

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.12.2025**

Abstimm.-Ergebnis

1. Nutzung eines Straßenmanagementsystems;
Vorstellung durch Anbieter Vialytics GmbH

Markus Kainz von der Fa. Vialytics GmbH stellt das Straßenmanagementsystems Vialytics mit einer Power-Point-Präsentation vor.

Vialytics ist ein modernes, KI-gestütztes Straßenmanagementsystem das bereits in über 800 Gemeinden, Märkten, Städten und Landkreise von 12 bis 4200 km Straßennetz erfolgreich eingesetzt wird. Es werden über 200.000 km Verkehrsfläche tagtäglich verwaltet. Vialytics ist ein digitales System, zur automatisierten Straßen- und Verkehrsflächenkontrolle. Es ermöglicht den Zustand von Straßen, Radwegen, Schildern und anderen Infrastrukturen effizient, rechtssicher und nachvollziehbar, durch den Einsatz künstlicher Intelligenz, basierend auf Kameraaufnahmen während der Befahrung, zu erfassen, zu dokumentieren und zu verwalten. Vialytics erspart die aufwendige Erfassung von Schäden, da die Erfassung, Kategorisierung und Auswertung vollständig automatisiert und objektiv erfolgt. Die Ergebnisse der Befahrung können Sie sich durch intuitive einfache Anpassung der Filter sofort anzeigen lassen. Das bedeutet, der Tiefbau ist erstmalig in der Lage, präventiv den Straßenzustand zu erhalten, da er nun alle Straßen aktuell im Blick hat und frühzeitig agieren, statt mit, im Verhältnis teuren Maßnahmen, den Straßenzustand erst nach größeren Schäden zu beheben.

Die Fa. Vialytics GmbH hat hierfür einen Vertragsentwurf über die Bereitstellung von Software und Hardware auf Basis von einem Vialytics-Smartphone vorgelegt. Die einmaligen Leistungen betragen 1.071,-- € brutto, zuzüglich 5.448,78 € brutto / Jahr.

Nach kurzer Beratung beschließt der Gemeinderat, dass das Straßenmanagementsystems Vialytics von der Verwaltung und dem Bauhof auf dessen Verwendbarkeit in der Gemeinde geprüft wird.

9 : 1

2. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gstadt Ortsmitte“ für das Grundstück Fl.Nr. 196/3 (Hiasl-Maier-Weg); Entscheidung über den Antrag und den vorgelegten Planentwurf, weiteres Verfahren

Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 196/3 beantragen die Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück. Das Grundstück soll lt. Antrag auf drei Erbende übergeben werden, der Bebauungsplan lässt jedoch für das Grundstück lediglich zwei Bauparzellen zu. Auf der Basis des vom Planungsbüro Hohmann Steinert, Übersee, ausgearbeiteten Planänderungsentwurfes in der Fassung vom 24.11.2025 wird die Festsetzung eines großen Baufensters, um die Errichtung von drei Einzelhäusern zu ermöglichen, vorgeschlagen. Das Grundkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der maximal zulässigen GRZ, der Wandhöhe und der Anzahl der Wohneinheiten wird beibehalten. Der Antrag vom 25.11.2025 sowie Planänderungsentwurf werden dem Gremium zur Kenntnis gegeben.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.12.2025**

Abstimm.-Ergebnis

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes unter der Voraussetzung zu, dass die Planungskosten von den Antragstellern übernommen werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist abzuschließen.

10 : 0

Der Gemeinderat beschließt die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gstadt Ortsmitte“ für das Grundstück Fl.Nr. 196/3 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der vom Planungsbüro Hohmann Steinert ausgearbeitete Planentwurf in der Fassung vom 24.11.2025 wird gebilligt. Das Verfahren ist durchzuführen.

10 : 0

3. Bauantrag zur Nutzungsänderung von drei Wohneinheiten in drei Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 172/3 (Radlerweg 3)

Das Baugrundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und im Gebiet „GST 2“ der Gestaltungssatzung sowie 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 bestehenden Wohnungen Nr. 3, 4 und 5 sollen künftig als Ferienwohnungen genutzt werden. Der Flächenanteil der Ferienwohnungen beträgt 25 Prozent an den anrechenbaren Wohnflächen des Gebäudes. Nach bisheriger Ansicht des Gemeinderates kann nur durch eine deutliche Unterordnung eine Verträglichkeit angenommen werden.

Dem Bauantrag wird in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

10 : 0

4. Bauantrag zur Errichtung einer Garage mit privater Backstube auf dem Grundstück Fl.Nr. 1168 (Lienzing 3)

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung für den Weiler Lienzing. Es handelt sich um ein nach § 35 Abs. 2 BauGB sonstiges Vorhaben. Das Bauvorhaben wird dem Gemeinderat vorgestellt. Vorgesehen ist eine Garage mit privater Backstube mit Außenmaßen von 8,30 x 6 m neu zu errichten. Durch das Bauvorhaben werden öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Die Erschließung ist gesichert.

Dem Bauantrag wird in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

10 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.12.2025**

Abstimm.-Ergebnis

5. Kündigung der Fundtierversicherung mit dem Tierheim Rosenheim durch den
Tierschutzverein Rosenheim e.V.

Mit Schreiben vom 29.10.2025 kündigt der Tierschutzverein Rosenheim e.V. die zwischen der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee und dem Tierschutzverein bestehende Fundtierversicherung zum 30.11.2025 aus wirtschaftlichen Gründen. Die Vereinbarung endet somit zum 31.12.2025. Alternativ wird ab 01.01.2026 eine Vereinbarung mit dem Tierschutzverein Rosenheim e.V. über die Versorgung und Aufnahme von Fundtieren aus dem Gemeindegebiet angeboten. Aus Sicht der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee bestehen keinerlei Vorteile bezüglich des Abschlusses des angebotenen Vertrags. Künftig werden somit die angefallenen Kosten im Einzelfall abgerechnet.

Nach Beratung nimmt das Gremium die Vertragsauflösung zum 31.12.2025 ohne Einwendungen zur Kenntnis. Weitere Vereinbarungen mit dem Tierheim Rosenheim sind nicht gewünscht bzw. erforderlich.

10 : 0

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

Die privatrechtlichen Ersätze an die Gemeinde Gstadt 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 an 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 €
Lindner/Fendt-Traktor pro Stunde	40,00 €	50,00 €	50,00 €
Fendt mit Astschere pro Stunde	75,00 €	85,00 €	85,00 €
Radlader pro Stunde	45,00 €	50,00 €	50,00 €
Kipper (schwer) pro Stunde	25,00 €	30,00 €	30,00 €
Transporter (geschlossen+Pritsche) 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 €
Chronik	30,00 €	30,00 €	25,21 €

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.12.2025**

Abstimm.-Ergebnis

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.

10 : 0

7. Bekanntmachungen von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

- Vergabe der Planungsleistungen zur Erweiterung der Flächen für die FFW am Gemeindehaus Gollenshausen für die Gewerke Elektrotechnik, HLS und Statik
- Vergabe der Planungsleistungen für die Kommunale Wärmeplanung.
- Vergabe der Prüfung der Entwässerungspläne bei privaten Bauvorhaben
- Beauftragung eines Planungsbüros zum Vollzug der Trinkwassereinzugsgebieteverordnung

8. Bekanntgaben, Verschiedenes

a) Erweiterung der Flächen für die FFW am Gemeindehaus Gollenshausen; Vergabe der Planungsaufträge für die Gewerke Elektrotechnik, HLS
Abweichend von den Vergabebeschlüssen des Gemeinderates vom 05.11. für die Planungsaufträge der Gewerke Elektrotechnik und HLS konnten die Verträge mit den Ing.-Büros eloplan aus Kolbermoor und Kas + Maier aus Halbing nur bis zur Leistungsphase 5 abgeschlossen werden, was eine vorläufige Kostenreduzierung in Höhe von rund 11.900,-- € bedeutet. Grund dafür ist, dass das bereits beauftragte Bauleitungsbüro Gerthner/Thieltges auch für diese Gewerke ab Leistungsphase 6 die erforderlichen Leistungen (Ausschreibung, Vergabe, Objektüberwachung) übernehmen kann.

Notwendig wurde noch die Vergabe eines Planungsauftrags zur Erstellung eines Energieausweises nach dem GEG. Günstigster Bieter war dabei das Ing.-Büro Zahn aus Traunreut, welches bereits für die Statik beauftragt war. Das Honorar beläuft sich dabei auf pauschal 1.153,11 € brutto. Die Vergabe konnte daher in eigener Zuständigkeit von Erstem Bürgermeister Hainz erfolgen.
Der Gemeinderat nimmt die Sachverhalte zur Kenntnis.

b) Schäfflertanz

Am 11.01.2026 um 11:30 Uhr findet ein Schäfflertanz in Gstadt statt.

c) Sitzungstermin Januar

Die Sitzung im Januar findet am 14.01.2026 statt.

d) Förderantrag FFW-Haus Gollenshausen

Der Förderantrag für den Stellplatz wurde gestellt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.12.2025**

Abstimm.-Ergebnis

e) Donum Vitae

Das Dankeschreiben vom 30.10.2025 bzgl. des Zuschusses von 100 € wird dem Gremium zur Kenntnis gegeben.

f) Besichtigung Mannschaftstransporter

Die Einladung zur Besichtigung des Mannschaftstransporters heute vor der Sitzung erging sehr kurzfristig. Künftig sollten Termine frühzeitig mitgeteilt werden.

g) Treffen wg. Quaggamuschel

Gemeinderatsmitglied Schneider berichtet über ein Treffen in Prien zum Thema Quaggamuschel. Die Vermieter und Gäste sollen besser informiert werden.

h) Dorfchronik

Die Chronik der Gemeinde Gstadt ist in die Jahre gekommen. Evtl. wäre ein aktualisiertes Beiblatt möglich. Erkundigungen sollen eingeholt werden.

9. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 05.11.2025 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zur heutigen Sitzung zugesandt. Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

Vorsitzender

Schriftführerin