287/3 als Ausgleichsfläche widersprochen. In diesem Zusammenhang wird auf ein Schreiben der Gemeinde Breitbrunn vom August 1995, die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Urfahrner Weg“ und ein Schreiben des Landratsamtes Rosenheim vom 03.11.1995 verwiesen.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 29.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Der Gemeinderat nimmt die Schreiben zur Kenntnis. Nach Ansicht des Gemeinderates stellt die Stellungnahme vom 22.05. für das Grundstück Fl.Nr. 287/1 eine Überarbeitung/ Ergänzung des ursprünglichen Schreibens vom 13.05.25 dar, deshalb wird die neuere Stellungnahme als Grundlage für die Würdigung verwendet. Bei der angegebenen Fläche mit einer Größe von 1.236 m² handelt es sich um Parzelle 19, künftig Haus Nr. 6. Die bislang festgesetzte Grundfläche am Flurstück orientierte sich im Entwurf an den bestehenden Gebäuden (Parzelle 18 und Parzelle 23) sowie den neu geplanten Gebäuden (Parz. 21, 25a) im südlichen Bereich des Plangebietes. Eine Vergrößerung der Grundfläche auf 240 m² und eine Vergrößerung des Baufensters, um mehr Flexibilität am Baugrundstück zu erzielen, wird aber als möglich erachtet. Es wird daher beschlossen, die Planung entsprechend zu ändern. Aufgrund der Änderung an Festsetzungen (Grundflächen, Baugrenzen) ist die Planung neu auszulegen.

Zur planerischen Darstellung einer Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 287/3 wird festgestellt, dass die Entwurfsplanung die ursprünglichen Planungsabsichten der Anlage einer Wegeverbindung auf der Westseite des Flurstückes 287/3 sowie die Eingrünung und die Anlage einer Streuobstwiese redaktionell übernommen hat. Es wurde dabei davon ausgegangen, dass die ursprünglichen Begrünungsvorschriften dabei als Ausgleich für die damals neue Bebauung angesetzt wurden, weshalb die Fläche als Ausgleichsfläche in der Neuplanung redaktionell übernommen wurde. Vom Grundstückseigentümer wurde jetzt ein Schreiben des Landratsamtes vom 03.11.1995 vorgelegt, dass die damaligen Festsetzungen (hier: Pflanzung von Obstbäumen zur Anlage einer Streuobstwiese) begrüßt werden und dass darauf zu achten ist, dass die geforderten Pflanzungen tatsächlich durchgeführt werden sollen. Unter Berücksichtigung der damals geforderten Festsetzungen würden aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwendungen gegen die damalige Planung erhoben. Eine konkrete Ausgleichsfläche wurde nicht festgesetzt, allerdings wurde eine klare Trennung im damaligen Bebauungsplan zwischen Bauland und Streuobstwiese vorgenommen. Es wird daher beschlossen, die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Ausgleichsfläche in eine private Grünfläche mit Pflanzgebot „Streuobstwiese“ entsprechend der Intension der damaligen 2. Bebauungsplanänderung samt den damals geforderten Obstbaumpflanzungen (Halb- oder Hochstamm) zu ändern. Soweit die Anforderungen aus der damaligen Planung erfüllt wurden, ergibt sich damit kein zusätzlicher Handlungsbedarf für den Eigentümer. Ggf. sind einzelne Obstbäume gem. ursprünglicher Festsetzung zu ergänzen.

Parzelle L1 (Fl. Nr. 286) soll entsprechend geändert werden.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 29.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Beschlüsse sind Planentwurf und Begründung anzupassen. Der Gemeinderat beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan mit Begründung einzuarbeiten. Das Verfahren ist anschließend gemäß § 13a BauGB fortzusetzen.

12 : 0

2. Bauleitplanung für den südlichen Bereich der Königstraße;
Genehmigung der Planungskosten

In der Sitzung des Gemeinderates am 08.11.2022 wurde der Planungsauftrag für die Bauleitplanung im Bereich der Königstraße auf Stundenbasis an das Architekturbüro Feirer-Kornprobst mit einem kalkulierten Honorar in Höhe von 34.411,23 € brutto vergeben. Darin enthalten war auch ein Anteil in Höhe von 10.795,68 € brutto für eine Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich jedoch im Nachhinein als nicht notwendig herausstellte. Die nun erfolgte endgültige Abrechnung des Planungshonorars für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergab einen Gesamtbetrag von 28.788,48 € brutto. Die sich ergebenden Mehrkosten in Höhe von 5.172,93 € brutto sind begründet im zeitlichen Mehraufwand aufgrund der umfangreichen Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren und der wiederholten Auslegungen.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und genehmigt nachträglich die entstandenen Mehrkosten in Höhe von 5.172,93 € brutto.

12 : 0

3. Änderung der Bayer. Bauordnung; Erlass einer Stellplatz- und Einfriedungssatzung

Der Gemeinderat hat sich in seiner letzten Sitzung grundsätzlich für den Erlass einer Stellplatz- und Einfriedungssatzung ausgesprochen. Die dabei vereinbarten Änderungen bzw. Ergänzungen wurden in den damaligen Entwurf eingearbeitet. Der überarbeitete Satzungsentwurf wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung bereits übermittelt und wird nochmals vorgestellt.

Die neue Satzung tritt zum 30.09.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Stellplatzsatzung vom 20.12.2017 außer Kraft.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 29.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Der Gemeinderat beschließt gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) den vorliegenden Entwurf der Stellplatz- und Einfriedungssatzung als Satzung. Diese Satzung wird zum Bestandteil des Beschlusses.

12 : 0

4. Werbebanner an der ChiemseeHalle; Aufstellungsart und -ort

Die optische Verbesserung der Aufstellung von Werbebannern an der ChiemseeHalle wurde bereits in der letzten Gemeinderatssitzung angesprochen. Daraufhin hat vor dieser Sitzung ein Ortstermin stattgefunden. Derzeit sind zwei Banner auf Bauzäunen aufgestellt.

Nach Betrachtung der möglichen Aufstellplätze wird der Bereich an der Nord-Ost-Seite der ChiemseeHalle (Fl.Nr. 210) in der Nähe des Fußweges angedacht. Es sollte eine Vorrichtung mit drei Pfosten (2 Außen- und ein mittiger Pfosten) mit entsprechender Befestigungstechnik aufgestellt werden. Die Befestigungsmöglichkeiten sind noch mit Fachfirmen abzuklären. Am Fußweg, gegenüber des vorgesehenen Standortes, befindet sich auch ein Leuchtpoller. Somit wäre die Werbung evtl. auch beleuchtet. Die Regelungen zur Anbringung der Banner, wie z.B. Anzahl, Dauer usw., müssen noch festgelegt werden.

Der Gemeinderat beschließt, dass an dem besprochenen Standort drei Pfosten aufgestellt werden sollen. Die Befestigungstechnik hierzu muss noch gefunden werden.

12 : 0

5. Anfrage für ein „Werte-Laderl“ in Breitbrunn

Von Frau Anita Binder liegt eine Anfrage vor, ob sich die Gemeinde finanziell an einem „Werte-Laderl“ in Breitbrunn beteiligen würde. Konkret würde sie sich eine Übernahme von 50 % der Mietkosten vorstellen. Im Gegenzug würden die Erlöse aus einem Teilbereich des Ladens (Second-Hand) an die Gemeinde für soziale Ausgaben zurückfließen. Ähnliche Konzepte hat sie bereits in Obing und Aschau umgesetzt. Eine Rückfrage bei der Gemeinde Aschau bestätigt dies. Die Mietkosten für das dortige „Kleiderstüberl“ werden von der Gemeinde bezahlt, die monatlichen Überschüsse laufen in den gemeindlichen Sozialfonds. Aktuell verbleibt auch tatsächlich ein Überschuss. Allerdings übernehmen dort Ehrenamtliche die Annahme und auch den Verkauf.

Von Seiten der Verwaltung wird noch angemerkt, dass vorab unbedingt eine Prüfung des Vorganges durch die Rechtsaufsicht beim LRA empfohlen wird.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 29.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Nach eingehender Beratung möchte der Gemeinderat eine finanzielle Beteiligung nicht grundsätzlich ausschließen. Im konkreten Fall muss aber vorab das entsprechende Konzept vorgestellt werden.

Die Anfrage wird auf einen späteren Zeitpunkt zurückgestellt. Evtl. ergibt sich eine Möglichkeit beim Projekt Ortsmitte.

6. Zuschussantrag vom First Responder Chiemsee Nord zur Anschaffung eines neuen Fahrzeugs

Das Antragsschreiben vom First Responder Chiemsee Nord mit Eingang 07.07.2025 wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben. Der gemeinnützige Verein bittet um finanzielle Unterstützung zur Anschaffung eines neuen Einsatzfahrzeugs in Höhe von 10.000 €.

Das Fahrzeug der First Responder Chiemsee Nord verliert nach 10 Jahren und über 100.000 Kilometern an Zuverlässigkeit, die Reparaturen steigen und die Einsatzbereitschaft ist nicht mehr verlässlich gegeben. Die Anschaffung eines neuen Fahrzeugs ist dringend notwendig und für das Kalenderjahr 2026 vorgesehen. Für ein geeignetes Einsatzfahrzeug belaufen sich die Kosten inklusive der notwendigen Umbauten auf 60.000 – 70.000 €. Die bereits laufenden Kosten von Versicherung, Kraftstoff, Wartung, Ausstattung (medizinisches Verbrauchsmaterial und Einsatzkleidung) und Aus- und Fortbildung werden vom gemeinnützigen Verein selbst getragen.

Der Gemeinderat erkennt die wertvolle ehrenamtliche Arbeit der First Responder Einsatzkräfte und beschließt, die Anschaffung des neuen Fahrzeugs mit 10.000 € zu unterstützen. Entsprechende Mittel sind in den Haushalt 2026 einzustellen.

12 : 0

7. Baumpflegearbeiten im Gemeindegebiet – Genehmigung der Kosten

Im Frühjahr und Frühsommer 2025 wurden im Gemeindegebiet Breitbrunn verschiedene Baumarbeiten zur Pflege und Verkehrssicherung durchgeführt. Diese betrafen insbesondere Bereiche mit erhöhtem Publikumsverkehr sowie sensible Standorte im Gemeindegebiet. Die Arbeiten umfassten unter anderem die Entfernung abgestorbener Äste, Kronenschnitte sowie Sicherungsmaßnahmen an einzelnen Bäumen.

Konkret fanden die Arbeiten an folgenden Orten statt:

- Bereich Strandbad (Verkehrssicherung und Totholzentfernung)
- Uferweg entlang des Chiemsees (Rückschnitt zur Wegfreihaltung)
- Friedhofsumfeld (Kronenschnitt und Totholzentfernung)

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 29.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

- Ortsmitte Breitbrunn (Pflegearbeiten an Gemeindebäumen)

Die Gesamtkosten der Arbeiten belaufen sich auf 11.052,97 € brutto.

Der Gemeinderat genehmigt nachträglich die Durchführung der beschriebenen Baumarbeiten sowie die vollständige Abrechnung der Kosten in Höhe von 11.052,97 € brutto.

Es soll noch abgeklärt werden, ob der Holzverkauf gegengerechnet worden ist.

12 : 0

8. Bekanntmachung von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

- Bei der Tartanbahn und dem Allwetterplatz am Sportplatz sind die Beläge nach 30 Jahren verschlissen. Eine Reinigung macht daher keinen Sinn mehr. Über die Erneuerung der Beläge wird zu einem späteren Zeitpunkt wieder beraten.
- Die Tourist-Info erhält einen neuen Drucker. Der Vertragsabschluss mit der Firma ckw über 5 Jahre wurde beschlossen.

9. Bekanntgaben / Verschiedenes

- **Tekturplan für den Ausbau des Dachgeschoßes zur Errichtung einer Wohneinheit, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1122/4 (Kämpfenthal 1b)**

Das Bauvorhaben wurde in der Gemeinderatssitzung am 01.07.2025 beraten und diesem das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Gemeinde wurde am 24.07.2025 verständigt, dass ein überarbeiteter Eingabeplan eingegangen ist. Der geänderte Eingabeplan wird dem Gemeinderat vorgestellt. Im Wesentlichen sieht die Planänderung eine Verschiebung der Außentreppe Richtung Wohnhaus sowie Änderungen bei der Raumaufteilung vor.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt ohne Einwände zur Kenntnis.

- **Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur vollständigen Beseitigung des teilweise eingestürzten Bundwerkstadels auf dem Grundstück Fl.Nr.1243 (Langbürgen 1)**

Der Gemeinde wurde kurzfristig am 24.07. der denkmalschutzrechtliche Antrag zur Stellungnahme zugeleitet und aufgrund der bereits langjährigen Verfahrensdauer um schnellstmögliche Stellungnahme gebeten. Das Einverständnis wurde

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 29.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

auf dem Verwaltungsweg bereits erteilt. Die vorgelegten Bestandsfotos werden dem Gremium zur Kenntnis gegeben. Vom Gemeinderat wird das Einverständnis zum Vorhaben und zur Behandlung auf dem Verwaltungsweg signalisiert.

- **Seniorenachmittag 2026**

In 2026 findet zum 120-jährigen Gründungsjubiläum des Trachtenvereins wieder ein Bierzelt statt. Wie in der Vergangenheit könnte bei einer der Veranstaltungen auch wieder zum jährlichen Seniorenachmittag der Gemeinde eingeladen werden. Als passend wird dabei der Festabend des Trachtenvereins am 30.05. erachtet. Mit den Veranstaltern ist dies zu besprechen.

- **Schafbeweidung bei Malerkapelle**

Am Kirchberg hat mittlerweile die erste Schafbeweidung stattgefunden. Wesentliche Probleme sind dabei nicht entstanden. Auch gab es aus der Bevölkerung keine negativen Rückmeldungen. Die ursprünglich ebenfalls geplante Beweidung zwischen Grundschule und Staatsstraße kann aufgrund des schmalen Grundstückes nicht erfolgen. Von Catrin Jell wird angefragt, ob einer Beweidung der Grünfläche zwischen Grundschule und Malerkapelle zugestimmt wird.

Der Gemeinderat ist grundsätzlich einverstanden. Es ist jedoch ein Abstand von ein paar Metern zur Malerkapelle einzuhalten.

- **Fahrradlade- und Servicestation an der evangelischen Kirche**

Durch das neue Konzept im Kirchengebäude vermeldet die evangelische Kirche eine rege Nachfrage. Sehr viele Besucher kommen dabei auch mit dem Fahrrad.

Eine angefragte Fahrradlade- und Servicestation von der Gemeinde, wurde von Bürgermeister Baumgartner mit Hinweis auf die vorhandene Ladestation am Rathaus negativ beantwortet.

- **Dorfweiher**

Im Dorfweiher verbreitet sich zunehmend ein Pflanzenwuchs, der die Oberfläche immer weiter bedeckt. Dies beeinträchtigt auch die Optik zusehends.

Da dieses Kraut überwiegend in den tieferen Bereichen des Weihers wächst, ist eine händische Entfernung durch den Bauhof nicht möglich. Von der Fa. Landschaftspflege Mayer liegt ein Angebot für die Entfernung mit einem Mähboot über brutto 2.320,50 € vor.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 29.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Um dauerhaft und nachhaltig eine Verbesserung zu erreichen, wird derzeit Kontakt zu möglichen Fachstellen gesucht und auch örtliche Fachleute mit eingebunden.

In der September-Sitzung sollen möglichst Ergebnisse präsentiert und auch über den Einsatz des Mähbootes entschieden werden.

- **Abnahme Begegnungsplatz**

Das Gremium wird darüber informiert, dass die Abnahme des Begegnungsplatzes beim Sportplatz erfolgte. Die beanstandete Rasenfläche ist zwischenzeitlich angewachsen.

- **Betriebsprüfung durch die Deutsche Rentenversicherung**

Der Gemeinderat wurde über das Ergebnis der Betriebsprüfung für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2024 unterrichtet. Es ergaben sich unwesentliche Sozialversicherungs-Nachzahlungen für eine geringfügige Beschäftigung und für die Künstlersozialkasse anlässlich von Fotos für die Tourist-Info.

- **Friedhofsplanung**

Das in Auftrag gegebene Konzept für den gemeindlichen Friedhof zur Anlage eines halbanonymen Grabfeldes sowie einer Unterstellmöglichkeit steht noch aus.

Die hierfür notwendige Geländeaufnahme wurde gemacht und die Daten an das beauftragte Büro „grünwerk“ übermittelt.

In einem Gespräch mit Fr. Karl vom Büro „grünwerk“ teilt diese mit, dass aktuell aus Kapazitätsgründen eine Bearbeitung nicht möglich ist. Um zumindest Anfang 2026 ein Ergebnis liefern zu können, wurde vereinbart, den Auftrag vorerst auf ein Konzept für das Grabfeld einzuschränken.

- **Erweiterung der Ehrentafel im Foyer des Rathauses**

Am 11. Juli wurde Franz Burghardt sen. die Ehrenbürgerschaft der Gemeinde Breitbrunn verliehen. Die Tafel im Foyer des Rathauses mit den Namen der Ehrenbürger muss nun um einen Namen erweitert werden. Um die Ergänzung kümmert sich die Firma Sebastian Huber.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und ist mit der Vorgehensweise einverstanden.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 29.07.2025**

Abstimm.-Ergebnis

- **Mückenbekämpfung**
Am kommenden Wochenende (erstes Augustwochenende) wird voraussichtlich eine Mückenbekämpfung durchgeführt. Der Pegelstand des Chiemsees ist hierzu erreicht. Schöpfproben werden gemacht.
- **Wasserleitung Möslweg**
Die Sanierungsarbeiten der Wasserleitung im Möslweg sind fertiggestellt. Die Schlussrechnungssumme der Fa. Gierlinger beträgt 39.381,96 € brutto. Die Auftragssumme betrug 48.389,33 € brutto.
- **Nächste Sitzung**
Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 09.09.2025 um 18.00 Uhr statt.
- **Friedhof – Grabnutzung**
Es wird angemerkt, dass bei der nächsten Festlegung der Friedhofsgebührensatzung die Möglichkeit einer längeren Frist zur erstmaligen Grabnutzung auf Antrag besprochen werden sollte. Die Ruhefrist liegt derzeit bei 20 Jahren und kann auf Antrag des Nutzungsberechtigten verlängert werden.
- **Schotterrasen Waldstraße**
Es wird bemängelt, dass der Schotterrasen an der Waldstraße beim Grundstück Kitzinger Straße 7 zuwächst und schwer sichtbar ist. Autofahrer können so nicht mehr erkennen, dass es sich hier um eine Parkfläche handelt.
Der Bauhof soll den Bewuchs des Schotterrasens begutachten und nach Möglichkeit Abhilfe schaffen.

10. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 01.07.2025 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung zugesandt. Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

Vorsitzender

Schriftführerin