

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 11.06.2024**

---

Abstimm.-Ergebnis

1. Bauantrag zum Einbau von zwei Ferienwohnungen in das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 458 (Königstraße 3)

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und dürfte aufgrund der umliegenden Bebauung mit einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vergleichbar sein. In einem derartigen Gebiet sind Ferienwohnungen als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Stellplätze stehen auf der Nordseite des Grundstückes in ausreichender Zahl zur Verfügung. Gemäß Rückmeldung des Landratsamtes Rosenheim müssen die Abstandsflächen aufgrund der Baugenehmigung für die im Jahr 1993 erfolgte Nutzungsänderung in gewerbliche Produktionsräume nicht erneut nachgewiesen bzw. neu bewertet werden. Grund dafür ist, dass mit der vorliegenden Nutzungsänderung keine Intensivierung des Bestands erfolgt. Ferienwohnungen zählen gemäß § 13 a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben.

Dem Bauantrag wird nach eingehender Beratung in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

12 : 0

2. Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 30/4 (Eggstätter Straße 11)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortsmitte“ und dort in einem urbanen Gebiet (MU<sub>4</sub>). Ferienwohnungen zählen zu den sonstigen Gewerbebetrieben, die nach § 6a BauNVO in einem urbanen Gebiet grundsätzlich zulässig sind. Nach den Regelungen des Bebauungsplanes muss der Gewerbeanteil mind. 20 % der zulässigen Geschossfläche im Erdgeschoss erreichen. Festgesetzt wurde ferner, dass die Differenzierung der Nutzungen sich auf die Geschossflächen im Erdgeschoss bezieht und nur ausnahmsweise Anteile der geforderten Gewerbeanteile in den oberen Geschossen nachgewiesen werden können. Der notwendige Anteil ist mit der kürzlich genehmigten Ferienwohnung im Erdgeschoss bereits erfüllt, so dass für den vorliegenden Antrag eine Ausnahme notwendig ist.

Nach eingehender Beratung wird dem Bauantrag in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

0 : 12

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Grund für die Ablehnung ist, dass zur Vermeidung von Bezugsfällen einer Ausnahme nicht zugestimmt werden kann.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 11.06.2024**

---

Abstimm.-Ergebnis

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortsmitte“;  
Entscheidung über zusätzliche gestalterische Festsetzungen nach  
rechtlicher Beratung

In der Sitzung am 19.03. hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen ein qualifiziertes Planungsbüro einzuschalten, um mit einer juristischen Begleitung den Bebauungsplan Nr. 16 zu überarbeiten. Am 13.05. fand im Rathaus ein erstes Gespräch mit dem Architekten Feirer-Kornprobst und Rechtsanwältin Spieß von der Kanzlei Döring-Spieß statt. Dabei wurde nach intensiver Beratung der Angelegenheit jedoch der Gemeinde empfohlen, keine zusätzlichen Regelungen zu treffen. So kann aufgrund der Stellungnahme des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege und der beabsichtigten Ablehnung des vorliegenden Bauantrages für das Grundstück am Dorfweiher durch das Landratsamt Rosenheim in ausreichendem Maß Einfluss auf die Gestaltung eines Bauvorhabens in dieser exponierten Lage genommen werden. Entsprechende gestalterische Regelungen lassen sich nur schwerlich in einen Bebauungsplan aufnehmen. Zudem muss berücksichtigt werden, dass bei Einschränkung von Baurechten gegenüber dem aktuell bestehenden Bebauungsplan Entschädigungsansprüche der betroffenen Grundstückseigentümer entstehen können.

Aus dem Gremium erfolgt der Hinweis, dass alle Möglichkeiten für eine geordnete Gestaltung ausgelotet werden sollten. Auch die Erarbeitung einer örtlichen Baufibel für eine dorfgerechte Bauweise, wie es die Gemeinde Schleching praktiziert, sowie die Regelung durch eine Ortsgestaltungssatzung werden angesprochen.

Nach eingehender Beratung beschließt der Gemeinderat, dass der Architekt Feirer-Kornprobst zur Erläuterung der Möglichkeiten für den Erhalt des Ortsbildes und dörflichen Charakters zu einer der nächsten Sitzungen eingeladen werden soll.

12 : 0

4. Festsetzung der Niederschlagswasserabgabe für das Jahr 2022 und die  
Folgejahre;  
Beauftragung eines Ing.-Büros zur Ermittlung der notwendigen Unterlagen  
für die Abgabeerklärungen

Vom Landratsamt Rosenheim wurde mit Schreiben vom 14.05.2024 darauf hingewiesen, dass für die künftigen Abgabeerklärungen zur Niederschlagswasserabgabe Unterlagen bzw. Angaben erforderlich sind, die bislang noch nicht in vollem Umfang vorhanden sind. Daher ist die Beauftragung eines Ingenieurbüros notwendig, um die benötigten Unterlagen zu vervollständigen. Da in der Vergangenheit die bisherigen wasserrechtlichen Unterlagen vom Ing.-Büro Bichler & Klingenmeier,

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 11.06.2024**

---

Abstimm.-Ergebnis

Bernau, erarbeitet wurden und diesem somit ein nicht unwesentlicher Datenbestand vorliegt, wird die Beauftragung dieses Ing.-Büros vorgeschlagen.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und genehmigt die Erteilung des Planungsauftrags an das Ing.-Büro Bichler & Klingenmeier, Bernau, zur Ermittlung der notwendigen Angaben und Ausarbeitung der benötigten Unterlagen für die künftigen Abgabeerklärungen zur Niederschlagswasserabgabe.

12 : 0

5. Überprüfung von Fahrzeugversicherungen

In der letzten Gemeinderatssitzung am 14.05.2024 wurde die Anregung vorgebracht, die gemeindlichen Fahrzeugversicherungen zu überprüfen. Im November 2023 wurde bei der Versicherungskammer Bayern eine Optimierungsanfrage gestellt. Durch die Übertragung der Schadenfreiheitsrabatte zur Kfz-Haftpflichtversicherung zwischen fünf Verträgen kann eine jährliche Ersparnis in Höhe von 52,48 € brutto erzielt werden. Aufgrund des hohen Aufwands im Gegensatz zum Nutzen der Umstellung von fünf Verträgen wurde die Optimierung verworfen.

Anhand einer Tabelle wird dem Gemeinderat vorgestellt, welche Fahrzeuge wie versichert sind (Haftpflicht/Vollkasko/Teilkasko). Evtl. könnte hier bei der Versicherung des einen oder anderen Fahrzeugs Handlungsbedarf bestehen.

Der Gemeinderat hat den gesamten Sachverhalt kurz besprochen. Eine Notwendigkeit zur Änderung bei den Fahrzeugversicherungen wird nicht gesehen. Mit der Handhabung zum Abschluss der Versicherungen besteht Einverständnis und soll wie bisher beibehalten werden.

6. Bekanntmachung von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

Es liegen keine Bekanntmachungen vor. Der Tagesordnungspunkt entfällt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 11.06.2024**

---

Abstimm.-Ergebnis

7. Bekanntgaben / Verschiedenes

- **Betriebsausflug**

Der diesjährige Betriebsausflug der Gemeinde findet am 11.10.2024 statt. Verschiedene Zielvorschläge werden dem Gemeinderat genannt. Es können noch weitere Ideen vorgeschlagen werden. Der Ausflug wird in der nächsten Sitzung wieder behandelt.

- **Radtour**

In diesem Jahr möchte der Gemeinderat wieder eine gemeinsame Radtour unternehmen. Es wird eine Fahrt zum Hochbehälter nach Rimsting vorgeschlagen.

Bürgermeister Baumgartner klärt die möglichen Besichtigungstermine bis zur nächsten Sitzung ab. Weitere Vorschläge sind gewünscht.

- **Spendenlauf Schule**

Am 22.06.2024 findet der Spendenlauf der Grundschule zugunsten der Mattsburg in Mitterndorf statt. Die Einladung bekommen die Gemeinderatsmitglieder noch per E-Mail zugesandt.

Der Gemeinderat ist damit einverstanden, dass eine Spende für die von den Schülern erlaufenen Gesamtkilometer übergeben wird.

- **Sitzungstermine vor Sommerpause**

Die nächsten Sitzungen vor der Sommerpause finden am 02.07. und 30.07.2024 statt.

- **Radlstange Dorfmitte**

Es wird vorgeschlagen, unterhalb des Kirchberges in der Wiese beim Parkplatz eine weitere Anlehnstange für die Fahrräder der Kinder anzubringen, da die vorhandenen Stangen überbelegt sind.

- **Internet am Sportplatz**

Es wird bemängelt, dass am Sportheim/Fußballhütte der Internetempfang sehr schlecht ist.

***Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Breitbrunn a. Chiemsee am 11.06.2024***

---

Abstimm.-Ergebnis

8. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.05.2024 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung zugesandt. Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

Vorsitzender

Schriftführerin