

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 19.09.2023**

---

Abstimm.-Ergebnis

1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Königstraße Süd“; Vorlage der  
Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB –  
weiteres Verfahren

Am 28.03.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2023 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.06.2023 bis 10.07.2023 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte von 26.05.2023 bis 27.06.2023.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Landratsamt Rosenheim, Tiefbauverwaltung,
- Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht,
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim,
- Erzbischöfliches Ordinariat München,
- Handwerkskammer für München und Oberbayern,
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern,
- Kabel Deutschland Vodafone GmbH,
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern,
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim,

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis.

Das **Landratsamt Rosenheim, SG Bauleitplanung**, weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass folgende Punkte noch überprüft bzw. klargestellt werden sollten:

- C 2.2: Die überwiegend bestandsorientierten Überschreitungsflächen treffen unterschiedliche Regelungen, indem z.T. nur eine maximale Länge von Terrassen, z.T. maximale Gesamtlängen aller Terrassen festgelegt werden.
- Grundstücke Fl.Nr. 405 und 405/5: Für zwei Grundstücke sollten keine zusammengerechneten gesamten Maximalmaße festgesetzt werden.
- Grundstück Fl.Nr. 377/4 „sowie“ ist das hier kumulativ oder alternativ gemeint?
- Für den letztgenannten Absatz sollte klargestellt werden, auf welche Grundstücke sich die Regelung „im Übrigen“ bezieht oder dass damit nicht zusätzliche Möglichkeiten für die zuvor explizit angeführten Grundstücke bestehen. Sofern damit jedoch die bereits gesetzlich denkbaren und von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall zuzulassenden geringfügigen Überschreitungen nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gemeint sind, wären diese nicht als Ausnahmetatbestand zu regeln.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 19.09.2023**

Abstimm.-Ergebnis

- D 11: Der Hinweis auf das Genehmigungsverfahren ist unzutreffend, da es ein solches im Bereich des nicht qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BauGB nicht gibt.
- Der Planumgriff auf dem Begründungsdeckblatt ist noch zu korrigieren. Schreibfehlerkorrektur auf Seite 20: „Sondergebiet Nr. 18“

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis und nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

- zu C.2.2 und Grundstücke Fl.Nr. 405 und 405/5:  
Da das Wohngebäude auf Grundstücken Fl.Nr. 405 und 405/5 (gleicher Eigentümer) als ein Baukörper wahrgenommen wird, wurden die Regelungen zusammengefasst und auf den Gesamtbaukörper bezogen. Um Missverständnisse zu vermeiden, werden zur Klarstellung die Regelungen zu den Überschreitungsmöglichkeiten für jedes Grundstück separat festgesetzt. Zur Klarstellung wird noch im letzten Absatz das Wort „*insgesamt*“ ergänzt.
- Zu Grundstück Fl.Nr. 377/4:  
Das Wort „sowie“ ist kumulativ zu verstehen. Das Wort „sowie“ wird zur Klarstellung durch das Wort „*und*“ ersetzt. Die Regelung „Im Übrigen“ bezieht sich auf alle anderen Grundstücke, die nicht in der namentlichen Aufstellung aufgeführt sind. Zur Klarstellung wird der Satz wie folgt umformuliert: „Im Übrigen ist *für alle anderen Grundstücke* ausnahmsweise eine Überschreitung...“. In § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist geregelt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Diese Bestimmung ergibt sich automatisch bei Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche und ist der Regelung durch den Bebauungsplan nicht zugänglich. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO richtet sich an die Baugenehmigungsbehörde, die bei geringfügigen Überschreitungen eine Ermessensentscheidung vorzunehmen hat. Der vorliegende Bebauungsplan regelt nur die größtenteils bereits genehmigten Überschreitungen, die das Ausmaß der Geringfügigkeit übertreffen. Diese Festsetzungen wurden auf der Grundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO getroffen, wonach durch den Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zugelassen werden können. Eine Änderung des Bebauungsplans diesbezüglich ist nicht veranlasst.
- zu D.11:  
Die Anregung wird berücksichtigt und der Hinweis, dass kein Genehmigungsverfahren möglich ist, ersatzlos gestrichen. Der Planumgriff auf dem Deckblatt der Begründung sowie der Schreibfehler auf Seite 20 werden korrigiert.

12 : 0

Die **Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim** erhebt in ihrer Stellungnahme unter Hinweis auf die Landschaftsschutzgebiets-VO die Einwendung, dass aus Sicht des Naturschutzes die Baugrenzen und die ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen für die Terrassen zu großzügig

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 19.09.2023**

---

Abstimm.-Ergebnis

gewählt werden. Dies steht im Widerspruch zur Begründung, S. 6 „Erweiterungen nur in sehr eng begrenzten Umfang zulässig“ und S.7 „Baugrenzen orientieren sich an bestehendem/ genehmigten Baubestand“. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten (Punkt 6.1. Wasserhaushalt und 6.7. Klimaschutz). Dieser Grundsatz ist zu beachten. Überschreitungen sollten nur in geringem verträglichem Umfang gewährt werden. Eine weitere Erweiterung durch Kumulation -Formulierung letzter Satz der Festsetzung 2.2 „Im Übrigen...“ (sofern die Festsetzung dies beabsichtigt)- wird abgelehnt. Des Weiteren wird in der Stellungnahme noch auf folgende Details verwiesen:

- Grundstück Fl.Nr. 367 „großes Lieblgut“: Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 134,25 m<sup>2</sup> (3m Tiefe und 44,75m Länge). Ausnahme mit Baugenehmigung abgleichen und ggf. anpassen.
- Grundstück Fl.Nr. 363: Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 70 m<sup>2</sup> (3,5m Tiefe und 20m Länge). Ausnahme mit Baugenehmigung abgleichen und ggf. anpassen
- Darstellungen im Bebauungsplan
  - Grundstücke Fl.Nrn. 405, 405/5: Der Gehölzbestand westlich des Gebäudes ist nicht dargestellt und sollte ergänzt werden.
  - Grundstück Fl.Nr. 377/5: Ein Baum im Süden des Hauses ist nicht dargestellt und sollte auch ergänzt werden.
  - Grundstück Fl.Nr. 367/1: Der Freiflächengestaltungsplan, naturschutzfachlich geprüft vom 23.03.2023, ist nicht eingearbeitet – Baumpflanzungen sind aufzunehmen und die Planung ist zu ergänzen.  
Der Stellplatz liegt in Ost-West, nicht in Nord-Süd-Richtung, markante Eichen auf der Westseite mit Punkten (Einzelstämme) darstellen.
  - Grundstück Fl.Nr. 367: Ein Bestandsgebäude wird als Nebengebäude dargestellt; laut Baugenehmigung wird beim Neubau das Gebäude abgerissen. Der aktuell genehmigte FGP, naturschutzfachlich geprüft vom 23.03.2023, ist zu übernehmen. Keine Stellplätze mehr an Königstraße, festgesetzte Bepflanzung entspricht nicht dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan. Die Planung ist entsprechend anzupassen.
- Festsetzung 4.2: Bäume sind „zu pflanzen“ und auch „dauerhaft zu erhalten“ – dies ist zu ergänzen
- Festsetzung 4.3. Grünordnung: „funktionsgerecht“ streichen, ergänzen: mit „standortheimischen Gehölzen“ zu bepflanzen und statt „angefangener“ Grundstücksfläche: „nicht überbaubarer“ Grundstücksfläche
- Festsetzung 5.8 Baugestaltung/Geländeänderung: Es besteht kein Einverständnis mit der Festsetzung „Geländeänderungen“ für Zugänge/Terrassen bis 40 cm ausnahmsweise zulässig; dies ist jeweils mit aussagekräftigen Schnitten im Freiflächengestaltungsplan mit dem

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 19.09.2023**

---

Abstimm.-Ergebnis

- Bauantrag zu prüfen und ggf. mit einer Erlaubnis nach LSG-VO zu genehmigen; sollte gestrichen werden.
- Festsetzung Punkt 5.9 Baugestaltung/Geländeänderung:  
Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag Glasflächen fehlen; ist zu ergänzen.
  - Hinweis D 1 (...) an Europäische Schutzgebiete nach Natura 2000 „angrenzt“: Fauna-Flora- Habitat-Gebiet 8140-372 „Chiemsee“ und Vogelschutzgebiet 8140-471 „Chiemseegebiet mit Alz“ grenzen nicht aneinander an, sondern sind teils deckungsgleich. Das ist auch in der Begründung S. 4 zu ändern.
  - Hinweis D 10: Entwässerung kann erlaubnispflichtig nach LSG-VO sein, das steht nicht im Hinweis, sondern nur in der Begründung (S. 11) und sollte ergänzt werden.
  - Hinweis D 11 ist umzuformulieren: „Mit dem Bauplan ist ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Eine Erlaubnis nach der Schutzgebietsverordnung ist erforderlich – vgl. Hinweis D1.“ Satz 1 des Hinweises ist zu streichen, da er inhaltlich falsch ist. Der restliche Text kann bleiben.
  - Diverse Anpassungen Begründung/ Umweltbericht:  
Auf Deckseite wird noch ursprünglicher (größerer) Geltungsbereich (aus Vorabzug) gezeigt und ist anzupassen.  
S. 4 Rechtsgrundlagen Landschaftsschutzgebietsverordnung „Chiemsee und Ufergebiete“ anpassen und ergänzen.  
Begründung und Darstellungen im Bebauungsplan sind nicht richtig dargestellt.  
Die Biotopflächen 8140-0072-001 sind nicht abgegrenzt (westlich 8140-0071-007), 8140-0071-006 nicht abgegrenzt (nördlich von 8140-0073-001) und auch in Begründung (S.4), ist anzupassen.  
S. 9 bei Punkt 5.3. Verlust von Lebensstätten wird negiert, jedoch können bei Umbau- und (energetischen) Sanierungsarbeiten Belange des Artenschutzes betroffen sein (z.B. Fledermäuse, gebäudebrütende Vögel), dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden und sollte daher überarbeitet werden.  
S.18, 20, 21 Gebäude als Lebensstätten gebäudegebundener Arten: Gebäudebrütende Vögel wie Spatzen oder Fledermäuse blieben unberücksichtigt.  
S. 26, 27 bei Punkt 5: Diese Fälle gibt es schon, dass Ausnahmen nach Artenschutzrecht durch die Regierung von Oberbayern aufgrund von Umbau, Abriss von Gebäuden erforderlich sind und sollte daher nicht grundsätzlich negiert werden.  
S. 28 Quartierserfassung erfolgte nicht. Das sollte auch konstatiert werden.  
S. 20 Bebauungsplan zeigt Bezeichnung als Sondergebiet, obwohl keine Festlegung als Sondergebiet erfolgt.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und kommt zu folgender Abwägung:

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 19.09.2023**

---

Abstimm.-Ergebnis

Zu den Bedenken hinsichtlich zu großzügiger Festsetzung der Baugrenzen und der Überschreitungen wird darauf hingewiesen, dass die Baugrenzen sowohl die bestehenden und geplanten, genehmigten Gebäude als auch Balkone und Teile von Terrassen umfassen. Würden die überbaubaren Flächen nur auf die Bestandsgebäude beschränkt werden, müssten die Überschreitungsregelungen, wie sie in Festsetzung C.2.2 gefasst sind, erheblich ausgeweitet werden. Es wird festgestellt, dass explizit die zulässige Grundfläche für die Hauptanlagen, also für die Wohngebäude, festgesetzt ist. Diese Grundfläche für die Hauptanlagen setzt nur die Grundfläche für die bestehenden oder geplanten, genehmigten Wohngebäude fest. Bauliche Erweiterungen sind nicht möglich. Deshalb können auch die Baufenster, die aus o.a. Gründen größer als die Bestandsgebäude gefasst sind, nicht für Gebäudeerweiterungen verwendet oder ausgeschöpft werden. Vorsorglich werden nochmals die festgesetzten Grundflächen anhand der genehmigten Bauantragsunterlagen geprüft und ggf. noch korrigiert.

Zum besseren Verständnis und zur Klarstellung werden die Erläuterungen zur Festsetzung der Grundfläche in Ziffer 4.2.1 der Begründung entsprechend ergänzt.

Zu den Einwendungen im Detail ist festzustellen, dass die festgesetzte Grundfläche für Hauptanlagen weitestgehend der Grundfläche des bestehenden Wohngebäudes entspricht. Die „weißen“ Flächen zwischen dem grau dargestellten Wohngebäude und der Baugrenze umfassen die Flächen für Terrassen und Balkone. Da die Grundflächen für die Hauptanlagen z.T. aufgerundet wurden, sind diese Werte nochmals zu überprüfen und ggf. zu ändern.

- Zu Grundstücken Fl.Nr. 405 und 405/5: Die festgesetzte Grundfläche wurde nochmals überprüft und wird auf 470 m<sup>2</sup> reduziert. Der Gehölzbestand wird überprüft und ergänzt.
- Zu Grundstück Fl.Nr. 377: Die festgesetzte Grundfläche wurde nochmals überprüft und wird auf 235 m<sup>2</sup> reduziert.
- Zu Grundstück Fl.Nr. 377/3: Die festgesetzte Grundfläche wurde nochmals überprüft und wird auf 195 m<sup>2</sup> reduziert.
- Zu Grundstück Fl.Nr. 377/4: Die festgesetzte Grundfläche wurde nochmals überprüft und wird auf 270 m<sup>2</sup> reduziert.
- Zu Grundstück Fl.Nr. 377/5: Die festgesetzte Grundfläche wurde nochmals überprüft und wird auf 195 m<sup>2</sup> reduziert. Der Gehölzbestand wird überprüft und ergänzt.
- Zu Grundstück Fl.Nr. 374: Die festgesetzte Grundfläche wurde nochmals überprüft und bleibt bei 330 m<sup>2</sup>.
- Zu Grundstück Fl.Nr. 367/2: Die festgesetzte Grundfläche wurde nochmals überprüft und bleibt bei 115 m<sup>2</sup>.
- Zu Grundstück Fl.Nr. 367: Die festgesetzte Grundfläche wurde nochmals überprüft und wird auf 555 m<sup>2</sup> reduziert.
- Zu Grundstück Fl.Nr. 363: Die festgesetzte Grundfläche wurde nochmals überprüft und wird auf 270 m<sup>2</sup> reduziert.
- Zu Grundstücken Fl.Nr. 367 und 367/1: Die genehmigten Freiflächengestaltungspläne lagen bei Erstellung des Bebauungsplans

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 19.09.2023**

Abstimm.-Ergebnis

noch nicht vor. Die Angaben der genehmigten Pläne vom 23.03.2023 werden geprüft und der Bebauungsplan, soweit erforderlich, geändert bzw. angepasst.

- Zu Festsetzung 4.2: Es erfolgt keine Ergänzung oder Änderung des Bebauungsplans, da die vorgeschlagene Formulierung bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten ist: Festsetzung 4.2, Satz 2: „Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen“.
- Zu Festsetzung 4.3. Grünordnung: Satz 1: Das Wort „funktionsgerecht“ wird ersatzlos gestrichen. Satz 2: Die Formulierung „mit standortheimischen Gehölzen“ wird ergänzt. Satz 3: das Wort „angefangener“ wird durch die Formulierung „nicht überbaubarer“ ersetzt.
- Zu Festsetzung 5.8 Baugestaltung/Geländeänderung: Die Anregung wird berücksichtigt. Der 2. Satz der Festsetzung 5.8 wird ersatzlos gestrichen.
- Zu Festsetzung 5.9 Baugestaltung/Geländeänderung: unter Ziffer 5.9 wird folgende Festsetzung ergänzt: „Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen mit einer Größe von mehr als 2,5 m<sup>2</sup> ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.“
- Zu Hinweis D 1: Die Anregung wird berücksichtigt; die Formulierung im Hinweis D 1 und in der Begründung Ziffer 2.5 hinsichtlich des FFH-Gebietes „Chiemsee“ und des Vogelschutzgebietes „Chiemsee mit Alz“ wird entsprechend ergänzt bzw. geändert.
- Zu Hinweis D 10: Es wird ergänzt, dass die Entwässerung gemäß LSG-VO erlaubnispflichtig sein kann.
- Zu Hinweis D 11: Die Anregung bezüglich des einzureichenden Freiflächengestaltungsplans wird berücksichtigt und der Hinweis entsprechend umformuliert und angepasst.  
Zu Diverse Anpassungen Begründung/Umweltbericht:
- Der Geltungsbereich auf dem Titelbild wird korrigiert.
- S.4: Die Rechtsgrundlagen LSG-VO werden in der Begründung angepasst. Die Biotopflächen in der Planzeichnung werden abgegrenzt und entsprechend bezeichnet.
- S.9, Punkt 5.3: Es werden Erläuterungen zum möglichen Verlust von Lebensstätten bei Umbau und sonstigen Baumaßnahmen ergänzt.
- S. 18, 20, 21: jeweils bei den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“ und „Mensch“ werden Aussagen zu Gebäuden als Lebensstätten gebäudegebundener Tierarten ergänzt.
- S. 26, 27, Punkt 5: Der Hinweis bezüglich möglicher Ausnahmen wird ergänzt.
- S.28: Unter Ziffer 7.1 wird ergänzt, dass keine Quartierserhebung erfolgte.
- S.20: Die Bezeichnung des Bebauungsplans Nr. 18 wird korrigiert.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 19.09.2023**

---

Abstimm.-Ergebnis

Der **Bayerische Bauernverband** erhebt in seiner Stellungnahme keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch sollte auf mögliche Emissionen und Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft hingewiesen werden.

Vom Gemeinderat wird dazu beschlossen, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen: *„Durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche usw.) zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.“*

12 : 0

Die **Bayernwerk Netz GmbH** teilt in der Stellungnahme mit, dass keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb deren im Planbereich vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Ferner wird noch auf die einzuhaltenden Schutzzonenbereiche für Kabel hingewiesen, die bei Anpflanzungen und Aufgrabungen zu beachten sind.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anregungen sind bereits unter Hinweise Ziff. 16 in ausreichendem Maße berücksichtigt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

12 : 0

Die **Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde** stellt in ihrer Stellungnahme zum Belang der Siedlungsentwicklung fest, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt wird, dass kein Ansatzpunkt für eine Zersiedlung der Landschaft geschaffen wird. Dies ist im Sinne des Regionalplans. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sollte die Planung aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie der angrenzenden Schutzgebiete mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Zum Belang der Wasserwirtschaft ist die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen, da die bestehende Bebauung an ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet sowie an eine Hochwassergefahrenfläche HQ 100 angrenzt. Sofern die genannten Abstimmungen erfolgen, steht der Bebauungsplan den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen, die Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen, sind bereits berücksichtigt. Beide Fachbehörden wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte zudem eine umfangreiche Vorabstimmung im Zuge der Bearbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim wurde auf ausdrückliche Nachfrage

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 19.09.2023**

---

Abstimm.-Ergebnis

mitgeteilt, dass keine Stellungnahme erforderlich war, also auch keine Anregungen oder Bedenken bestehen. Für den Bebauungsplan ergibt sich insofern kein Änderungsbedarf.

12 : 0

Der Gemeinderat beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht einzuarbeiten. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 19.09.2023. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

12 : 0

2. Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 367/1 (Königstraße 70a)

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.10.2021 wurde dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Rosenheim hat mit Bescheid vom 03.04.2023 die Baugenehmigung erteilt. Der Antragsteller beantragt mit der vorgelegten Tektur eine Fassadenänderung. Begründet wird dies damit, dass die Fensterflächen an Süd- und Westseite der genehmigten Planung nicht einem zeitgemäßen Standard entsprechen und zu einer befriedigenden Belichtung nicht ausreichen. Die Fensterflächen sollen daher größer ausfallen.

Dem Tekturantrag wird in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Auf die Verwendung von Vogelschutzglas ist hinzuweisen.

10 : 2

3. Bauantrag zum Anbau eines Gartenschuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 563/5 (Pandlerweg 4)

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wolfsberg-Pandlerweg“. Geplant ist der Anbau eines Gartenschuppens an die Nordseite der bestehenden Garage mit einer Grundfläche von 8,7 m<sup>2</sup>. Dieser liegt dann außerhalb des im Bebauungsplans für ein Garagengebäude vorgesehenen Baufensters und soll aufgrund einer geringeren Höhe mit einem Pultdach versehen werden. Bei dem Gartenschuppen handelt es sich um eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO. Im Bebauungsplan ist geregelt, dass Nebenanlagen unzulässig sind, aber im Einzelfall zugelassen werden können, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Wohngebiet gelegenen Grundstücke



**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 19.09.2023**

---

Abstimm.-Ergebnis

dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. Zudem sollen sämtliche Gebäude mit einem Satteldach versehen werden. Im Geltungsbereich gibt es bereits Nebengebäude. Die zulässige Grundflächenzahl nach den früheren Regelungen der BauNVO für Nebengebäude wird eingehalten. Notwendig sind somit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Baufensters und der Dachform sowie mit einer Ausnahme hinsichtlich des Nebengebäudes.

Dem Bauantrag wird in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Baufensters und der Dachform sowie einer Ausnahme hinsichtlich des Nebengebäudes wird zugestimmt.

12 : 0

4. Erneute Beratung über einen Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in eine Ferienwohnung mit gewerblicher Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 30/4 (Eggstätter Straße 11)

In der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee am 11.07.2023 wurde über einen Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in eine Ferienwohnung mit gewerblicher Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 30/4 (Eggstätter Straße 11) beraten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Breitbrunn Ortsmitte“ und ist dort als urbanes Gebiet (MU 4) festgesetzt. Im Bebauungsplan ist geregelt, dass der Gewerbe- bzw. Anteil für Dienstleistungseinrichtungen mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche im Erdgeschoss erreichen muss. Dieser Anteil wurde bislang durch eine Bürofläche nachgewiesen, die nun in eine Ferienwohnung geändert werden soll. Ferienwohnungen gehören nach § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, die somit in einem urbanen Gebiet gemäß § 6a Abs. 2 Nr. zulässig sind.

Eine Änderung in eine gewerbliche Wohnnutzung wurde nach ausführlicher Beratung nicht befürwortet. Das gemeindliche Einvernehmen wurde versagt. Vom Gemeinderat wurde vorgeschlagen, die Gewerbeeinheit als Geschäftsraum oder Büro zu nutzen.

Mit Schreiben vom 24.08.2023 wurde vom Landratsamt Rosenheim mitgeteilt, dass der Bauantrag genehmigungsfähig ist. Es wird daher bis zum 2.10.2023 der Gemeinde Gelegenheit gegeben, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Sollte von einer Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen abgesehen werden, wird um Rücksendung der Ausfertigung bis 2.10.2023 ersucht. Weiter wurde mitgeteilt, dass für eine Genehmigung das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Die Sach- und Rechtslage ist im Wesentlichen unverändert.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 19.09.2023**

---

Abstimm.-Ergebnis

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

5 : 7

Der Antrag ist somit abgelehnt.

5. Antrag auf nachträgliche Genehmigung zur Erneuerung der bestehenden Slipanlage vor dem Grundstück Fl.Nr. 1492

Der Antragsteller beantragt die nachträgliche Genehmigung der durch das Hochwasser im Jahr 2019 zerstörten Slipanlage. Diese wurde in den gleichen Abmessungen wieder hergestellt, wie sie seit dem Jahr 2008 akzeptiert wurde.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt dem Antrag zu. Anregungen oder Bedenken werden keine vorgebracht.

12 : 0

6. Entwicklung von ökologischen Ausgleichsflächen durch den Landschaftspflegeverband Rosenheim e.V.

Bereits in der Sitzung am 01.08.2023 wurde das Gremium über die mögliche Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch den Landschaftspflegeverband (LPV) informiert.

Der Kostenvoranschlag des LPV liegt für die Anlage von Saatstreifen für eine Wildblumenwiese, die jährliche Mahd der beiden Teilflächen sowie eine pflanzenkundige Aufnahme und Bericht in Text und Bild bei 2.230,-- € netto. Die Beauftragung und Betreuung der Arbeiten durch den LPV Rosenheim e.V. liegen die Kosten bei 65,-- € / Stunde, die Handarbeit mit dem Freischneider an schwer zugänglichen Stellen bei 38,-- € / Stunde. Die Grüngutentsorgung für nicht-verwertbares Material liegt bei 5,-- € / m<sup>2</sup>.

Der Gemeinderat nimmt den Kostenvoranschlag zur Kenntnis und beauftragt den Landschaftspflegeverband Rosenheim e.V. mit der Durchführung der aufgeführten Arbeiten. Die hoch angesetzten Kosten für die Grüngutentsorgung sind nochmals zu prüfen.

12 : 0

7. Einführung einer Niederschlagswasserabgabe durch das Landratsamt Rosenheim

Ende 2022 wurden die Gemeinden vom Landratsamt Rosenheim informiert, dass die Versäumnisse im Bereich der Festsetzung der Niederschlagswasserabgabe nun beseitigt werden sollen und ab dem Abgabebjahr 2016 entsprechende Abgabebklärungen einzureichen sind. Zu dieser Thematik fanden im Mai 2023 dann entsprechende Informationsveranstaltungen im Landratsamt statt, in denen

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 19.09.2023**

---

Abstimm.-Ergebnis

über die Rechtslage informiert wurde. Rückwirkend für die Abgabjahre 2016-2021 waren Erklärungen in Kurzfassung ausreichend. Ab dem Abgabjahr 2022 sind diese jedoch in der vorgeschriebenen Form mit den erforderlichen Unterlagen einzureichen. Die Abwasserabgabe beläuft sich grundsätzlich auf rund 4,30 € je Einwohner und Jahr. Für eine Abgabebefreiung ist grundlegende Voraussetzung, dass für alle Einleitungen gültige wasserrechtliche Bescheide vorliegen und die darin festgesetzten Anforderungen eingehalten sind.

Von der Verwaltung wurden zwischenzeitlich die Abgabeerklärungen für die Jahre 2016-2021 erstellt. Das Prüfungsergebnis bzw. etwaige Festsetzungsbescheide sind abzuwarten. Ab dem Abgabjahr 2022 ist es notwendig, den Erklärungen Unterlagen aus dem Kanalkataster (Kanalbestand, Sonderbauwerke, Einleitungsstellen) mit Angabe der angeschlossenen Einwohner und bei Mischsystemen der angeschlossenen befestigten Fläche beizufügen.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

8. Antrag auf Geschwindigkeitsbegrenzung an der Mooshappener Straße

Im Bereich des Anwesens Mooshappener Straße 3 wird von den Anwohnern eine 30er-Zone beantragt. Der Antrag vom 02.07.2023 wird dem Gremium zur Kenntnis gegeben.

Die Geschwindigkeitsmessgeräte wurden daraufhin an der Gemeindestraße aufgestellt und ergaben einen Durchschnitt von 47 bzw. 42 km/h im Bereich des Reitstalls.

Nach Auskunft der Polizei wurde in den letzten 5 Jahren kein Unfall gemeldet und es handelt sich hierbei um ein landwirtschaftliches Anwesen, das an eine Gemeindestraße grenzt. Die gemessenen Geschwindigkeiten sind in einem Bereich, der im ländlichen Raum auf Nebenstrecken keinen Anlass für eine Beschränkung geben.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag zuzustimmen und die Geschwindigkeit in diesem Bereich auf 30 km/h zu begrenzen.

0 : 12

Der Antrag ist somit abgelehnt.

9. Kündigung RVO-Buspass wegen Einführung MVV-Tarif im Landkreis Rosenheim

Die Kündigung vom 28.08.2023 wird zur Kenntnis gegeben. Nähere Informationen liegen noch nicht vor und werden dem Gremium wieder vorgelegt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 19.09.2023**

---

Abstimm.-Ergebnis

10. Zuschussantrag für das Armutsprojekt „Chiemseer Tafel“

Der Zuschussantrag des Caritas-Zentrums Rosenheim vom 08.08.2023 wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.

Die Chiemseer Tafel bedient ca. 490 Personen aus 215 Haushalten. Aufgrund des Krieges in der Ukraine und der vorherrschenden Inflation sind die Zahlen nochmals gestiegen. Es kommen unter anderem auch Kunden der Chiemseer Tafel aus dem Gemeindegebiet Breitbrunn.

Der Gemeinderat würdigt die Leistungen des Armutsprojekts und beschließt einen Zuschuss in Höhe von 800,-- €.

12 : 0

11. Zuschussantrag der Volkshochschule Chiemsee e.V.

Das Antragsschreiben vom 09.08.2022 wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben. Nach dem Verteilungsschlüssel der Trägergemeinden (60 % Prien, übrige Gemeinden 40 %) wird die Gemeinde Breitbrunn um einen Zuschuss von 2.364,-- € gebeten.

Der Gemeinderat beschließt nach kurzer Beratung, den Kursbelegungsanteil aus der Gemeinde Breitbrunn für das Jahr 2023 in Höhe von 2.364,-- € zu übernehmen.

12 : 0

12. Bekanntmachung von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

Es gibt keine Punkte bekannt zu geben.

13. Bekanntgaben / Verschiedenes

a) Donum Vitae

Das Dankeschreiben vom 24.08.2023 wird dem Gremium zur Kenntnis gegeben.

b) Begegnungsplatz

An der weiterhin nicht abnahmefähigen Rasenfläche an den Eisstockbahnen wurden zwei Testflächen durch die Fa. Sporn angelegt. Einmal durch Abschürfung des vorhandenen Bodens und Neuanlage. Sowie durch Einarbeitung von Humus und Ansaat. Es wird beobachtet, welches Verfahren zum besseren Ergebnis führt und wieder im Gremium berichtet.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 19.09.2023**

---

Abstimm.-Ergebnis

## c) Zuwendungsbescheid Gigabitausbau

Dem Gremium wird mitgeteilt, dass der Gemeinde im Rahmen der Gigabit-RL Bund 2.0 die Beratungsleistungen in Höhe von 50.000 € bewilligt wurden. Für die Dienstleistungen der Förderberatung wird ein Angebot bei der Fa. IK-t eingeholt und in einer der nächsten Sitzungen vorgelegt. Nach Auftragserteilung erfolgt der eigentliche Beginn des Förderverfahrens. Anfang 2024 ist die Durchführung der Markterkundung geplant.

## d) Gemeindeausflug Breitbrunn

Am 6. Oktober findet der jährliche Ausflug statt.

## e) Termin Segelhafenausschuss

Der Ausschuss trifft sich am 04.10.2023 um 17 Uhr im Rathaus.

## f) Dorfmeisterschaft Eisstock

Der Gemeinderat nimmt an der Dorfmeisterschaft am Samstag, 23.09.2023 mit einer Mannschaft teil.

## g) Zweitwohnungssteuer

Wie bereits im Gremium besprochen, sollen die Sätze der Zweitwohnungssteuer angepasst werden. Es werden verschiedene Berechnungen im bisherigen Stufenmodell oder mit linearem Steuersatz vorgestellt. In einer der nächsten Sitzungen soll der Satzungsentwurf im linearen Modell mit einer Erhöhung der Sätze sowie der Gebühren für die Dauercamper vorbereitet werden.

## h) Beschilderung Kitzinger Straße

An der Einfahrt in die Kitzinger Straße sind erst die Hinweise auf das vorhandene Gewerbe und am zweiten Pfosten erst der Straßename zu erkennen. Dies soll getauscht werden. Zudem ist das Straßennamenschild sehr verwittert und muss erneuert werden.

## i) Neubürgerempfang

Der für den 7. Oktober geplante Neubürgerempfang muss leider aus terminlichen Gründen verschoben werden. Neuer Termin ist am 02.06.2024 am Tag der Vereine im Festzelt der FFW.

14. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 01.08.2023 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung zugesandt. Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.