

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 09.12.2025**

Abstimm.-Ergebnis

1. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Urfahrner Weg“;
Stellungnahmen im erneuten Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB,
Satzungsbeschluss

In der Sitzung am 14.10.2025 hat der Gemeinderat zuletzt die Stellungnahmen des vorangegangenen Auslegungsverfahrens behandelt und aufgrund der vereinbarten Änderungen eine erneute und verkürzte Auslegung beschlossen. Das erneute Auslegungsverfahren nach § 4a BauGB mit Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 12.11. bis 28.11.2025 statt.

Die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim teilte mit, dass sie sich aufgrund der erfolgten Einarbeitung der erforderlichen Änderung nicht mehr zur Bauleitplanung äußert.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen am Planentwurf sind daher nicht veranlasst.

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde kommt in ihrer Stellungnahme zum Ergebnis, dass bei einer entsprechenden Gewichtung der Belange von Natur und Landschaft der Planentwurf in der Fassung vom 14.10.2025 den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin grundsätzlich nicht entgegensteht.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Da die untere Naturschutzbehörde erneut am Verfahren beteiligt wurde und nun keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht hat, wird von einer ausreichenden Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange und einer entsprechenden Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung ausgegangen.

13 : 0

Das SG Bauleitplanung im Landratsamt Rosenheim äußerte noch folgende planungsrechtliche Anmerkungen:

- Unter 01, zweiter Absatz werden ausnahmsweise zulässige Vorhaben angeführt. Die dortige Ergänzung „sowie Ferienwohnungen“ ist insoweit unzutreffend, da Ferienwohnungen unter die bereits genannten, nur ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe fallen.
- § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB lässt nur die Begrenzung von Wohneinheiten in Wohngebäuden zu. Ferienwohnungen sind gewerbliche Nutzungen, für deren zahlenmäßige Begrenzung es außer in einem Sondergebiet keine (sichere) Rechtsgrundlage gibt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 09.12.2025**

Abstimm.-Ergebnis

- In 07, Absatz 1 belegt sich die Gemeinde selbst mit einem bauplanungsrechtlich nicht vorgesehenen Ausstattungsgebot für Stadtmöbel in einem Angebotsbebauungsplan.
- Die allgemeinen Hinweise zum Schmutzwasserkanalanschluss sowie weiterer Versorgungsanlagen sind in einem seit Jahren weitgehend bebauten und erschlossenen innerörtlichen Gebiet bauleitplanerisch entbehrlich. Konkretere Umstände und Anforderungen könnten, soweit relevant, ggfs. gezielt in der Begründung erläutert werden.

Der Gemeinderat kommt zu dieser Stellungnahme zu folgender Abwägung:

- Nach § 13a Satz 1 BauNVO gehören Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten „in der Regel“ zu den nicht störenden Gewerbebetrieben. Um den Begriff „in der Regel“ aus § 13a BauNVO im Bebauungsplan zu konkretisieren/klarzustellen wurden Ferienwohnungen (als tatsächlich realistische Nutzung im gegenständlichen Plangebiet, sowie auch aufgrund der allgemein steigenden Nachfrage) im Nutzungskatalog explizit aufgeführt. Dies soll so im Bebauungsplan beibehalten werden, auch wenn Ferienwohnungen grundsätzlich unter die Nutzungskategorie nicht störendes Gewerbe fallen.

13 : 0

- Gem. Kommentar zur „Wohnungshöchstzahl“ des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind Wohngebäude Gebäude, bei denen die Wohnnutzung im Verhältnis zu den anderen Nutzungen von übergeordneter Bedeutung ist (BayVGH, Urteil vom 13.4.2006, NVwZ-RR 2007, S. 79). Somit können auch gemischt genutzte Gebäude Wohngebäude sein. Im Umkehrschluss können damit Wohngebäude trotz einer untergeordneten gewerblichen Nutzung (hier: Ferienwohnungen) weiter als Wohngebäude gewertet werden. Damit wäre nach Ansicht des Gemeinderates eine Wohneinheitenbeschränkung auch für diese Gebäude möglich und die Festlegung einer Anzahl an regulären Wohnungen und Ferienwohnungen kann im Bebauungsplan geregelt werden (Hessischer VGH, Urteil vom 28.10.2019 - 4 C 2447/17.N: „Das dauernde Wohnen und die Nutzung von Ferienwohnungen können in einem allgemeinen Wohngebiet kombiniert werden, auch wenn Ferienwohnungen dort nur ausnahmsweise zulässig bleiben. Das Überwiegen der Wohnnutzung kann dabei durch Festsetzungen zur jeweils höchstzulässigen Zahl der Wohnungen und Ferienwohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gewährleistet werden.“).

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 09.12.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Die Anzahl an Ferienwohnungen sowie deren Unterordnung gegenüber der Hauptnutzung wurde im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und wird auch im Hinblick auf die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes beibehalten.

13 : 0

- Im Bebauungsplan können Regelungen zu städtebaulich relevanten Grünflächen getroffen werden. Im Rahmen dieser Regelungen können Anforderungen an die Ausstattung dieser Grünflächen (z.B. mit Stadtmöbeln) festgesetzt werden (analog den zulässigen Anforderungen an die Begrünung). Durch die ohnehin bereits vorhandene Ausstattung der Fläche mit Stadtmöbeln wird die städtebaulich geplante Funktion der Grünfläche als Parkfläche gesichert und verdeutlicht. Die Regelung wird daher beibehalten.

13 : 0

- Die gemeindlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle wurden im gegenständlichen Bebauungsplan zeichnerisch/hinweislich dargestellt, nachdem diese in größeren Teilen auf privaten Grundstücksflächen innerhalb des Baugebietes verlaufen. Eine differenzierte Darstellung von Leitungen auf privaten Grundstücken und keine Darstellung der öffentlichen Leitungen auf öffentlichem Straßengrund wurde nicht vorgenommen, da eine derartige Darstellung wenig nachvollziehbar gewesen wäre. Sie wird daher beibehalten.

13 : 0

Zusammenfassend wird festgestellt, dass eine Änderung des Planentwurfes nicht veranlasst ist.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Urfahrner Weg“ mit Begründung in der Fassung vom 09.12.2025 wird 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.

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 09.12.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Gemeinderatsmitglied Karl Stettner nimmt wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung zu Top 2 nicht teil.

2. Bauantrag für einen Ersatzneubau des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 937 (Oberkitzing 2 und 2a)

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, einen Ersatzneubau des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnhauses zu errichten. Die Lage und die Gebäudekubatur bleiben im Wesentlichen unverändert.

Nach eingehender Beratung wird vom Gemeinderat dem Bauantrag in der vorgelegten Form vorbehaltlich einer Privilegierung nach § 35 BauGB das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist durch den Bauwerber sicherzustellen.

12 : 0

3. Bauantrag für eine Nutzungsänderung von Teilflächen in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 402/2 (Königstraße 51)

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet und im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 18 „Königstraße Süd“. Dieser enthält keine Regelung zur Art der baulichen Nutzung, so dass sich die entsprechende baurechtliche Zulässigkeit nach der umliegenden Nutzung bestimmt, die durch Wohnbebauung geprägt ist und somit als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden kann. Ferienwohnungen zählen gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, die innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nur ausnahmsweise zulässig sind.

Das Bauvorhaben wird dem Gemeinderat vorgestellt. Die bestehenden Zimmer im Dachgeschoß sollen künftig als eine Ferienwohnung genutzt werden. Der Anteil der Ferienwohnung beträgt rd. 16 Prozent an den Nutzflächen des bestehenden Gebäudes. Die bestehende Gebäudekubatur bleibt unverändert. Die erforderlichen Stellplätze können auf Eigengrund hergestellt werden. Das Flächenmaß der Ferienwohnung ist deutlich untergeordnet im Hauptobjekt integriert. Nach bisheriger Ansicht des Gemeinderates kann nur durch eine deutliche Unterordnung eine Verträglichkeit angenommen werden.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 09.12.2025**

Abstimm.-Ergebnis

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

13 : 0

4. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 14.01.2022 zur Errichtung eines Wohnhauses (3WE) mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 192/4 (Gartenweg 1)

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee hat in der Sitzung am 05.10.2021 dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen erteilt und einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich einer Überschreitung der südlichen Baugrenze durch einen Balkon und einer Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch eine Außentreppe, sowie einer Befreiung von der Einhaltung der Firstrichtung, zugestimmt. Mit Bescheid des Landratsamtes Rosenheim vom 14.01.2022 wurde die Baugenehmigung erteilt. Nunmehr wurde eine Verlängerung der Baugenehmigung beantragt. Die Sach- und Rechtslage ist unverändert.

Der Gemeinderat nimmt den Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 14.01.2022 zur Kenntnis. Diesem wird in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

13 : 0

5. Verlegung der Hauptwasserleitung zum Hochbehälter beim Ortsteil Breitenloh; Gesamtkosten

Der Gemeinderat hat sich schon mehrmals mit der Maßnahme beschäftigt. Das Vorhaben ist mittlerweile abgeschlossen und von den beteiligten Firmen auch schlussgerechnet.

Die Bruttoauftragssumme für die gesamten Tiefbauarbeiten lag bei 36.120,36 €, die Schlussrechnung für die Verlegung der Hauptleitung endet mit einem Betrag von 22.133,31 €, die der gemeindlichen Wasserleitungen mit 10.871,86 €, gesamt somit 33.005,17 € brutto.

Das Projekt wurde vom Bauhof Breitbrunn erfolgreich abgewickelt, es ergaben sich keine Zwischenfälle. Der Mann- und Maschineneinsatz der Gemeinde Breitbrunn ist erfasst und mit den geltenden Sätzen den Ausgaben an externe Firmen hinzugerechnet worden.

Eine entsprechende Kostenaufstellung wurde dem Gemeinderat vorgestellt und erläutert. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 50.394,67 € netto.

Davon haben die mitversorgten Gemeinden Gstadt und Chiemsee nach dem Kostenverteilungsschlüssel einen Anteil von 34,6 % bzw. 14,9 % zu tragen. Die entsprechenden Abrechnungen werden noch im Haushaltsjahr 2025 vollzogen.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 09.12.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Nach Beratung stimmt der Gemeinderat den Gesamtbaukosten und den Kostenbeteiligungen zu.

13 : 0

6. Verlegung Wasserleitung im Bereich Wolfsberger Straße 13 – 20 und Ringschluss mit Wasserleitung mit Tulpenweg

Die Wasserleitung im Bereich der Wolfsberger Straße 13 – 17 verläuft in Privatgrundstücken. Zur Sicherung der Wasserleitung in diesem Bereich und der Fertigstellung des Ringschlusses mit der Wasserleitung im Tulpenweg wäre eine Verlegung der Wasserleitung im Bereich der Wolfsberger Straße von Hausnummer 11/13 bis zum Kreuzungsbereich Mayerweg/Dahlienweg einschl. Neuanbindung der Hausanschlüsse der Hausnummern 13, 15, 17, 18, 18a und 20 an die neue Wasserleitung notwendig.

Auf Basis der Abrechnung des Bauvorhabens Rosenstraße, jedoch ohne die Kosten für die Kanalarbeiten, und einer Kostensteigerung von ca. 12 % (2020 bis 2027) betragen die hochgerechneten Kosten für den Straßenbau, den Wasserleitungsbau und Nebenkosten für Ingenieurleistungen rund 500.000,-- € brutto. Für die optionale Verlegung eines Leerrohres für einen späteren Breitbandausbau, gem. Masterplan, fallen zusätzlich Kosten an. Die Maßnahme könnte in den Jahren 2027/2028 umgesetzt werden.

Nach eingehender Beratung beschließt der Gemeinderat, die Durchführung der Verlegung der Wasserleitung und den Ringschluss an die Wasserleitung im Tulpenweg sowie die Straßenbauertüchtigung im Bereich der Wasserleitungsbauarbeiten nicht aus den Augen zu verlieren, aber noch nicht konkret anzugehen. Im Haushalt sind im bisherigen Umfang Mittel vorzusehen.

13 : 0

7. Festlegung der Stundensätze für den Einsatz gemeindlicher Maschinen und Personen

Die privatrechtlichen Ersätze an die Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee sollten von Zeit zu Zeit überprüft und gegebenenfalls an die tatsächliche Kostenentwicklung angepasst werden. Die letzte Festlegung erfolgte zum 01.01.2020.

Dem Gemeinderat wurde eine Aufstellung über die üblichen bekannten Verrechnungssätze vorgestellt und erläutert.

Die zu verrechnenden Gemeindearbeiterstunden orientieren sich an den Personaldurchschnittskosten, die Maschinen- und Gerätekosten und an

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 09.12.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Vergleichspreisen des Maschinenrings, des GUZV's und anderer Dienstleistungsfirmen.

Nach Beratung legt der Gemeinderat ab 01.01.2026 folgende Erstattungssätze fest:

	bisher:	neu:	§ 2b UStG
Gemeindearbeiterstunde	35,00 €	45,00 €	45,00 €
Fendt-Traktor pro Stunde	40,00 €	50,00 €	50,00 €
Kipper (schwer) pro Stunde	25,00 €	30,00 €	30,00 €
Ford-Transporter pro Stunde	----	30,00 €	30,00 €
Rüttelplatte pro Stunde	10,00 €	12,00 €	12,00 €
Grenzstein pro Stück	7,00 €	10,00 €	10,00 €
Grenznagel pro Stück	2,00 €	2,00 €	2,00 €
Grenzrohr pro Stück	5,00 €	5,00 €	5,00 €
Hausnummernschild pro Stück	30,00 €	35,00 €	35,00 €
Quellenband – Haus- und Hofgeschichte	28,00 €	28,00 €	23,53 €
Quellenband – Vor- und Frühgeschichte	15,00 €	15,00 €	12,61 €
Quellenband – Schulgeschichte	18,00 €	18,00 €	15,13 €

Sofern im Falle einer Rechnungstellung § 2b USt anzuwenden ist, sind die Preise in der Spalte „§ 2b UStG“ als Netto-Preise zu verwenden.
Zu gegebener Zeit sind dazu im gemeindlichen Kostenverzeichnis mit Außenwirkung die Endverbraucherpreise (einschl. USt) zu veröffentlichen.

13 : 0

8. Zuschussantrag der Ökumenischen Sozialstation

Der Zuschussantrag der Ökumenischen Sozialstation vom 22.11.2025 für das Jahr 2025 wird dem Gemeinderat zur Kenntnis vorgelesen.

Nach Beratung beschließt der Gemeinderat wie im letzten Jahr die Auszahlung eines Zuschusses von 700,00 € für das Jahr 2025.

13 : 0

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

Die letzte Verbandsversammlung des Abwasser- und Umweltverbandes (AUV) fand am 21.11.2025 im Rathaus Breitbrunn statt.
Dem Gemeinderat wird über die behandelten Themen aus der Sitzung berichtet.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 09.12.2025**

Abstimm.-Ergebnis

10. Bekanntmachung von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

Folgende Aufträge sind in der letzten Sitzung vergeben bzw. Anschaffungen beschlossen worden:

- Bestandsuntersuchung des Gebäudes an der Gstadter Str. 2 in der Dorfmitte an das Ing.-Büro Zahn
- Planungsleistungen zur Erstellung des Kommunalen Wärmeplanes an die Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG im Konvoi-Verfahren mit der Gemeinde Gstadt a. Ch.
- Ausarbeitung der notwendigen Dokumentation zur Trinkwasser-einzugsgebieteverordnung an das Ing.-Büro GEOCONSULT Wien
- Sanierung der 4 Abwasserpumpstationen Ziegelweg, Strandbad, Unterkitzing und Urfahrn an die Firma Zach
- Kauf eines Dreibaumsets als Höhengsicherungsgerät mit Rettungshubfunktion für den Bauhof an die Firma Berger Baubedarf (die Gemeinde Gstadt beteiligt sich mit 50 % an den Anschaffungs- und Folgekosten)
- Kauf einer gebrauchten Frontaufnahmeplatte für den Schneepflug

11. Bekanntgaben / Verschiedenes

• **Jahresabschlussessen**

Das Jahresabschlussessen der Gemeinde Breitbrunn findet dieses Mal am 2. Januar 2026 im Gasthaus zur Post statt.

• **Oberbayerische Holztage 2026**

Das Schreiben der Almdorado GmbH aus Übersee vom 02.12.2025 wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben. Vom 30. Januar bis 1. Februar 2026 finden in Übersee die Oberbayerischen Holztage, gemeinsam veranstaltet mit den „Bayerischen Staatsforsten“ sowie dem Verein „Wir bauen auf heimisches Holz e.V.“, statt. Schirmherr ist Staatsminister Hubert Aiwanger. Die Firma Almdorado fragt an, ob sie im Januar 2026 für einen Zeitraum von etwa 3 – 4 Wochen ein Werbebanner aufstellen darf.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt ohne Einwände zur Kenntnis und ist mit der Aufstellung eines Werbebanners am Fliederweg im Januar einverstanden.

***Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 09.12.2025***

Abstimm.-Ergebnis

12. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.11.2025 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung zugesandt. Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

Vorsitzender

Schriftführerin