

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 09.10.2024**

Abstimm.-Ergebnis

2. Erlass einer Hebesatzsatzung für die Realsteuern

Die Grundsteuer wurde reformiert. Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherigen Berechnungsgrundlagen, die Einheitswerte, als verfassungswidrig eingestuft. Die neuen Berechnungsgrundlagen (Messbeträge) werden von den Finanzämtern ermittelt.

Aktuell wurden ca. 850 Datensätze durch die Finanzverwaltung übermittelt. Die Überprüfung und der Vergleich dieser Datensätze haben teilweise erhebliche Abweichungen beim Grundvermögen zwischen altem und neuem Recht ergeben. Diese Abweichungen sind teils dem geänderten Recht, teils falsch ausgefüllten Erklärungen geschuldet. Während nach altem Recht das Grundvermögen überwiegend auf Basis des fortgeschriebenen Mietwerts zum Stichtag 01.01.1964 besteuert wurde, hat sich das Besteuerungs-System nun hin zu einem Flächenmodell entwickelt.

Die Gemeinde ist an die Grundlagenbescheide gebunden. Änderungen können nur beim Finanzamt beantragt werden.

Die Städte und Gemeinden berechnen die Grundsteuer auf dieser Grundlage anhand des jeweiligen eigenen Hebesatzes und bestimmen damit die Höhe der Steuer ab dem 1. Januar 2025.

Die Grundsteuerreform soll aber aufkommensneutral sein. Insgesamt sollen die Grundsteuereinnahmen einer Kommune nach der Reform nicht höher sein als davor. Deutliche Verschiebungen bei der Veranlagung der einzelnen Steuerschuldner sind den neuen Berechnungsgrundlagen geschuldet und können von der Gemeinde nicht beeinflusst werden.

Die Gemeinde muss aber auch im Rahmen des Haushaltsausgleichs nach § 22 KommHV-Kameralistik ihre Einnahmen an die steigenden Ausgaben anpassen.

Nach Artikel 106 Abs. 6 des Grundgesetzes steht den Gemeinden das Recht zu, die Hebesätze der Realsteuern, also der Grund- und Gewerbesteuern, festzusetzen. Die Festsetzung des Hebesatzes liegt im Ermessen der Gemeinde. Die Höhe des Hebesatzes ist nach dem jährlichen Finanzbedarf entsprechend festzusetzen.

Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 01.10.2024 die neuen Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer vorberaten.

Der Ausschuss schlägt aufgrund der derzeitigen finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde aufkommensneutrale Hebesätze für die Grundsteuern vor. Der Gewerbesteuerhebesatz soll unverändert bleiben. Eine Nachjustierung ist evtl. in den kommenden Jahren nach Klärung der Einsprüche und Behebung der Fehler notwendig.

Der Entwurf der Hebesatzsatzung wurde dem Gremium vorab per E-Mail übermittelt und wird ausführlich beraten.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 09.10.2024**

Abstimm.-Ergebnis

Der Gemeinderat legt die Hebesätze wie folgt fest:

Grundsteuer A 350 v.H.
Grundsteuer B 250 v.H.
Gewerbesteuer 320 v.H.

13 : 0

Nach eingehender Beratung beschließt der Gemeinderat gemäß Art. 22 Abs. 2 und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes (GrStG), Art. 5 des Bayerisches Grundsteuergesetzes (BayGrStG) und § 16 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) die vorliegende Satzung zur Festlegung der Hebesätze für die Realsteuern (Hebesatzsatzung) mit den beschlossenen Hebesätzen zu erlassen. Die Hebesatzsatzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft und soll in einem Jahr erneut überprüft werden. Die Satzung wird Bestandteil des Beschlusses.

13 : 0

3. 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gollenshausen Südwest“, Vorlage der Stellungnahmen nach §13a BauGB; weiteres Verfahren

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 24.07.2024 bis 25.08.2024 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.07.2024 bis 20.08.2024.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim
- Energienetze Bayern
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- IHK für München und Oberbayern
- Landratsamt Rosenheim, Abteilung Hoch- und Tiefbau
- Vodafone GmbH

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis; Änderungen des Planentwurfes sind demzufolge nicht veranlasst.

Vom Staatlichen Bauamt Rosenheim wurde mit Schreiben vom 19.08.2024 hingewiesen, dass auf die 20m Anbauverbotszone verzichtet werden kann, da der räumliche Geltungsbereich im Erschließungsbereich der Staatsstraße liegt und daher keine Anbauverbotszone vorliegt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 09.10.2024**

Abstimm.-Ergebnis

Der Gemeinderat stellt dazu fest, dass die Anbauverbotszone aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wurde. Da zwischenzeitlich das Gebiet dem Erschließungsbereich zugeordnet wurde, ist die Anbauverbotszone aus der Plandarstellung zu entfernen und die Baugrenze wird angepasst.

13 : 0

Vom Bayerischen Bauernverband wurde mit Schreiben vom 12.08.2024 auf die auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Emissionen aus der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung hingewiesen, die von den Bewohnern zu dulden sind und daher ein entsprechend ausdrücklicher Hinweis erfolgen sollte. Abschließend wird auch auf die Immissionen bzw. den Verkehrslärm der Staatsstraße 2093 verwiesen, die nicht außer Acht gelassen werden sollten.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass bei Nr. 1 der Hinweise durch Text bereits auf die landwirtschaftlichen Emissionen verwiesen wurde. Diese sind gemäß dem Vorschlag aus der Stellungnahme zur Klarstellung entsprechend zu ändern. Hinsichtlich des Verkehrslärms der Staatsstraße wird auf die unter Nr. 7 getroffenen Festsetzungen verwiesen.

13 : 0

Vom Landratsamt Rosenheim, SG Bauleitplanung, wurde mit Schreiben vom 14.08.2024 darauf hingewiesen, dass Planzeichen für Garagenbauflächen im Plan nicht erkennbar sind. In Frage gestellt wurde, dass Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen), Geländeänderungen und Stützmauern ohne städtebauliche Struktur und Anforderung im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Es wird die Ansicht vertreten, dass das Planungsziel, den Baumbestand zu erhalten, nicht innerhalb überbaubarer Flächen erreicht werden kann, da ein Großteil der als zu erhaltend festgesetzten Bäume von der Baugrenze überlagert wird. Der wünschenswerte Erhalt der Bäume kann daher nicht mit einer rechtsgültigen Bebauungsplanfestsetzung erreicht werden. Die überbaubaren Flächen sind anders als in der Begründung beschrieben, nicht „am Baubestand orientierte Baufenster“, sondern großflächige Bauzonen innerhalb der Straßenzüge. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen wird nicht durch den Bebauungsplan als allgemein zulässig festgesetzt, ist für einzelne Bauteile jedoch bereits gesetzlich vorgesehen und wird im Bauvollzug umgesetzt. Für die zahlenmäßige Begrenzung der ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzung (Ferienwohnung) ist eine Rechtsgrundlage nicht ersichtlich. Die Gemeinde gewährt die Ausnahme im Vollzug nur für max. eine Einheit. Die Auswirkungen der Planung sind unter Nr. 6 der Begründung nur sehr allgemein beschrieben. Es sind keine konkreten Daten für die Möglichkeiten und Folgen der Nachverdichtung aufgezeigt (z.B. zusätzliche Baukörper, zusätzliche Wohneinheiten, erwarteter Wohnflächenzuwachs, Erhöhung Versiegelungsgrad).

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt folgendes: Die Anmerkung zu den Garagenflächen ist korrekt und ist im Plan zu berichtigen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein heterogenes Gebiet, insbesondere auch was die Stellung baulicher Anlagen anbelangt. Bereits jetzt befinden sich eine Reihe von baulichen Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen – sowohl des

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 09.10.2024**

Abstimm.-Ergebnis

rechtskräftigen Bebauungsplanes als auch dieser 8. Änderung. Die weit gefassten Baugrenzen sollen den Baubestand abdecken und Erweiterungen ermöglichen. Der Bestandsbebauungsplan zeigt, dass restriktive Baugrenzen, die einzelne Baukörper abdecken, zu einer Vielzahl an Änderungen und Befreiungen führen – die dann das ursprüngliche städtebauliche Konzept aufweichen. Aufgrund des weitgehend bereits vorhandenen Baubestandes hält sich die Gefahr einer ausufernden, ungeordneten Bebauung in Grenzen. Durch den Baubestand, teilweise außerhalb der Baugrenzen, wären einzelne Anlagen, z. B. bei wesentlichen Änderungen, die nicht durch den Bestandsschutz gedeckt sind, nicht mehr zulässig. Dies soll vermieden werden. Um jedoch eine Entscheidungsmöglichkeit der Gemeinde beizubehalten, werden bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen für nur ausnahmsweise zulässig erklärt. Die Formulierung in der Festsetzung, dass Baugrenzen geringfügig überschritten werden können, wird gestrichen. Die Formulierung hinsichtlich der Anzahl der Ferienwohnungen wurde mit einer Anwaltskanzlei im Rahmen eines anderen Bebauungsplanes abgestimmt und aufgrund der vorhandenen Rechtsprechung (VGH Kassel und BVerwG) für zulässig erklärt. Das Baugebiet ist weitgehend bebaut. Bestehende, unbebaute Grundstücke weisen bereits im Bestandsbebauungsplan Baurecht auf. Die Auswirkungen des Gebietes werden sich daher aller Voraussicht nach auf einzelne Anbauten und im Einzelfall auch auf ergänzende Gebäude konzentrieren. Aus diesem Grund sind die Auswirkungen der Bauleitplanung überschaubar und nur allgemein beschrieben. Die Begründung ist zu ergänzen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Erhaltsfestsetzungen der Bäume durch die Baugrenzen überlagert werden. Aus diesem Grunde wurde die Festsetzung 9.3 aufgenommen. Die nicht rechtskonforme Überlagerung von Baumerhalt und Baugrenzen wird korrigiert. Es gelten dennoch die gemeindlichen Ziele, dass Freiheiten für eine spätere Nachverdichtung über Baugrenzen gewährt bleiben sollen, aber auch der Baumbestand so weit als möglich erhalten bleibt. Als zu erhalten festgesetzte Bäume innerhalb der Baugrenzen werden künftig in den Hinweisen durch Planzeichen als Bestandsbäume dargestellt. Die Festsetzung D.9.2 wird so angepasst, dass sowohl als zu erhalten festgesetzte Bäume als auch Bestandsbäume (Hinweise) auf das Pflanzgebot angerechnet werden dürfen. Die Festsetzung D.9.3 wird entsprechend umformuliert, sodass diese Festsetzung für die Bestandsbäume, die in den Hinweisen durch Text dargestellt sind, gilt. Bei Entfernung der Bestandsbäume sind Ersatzpflanzung durchzuführen.

13 : 0

Vom Landratsamt Rosenheim, untere Naturschutzbehörde, wurde mit Schreiben vom 16.08.2024 festgestellt, dass nach Regionalplan 18 Nr. B I 2.1 u. a. auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen geachtet werden soll. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB). Die festgesetzte Ortsrandeingrünung nach Westen (private Grünfläche mit Zweckbestimmung Eingrünung) ist aktuell nicht oder nur unvollständig umgesetzt. Auf die Realisierung einer wirksamen Eingrünung ist durch die Gemeinde aktiv hinzuwirken. Dafür ist ein ausreichender Abstand der Pflanzflächen und Standräume von Gehölzen zur Baugrenze festzusetzen. Stattdessen wird diese in der aktuellen Planung fast bis an die Eingrünung herangerückt

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 09.10.2024**

Abstimm.-Ergebnis

(Ortsrandeingrünung) bzw. überschneidet sich sogar (Baumstandorte). Zudem sind Überschreitungen der ohnehin schon großzügigst festgelegten Baugrenzen für Dachüberstände bis 0,8 m zulässig. Nebenanlagen, Geländeänderungen und Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Eine Einschränkung, dass im Bereich der Ortsrandeingrünung keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, fehlt in den Festsetzungen. Die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung nach Süden (lediglich ein Einzelbaum je Grundstück auf der Baugrenze, der nach den Festsetzungen auch entfernt und durch eine Neupflanzung ersetzt werden kann) ist nicht ausreichend. Für die Ortsrandeingrünung fehlen Vorgaben zum Umfang der Pflanzung (Anzahl, Angaben zum Pflanzverband). Eine ausreichende Umsetzung der Eingrünung und damit der Zielsetzung des Regionalplanes ist somit nicht realistisch. Vorgeschlagen wird, die Baugrenze von der Eingrünung und den zu erhaltenden Gehölzen ausreichend abzurücken, dass eine satzungsgemäße Realisierung der Grünordnung in vollem Umfang und mit arttypischem Kronenvolumen möglich ist. Überschreitungen der Baugrenzen dürfen in diesen Bereichen nicht zugelassen werden. Entgegen der Darstellung in der Begründung S. 20, unterscheiden Legende und Planzeichnung nicht zwischen "zu erhaltende Gehölzen" und "zu pflanzenden Gehölzen". Dies ist zu korrigieren. Ausreichende Festsetzungen zum Pflanzumfang sind zu ergänzen. Ferner wird der Einwand vorgebracht, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans Belange des Artenschutzes berührt sein können (z.B. Abbruch, Umbau, (energetische) Sanierung von Gebäuden, Entfernung von Höhlenbäumen). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier Lebensräume streng geschützter Tierarten oder europäischer Vogelarten befinden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten kann daher nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen und Ausführungen in der Begründung sind daher nicht ausreichend. Abzubrechende oder umzubauende Gebäude und Höhlenbäume sind vor dem Beginn der Maßnahme auf das Vorkommen von Fledermäusen und gebäude- bzw. höhlenbrütenden Vögeln zu untersuchen. Die Untersuchung muss durch eine fachkundige Person erfolgen und dokumentiert werden. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Beim Vorkommen geschützter Arten ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Grünflächen und Gehölzstrukturen erfüllen neben ihrer positiven optischen und gliedernden Wirkung wichtige klimatische Faktoren. Diese Funktionen können nur bei einem entsprechendem Bestandsalter erfüllt werden. Die Sicherung einer ausreichenden und stets wirksamen Durchgrünung der Bebauung gewinnt im Hinblick auf die Herausforderung des Klimawandels zusätzlich an Bedeutung. Dem wird die Bauleitplanung nicht gerecht. Die Festsetzungen "Baufenster" und "Baum zu erhalten" überschneiden sich und stehen so im Widerspruch zueinander. Der Bebauungsplan sichert durch kaum eingeschränkte Baugrenzen maximale Flexibilität für die bauliche Entwicklung im Gebiet. Dem definiertem Planungsziel "Erhaltung des umfangreichen Baumbestands" wird hingegen nicht ausreichend Rechnung getragen. Der Erhalt der Bäume wird durch die Festsetzung, dass diese bei baulichen Maßnahmen jederzeit entfernt und "ersetzt" werden können, ausgehebelt. Konflikte sind vorprogrammiert. Ausreichende Aussparungen im Baufenster, die sich am Baumbestand, dem baumarttypischen Platzbedarf und der DIN 18920 orientieren, sind erforderlich. Zunehmend bestimmen vielerorts Stabgitterzäune, teils mit Plastikgeflecht, das Ortsbild. Diese werden auch mit Hinterpflanzung nicht landschaftsgerecht (Festsetzung 8.11). Stattdessen müssten

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 09.10.2024**

Abstimm.-Ergebnis

diese zum öffentlichen (Straßen)Raum hin eingegrünt werden (Vorpflanzung) oder sollten alternativ gar nicht zugelassen werden.

Zu dieser Stellungnahme wird vom Gemeinderat zunächst darauf hingewiesen, dass bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes ein bereits nahezu vollständig bebautes Gebiet überplant wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Ortsrandeingrünung in gleichen Abmessungen fest. In dieser 8. Änderung hat die Baugrenze einen Abstand von 2 m zur Ortsrandeingrünung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich seiner bisherigen Änderungen sind Baugrenzen festgesetzt, die teilweise direkt an der Grünfläche anliegen. Der Abstand zwischen Bebauung und Ortsrandeingrünung wird damit sogar vergrößert. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung entspricht damit dem Ziel des Regionalplans. Die Grünfläche selbst ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Dies ist durch die Festsetzung der Grünfläche selbst mit ihrer Zweckbestimmung geregelt. Bauliche Anlagen in Grünflächen sind nur untergeordnet zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung dienen, z.B. Wege oder Mobiliar in einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Park. In einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung sind keine baulichen Anlagen denkbar, die der Zweckbestimmung dienen. Zäune befinden sich bereits jetzt im Bereich der Eingrünung. Eine Rückbauverpflichtung ist nicht verhältnismäßig. Eine gesonderte Regelung zum Ausschluss baulicher Anlagen ist daher nicht erforderlich. Nach Süden ist, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, keine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Umwandlung von einem bestehenden Baugebiet in eine Grünfläche würde eine eigentumsrechtliche Beschränkung darstellen, die besonders zu begründen wäre. Diese Begründung liegt nicht vor – zum Einen wird der Ortsrand bereits jetzt zu großen Teilen durch den landwirtschaftlichen Betrieb außerhalb des Geltungsbereiches gebildet. Zum anderen ist auf den Restflächen bereits ein Gehölzbestand vorhanden, der sich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gebildet hat. Eine Grünflächenfestsetzung hätte zur Folge, dass die GRZ -Berechnung auf diesen bereits bebauten Grundstücken nicht mehr bebauungsplankonform wäre. Das Verhältnis von Baugrenze und Bestandsbäume wird geändert. Auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes, SG Bauleitplanung, wird verwiesen. Zu entfernende Bäume müssen ersetzt werden. Zum weiteren Schutz der Ortsrandeingrünung werden die ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen nicht im Bereich zwischen Ortsrandeingrünung und Baugrenze zugelassen. Die Planzeichnung und auch die Legende unterscheiden in zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze. Auch Angaben zum Stammumfang für zu pflanzende Gehölze sind bereits enthalten. Für die Ortsrandeingrünung werden Angaben zur Ausführung (Pflanzverband, Anzahl) ergänzt. Die artenschutzrechtliche Hinweise aus der Stellungnahme werden in die Hinweise durch Text des Bebauungsplanes übernommen. Hinsichtlich des Konfliktes zwischen Baumfestsetzung und Baugrenze wird ebenfalls auf die Abwägung zur Stellungnahme des SG Bauleitplanung am Landratsamt verwiesen. Zur Einfriedung sind bereits ausführliche Festsetzungen enthalten. Diese sind dahingehend zu ergänzen, dass blickdichte Einfriedungen zwischen Zaun und Straßenraum zu bepflanzen sind.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 09.10.2024**

Abstimm.-Ergebnis

Aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren wurden von insgesamt fünf Bürgern Stellungnahmen abgegeben. Von vier wird darin um eine Streichung der Anbauverbotszone gebeten.

Aufgrund der inhaltlich gleichen Stellungnahme wird zu diesen vier Schreiben vom Gemeinderat auf den Abwägungsbeschluss zur Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes verwiesen, wonach die Anbauverbotszone gestrichen werden kann.

13 : 0

In der weiteren Stellungnahme eines Bürgers mit Brief vom 25.08.2024 wird gebeten, dass im Sinne einer vereinfachten Nachverdichtung bei der Berechnung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sowie Terrassen und überhängende Balkone entfallen soll.

Vom Gemeinderat wird dazu festgestellt, dass die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) durch den Bundesgesetzgeber in der Baunutzungsverordnung geregelt ist und durch die Gemeinde nicht verändert werden darf. Terrassen und Balkonprojektionen auf die Grundfläche sind als Teil der Hauptanlage der GRZ zuzurechnen. Für die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen darf die GRZ um 50% überschritten werden, also bis zu einem Wert von 0,45. Im Vergleich zum rechtskräftigen Urbebauungsplan wurde die GRZ bereits um 50% von 0,2 auf 0,3 erhöht. Eine Änderung des Planentwurfes ist daher nicht veranlasst.

13 : 0

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Beschlüsse sind Planentwurf und Begründung anzupassen. Der Gemeinderat beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan mit Begründung einzuarbeiten. Das Verfahren ist anschließend gemäß §13a BauGB fortzusetzen.

13 : 0

4. Bauantrag zur energetischen Sanierung mit Umbau/Modernisierung des Bestandsgebäudes, Erstellung einer Doppelgarage mit Holzlege und Abbruch einer Stellplatzüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1443 (Neuheisl 1)

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und ist als sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 BauGB einzustufen.

Das bestehende Wohnhaus soll energetisch saniert und umgebaut werden. Die Planung sieht eine neue Grundrisskonzeption für eine Wohneinheit vor. Die Gebäudekubatur bleibt im Wesentlichen unverändert. Lediglich der westseitige Anbau wird abgebrochen. Ein vorhandenes Nebengebäude soll entfernt und durch eine Doppelgarage mit Holzlege ersetzt und eine bestehende Stellplatzüberdachung abgebrochen werden. Die Planung wird dem Gremium vorgestellt. Die Erschließung ist durch den Bestand gesichert.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 09.10.2024**

Abstimm.-Ergebnis

Dem Bauantrag wird in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Öffentliche Belange werden nach Ansicht des Gemeinderates nicht beeinträchtigt.

13 : 0

Gemeinderatsmitglied Gartner hat wegen persönlicher Beteiligung zu Tagesordnungspunkt 5 an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

5. Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus an der bestehenden Halle zur Lagerung von Holzhackschnitzel auf den Grundstücken Fl.Nr. 956 und 960 (Söll 12)

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Bauvorhaben dient dem landwirtschaftlichen Betrieb zur Lagerung von Holzhackschnitzel für die Heizung. Eine Privilegierung nach § 35 BauGB ist zu erwarten. Aus ortsplannerischer Sicht stehen keine Belange entgegen. Die Erschließung ist gesichert.

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

12 : 0

6. Antrag auf Vorbescheid zum Umbau und Aufstockung eines bestehenden Hotels auf den Grundstücken Fl.Nrn. 38/2 und 38/4 (Seeplatz 8);
Vorlage eines geänderten Planes

In der Sitzung am 03.04.2024 wurde der Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des bestehenden Gebäudes um rund 2 m mehrheitlich abgelehnt, da es sich nach Ansicht des Gemeinderates nicht in die Umgebungsbebauung eingefügt hätte. Das Landratsamt Rosenheim hat im Rahmen seiner baurechtlichen Prüfung ebenfalls keine Genehmigungsfähigkeit erkannt, da es sich bereits um das höchste Gebäude der näheren Umgebung handelt.

Vom Bauwerber wurde nun eine geänderte Planung vorgelegt, wonach die geplante Aufstockung auf rund 0,70 m reduziert wurde. Aufgrund eines notwendigen höheren Dachaufbaus ergibt sich eine innenliegende Erhöhung der seitlichen Wandhöhe um 0,49 m. Zusätzlich soll aufgrund des geplanten Aufzugs für einen barrierefreien Zugang der Zimmer im Dachgeschoss auf der Nordseite noch eine Gaube analog den Bestandsgauben auf der Südseite eingebaut werden. Das zum geänderten Plan eingereichte Begleitschreiben wird dem Gremium vorgetragen. Die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung werden eingehalten.

Nach eingehender Beratung wird der geänderten Planung zum Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 09.10.2024**

Abstimm.-Ergebnis

7. Chiemseewirt; aktueller Sachstand und bisherige Ausgaben

Nach Auszug der Pächter vom Chiemseewirt wurden zwischenzeitlich in allen Bereichen und bei allen Gewerken bereits Ertüchtigungsarbeiten durchgeführt. Diese Tätigkeiten umfassen Arbeiten an den Entwässerungsanlagen, im Bereich des Brandschutzes und Bereich Gebäudeunterhalt:

Schreinerarbeiten:

- Im Innenbereich wurden Leistungen an den Innentüren, an den Holzböden, der Neuverlegung vom Parkett im Gewölbegastbereich, der Teilerneuerung der alten Eckbank, eine neue Fertigduschkabine, der Einhausung im Duschbereich OG-Wohnung und der Montage neuer Waschtischabdeckungen im WC-Bereich ausgeführt. Diese Arbeiten werden in der 41. KW abgeschlossen.
- Im Fassadenbereich wurden die Fenster und Türen überholt und repariert, eine Fluchtwegtüre, einschl. der Baumeister- und Putzerarbeiten, wie in der aktuellen Feuerbeschau gefordert, eingebaut. Die Arbeiten wurden bereits abgeschlossen.

Tiefbau / Entwässerungsarbeiten:

- Im Nordbereich wurde der Einbau eines neuen Fettabscheiders beauftragt. Nach Freilegen des alten Fettabscheiders und den damals verlegten Leitungen wurden erhebliche Mängel in der Verlegung der Rohre und der Qualität der vorhandenen Verrohrung, sowie falsche Rohrleitungsanschlüsse festgestellt. Aufgrund dessen musste neben des neuen Fettabscheiders auch ein neuer Spülenanschluss durch die Außenwand und eine neue fachgerechte Verrohrung bis zum Hausanschluss hergestellt werden. Die Arbeiten wurden bereits abgeschlossen.
- Im Südbereich wurde bei den Erdarbeiten zum Einbau der Fluchtwegtüre festgestellt, dass ein Teil der Dachflächenentwässerung vom Saal knapp unter der Geländeoberkante an der Südseite des Saales bis zur SW-Ecke des Saales geführt wird und hier in einem 60*60er Schacht mit einen Meter Tiefe versickert. Bei den Schlagregenmassen ist dies beachtlich und nicht nachvollziehbar. Aufgrund der neuen Fluchtwegtüre müssen die Entwässerungsleitungen tiefer gelegt werden und auch der Sickerschacht muss tiefer gesetzt werden, um ein Einlaufen des Oberflächenwassers im Bereich der neuen Fluchtwegtüre in den Saal zu verhindern. Es wird daher ein neuer Sickerschacht, dessen Überlauf unterhalb der Oberkante Saalbodenplatte liegt, errichtet und die Entwässerungsleitungen werden im Südbereich des Saales frostsicher neu verlegt. Diese Entwässerungsarbeiten wurden bereits begonnen und werden in der 41.KW fertiggestellt.

Malerarbeiten:

- Alle Fenster und Fenstertüren wurden geschliffen und neu lasiert. Im Innenbereich wurden alle Innentüren überarbeitet und neu lackiert. An den Innenwänden wurden alle Schadstellen ausgebessert und die Innenwände werden gestrichen.

Heizung / Sanitär:

- Notwendige Reparaturen an der HLS-Installation wurden behoben.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 09.10.2024**

Abstimm.-Ergebnis

Fliesenarbeiten:

- Das Gesundheitsamt hat einige Fehlstellen im Küchenbereich und im Lagerbereich bemängelt. Die Fliesenmängel im Küchenbereich werden ausgebessert und der Lagerbereich wird mit günstigen Fliesen komplett überfließt. Hierfür wurden 3 Angebote eingeholt. Das wirtschaftlichste Angebot hat die Fa. Frank Lorenz abgegeben.

Spenglerarbeiten:

- Die undichte Dachrinne im Nordbereich wird noch vom Spengler repariert.

Elektroarbeiten:

- Defekte Elektroinstallationen, Schalter-, Steckdosen und Lampen werden noch vom Elektriker behoben. Hierzu findet noch eine Begehung mit der Fa. Kreisel statt.

Glaserarbeiten:

- Eine defekte Isolierglasscheibe an der Balkontüre wird vom Schreiner noch ersetzt. Nach Absagen vom Schreiner Reichel und einem Glaser wird die Scheibe vom Schreiner Wallner im Zuge der Fertigstellung der Schreinerarbeiten ersetzt.

Kosten:

Mehrere Gewerke der notwendigen Arbeiten am Chiemseewirt sind bereits abgeschlossen und abgerechnet. Verschiedene Arbeiten sind begonnen, jedoch noch nicht fertig gestellt.

Die Spengler- und Elektroarbeiten wurden noch nicht begonnen. Diese Arbeiten sind aber nicht sehr umfangreich.

Nach Vorlage der bisher eingegangenen Rechnungen und einer Kostenschätzung der noch auszuführenden und abzurechnenden Arbeiten durch das Bauamt für die notwendigen Arbeiten für die Gebäudeunterhaltsarbeiten, der Arbeiten an der mangelhaften Bestandsentwässerungsanlage und des bemängelten Brandschutzes werden diese Kosten rund 100.000,-- € brutto betragen.

Nach Aufteilung der Kosten betragen diese voraussichtlich für

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| - den Gebäudeunterhalt: | rund 63.000 € brutto |
| - die Entwässerungsarbeiten: | rund 23.600 € brutto |
| - den Brandschutz: | rund 14.300 € brutto |

Die Außenanlage im Bereich der Fluchtwegtüre am Saal wird noch gestaltet und hergestellt. Diese Arbeiten sollen erst in Absprache mit dem neuen Pächter errichtet werden. Mit dem neuen Pächter soll die spätere Nutzung dieses Bereiches abgestimmt werden. Für diese Arbeiten fallen jedoch noch Kosten an.

Anstricharbeiten an der Außenfassade sind derzeit nicht vorgesehen und deshalb sind auch keine Kosten vorgesehen.

Nach Fertigstellung findet eine Begehung mit dem Gemeinderat statt. Die Vorstellung der möglichen neuen Pächtern erfolgt in einer der nächsten nicht-öffentlichen Sitzungen.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 09.10.2024**

Abstimm.-Ergebnis

Nach einer regen Diskussion zu den Arbeiten und den Kosten, genehmigt der Gemeinderat die Mehrkosten, welche durch Mängel an der Entwässerungsanlage und den bei der Feuerbeschau festgestellten Brandschutzmängel von rund 22.000,-- € zu den bereits genehmigten Kosten von 80.000,-- € brutto für die Fertigstellung der Ertüchtigungsarbeiten.

Die Ausführung der Arbeiten an der Außenanlage sollen nach Absprache mit dem neuen Wirt ausgeführt werden. Die Planung und die Kostenschätzung zu den Außenanlagen werden dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

Die Fassadenanstricharbeiten werden derzeit nicht ausgeführt, lediglich notwendige Ausbesserungsarbeiten sollen durchgeführt werden. Hierfür werden rund 1.000,-- € brutto genehmigt.

13 : 0

8. Bekanntmachungen von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

- Vertragsverlängerung mit Betreiber des Funkmastens in Gstadt
- Abschluss einer „Inhaltsversicherung Sturm“ für die gemeindlichen Liegenschaften

9. Bekanntgaben, Verschiedenes

a) Bevölkerungsprognose für den Landkreis Rosenheim und die Gemeinde
Der Landkreis Rosenheim hat für verschiedene sozialplanerische Bereiche erneut eine Bevölkerungsprognose erstellen lassen.
Abgebildet ist die prognostizierte Einwohnerentwicklung bis zum Jahre 2044.
Diese Zahlen werden auch den Gemeinden zur Verfügung gestellt. Aufgrund der ab dem Jahr 2022 deutlich zurückgegangenen Geburtenzahl gibt es zwei verschiedene Auswertungen mit einer unterschiedlichen Anzahl von Kindern je Frau.

Die entsprechenden Tabellen werden dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.
Insgesamt wird für den Landkreisbereich und für die Gemeinde Gstadt a. Chiemsee eine steigende Einwohnerzahl ab 2023 bis 2044 vorhergesagt.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

b) Zuschuss an Donum Vitae

Wie 2017 beschlossen wird Donum Vitae mit 100,-- € bezuschusst.

c) Finanzausschuss

27.11.2024 zum Thema Wasser- und Kanalgebühren. Beginn 17:30 Uhr vor der Gemeinderatssitzung.

d) Stand Mattisburg

Das heutige Schreiben von Frau Ruoff wird dem Gemeinderat vollinhaltlich vorgelesen. Das Konzept wurde geändert und die Kinder der Heilpädagogischen Gruppe werden in der Grundschule Breitbrunn beschult.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 09.10.2024**

Abstimm.-Ergebnis

10. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 11.09.2024 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zur heutigen Sitzung zugesandt. Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

Vorsitzender

Schriftführerin