

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 10.10.2023**

Abstimm.-Ergebnis

1. Sportplatzpflegekonzept

In der Sitzung vom 11.05.2021 stellte die Abteilung Fußball des TSV Breitbrunn-Gstadt e.V. ein Konzept zur künftigen Pflege des Sportplatzes vor, dem der Gemeinderat mehrheitlich zustimmte.

Gegenüber der bis dahin getätigten Unterhaltungsmaßnahmen ergab sich vor allem ein erhöhter Kostenaufwand für eine spezielle Düngung.

Für die Pflege fielen seither folgende Kosten an:

2021: 3.051,95 €

2022: 3.820,61 € 2021 – 2023 = durchschnittlich ca. 3.800,-- €

2023: 4.471,54 €

In der heutigen Sitzung berichten der Leiter der Abt. Fußball, Herr Thomas Schmidbauer, sowie Herr Franz Mayer von der Fa. Oscorna über die Erfahrungen und das Ergebnis der durchgeführten Maßnahmen. Es kann eine deutliche Verbesserung der Qualität und Belastbarkeit des Rasens festgestellt werden, obwohl ca. 200 aktive Fußballer in verschiedensten Mannschaften praktisch täglich auf dem einzig zur Verfügung stehenden Platz trainieren und auch ihre Heimspiele austragen. Es sind jedoch Unterschiede feststellbar. So ist vor allem in den Seitenbereichen eine deutlich verbesserte Wurzeltiefe zu verzeichnen, wohingegen der zentrale Bereich (von Tor zu Tor) noch Verbesserungspotenzial hat.

Bei der weiteren Pflege ist eine Reduzierung des Düngers möglich. Auf ein Sanden des Platzes kann momentan verzichtet werden und erfolgt erst nach Bedarf.

Es wird daher vorgeschlagen, die Pflegearbeiten in dieser Art und Weise weiter durchzuführen. Die Arbeitsleistung übernimmt der TSV Breitbrunn-Gstadt e.V., Abt. Fußball.

Eine spezielle Wiesenähre für den Rasen wäre von Vorteil. Die Kosten liegen hierfür bei ca. 5.000 €. Eine mögliche Anschaffung wird in die künftigen Planungen aufgenommen.

Nach eingehender Beratung stimmt der Gemeinderat der vorgeschlagenen Anpassung des Pflegekonzeptes je nach Zustand des Spielfeldes und der Übernahme der Materialkosten zu.

Der Wuchs des Fußballrasens ist weiter zu beobachten.

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 10.10.2023**

Abstimm.-Ergebnis

2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer
Zweitwohnungssteuer (ZWS)

Der Gemeinderat hat in seiner Gemeinderatssitzung am 11.07.2023 die Überprüfung der Zweitwohnungssteuer angeregt.

Von der Verwaltung wurde daraufhin der Steuerbestand überprüft. Im August wurde mit einer erneuten Bestandserhebung der Steuerfälle begonnen. Hierbei wurden die Steuerpflichtigen aufgefordert, die aktuellen Kaltmieten mitzuteilen. Die Bestandserhebung dauert derzeit noch an und wird laufend bearbeitet.

Nach weiterer Prüfung wurden die aktiven Steuerfälle und auch die aktuellen Nebenwohnsitze in der Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee ermittelt. Die aktuellen Nebenwohnsitze wurden mit den Belastungsaspekten und Lenkungszielen für die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Breitbrunn abgeglichen.

Mit ihrer Erhebung ist keine Gegenleistung der steuererhebenden Kommune (z. B. touristische Einrichtungen etc.) verbunden. Sie rechtfertigt sich aus mehreren Gesichtspunkten heraus:

- Ausgleich für die finanziellen Belastungen der Gemeinde. Die Infrastruktur einer Gemeinde muss auf Spitzenbelastungen ausgelegt sein, an deren Kosten die Inhaber von Zweitwohnungen nur unzureichend beteiligt werden können. Die Zweitwohnungssteuer gestatte eine angemessene Beteiligung der Inhaber von Zweitwohnungen an den gemeindlichen Infrastrukturkosten.
- Finanzieller Ausgleich, da Nebenwohnsitze künftig im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs nicht mehr berücksichtigt werden.
- Schaffung von Wohnraum für Einheimische
- Förderung der Motivation zur Verlegung des Erstwohnsitzes
- Eindämmen sog. „Rolladensiedlungen“, die sich negativ auf die Auslastung der kommunalen Infrastruktur auswirken und zur Verödung des Ortes beitragen können.

Bei der Beurteilung der aktuellen Nebenwohnsitze stellte sich heraus, dass die gemeldeten Nebenwohnsitze mehr als 21 % der Gesamteinwohner betragen.

Um die angestrebten Lenkungsziele der Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee und auch den finanziellen Ausgleich bezüglich der Infrastruktur und der finanziellen Einbußen aus dem kommunalen Finanzausgleich kompensieren zu können, wird vorgeschlagen den Steuersatz der Zweitwohnungssteuer anzuheben.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 10.10.2023**

Abstimm.-Ergebnis

Die Höhe des Steuersatzes ist von der Gemeinde festzulegen. Dabei ist sie grundsätzlich frei. Die Steuer darf nur keine erdrosselnde Wirkung dergestalt entfalten, dass sie eine Belastung außerhalb dessen darstellt, was typischerweise noch im Bereich, der im Innehaben einer Zweitwohnung zum Ausdruck kommenden besonderen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit liegt. Der Rechtsprechung zufolge begegnen Zweitwohnungssteuersätze, die sich in einem Bereich zwischen 10 % und 20 % des jährlichen Mietaufwands bewegen, keinen rechtlichen Bedenken.

Im bisherigen Steuerstufenmodell lag der Steuersatz am Stufenanfang bei 14 % und am Stufenende bei 10 %.

Von Seiten der Verwaltung wurden verschiedene Steuerschätzungen durchgeführt. Auch die Vor- und Nachteile zwischen Stufenmodell und linearem Steuersatz wurden kurz erläutert.

Von Seiten des Gemeinderates wird die Umstellung auf einen linearen Steuersatz befürwortet.

Die Höhe des Steuersatzes beträgt 20 % der Bemessungsgrundlage (Jahresnettokaltniete).

Der Entwurf der Änderungssatzung wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung übermittelt.

Die Satzung soll zum 01.01.2024 in Kraft treten.

Der Gemeinderat beschließt gemäß Art. 22 Abs. 2 der Bayerischen Gemeindeordnung und des Art. 3 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes, die vorliegende Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer zu erlassen.

Die Änderungssatzung wird zum Bestandteil des Beschlusses.

13 : 0

3. Ortsplanerische Gestaltung der Grundstücke am Dorfweiher; weiteres Vorgehen

Von Herrn Götz-Peter Thiele wurde ein Schreiben an den Bürgermeister und alle Gemeinderatsmitglieder verfasst, in dem die künftige bauliche Entwicklung im Dorfzentrum thematisiert wird.

Durch eine mögliche Neugestaltung am sog. Weingartnerhaus wird eine negative Auswirkung auf das Ortsbild befürchtet.

Parallel wurde ein Schreiben ähnlichen Inhalts und mit Bezugnahme auf das Schreiben von Herrn Thiele, von mehreren Personen unterzeichnet, eingereicht.

Anlass für diese Schreiben war der Antrag auf Abriss und Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Rimstinger Str. 1 und die diesbezügliche Berichterstattung in der VG-Zeitung.

Beide Schreiben werden dem Gremium nochmals zur Kenntnis gegeben.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 10.10.2023**

Abstimm.-Ergebnis

Dieser Antrag wurde in der Juni-Sitzung des Gemeinderates einstimmig abgelehnt, da er in wesentlichen Punkten dem geltenden Bebauungsplan Nr. 16 „Ortsmitte“ widerspricht.

Der Bebauungsplan Nr. 16 wurde erst im Jahr 2022, nach ca. 4-jähriger Bearbeitungszeit, rechtskräftig. Vorher handelte es sich um einen unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB, wodurch lediglich die umliegende Bebauung als Maßstab heranzuziehen gewesen wäre. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgte eine umfangreiche öffentliche Beteiligung, in der entsprechende Bedenken und Anregungen vorgebracht werden konnten.

Auch von Seiten des Landratsamtes Rosenheim kann eine Genehmigung des eingereichten Bauantrages nicht in Aussicht gestellt werden, da nach Meinung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Neubau die besonders schutzwürdige unmittelbare Umgebung, mit den beiden unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden der katholischen Pfarrkirche St. Johannes und der Malerkapelle, beeinträchtigen würde.

Im Vorfeld zur heutigen Sitzung fand ein Gespräch mit Herrn Kreisbaumeister Seeholzer statt.

Um die Notwendigkeit von weiteren Regelungen für den Bereich im Ortszentrum, bzw. eine Konkretisierung des bestehenden Bebauungsplanes erörtern zu können, bietet Herr Seeholzer den Besuch in einer Gemeinderatssitzung Anfang kommenden Jahres an.

Nach Diskussion nimmt das Gremium dieses Angebot gerne an und beauftragt Bürgermeister Baumgartner mit einer entsprechenden Terminvereinbarung.

4. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Breitbrunn-West für das Grundstück Fl.Nr. 311/14 (Wolfsberger Straße 5) – Vorlage des Planentwurfes, Einleitung des Verfahrens

In der Sitzung des Gemeinderates am 11.07.2023 wurde einem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 311/14 zugestimmt. Mit dem Bauwerber wurde zwischenzeitlich ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abgeschlossen. Das beauftragte Planungsbüro Wörndl & Maurer hat nun einen Planentwurf ausgearbeitet, der dem Gremium vorgestellt wird. Die Höhenlage des möglichen Gebäudes wurde für die Oberkante Fertigfußboden mit 532,50 üNN vorgesehen und entspricht dem Niveau der Wolfsberger Straße im Bereich des Baufensters. Aufgrund der Hanglage läge dieser dann auf der Südseite knapp 1,40 m über dem Gelände.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 10.10.2023**

Abstimm.-Ergebnis

Der Gemeinderat beschließt nach eingehender Beratung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Breitbrunn-West“ für das Grundstück Fl.Nr. 311/14 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Ziel und Zweck der Planung ist die Ausweisung eines Baufensters für dieses Grundstück im Rahmen der bestehenden baulichen Gegebenheiten und eine damit verbundene sinnvolle Nachverdichtung.

Der vom Planungsbüro Wörndl & Maurer ausgearbeitete Planentwurf in der Fassung vom 04.10.2023 wird gebilligt. Der Aufstellungsentwurf ist ortsüblich bekannt zu machen. Das Verfahren ist durchzuführen.

Die Höhenlage wird wie im Planentwurf festgesetzt.

5 : 8

Der Planentwurf ist aufgrund der Höhenlage mit 532,50 üNN Oberkante Fertigfußboden abgelehnt.

Abweichend vom Planentwurf wird die Höhenlage des möglichen Gebäudes auf 532,25 üNN Oberkante Fertigfußboden festgesetzt.

11 : 2

Gemeinderatsmitglied Karl Stettner nimmt wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung zu Top 5 und 6 nicht teil.

5. Bauantrag zur Nutzungsänderung des Austraghauses in ein von der Landwirtschaft unabhängiges Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 937 (Oberkitzing 3)

Das Austraghaus liegt im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch eine Nutzungsänderung soll dieses in ein von der Landwirtschaft unabhängiges Wohnhaus abgeändert werden.

Das Wohnhaus soll als Zweifamilienhaus mit je einer Wohnung im Erd- und Obergeschoß genutzt werden.

Bauliche Veränderungen am Gebäude sind nicht geplant.

Für die beiden Wohneinheiten sind 4 PKW-Stellplätze erforderlich.

Es besteht eine PKW-Doppelgarage und die weiteren zwei erforderlichen Stellplätze können auf Eigengrund sichergestellt werden.

Eine neue Austragwohnung soll im östlich angrenzenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 939 (Oberkitzing 1) im Erdgeschoß errichtet werden. Hierfür darf auf das parallellaufende Bauverfahren verwiesen werden.

Dem Bauantrag wird vorbehaltlich einer Privilegierung nach § 35 BauGB in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

12 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 10.10.2023**

Abstimm.-Ergebnis

6. Bauantrag zur Erneuerung des Obergeschoßes mit Anhebung des Kniestocks, Errichtung eines Quergiebels, Errichtung von zwei Ferienwohnungen im Obergeschoß, Anbau und Teilsanierung des Bestandsgebäudes, Nutzungsänderung der Erdgeschoßwohnung in eine Austragwohnung, beim bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 939 (Oberkitzing 1)

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

In der Sitzung am 28.03.2023 wurde bereits über eine Bauvoranfrage zu diesem bestehenden Gebäude beraten und mehrheitlich das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Gebäude soll an der Nordseite durch einen Anbau im Ausmaß von ca. 10 x 5 m erweitert werden. Eine Anhebung des Kniestocks ist vorgesehen und ein Quergiebel soll an der Ostseite neu errichtet werden, in den zur Erschließung der Ferienwohnungen im Obergeschoss ein Treppenhaus integriert wird. Das Gebäude wird teilsaniert bzw. modernisiert. Im Erdgeschoß soll eine Nutzungsänderung erfolgen und die Wohnung als Austragwohnung neu definiert werden. Im Obergeschoß sollen zwei Ferienwohnungen entstehen. Die erforderlichen 4 PKW-Stellplätze werden auf dem Grundstück angeordnet. Gegenüber der Bauvoranfrage bleibt die geplante Gebäudehöhe gleich, der westseitige Giebel entfällt und stattdessen wird ein Balkon angebaut.

Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb. Ferienwohnungen können nach einer gemeinsamen Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten an der Privilegierung teilnehmen, solange sie nicht ihrerseits den Betrieb prägen und sollen nach Möglichkeit unter Verwendung der bestehenden Gebäudesubstanz geschaffen werden. Die Erschließung des Baugrundstückes ist gesichert.

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

11 : 1

7. Bauantrag zur Erweiterung und Anbau eines Kinderzimmers im 1.OG beim bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 617 (Rimstinger Str. 28)

Mit Bescheid des Landratsamt Rosenheim vom 20.07.2022 wurde eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Ausstellungsraumes sowie einer Sauna auf dem Flachdach des ostseitigen Anbaues auf Grundstück Fl.Nr. 617 erteilt. Laut Auskunft des Bauherrn wurde vom Nachbar Klage erhoben und ist diese Baugenehmigung gerichtsanhängig bzw. noch nicht rechtswirksam.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 10.10.2023**

Abstimm.-Ergebnis

Ein neuer und eigenständiger Bauantrag wurde nunmehr eingereicht. Ein Kinderzimmer im Ausmaß von rd. 16 m² soll auf dem bestehenden Flachdach des ostseitigen Anbaues auf dem Grundstück Fl.Nr. 617 neu angebaut werden. Die Ausführung erfolgt in Holzständerbauweise. Als Dachabschluss ist ein Flachdach vorgesehen. Der Baukörper wird unterhalb des bestehenden Balkons am Hauptobjekt angefügt. Photovoltaikpanelen sollen in aufgeständerter Form am Dach des Kinderzimmers neu angebracht werden. Ein Teil der Dachfläche soll als Terrasse verwendet werden. Die bestehende 2-Zimmer-Wohnung erweitert sich in eine 3-Zimmer-Wohnung mit zirka 96 m² Nutzfläche. Das Baugrundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB, die Erschließung ist gesichert.

Dem Bauantrag wird in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Bauherr hat für eine ordnungsgemäße Absturzsicherung bei Verwendung eines Teils des Flachdaches als Terrasse zu sorgen.

6 : 7

Der Antrag ist somit abgelehnt.

8. Bericht aus der letzten Sitzung der Gemeinschaftsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn a. Chiemsee

Der Gemeinderat wird über die verschiedenen Tagesordnungspunkte aus der letzten Sitzung der Gemeinschaftsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn a. Chiemsee vom 27.09.2023 informiert.

9. Installation eines Defibrillators an der Wasserwachtshütte

Nach einem Badeunfall am 21.08.2023 wurde angeregt, einen jederzeit zugänglichen Defibrillator an der Wasserwachtshütte anzubringen.

Die Kosten für einen Außenschrank mit Heizung und Lüftung betragen rund 750,- € brutto.

Bei beiden vorhandenen Defibrillatoren der Wasserwacht ist der Akku defekt. Für zwei neue ist bereits eine Förderung beantragt. Zu klären ist allerdings noch, ob es gegen die Förderrichtlinien spricht, wenn dieser außen angebracht wird.

Der Gemeinderat beschließt, einen Außenschrank für einen Defibrillator anzuschaffen. Es soll der neue Defibrillator der Wasserwacht darin Platz finden, wenn er außen angebracht werden darf.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 10.10.2023**

Abstimm.-Ergebnis

Ansonsten ist die Anschaffung eines zusätzlichen Defibrillators für außen nochmals im Gemeinderat vorzubringen.

13 : 0

10. Bekanntmachung von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

Der Gemeinderat hat in der letzten Sitzung folgende Vergaben beschlossen:

- Lieferung und Montage von 2 LED-Scheinwerfern zur Beleuchtung der katholischen Pfarrkirche an die Firma Elektro-Fritz
- Umbau der Stromverteilung für die Kirchen- und Christbaumbeleuchtung an die Firma Elektro-Fritz
- Tiefbauarbeiten für die Wasserversorgung zum Ringschluss Breitenloh – Oberkitzing an die Firma Erdbau Gierlinger und der notwendigen Messtechnik an die Firma Zach
- Auftrag für Ingenieurleistungen zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens am Urfahrner Weg (Segelhafen) an das Ing.-Büro Bichler und Klingensmeier sowie die Erstellung eines Baugrundgutachtens hierzu an die Crystal Geotechnik GmbH
- Auftrag zur TV-Kanaluntersuchung für die Gewährleistungsabnahme der Schmutzwasserkanalsanierung BA III und IV an die Firma Braunen

11. Bekanntgaben, Verschiedenes

• **Steuerliche Beratung**

Der Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband (BKPV) hat die steuerliche Beratung für die Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee beendet. In der Zwischenzeit wurde bei verschiedenen Steuerberatern angefragt.

Die steuerliche Beratung muss neben den ertragssteuerrechtlichen und umsatzsteuerrechtlichen Fachkenntnissen auch ein spezielles kommunal- und haushaltsrechtliches Fachwissen mitbringen. Der Steuerberater Andreas Eckl aus Stulln wurde auf Empfehlung daher bis auf Widerruf mit der rechtlichen Beratung beauftragt. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Stundenaufwand zu den gleichen Konditionen, wie vorher der BKPV vergütet wurde.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt ohne Einwände zur Kenntnis.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 10.10.2023**

Abstimm.-Ergebnis

- **Kirchenbeleuchtung**

Eine evtl. Installation des neuen LED-Strahlers zur Beleuchtung der Kirche von der Westseite auf der vorhandenen Straßenlaterne bringt nach Überprüfung nicht das gewünschte Ergebnis.

Es könnte dann zwar ein Laternenmast eingespart werden, jedoch ist die Umrüstung, eine Zustimmung durch die Bayernwerke vorausgesetzt, sehr aufwendig. Zudem wäre das optische Ergebnis wohl nicht sehr befriedigend. An die ausführende Fa. Elektro-Fritz wurde daher der Auftrag in der ursprünglich angedachten Variante und wie in der letzten Sitzung vorgestellt, erteilt.

12. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 19.09.2023 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung zugesandt. Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

Vorsitzender

Schriftführerin