

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 27.10.2021**

Abstimm.-Ergebnis

1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Breitbrunn-Ortsmitte“;
Vorlage der Stellungnahmen im Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 BauGB; Weiteres Verfahren

Mit Schreiben vom 11.05.2021 wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt; die öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte für die Dauer vom 20.05. bis 25.06.2021.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim,
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München,
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Altötting,
- Bayerischer Bauernverband Rosenheim,
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern,
- Vodafone Kabel Deutschland, Unterföhring,
- Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht,

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis.

Vom **Landratsamt Rosenheim, SG Bauleitplanung**, werden folgende Anmerkungen mitgeteilt:

- MD Satz 1 „allgemein nicht zulässig sind...“, in Verbindung mit Satz „auch ausnahmsweise nicht zulässig sind...“, ist nicht eindeutig. Sollen Tankstellen ausnahmsweise zulässig sein?? Festsetzung sollte rechtlich eindeutiger formuliert sein.
- GRZ von 0,3 bis 0,45 sind für ein urbanes Gebiet sehr niedrig angesetzt (§ 17 BauNVO); ist das Maß der Nutzung für die künftige bauliche Entwicklung ausreichend?
- Ist eine WE Beschränkung je Baufenstergruppe und nicht wie gesetzlich vorgesehen je Wohngebäude zulässig?
- Ob die Gliederung der Erdgeschossnutzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO mit der Bezugnahme auf die „realisierte Grundfläche“ statt eines Geschossflächenanteils ausreichend und zulässig ist, sollte fachjuristisch geprüft und geklärt sein.
- Was soll bei der Wandhöhenfestsetzung der „Nachweis der Bestandshöhe“ bzw. die Angabe „Bestandshöhe“ sein? Die WH max. ist unabhängig vom Bestand festgesetzt.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und spricht sich für eine klarstellende Formulierung der zulässigen Nutzungen im Dorfgebiet dahingehend aus, dass das erste Wort „Allgemein“ zu streichen ist.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 27.10.2021**

Abstimm.-Ergebnis

Zur Grundflächenzahl in den urbanen Gebieten wird klargestellt, dass anhand der Entwicklungsmöglichkeiten (unter Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs) grundsätzlich die festgesetzten Grundflächenzahlen für ausreichend erachtet werden. Die Festlegung der GRZ wird beibehalten, um dem weiteren Ziel „den Erhalt von dörflichen Freibereichen“ gerecht zu werden. Die festgelegte GRZ ermöglicht eine Verdreifachung der Einwohner; auch vor diesem Hintergrund ist grundsätzlich keine weitere deutliche Erhöhung vorgesehen. Aus Gründen zur Vermeidung von Beschränkung bestehenden Baurechts wird die GRZ von 0,3 auf 0,33 festgelegt. Auf der Grundlage der bisherigen Berechnungen und Regelungen ist die Zahl der Wohneinheiten entsprechend anzupassen. Die Beschränkung der Wohneinheiten bezieht sich deshalb auf die Baufenstergruppe, um bei mehreren Baufenstern die Flexibilität für den Eigentümer zur Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen so wenig wie möglich einzuschränken. Der Hinweis auf die gesetzliche Regelung der BauNVO zur Gliederung der Erdgeschossnutzungen ist offensichtlich falsch, da es sich um den § 6a Abs. 4 BauNVO handeln müsste. Zum eindeutigen Verständnis, wie die Festsetzung auszulegen ist, wird für den Begriff „zulässige Erdgeschoßnutzung“: der Begriff „zulässige Geschoßfläche im Erdgeschoss“ ersetzt. Die Festsetzung der Wandhöhe in Bezug auf die Bestandshöhe wurde in einzelnen Fällen getroffen, um entweder eine niedrigere Bestands-Wandhöhe (wie z.B. bei Denkmalgebäude) unabhängig von der allgemeinen Wandhöhe, die im Gebiet festgelegt ist, zu halten bzw. bei Gebäuden, die gegenüber der festgelegten Wandhöhe im Bezugsgebiet im Bestand eine höhere Wandhöhe aufweisen, diese wieder zu ermöglichen (z.B. Einfirsthof). Um dies überprüfen zu können, ist hierfür der Nachweis der Bestandshöhe erforderlich.

9 : 2

Das **Landratsamt Rosenheim, untere Naturschutzbehörde**, erhebt in der Stellungnahme Einwendungen dahingehend, dass die Planung nicht die Zeichen der Planzeichenverordnung verwendet. Es ist dadurch nicht klar geregelt, ob Bäume erhalten oder neu zu pflanzen sind. Ferner wird auf die Stellungnahme vom 13.10.2020 hingewiesen, in der dargestellt wurde, dass durch die grünordnerischen Festsetzungen (Planzeichen und Text) das übergeordnete Planungsziel, den Dorfkern mit seinen Besonderheiten und Qualitäten zu erhalten, nicht ausreichend erreicht werden kann. Die fachlichen Empfehlungen wurden nicht in der Planung berücksichtigt. Bei "ortstypischer heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm regionaltypischer Sorten" ist unklar, ob es sich hierbei um zu erhaltende oder neu zu pflanzende Gehölze handelt. Zur Sicherung der Qualität der Ortsmitte sollten ortsbildprägende Bestandsbäume jedoch erfasst und als zu erhaltend festgesetzt werden (eigenes und eindeutiges Planzeichen). Bei der Umsetzung der Planung sind diese auch entsprechend zu schützen (vgl. DIN 18920 - Schutz von Gehölzbeständen bei Baumaßnahmen). Ausfälle oder Abgänge sind durch eine Neupflanzung in entsprechender Pflanzqualität (Größe) zu ersetzen.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 27.10.2021**

Abstimm.-Ergebnis

Zum Erhalt und zur Entwicklung der prägenden grünen Ortsmitte sollten weitergehende Festsetzungen zur Grünfläche (z.B. Art, Nutzung, Pflege und Bepflanzung der Fläche, Erhalt von Gehölzen) erfolgen. Das Zulassen untergeordneter Nebenanlagen in der ortsbildprägenden Grünfläche läuft dem Erhalt der Freiraumqualität, die mit der Planung explizit gesichert werden soll, zuwider. Diese baulichen Anlagen sollten daher ausgeschlossen werden, Gleiches gilt für das Heranrücken von baulichen Anlagen an die Gewässer. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte die Möglichkeit der Öffnung des verrohrten Bachabschnitts geprüft und hierfür notwendige Flächen vorgesehen werden. Hierdurch könnte neben der Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit des Gewässers die Qualität der grünen Ortsmitte noch erhöht werden.

Der Gemeinderat verweist zunächst auf seine Abwägung zur ersten Stellungnahme vom 09.03.2021 und ergänzt diese wie folgt: Der Altort von Breitbrunn (Ortsmitte) weist eine dorfgemäße Bepflanzung und Durchgrünung auf, die sich aus Großbäumen, Obstbäumen, Strauch und Heckenstrukturen ergibt. Dieser Durchgrünungsgrad ist ohne gesetzliche Regelungen und Verpflichtungen entstanden und beruht daher auf dem natürlichen Empfinden der Bevölkerung, ihre Umgebung mit entsprechender Bepflanzung auszustatten und zu erhalten. Dieses Verhalten für die Zukunft in Frage zu stellen, gibt es keinen Anlass. Die Gemeinde befürchtet, dass eine verbindliche Regelung dessen was die Bevölkerung als selbstverständlich erachtet, sich als kontraproduktiv darstellen könnte. Grundstückseigentümer könnten sich im Vorfeld einer verbindlichen Festlegung dazu veranlasst sehen, wertvolle Baumbestände (vor In-Kraft-Treten einer solchen Regelung) zu entnehmen, wie dies bei der Unterschutzstellung von Einzelbäumen durchaus öfters festzustellen ist. Die Einführung einer solchen „Baumschutzverordnung“ durch die Hintertüre durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan lehnt die Gemeinde aus den vorgenannten Gründen deshalb ab. Durch die Regelungen, die im Bebauungsplan bzgl. der Bepflanzung getroffen sind, sieht die Gemeinde die Notwendigkeit zur Pflege und Erhalt der Grünstrukturen im Ort, ausreichend berücksichtigt zu haben. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der weit überwiegende Anteil der Grünfläche im Eigentum der Gemeinde Breitbrunn ist. Eine Festsetzung zur Öffnung des verrohrten Bachabschnittes ist nicht möglich, zumal hinsichtlich des betroffenen Grundstückes bereits konkrete Planungen vorliegen und auch ein bereits vorhandenes Baurecht nach § 34 BauGB zu berücksichtigen ist. Bei den Festsetzungen zur Grünordnung unter Punkt 1.9 ist das Planzeichen „ortstypischer heimischer Laub- o. Obsthochstamm regionaltypischer Sorten“ zu streichen. Dafür wird unter Hinweisen nach Punkt 4.5 (mit Hinweisplanzeichen) ein zusätzlicher Punkt eingefügt: „Strukturelle Darstellung von Baumstandorten, als Hinweis, in welchen Bereichen Baumstandorte (als zu erhaltende Bäume bzw. als Neupflanzung) zur Gliederung der Ortsstruktur und zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung schwerpunktmäßig wünschenswert wären.“

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 27.10.2021**

Abstimm.-Ergebnis

Die grünordnerischen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt: „Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein ortstypischer, heimischer Laub- o. Obstbaum zu erhalten bzw. zu pflanzen. Bei Baumaßnahmen sind Bestandsbäume entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Gehölzbeständen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Ausfälle und Abgänge sind durch Neupflanzungen von Ersatzgehölzen der Pflanzliste 1) u. 2) auf dem Grundstück zu kompensieren. Pflanzgröße: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.“

11 : 0

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** verweist zunächst auf die vorausgegangene Stellungnahme vom 15.10.2020. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet bestandskräftig genehmigte Handwerksbetriebe, die im Zuge weiterer Planungen nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften durch die Änderungen eingeschränkt oder gar gefährdet werden dürfen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehr.

Der Gemeinderat ist dazu der Ansicht, dass die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ der Zielsetzung zur Erhaltung und Steuerung einer angemessenen Mischnutzung die einzige geeignete Grundlage darstellt. Im Übrigen dient das „Urbane Gebiet“ einer konfliktfreieren Handhabung in Gemengelage, was in diesem Fall auch Handwerksbetrieben zugutekommt. Überdies gilt für den gesamten Bereich eine Wohneinheitenbeschränkung auch vor dem Hintergrund des Schutzes von gewerblicher Nutzung. Die Rechtsgrundlage zur Darstellung des Gebiets als Dorfgebiet ist nach Ansicht des Gemeinderates nicht mehr hinreichend gegeben, da die prägende Auswirkung der beiden verbliebenen Betriebe nur noch als untergeordnet gewertet werden kann.

11 : 0

Von Seiten des **Landratsamtes Rosenheim, SG Hoch- und Tiefbau**, besteht Einverständnis mit dem Planentwurf sofern beachtet wird, dass der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden darf. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.

Der Gemeinderat nimmt die Informationen und Empfehlungen zur Kenntnis. Unter Punkt 4.6 wird bereits darauf hingewiesen, dass Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden muss. Eine weitergehende Änderung/Ergänzung des Planentwurfes wird nicht für notwendig erachtet.

11 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 27.10.2021**

Abstimm.-Ergebnis

Das **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim**, weist in seiner Stellungnahme zunächst darauf hin, dass alle Möglichkeiten zur Minimierung potenzieller Schäden durch Starkniederschläge und damit verbundenen Sturzfluten genutzt werden sollten. Um Haftungsprobleme durch Planungsfehler auszuschließen, sollte die Topografie des Planungsgebietes als auch das oberliegende Fremdeinzugsgebiet dargestellt und beurteilt werden. Darauf aufbauend sind entsprechend angepasste Hinweise und Festsetzungen aufzunehmen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind Festsetzungen zum Objektschutz je nach Topografie des Planungsraumes notwendig.

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass im Planentwurf bei den Systemschnitten bereits eine Festsetzung Oberkante Rohfußboden von 25 cm über Gelände enthalten ist. Ferner sind unter Punkt 4.7 entsprechende Hinweise zum Objektschutz im Planentwurf enthalten. Unter Hinweis auf den Beschluss des Gemeinderates vom 09.03.2021 werden keine zusätzlichen Festsetzungen oder Hinweise für erforderlich erachtet.

11 : 0

Das **Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten** teilt mit, dass aus forstfachlicher Sicht keine Einwendungen bestehen. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen folgende Einwendungen:

An der Rimstinger Str. 6 besteht der landwirtschaftliche Betrieb von Engelbert Frank, der derzeit viehlos bewirtschaftet wird. Die Wirtschaftsgebäude befinden sich im Umgriff des Betriebssitzes. Der Umwidmung in ein Urbanes Gebiet widersprechen folgende Tatsachen:

- Die Zufahrt zum Betrieb mit Landmaschinen sowie Lieferverkehr erfolgt über die Rimstinger Straße.
- Durch die Bewirtschaftung des Betriebes entstehen Emissionen (v. a. Lärm, Staub, ggf. auch Gerüche).

In unmittelbarer Nähe zum BBP Nr. 16 besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung (Gerhard Hofmann, Gstadter Str. 7). Emissionen aus der Schweinehaltung und aus der Zufahrt mit landwirtschaftlichen Maschinen und Lieferverkehr sowie Staub- und Lärmentwicklung durch die Bewirtschaftung des Betriebes widersprechen einer Ausweisung des Ortszentrums als urbanes Gebiet.

Der Gemeinderat stellt dazu zunächst fest, dass der landwirtschaftliche Betrieb an der Rimstinger Straße 6 im Planentwurf weiterhin als Dorfgebiet festgesetzt wird, während der Betrieb Hofmann außerhalb des Planungsgebietes liegt. Das angrenzende Urbane Gebiet stellt keine Verschärfung der Anforderungen bzgl. zulässiger Emissionen dar. Der Grenzwert bzgl. der Emissionen ist unter Tags sogar von 60 auf 63 dB(A) erhöht.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 27.10.2021**

Abstimm.-Ergebnis

Das Urbane Gebiet soll gerade für Gemeingelagen eine konfliktärmere Handhabung ermöglichen. Zudem wurde im Planentwurf unter Punkt 4.8 bereits ein Hinweis zur Duldung der landwirtschaftlichen Emissionen aufgenommen.

11 : 0

Das **staatliche Bauamt Rosenheim** übersandte die gleiche Stellungnahme wie bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, in dem auf die Sichtfelder hingewiesen wird, für deren Bereich Einschränkungen gelten. Der St 2093 und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden. Beim Ein- und Ausfahren in die St 2093 ist die Bevorrechtigung des Fuß- und ggfs. Radverkehrs zu beachten. Ein Rückwärts ausfahren in die St 2093 ist nicht erlaubt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Der Gemeinderat verweist auf seinen Abwägungsbeschluss vom 09.03.2021 und stellt fest, dass entsprechende Festsetzungen zu den Sichtdreiecken im Planentwurf enthalten sind. Die übrigen Informationen werden zur Kenntnis genommen.

11 : 0

Von der **Bayernwerk Netz GmbH** werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb deren Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk GmbH. Es wird noch auf die einzuhaltenden Schutzzonenbereiche für Kabel hingewiesen, die bei Anpflanzungen und Aufgrabungen zu beachten sind.

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Eine Änderung des Planentwurfes ist nicht veranlasst.

11 : 0

Das **Erzbischöfliche Ordinariat München** teilt mit, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen. Da im Umgriff die Pfarrkirche Breitbrunn-St. Johannes Baptist lokalisiert ist, regen wir an einen Hinweis aufzunehmen, dass von der Pfarrkirche Geräuschemissionen ausgehen, die von den neuen Bewohnern zu dulden sind.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 27.10.2021**

Abstimm.-Ergebnis

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Diskussion inwieweit akustische Auswirkungen von kirchlichen Einrichtungen verträglich oder störend sind, ist regelmäßig Gegenstand von öffentlichen Debatten und führt zu keinen eindeutigen Ergebnissen oder Hinweisen für einen rechtlichen Umgang mit dieser Thematik. Eine Regelung im Bebauungsplan wird daher als nicht zweckmäßig erachtet.

11 : 0

Von **Frau Gerlinde Hüttinger und Herrn Wolfgang Dornheim** wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass im Bereich des südlich angrenzenden Nutzungsgebietes MU3 die Auswirkungen einer Tiefgarage auf den Wasserhaushalt nicht berücksichtigt wurden. Zudem sind die Auswirkungen einer Tiefgarage auf die Verrohrung des Baches nicht beachtet. Des Weiteren wird der Feststellung widersprochen, dass keine zusätzlichen Lärmimmissionen zu berücksichtigen sind. Aufgrund der geplanten 12 Wohneinheiten und der Tiefgaragenzufahrt an ihrer Grundstücksgrenze wird gebeten, diese Zufahrt zu verlegen. Die Anzahl der Schoßflächen sollte auf 2 reduziert werden. Die Ausrichtung der Baufenstergruppe parallel zur Eggstätter Straße widerspricht der angestrebten Giebelständigkeit. Unklar ist auch, wie der Gewerbeanteil von 40 % im Bereich des MU3 erreicht werden kann. Zudem wurde in der öffentlichen Informationsveranstaltung auch noch der Eindruck erweckt, dass der Bebauungsplan die Errichtung von Wohnblöcken verhindern soll. Aus ihrer Sicht verfehlt der aktuelle Bebauungsplan das gesteckte Ziel.

Hinsichtlich des verrohrten Baches wird vom Gemeinderat darauf hingewiesen, dass dieser im Rahmen der geplanten Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 30/1 und 32 verlegt wird. Tiefgaragen an Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich zulässig.

Auswirkungen auf Grundwasser bei der Errichtung von Tiefgaragen muss ggf. mit dem Bauantrag geklärt werden. Die Ausfahrt der Tiefgarage muss so errichtet werden, dass die Lärmemissionen gegenüber der Nachbarschaft dem Gebietscharakter entsprechend eingehalten werden. Der Nachweis hat mit dem Bauantrag zu erfolgen. Die zulässigen Wandhöhen sind im Bebauungsplan geregelt; diese orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Eine (wesentliche) Unterschreitung der Höhenentwicklung gegenüber der bestehenden Umgebungsbebauung wäre städtebaulich nicht begründbar und somit unzulässig. Aufgrund der vorhandenen Situation und aus ortsplannerischen Belangen wird keine Regelung zu den Vollgeschossen vorgenommen. An der grundsätzlichen giebelständigen Ausrichtung von Gebäuden wird nach wie vor festgehalten. Im Bestand befindet sich an dieser Stelle jedoch eine traufständige Bebauung. Der vorliegende Bauantrag will diese Traufständigkeit wieder aufnehmen. Da keine zwingenden städtebaulichen Gründe für eine Änderung der Gebäudeausrichtung gegenüber der Bestandsbebauung vorliegen, wird die Ausrichtung entsprechend der beabsichtigten Neubebauung in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 27.10.2021**

Abstimm.-Ergebnis

Der Anteil der zu schaffenden gewerblichen Flächen bezieht sich jeweils auf die Geschoßfläche des Erdgeschosses; das bedeutet hier, dass 40% der Grundfläche im Erdgeschoß mit einer gewerblichen Nutzung belegt werden muss, wobei die gewerbliche Nutzung auch in den anderen Geschossen liegen kann. Zu den angesprochenen Baukörpern wird darauf hingewiesen, dass im Bestand bereits größere Bauvolumen vorhanden sind. Die im Planentwurf dargestellten Baufenster nehmen diese Struktur als Grundsatzprinzip auf. Dies bedeutet aber nicht, dass die Baufenster zwingend großvolumige Baukörper bedingen. Innerhalb der Baufenster können auch mehrere kleinere Gebäude errichtet werden. Aus den vorgenannten Gründen wird am Planentwurf festgehalten.

10 : 1

Von der „**meine Volksbank Raiffeisenbank eG**“ wird auf das Schreiben des Rechtsanwaltes Prof. Dr. Kuchler verwiesen, die als offizielle Stellungnahme gelten soll. Darin wird auf folgende Punkte hingewiesen:

1. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung ist (jedenfalls) uneindeutig. Die entsprechend festgesetzte Fläche überschneidet sich mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche für das Gebäude Eggstätter Straße 1. Aufgrund der damit verbundenen Belastung der Grundstücke der meine Volksbank Raiffeisenbank eG muss aber eindeutig sein, dass in die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht eingegriffen wird. Dies kann und sollte auch dadurch klargestellt werden, dass zur Abgrenzung der festgesetzten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht das dafür in der PlanZV – gem. § 2 Abs. 1 S. 1 PlanZV auch grundsätzlich vorgeschriebene – enthaltene Planzeichen gem. Nr. 15.5 der Anlage der PlanZV verwendet wird, wobei es gerade aufgrund der angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche sinnvoll und geboten ist, das dort vorgesehen Planzeichen für „schmale Flächen“ zu verwenden.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt (auch) für das MU3 eine GRZ von 0,3 fest. Nach der Rechtsprechung des VGH München darf die Teilfläche der Grundstücke der meine Volksbank Raiffeisenbank eG, die als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt sind, gem. § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche aber nicht mitgerechnet werden, weil es sich dabei nicht um „Bauland“ im Sinne des § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO handelt. Zieht man die entsprechend festgesetzte Teilfläche (mit ca. 359,00 m²) von der Gesamtfläche (mit ca. 3.129 m²) der Grundstücke im festgesetzten MU3 ab, ergibt sich bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten vier überbaubaren Grundstücksflächen (für Hauptgebäude) eine GRZ von 0,313. Die im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzte GRZ von 0,30 ist also nicht ausreichend. Diese Schwierigkeit ist (auch) nicht dadurch behoben, dass es am Ende der Festsetzungen durch Text und Planzeichen Nr. 1.3 heißt: „Bezugsfläche für die Ermittlung der Überschreitungsfläche:

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 27.10.2021**

Abstimm.-Ergebnis

Maßgebliche Bezugsfläche ist der Teil der Grundstücksfläche die im MD bzw. MU liegt, im Übrigen gilt die gesetzliche Regelung.“ Denn zum einen soll diese Festsetzung – wohl – nur für die Bezugsfläche für die Ermittlung der Überschreitungsfläche gelten, während für die Grundstücke im Eigentum der meine Volksbank Raiffeisenbank eG die festgesetzte GRZ für die Hauptgebäude nicht ausreichend ist. Hinzu kommt, dass diese gesamte Festsetzung unzulässig ist, weil nach der ausdrücklichen Regelung in § 19 Abs. 3 S. 2 BauNVO eine „im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzte Fläche des Baugrundstücks nur dann zulässig ist, wenn eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt ist. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Breitbrunn Ortsmitte“ ist eine Straßenbegrenzungslinie aber festgesetzt. Um die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausschöpfen zu können, kommt deshalb nur die Lösung in Betracht, die festgesetzte GRZ geringfügig zu erhöhen, zum Beispiel auf 0,32. Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass eine solche Erhöhung ohne weiteres rechtlich zulässig ist. Zum einen werden damit die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO weiterhin deutlich unterschritten. Zum anderen ist damit auch keine unzulässige Ungleichbehandlung anderer Grundstücke verbunden. Eine höhere GRZ als 0,3 wird auch für mehrere Grundstücke im MU1 festgesetzt. Außerdem ergibt sich der Bedarf für die geringfügig höhere GRZ nur daraus, dass die Teilfläche der Grundstücke der meine Volksbank Raiffeisenbank eG, die als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht berücksichtigt werden darf; eine entsprechende Belastung gibt es auf keinem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ich weise schließlich der Vollständigkeit halber darauf hin, dass eine Erhöhung der sog. „Kappungsgrenze 1“ für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO von 80 % aus einer GRZ von 0,30 nicht erforderlich ist. Ebenso ist eine Erhöhung der sog. „Kappungsgrenze 2“ im MU3 für Tiefgaragen von 0,66 nicht erforderlich. Auch unter Geltung dieser Festsetzungen sind auf den Grundstücken der meine Volksbank Raiffeisenbank eG alle geplanten Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, einschließlich der geplanten Tiefgarage, zulässig.

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Zu 1: Die Darstellung wird entsprechend der Planzeichenverordnung für „schmale Flächen“ angepasst.

Zu 2: Nach Rechtsauffassung der Gemeinde zählt die mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzte Fläche zum Bauland im Sinne des § 19 Abs. 3 S. 1 BauGB.

Im Bebauungsplan ist eine Straßenbegrenzungslinie festgelegt. § 19 (3) Satz 1 sagt: Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Dementsprechend wurde die Berechnung angestellt und ist somit rechtskonform.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 27.10.2021**

Abstimm.-Ergebnis

Im Übrigen wird auf den Beschluss zur Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, SG Bauleitplanung verwiesen, wonach die GRZ auch für dieses Grundstück auf 0,33 festgesetzt wird. Hinsichtlich der Tiefgaragen wird aus Vereinfachungsgründen eine allgemeine Regelung aufgenommen, dass für die Ausführung von Tiefgaragen die Kappungsgrenze bis auf 0,8 erhöht wird.

10 : 1

Die Rechtsanwältin Hermann beantragt für die **Sprus Bauträger GmbH** als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 30/4 die bestehende Zufahrt an der Südgrenze des Grundstückes planerisch zu berücksichtigen und die Baufenster entsprechend neu zu definieren. Die Baufenster sollten dabei so groß geschnitten sein, dass die festgesetzte GRZ auch ausgenutzt werden kann. Die Festsetzungen über einen Mindestanteil gewerblicher Nutzungen werden als bedenklich angesehen. Die Regelungen zu MU 1 und MU 2 sind von der Rechtsgrundlage nicht gedeckt. Ferner werden die Festsetzungen zu MU 3 bis MU 5 als zu unbestimmt angesehen. Fraglich ist ferner, weshalb bei den gewerblichen Nutzungen zusätzlich Dienstleistungseinrichtungen genannt werden. Hierbei handelt es sich nicht um einen Begriff der BauNVO. Zudem wird im gesamten MU eine Regelung zu Ferienwohnungen getroffen, die als rechtlich problematisch angesehen wird. Für die Festsetzung einer Höchstzahl dürfte es an der Rechtsgrundlage fehlen. Des Weiteren wird beantragt für das Grundstück Fl.Nr. 30/4 mangels Perspektive für gewerbliche Mieter keinen Mindestanteil für eine gewerbliche Nutzung festzusetzen. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe sollte beim Maß der baulichen Nutzung erfolgen. Zudem empfiehlt es sich im Hinblick auf den Bestimmtheitsgrundsatz und Regelungszweck als unteren Bezugspunkt nicht das natürliche Gelände, sondern einen festen Punkt festzusetzen. Abschließend wird die Ansicht vertreten, dass die Begründung keine hinreichenden Ausführungen zum Verfahren enthält.

Der Gemeinderat stellt dazu fest, dass der vorgelegte Planentwurf zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 30/4 nicht den grundsätzlichen Zielen der gemeindlichen Bauleitplanung für dieses Gebiet widerspricht. Die Planung bewegt sich im Rahmen des bisher festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung. Bei der Art der baulichen Nutzung fehlt jedoch in der Planung der gewerbliche Anteil; daran will die Gemeinde aber festhalten. Die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 30 wird entsprechend des Bauantrags als Geh- und Fahrrecht an der Südseite des Grundstücks Fl.Nr. 30/4 dargestellt. Die Baufenster werden dem Entwurf der Fa. Sprus entsprechend geändert. Die oberirdischen Stellplätze sind im Bebauungsplan bewusst reduziert dargestellt, um beispielsweise die Zielsetzung der Gemeinde „Dörfliche Freibereiche freizuhalten“, erreichen zu können. Vor diesem Hintergrund muss mit einem überarbeiteten Bauantrag der Nachweis der Stellplätze korrigiert werden; es müssen weitere TG-Stellplätze nachgewiesen werden. In Anpassung auf die Regelungen der BauNVO ist der Begriff „Erdgeschossnutzungen“ durch „Zulässige Geschossfläche im Erdgeschoss“ zu ersetzen.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 27.10.2021**

Abstimm.-Ergebnis

Die Gemeinde wollte mit der dezidierten Festlegung zur Regelung der Ferienwohnungen entgegnetreten, dass der geforderte Anteil an gewerblicher Nutzung durch Ferienwohnung belegt wird und dann sukzessive in Wohnungen umgewandelt werden. Da diese Festsetzung jedoch rechtlich nicht zulässig ist, wird diese gestrichen. Bezüglich des Mindestanteils gewerblicher Nutzungen wird darauf hingewiesen, dass sich dieser Anteil zwar aus der Geschossfläche im Erdgeschoss errechnet, aber nicht zwingend im Erdgeschoss dargestellt/realisiert werden muss. Am Konzept „Sicherung der Mischnutzung“ wird festgehalten. Eine „Ausnahmeregelung“ wird nicht ergänzt. Zur Festsetzung der Wandhöhe wird festgestellt, dass es durchaus übliche Praxis ist, dass Schnitte im Bebauungsplan mit Festsetzungscharakter aufgenommen sind. Der Punkt zu den Wandhöhen wird in den Punkt „Maß der baulichen Nutzung“ verschoben. Die Festlegung von Erdgeschossniveau bezogen auf NN ist nur sinnvoll, wenn ein dezidiertes Geländeaufmaß als Grundlage hierfür vorhanden ist, oder erstellt werden kann. Aufgrund der Bestandssituation wäre dies sehr aufwendig. Aus diesem Grunde wurde das natürliche Gelände als Bezugsgröße herangezogen. Für die Festlegung der Höhensituation ist dies eine ausreichend sichere Grundlage, da eine größere Veränderung des Bestandsgeländes in der Einbettung der umgebenden Bebauung nur im begrenzten Umfang möglich ist. An der bisherigen Festsetzung wird festgehalten. Die Gemeinde hat gemäß Punkt 5.6 der Begründung bewusst auf das vereinfachte Verfahren verzichtet und somit das Normalverfahren gewählt.

11 : 0

Herr Daniel Winkler und Frau Mayela Montes Sánchez widersprechen in ihrer Stellungnahme der Festsetzung der Bestandshöhe. Die für das MU 2 festgelegte maximale Wandhöhe von 7,20 m sollte für deren Grundstück gleichermaßen angesetzt werden. Durch die Änderung in ein sogenanntes „Urbanes Gebiet“ ergibt sich ein höherer Immissionsrichtwert und stellt ihrer Meinung nach eine erhebliche Verschlechterung gegenüber den jetzigen zulässigen Richtwerten dar. Widersprochen wird einer Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen über geltende Regelungen, Verordnungen etc. hinaus. Diese sind einzuhalten. Aufgrund der südlichen Verschattung deren Grundstückes durch die angrenzende Kirche können Solar- und Photovoltaikanlagen nur durch eine Aufständigung wirtschaftlich betrieben werden und ist daher notwendig. Ergänzt wird diese Stellungnahme durch ein weiteres Schreiben bezüglich der Grünordnung. Durch die Ausweisung großer Bereiche ihres Grundstückes als Grünfläche bestehen ihrer Meinung nach massive Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit und damit eine beträchtliche Reduzierung des Grundstückswertes. Selbst genehmigungsfreie Bauten wären hier nicht möglich. Daher sollten die Flächen grundsätzlich ohne Einschränkungen ausgewiesen werden.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 27.10.2021**

Abstimm.-Ergebnis

Vom Gemeinderat wird hinsichtlich der Wandhöhe festgestellt, dass aufgrund der zentralen Lage des Grundstückes in der grünen Ortsmitte und der unmittelbaren Nähe zu den Denkmälern aus ortsplanerischen Gründen an der festgesetzten Bestandshöhe festgehalten wird. Er ist auch weiterhin der Ansicht, dass für die Zielsetzung zur Erhaltung und Steuerung einer angemessenen Mischnutzung die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ die geeignete Grundlage darstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück zudem auf zwei Seiten in der Nähe einer stark befahrenen Staatsstraße liegt. Bezüglich der landwirtschaftlichen Emissionen wird darauf hingewiesen, dass dies nur als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen wurde und sich auf eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung bezieht. Eine Aufständerung von Solaranlagen wird ebenfalls aus städtebaulichen Gründen und zudem auch aufgrund der Nähe zu den Denkmälern nicht befürwortet. Zur Grünordnung wird auf die Festsetzung Nr. 1.9 im Planentwurf hingewiesen, wonach untergeordnete Nebenanlagen wie beschrieben auch auf der Grünfläche zulässig sind.

11 : 0

Gemeinderätin Huber nimmt wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung zur nachfolgenden Angelegenheit nicht teil.

Mehrere Gespräche und einen Ortstermin gab es mit den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nr. 24, 24/6 und 26 (Eggstätter Straße 8, 8a und 10). Diese hatten sich mit dem bisherigen Planentwurf nicht einverstanden erklärt. Nach dem Ortstermin wurde dann vom Planungsbüro Kurz eine geänderte Planung ausgearbeitet, die den Eigentümern dann zugesandt wurde. Da bislang keine Rückmeldung erfolgte, kann von einem Einverständnis ausgegangen werden.

Der Gemeinderat nimmt die überarbeitete Planung zur Kenntnis und stimmt der Einarbeitung in den Bebauungsplan zu.

10 : 0

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Beschlüsse ist der Planentwurf zu überarbeiten. Gemäß § 4a BauGB ist er somit erneut auszulegen und sind Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

11 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 27.10.2021**

Abstimm.-Ergebnis

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

Das Baugrundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit richtet sich somit hinsichtlich Art, Maß, Bauweise und bei der überbauten Grundstücksfläche nach der umliegenden Bebauung. Die Abstandsflächen an der Nordseite des geplanten Gebäudes liegen teilweise auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 367/2. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt vor.

Aus ortsplanerischer Sicht sprechen keine Gesichtspunkte gegen das Bauvorhaben.

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

11 : 0

3. Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr.
367/2 (Königstraße 70):
Erneute Beratung aufgrund der Anhörung zur Einvernehmensersatzung

Dem eingereichten Tekturantrag wurde in der Sitzung vom 11.05.2021 vom Gemeinderat mit einem Abstimmungsergebnis von 6 : 7 das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Vom Landratsamt Rosenheim wurde nun mit Schreiben vom 06.10.2021 mitgeteilt, dass nach deren Prüfung das Vorhaben als bauplanungsrechtlich zulässig und somit für genehmigungsfähig erachtet wird. Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Es wird daher eine nochmalige Behandlung des Vorhabens angeregt und Gelegenheit gegeben, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Nach erneuter Beratung wird dem Tekturantrag in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3 : 8

Grund für die Ablehnung ist weiterhin, dass nach Ansicht des Gemeinderates die Bauweise bzw. Gestaltung des Gebäudes nicht in die Eigenart der näheren Umgebung passt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 27.10.2021**

Abstimm.-Ergebnis

4. Bauantrag zum Neubau einer Holzlagerhalle am Grundstück Fl.Nr. 353
(Seestraße 37)

Das Baugrundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und ist ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Diese sind zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Im Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Gemeinderat erteilt dem Bauvorhaben in der vorgelegten Form vorbehaltlich einer Privilegierung nach § 35 BauGB das gemeindliche Einvernehmen.

11 : 0

Vorsitzender

Schriftführer