

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 12.03.2024**

Abstimm.-Ergebnis

1. Gestalterische Einflussnahme auf Hochbaumaßnahmen im Gemeindegebiet –
Vortrag des Kreisbaumeisters Rupert Seeholzer

Kreisbaumeister Seeholzer geht zunächst kurz auf die bauliche Entwicklung des Ortskerns seit dem Anfang des 19. Jahrhunderts ein und präsentierte verschiedene Gebäude, die aus seiner Sicht positiv oder negativ beurteilt werden. Allgemein wird von ihm empfohlen, dass sich der Gemeinderat zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes mit dem Erlass einer Gestaltungssatzung befasst, in der nicht zuletzt auch die Materialität geregelt werden kann. In einer derartigen Satzung können auch gestalterische Regelungen für Einfriedungen aufgenommen werden. Da entsprechende Regelungen in die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen eingreifen, ist neben einem qualifizierten Planer auch eine juristische Begleitung notwendig. Als ein aus seiner Sicht positives Beispiel einer Gestaltungssatzung weist er auf die Regelungen der Gemeinde Schleching hin.

Für den im Ortszentrum geplanten Neubau eines Mehrfamilienhauses nördlich des Kirchengebäudes wurde zwischenzeitlich eine überarbeitete Planung im Genehmigungsverfahren eingereicht, die nach Prüfung des Landratsamtes Rosenheim jetzt die im Bebauungsplan Nr. 16 getroffenen Festsetzungen einhält. Da die Gemeinde ein Genehmigungsverfahren verlangte, ist eine Entscheidung des Gemeinderates über den Bauantrag jedoch nicht mehr notwendig. Vom Landratsamt wurde im Rahmen der Bearbeitung das Bay. Landesamt für Denkmalpflege beteiligt. Nach dessen Stellungnahme wird jedoch aus denkmalfachlicher Sicht das Vorhaben abgelehnt, da bei Realisierung der Planung eine erhebliche Beeinträchtigung der Baudenkmale zu erwarten ist.

Für den Bebauungsplan Nr. 16 „Ortsmitte“ schlägt der Kreisbaumeister eine Überplanung vor, die ebenfalls unter juristischer Begleitung und Prüfung auch im Hinblick auf eine etwaige Schadenersatzpflicht erfolgen sollte. Geprüft werden sollte der erforderliche Umgriff, welcher weitergehende gestalterische Regelungen erhalten soll.

Gestaltungssatzungen bieten sich für die baurechtlichen Innenbereiche gemäß § 34 BauGB an, da Bebauungspläne in der Regel bereits gestalterische Festsetzungen enthalten. Bei Bedarf sollten dann ggf. Bebauungspläne überarbeitet werden, um entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Der Gemeinderat nimmt den Vortrag zur Kenntnis. In der nächsten Sitzung soll über das weitere Vorgehen beraten werden.

2. Bauvoranfrage zum Neubau einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 946
(Oberkitzing 5)

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Für das dort bestehende Zweifamilienhaus soll eine Doppelgarage errichtet werden. Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 12.03.2024**

Abstimm.-Ergebnis

BauGB zu beurteilen. Die Erschließung ist gesichert; öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Der Voranfrage wird in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

13 : 0

3. Bauvoranfrage zum Ausbau des Dachgeschosses zur Herstellung einer Wohneinheit im ehem. Landwirtschaftlichen Anwesen und Neubau einer Doppelgarage mit überdachtem Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 122/4 (Kämpfenthal 1b)

Das Baugrundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 i. V. mit Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu beurteilen. Geplant ist der Ausbau des Dachgeschosses zu einer zweiten Wohneinheit mit Einbau von Dachflächenfenstern. An der Westseite des Gebäudes soll zudem eine Außentreppe zum Obergeschoss errichtet werden, von dem aus dann über eine innenliegende Treppe der Zugang zum Dachgeschoss erfolgen soll. Eine neue Doppelgarage mit einem zusätzlichen überdachten Stellplatz soll in nördlicher Richtung auf dem Grundstück errichtet werden, so dass die insgesamt notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Nach eingehender Beratung wird der Voranfrage das gemeindliche Einvernehmen erteilt unter der Maßgabe, dass Doppelgarage mit Carport den nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stauraum von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen und die für das Gebäude dann insgesamt notwendigen 4 Stellplätze nachgewiesen werden.

13 : 0

4. Bekanntgaben / Verschiedenes

• **Einführung einer Niederschlagswasserabgabe**

Für die Jahre 2016 bis 2021 wurden zwischenzeitlich vom Landratsamt Rosenheim die Bescheide zur Erhebung der Niederschlagswasserabgabe erlassen. Danach muss die Gemeinde für die Jahre 2016 bis 2019 einen Betrag in Höhe von rund 19.000,- € entrichten. Aufgrund einer vorhandenen wasserrechtlichen Genehmigung wurde ab dem Abgabebjahr 2020 keine Abgabe mehr festgesetzt.

• **Außengestaltung des Rathauses**

Der Gemeinderat spricht sich für die Anbringung von Balkonblumen am Rathaus aus. Im Rahmen eines Ortstermins vor der nächsten Sitzung sollte über einen alternativen Standort der Römertafel beraten werden.

***Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 12.03.2024***

Abstimm.-Ergebnis

- **Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Breitbrunn**

Bislang gibt es keinen neuen Sachstand zum Verfahren. Zuletzt wurden im November 2023 neue Antragsunterlagen an das Landratsamt Rosenheim gesandt und werden seitdem dort zusammen mit dem Wasserwirtschaftsamt geprüft.

Vorsitzender

Schriftführer