Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 17.09.2025

Abstimm.-Ergebnis

Das Gemeinderatsmitglied Georg Frank erscheint im Verlaufe des 1. Tagesordnungspunktes

1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (ZwStS)

Von der Verwaltung wurden die Steuerbestände der Zweitwohnungsteuer der Gemeinde Gstadt überprüft. Im Juli wurde mit einer erneuten Bestandserhebung begonnen. Hierbei wurden die Steuerpflichtigen aufgefordert, die aktuellen Kaltmieten mitzuteilen. Die Bestandserhebung wurde aufbereitet und ist nun Grundlage für den neuen Steuermaßstab.

Es wurden die aktuellen Nebenwohnsitze in der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee ermittelt.
Anhand der aktuellen Nebenwohnsitze lassen sich die Ergebnisse seit Erhebung der Zweitwohungssteuer beurteilen. Die Erhebung begründet sich in den Belastungsaspekten und künftigen Lenkungszielen der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee. 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 Zweitwohnungsteuer gestattet 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 19 % der Gesamteinwohner betragen.
Um die angestrebten Lenkungsziele der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee und auch den finanziellen Ausgleich bezüglich der Infrastruktur und der finanziellen Einbußen aus dem kommunalen Finanzausgleich kompensieren zu können, wird vorgeschlagen, vom bisherigen Steuerstufenmodell auf einen linearen Steuersatz umzustellen.

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 18 % und am Stufenende bei 13 %.
Von Seiten der Verwaltung wurde eine Steuerschätzung durchgeführt. 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 (Jahresnettokaltmiete).
Der Entwurf der Änderungssatzung wurde den Gemeinderatsmitgliedern vorab per E-Mail übermittelt.
Die Satzung soll zum 01.01.2026 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.

12 : 0

2. <u>Satzung zur Änderung der Satzung über Aufwendungs- und Kostenersatz für Einsätze und andere Leistungen gemeindlicher Feuerwehren</u>

Der Gemeinderat hat sich in der Sitzung vom 02.07.2025 mit den Feststellungen der überörtlichen Rechnungsprüfung beschäftigt und hinsichtlich der Feuerwehrkostensatzung beschlossen, baldmöglichst eine Neukalkulation durchzuführen und die Satzung anschließend anzupassen.
Von der Verwaltung wurde eine Satzung zur Änderung der Satzung über Aufwendungs- und Kostenersatz für Einsätze und andere Leistungen gemeindlicher Feuerwehren ausgearbeitet und mit den Kommandanten abgestimmt. Die Änderungssatzung einschl. Anlage wurde dem Gemeinderat vorab per E-Mail übermittelt.
Die Kalkulation der Pauschalsätze und der Satzungsentwurf wurden dem Gemeinderat vorgestellt und erläutert.
Der Sachverhalt wurde vom Gemeinderat beraten und die Änderung der Satzung zur Kenntnis genommen.

Nach eingehender Beratung beschließt der Gemeinderat gemäß Art. 28 Abs. 4 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes die vorliegende Satzung zur Änderung der Satzung über Aufwendungs- und Kostenersatz für Einsätze und andere Leistungen gemeindlicher Feuerwehren mit Verzeichnis der Pauschalsätze als Anlage zu erlassen. Die Satzung tritt zum 01.01.2026 in Kraft.
Die Änderungssatzung wird zum Bestandteil des Beschlusses.

12 : 0

Abstimm.-Ergebnis

3. Änderung der Bayer. Bauordnung;
Erlass einer Stellplatzsatzung

Der Gemeinderat hat sich in seiner letzten Sitzung grundsätzlich für den Erlass einer neue Stellplatzsatzung ausgesprochen. Die dabei vereinbarten Änderungen bzw. Ergänzungen wurden in den damaligen Entwurf eingearbeitet. Der überarbeitete Satzungsentwurf wurde den Gemeinderatsmitgliedern vorab per E-Mail übermittelt und wird nochmals vorgestellt.
Die neue Satzung tritt zum 30.09.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Stellplatzsatzung vom 09.08.2013 außer Kraft.

Der Gemeinderat beschließt gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) den vorliegenden Entwurf der Stellplatzsatzung als Satzung. Diese Satzung wird zum Bestandteil des Beschlusses.

12 : 0

4. Antrag auf nachträgliche wasserrechtliche Genehmigung einer Elektrosäule am Bootshaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1973

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1973 des Freistaates Bayern wurde nach genehmigter Leitungsverlegung durch die Bayernwerk AG am nördlichsten Bootshaus eine Stromsäule errichtet. Der Eigentümer ging fälschlicherweise davon aus, dass diese mit der genehmigten Leitung abgedeckt ist. Daher wird nachträglich die wasserrechtliche Genehmigung beantragt. Die eingereichten Unterlagen werden dem Gremium zur Kenntnis gegeben.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt dem Antrag ohne Auflagen zu.

12 : 0

5. Weiterführung des AUV-Projekts „Chiemseeranger“

Am 15.01.2025 hat das Gremium die Weiterführung des Projekts für das Jahr 2025 beschlossen. Ebenso wurde beschlossen, die Weiterführung für 2026 in der September Sitzung zu entscheiden.

Bis Ende August 2025 haben die Ranger mit über 5.600 Personen gesprochen. Diese setzten sich wie folgt zusammen:
19 % Fußgänger
28 % Radler
32 % E-Biker
8 % Hundehalter
der Rest verteilt sich auf Badegäste, Wassersportler usw.
Das Hauptthema mit über 60% ist das Verhalten am Rund- und Radweg.
Die Chiemsee Ranger werden nach wie vor benötigt und tragen zur Entspannung an vielbesuchten Wochenenden am See bei. Die Menschen sind dankbar für

einen Ansprechpartner vor Ort. Auch die gemeinsamen Polizeikontrollen (Ranger und Polizei) trugen zu einem besseren Verhalten der Besucher um den See bei.
Das Gesamtbudget verbleibt auch künftig bei 32.000,-- € und verteilt sich unabhängig von deren Einwohnerzahl oder Fläche gleichmäßig auf die teilnehmenden Gemeinden. 2024 lag der Beitrag der Gemeinde Gstadt bei 4.000,-- € bei 8 teilnehmenden Gemeinden.

Nach kurzer Beratung beschließt der Gemeinderat, das Projekt Chiemseeranger auch 2026 weiterzuführen.

10 : 2

6. Widmung des Uferweges (Schalchnerfeldweg) im Bereich Schalchen

Der bestehende Uferweg wurde bereits im Jahr 2005 baulich in einen Radweg und einen Fußweg getrennt und muss noch gemäß Art. 6 BayStrWG gewidmet werden. Widmung ist die Verfügung, durch die eine Straße die rechtliche Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhält. Die Verkehrsflächen sind seit längerer Zeit fertiggestellt. Ein öffentliches Verkehrsbedürfnis besteht. Die Widmungszustimmung wurde bereits am 19.01.2005 durch die damalige Eigentümerin Frau Justina Bichler erteilt. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Widmung nach Art. 6 Abs. 3 BayStrWG sind damit erfüllt.

Nach eingehender Beratung wird vom Gemeinderat folgende Widmung beschlossen:

- Der Teilbereich des Uferweges wird gemäß Art. 6 i.V.m Art. 53 Nr. 2 BayStrWG als beschränkter öffentlicher Weg gewidmet.
- Die Widmung wird auf den Rad- und Fußgängerverkehr beschränkt
- Der Weg beginnt am östlichen Ende des Grundstückes Fl.Nr. 491/1 und endet an der Südgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 530 bzw. 541.
- Die Widmung des gemeinsamen Rad- und Fußweges umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern: 503, 504, 488, 487, 488/2, 489 und 490/5
- Die Widmung des separaten Fußweges umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern: 490/5, 1948, 488/2, 488, 487 und 504
- Die gewidmete Straßenlänge beträgt gesamt 1,513 km
  Davon entfallen 0,735 km auf den gemeinsamen Rad- und Fußweg und 0,778 km auf reinen Fußweg
- Der Straßenbaulastträger für diesen beschränkt-öffentlichen Weg ist gemäß Art. 54a Abs. 1 BayStrWG die Gemeinde Gstadt a. Chiemsee

Das weitere Vorgehen zur rechtlichen Umsetzung der Widmung ist entsprechend zu veranlassen. Von der Verwaltung wird geprüft, ob die Breite des Weges definiert und aufgenommen werden kann.

12 : 0

7. Baumpflegearbeiten im Gemeindegebiet; Genehmigung der Kosten

Im Frühjahr und Frühsommer 2025 wurden im Gemeindegebiet Gstadt verschiedene Baumarbeiten zur Pflege und Verkehrssicherung durchgeführt. Die Arbeiten wurden durch eine Fachfirma ausgeführt und dienten insbesondere der Erhaltung der Verkehrssicherheit, der Pflege ortsbildprägender Bäume sowie der Gewährleistung der Nutzbarkeit öffentlicher Wege und Plätze.
Die Maßnahmen fanden an folgenden Standorten statt:

- Bereich Uferweg Gstadt – Schiffsanlegestelle (Freischnitt und Totholzentfernung)
- Parkplatz an der Uferpromenade (Sicherung und Rückschnitt mehrerer Großbäume)
- Ortsteil Gollenshausen, Bereich Spielplatz (Pflegearbeiten an Schattenbäumen)
- Grünzug beim Bauhof (Entnahme schadhafter Gehölze)

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 7.293,46 € brutto.

Der Gemeinderat genehmigt die Durchführung der beschriebenen Baumarbeiten sowie die vollständige Abrechnung der Kosten in Höhe von 7.293,46 € brutto.

12 : 0

8. Anträge auf Zuschuss zur Förderung der Vereinsarbeit

Von 9 örtlichen Vereinen sind Zuschussanträge zur Förderung von Kunst und Kultur, zur Jugendarbeit oder zur Förderung der sportlichen Betätigung eingereicht worden. Für die in diesem Zusammenhang getragenen Aufwendungen wird die Gemeinde um finanzielle Unterstützung gebeten.

Bühnenbande Kindertheater Breitbrunn	550,-- €
First Responder Chiemsee Nord e.V.	30,-- €
Frauen Breitbrunn-Gstadt	60,-- €
GTEV D´Chiemseer Breitbrunn e. V.	1.220,-- €
Schützenverein Gemütlichkeit Breitbrunn	670,-- €
TSV Breitbrunn-Gstadt	12.310,-- €
Verein zur Förderung der Dorfgemeinschaft Breitbrunn-Gstadt	50,-- €
Männergesangsverein	220,-- €
Musikförderverein Breitbrunn-Gstadt	10,-- €

Der Gemeinderat beschließt, die Vereinsarbeit zu fördern und den Vereinen die beantragten Zuschüsse von insgesamt 15.120,-- € zu gewähren.

12 : 0

Abstimm.-Ergebnis

9. Zuschussantrag der Musikschule Prien e.V.

Der Zuwendungsantrag der Musikschule Prien a. Chiemsee vom 01.08.2025 wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.
Der Förderbetrag wurde grundsätzlich in der Sitzung am 05.04.2023 ab dem Haushaltsjahr 2023 auf 100,-- € pro Schüler erhöht.
Der Gemeinderat bewilligt für die 5 minderjährigen Schüler gemäß dem gefassten Grundsatzbeschluss einen Zuschuss von 100,-- € / Schüler.
Die Auszahlung des Zuwendungsbetrages in Höhe von 500,-- € erfolgt an den Musikförderverein Breitbrunn-Gstadt-Chiemsee.

12 : 0

10. Bekanntmachungen von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

- Ertüchtigung der Infrastruktur in Loiberting;
  Es wurden Mehrkosten in Höhe von 61.030,02 € brutto nachträglich genehmigt.

11. Bekanntgaben, Verschiedenes

a) Beratung durch das BRK im Rathaus Breitbrunn
Das Beratungskonzept des Bayerischen Roten Kreuzes (Kreisverband Rosenheim) soll aus dem ehemaligen Servicecentrum in der Münchner Straße in Rosenheim in den Landkreisgemeinden weitergeführt werden.
Die Räumlichkeiten in der Innenstadt stehen dem BRK aus Kostengründen nicht mehr zur Verfügung.
Alternativ werden nun Räumlichkeiten in den jeweiligen Rathäusern genutzt. Das Rathaus in Breitbrunn a. Chiemsee verfügt über ausreichende Raumkapazitäten. Die Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee stellt nach Rücksprache mit dem Kreisverband Rosenheim das Ersatzbüro im Erdgeschoss zur Rundumberatung durch das BRK und durch die Sozialen Dienste anlassbezogen nach Terminabsprache mit dem Sachbearbeiter zur Verfügung. Die Testphase ist für September und November 2025 geplant. Der erste Termin findet am 30. September statt. Die weiteren Beratungstermine werden frühzeitig bekannt gegeben. Das Gremium nimmt den Sachverhalt ohne Einwendungen zur Kenntnis.

b) Seniorennachmittag 2026 im Festzelt
Wie in der letzten Sitzung bereits besprochen, findet zum 120-jährigen Gründungsjubiläum des Trachtenvereins nächstes Jahr ein Bierzelt statt und hierfür ist die Einladung zum Seniorennachmittag am Festabend gemeinsam mit der Gemeinde Breitbrunn angedacht. Von Seiten des Trachtenvereins wird dies positiv gesehen.
Der Gemeinderat ist mit der geplanten Vorgehensweise einverstanden.

12 : 0

c) Kommunale Wärmeplanung
Der Gemeinderat wurde davon in Kenntnis gesetzt, dass durch die Verwaltung die erste Tranche des pauschalierten Mehrbelastungsausgleichs im Zusammenhang mit der Erstellung einer Kommunalen Wärmeplanung in Höhe von 17.400 € beantragt wurde. Bei der Förderung handelt es sich um einen Fixbetrag in Abhängigkeit der Einwohnergröße einer Gemeinde, der losgelöst von den tatsächlichen Aufwendungen ist. Die zweite Rate kann nach Einreichung des Wärmeplans abgerufen werden. Derzeit läuft die Angebotseinholung für die Ing.- Leistungen, die Vergabeentscheidung wird der Gemeinderat zu gegebener Zeit treffen.
Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt ohne Einwendungen zur Kenntnis.

d) Betriebsausflug
Der diesjährige Ausflug findet am 26.09. statt. Ziel mit dem Zug ist das Deutsche Museum in München. Nähere Infos in der Einladung, diese wurde heute per Mail verschickt. Aus der Mitte des Gemeinderates wird angemerkt, dass die Einladung künftig wieder früher verschickt werden soll.

e) Tag der guten Nachbarschaft
Am 18.09.2025 ist ab 19:30 ein Tisch für die Gemeinde Gstadt beim Bieranstich im Festzelt Seeon reserviert.

f) Gemeinsame Sitzung am 07.10.2025
Am 07.10.2025 findet in der ChiemseeHalle in Breitbrunn eine gemeinsame Sitzung der Gemeinderäte Breitbrunn, Gstadt und Chiemsee statt. Die Einladung wird zeitnah erfolgen.

g) Haushaltsplanaufstellung
Die überörtliche Rechnungsprüfung hat in ihrem Bericht die verspätete Aufstellung des Haushaltsplanes moniert. Die Verwaltung soll sich über eine Änderung der zeitlichen Vorgaben beim Bayerischen Gemeindetag informieren und mögliche Maßnahmen prüfen.

h) Abgrenzung Parkplatz und Bolzplatz in Gollenshausen
Der Parkplatz wurde in der Badesaison mit Flatterband eingegrenzt, damit die Autos nicht mehr auf dem Bolzplatz parken konnten. Von Seiten des Gemeinderates hat die Maßnahme gut funktioniert, jedoch sollen vom Bauhof alternative Abgrenzungsmöglichkeiten geprüft werden.

i) Dorfmeisterschaft ESV
Am 21.09.2025 findet die Dorfmeisterschaft des ESV Gstadt statt.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 17.09.2025

Abstimm.-Ergebnis

12. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 30.07.2025 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zur heutigen Sitzung zugesandt. Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben. Sie gilt somit als genehmigt

Vorsitzender Schriftführer