

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 03.04.2024**

---

Abstimm.-Ergebnis

1. Erweiterung des Regenrückhaltebeckens Gollenshausen;  
Vorstellung der überarbeiteten Planung mit Kostenzusammenstellung  
durch das Ingenieurbüro

In der vergangenen Sitzung am 06.03.2024 hat der Gemeinderat beschlossen, dass die vom Ing.-Büro Bichler & Klingenmeier ausgearbeitete Planung noch in zwei Punkten geprüft und ggf. überarbeitet werden sollte.

Frau Wohlschlager vom Ing.-Büro stellt dem Gremium nun die neue Planung einschließlich der veränderten Kostensituation vor.

Dem Gemeinderat erscheinen die Kosten für die Erweiterung des Regenklärbeckens als sehr hoch. Die Möglichkeit einer Aufhebung der Ausschreibung bei überhöhten Preisen wird angesprochen. Die Entsorgungskosten vom Aushubmaterial werden vom Ing.-Büro als problematisch bewertet. Vor der Ausschreibung erfolgt eine Baugrunduntersuchung. Die Kostenschätzung kann dann evtl. angepasst und ein Leistungsverzeichnis erstellt werden. Das Ausschreibungsergebnis wird dann dem Gemeinderat vorgelegt.

Nach eingehender Beratung spricht sich der Gemeinderat trotz Kostenmehrung für die Umsetzung des Tekturplanes aus. Nach Klärung der möglichen Kostenbeteiligung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim wird die Verwaltung mit der Ausschreibung der Baumaßnahme beauftragt.

13 : 0

2. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gstadt-Nordost“;  
Vorlage der Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2  
BauGB – weiteres Verfahren

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 27.10. bis 30.11.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 24.10. bis 27.11.2023.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim
- Handwerkskammer für München und Oberbayern,
- Energienetze Bayern GmbH, Traunreut,
- Vodafone Deutschland GmbH,
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht,
- Landratsamt Rosenheim, untere Naturschutzbehörde

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 03.04.2024**

---

Abstimm.-Ergebnis

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorhandenen Telekommunikationslinien hin, die bei der Planung und Bauausführung nicht verändert bzw. beschädigt werden dürfen.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist darauf hin, dass die von der Planung betroffenen Grundstücke bereits vollständig erschlossen sind und somit seitens der Gemeinde keine Erschließungsmaßnahmen notwendig werden. Vom jeweiligen Grundstückseigentümer sind diese Hinweise zu berücksichtigen. Eine Änderung des Planentwurfes ist nicht veranlasst.

13 : 0

Von der Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, wird mitgeteilt, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch Bestand, Sicherheit und der Betrieb der im Planungsbereich vorhandenen Kabel nicht beeinträchtigt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen beidseits je 0,50 m.

Vom Gemeinderat wird auch zu dieser Stellungnahme festgestellt, dass die betroffenen Grundstücke bereits vollständig erschlossen sind und somit keine Tiefbauarbeiten notwendig werden. Die Hinweise sind von den Grundstückseigentümern zu berücksichtigen. Eine Änderung des Planentwurfes ist nicht veranlasst.

13 : 0

Das Staatliche Bauamt Rosenheim weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Planung der Privatzufahrt mit dem Bauamt abzustimmen ist. Ferner werden verschiedene technische Regeln aufgeführt, die bei Planung, Bauausführung und Unterhaltung der Privatzufahrt zu beachten sind.

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis und spricht sich dafür aus, im Planentwurf auf die Notwendigkeit einer Abstimmung der Planungen für die Privatzufahrt mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim hinzuweisen.

13 : 0

In der Stellungnahme des Sachgebiets Bauleitplanung im Landratsamt Rosenheim wird festgestellt, dass es für die Festsetzung C 6 (max. Größe einer Ferienwohnung) keine Rechtsgrundlage gibt. Zudem müsste bei der Festsetzung C 7 zur Längsrichtung auch der Grundriss als Rechteckform (z.B. Länge-Breite Verhältnis) festgelegt sein.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 03.04.2024**

---

Abstimm.-Ergebnis

Hinsichtlich der Regelung zu den möglichen Ferienwohnungen wird vom Gemeinderat beschlossen, die Festsetzung dahingehend anzupassen, dass je Gebäude ausnahmsweise max. eine Ferienwohnung zulässig ist, die hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der sonstigen Wohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein muss. Zusätzlich ist in der Begründung aufzuführen, dass diese Festsetzung zur Wahrung des Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet aufgenommen wurde und zudem das Ziel der Planung darin besteht, das „Hauptwohnen“ zu stärken, dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen und zu einer stabilen Bewohnerstruktur beizutragen. Bezüglich der Firstrichtung ist zur Klarstellung die Formulierung anzupassen in „Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Gebäudeaußenwand anzuordnen“

13 : 0

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Beschlüsse sind Planentwurf und Begründung anzupassen, wobei die Änderungen kenntlich zu machen sind. Die Unterlagen sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. Da durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt und die Veröffentlichungsfrist und Frist zur Stellungnahme auf drei Wochen verkürzt.

13 : 0

3. Bauantrag zur Nutzungsänderung der Wohnung 3 in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 875/4 (Eugen-Ortner-Straße 6)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gollenshausen Südwest“ der demnächst überarbeitet werden soll und dort in einem Allgemeinen Wohngebiet. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. Zimmervermietung in Pensionen) zwar zulässig, Ferienwohnungen wurden jedoch (auch nicht ausnahmsweise) ausgeschlossen. Geplant ist, eine kleinere Wohnung mit rund 44 m<sup>2</sup> in dem bestehenden Gebäude mit 4 Wohneinheiten künftig als Ferienwohnung zu nutzen.

Aufgrund der deutlichen Unterordnung der geplanten Ferienwohnung wird dem Bauantrag in der vorgelegten Form mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 03.04.2024**

---

Abstimm.-Ergebnis

4. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Baumhauses auf dem Grundstück  
Fl.Nr. 215/3 (Seestraße 48)

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und im Landschaftsschutzgebiet. Das bestehende Hauptgebäude ist in die Baudenkmalliste eingetragen. Beantragt wird die Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des bereits errichteten Baumhauses.

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

0 : 13

Grund für die Ablehnung ist, dass eine Privilegierung des Vorhabens nicht erkennbar ist und auch keine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 c BayBO erkennbar ist, da es sich bei dem Baumhaus nach Ansicht des Gemeinderates um ein Gebäude nach Art. 2 Abs. 2 BayBO handelt. Zudem stehen dem auch bauplanungsrechtliche Gründe, wie die Lage im Außenbereich entgegen. Der Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB soll letztlich dem Grunde nach von einer Bebauung freigehalten werden (Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs).

5. Bauvoranfrage zum Umbau und zur Aufstockung eines best. Hotels auf  
den Grundstücken Fl.Nr. 38/2 und 38/4 (Seeplatz 8)

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung im Gebiet „GST 1 (Gstadt Ortsmitte). Darin ist geregelt, dass bei 3-geschossigen Gebäuden eine Traufhöhe von 10,00 m und eine Firsthöhe von 14,00 m nicht überschritten werden darf. Geplant ist zwar eine Aufstockung, die nach dem eingereichten Gebäudeschnitt diese Höhen nicht überschreitet, allerdings soll im Rahmen der Aufstockung auch ein viertes Vollgeschoss entstehen, welches nicht in der Gestaltungssatzung geregelt ist.

Das Baurecht nach § 34 BauGB bestimmt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung. Hier kommt es ausschlaggebend auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes an. Die Eigenart der näheren Umgebung weist jedoch nach Ansicht der Gemeinde kein Gebäude mit vier Vollgeschossen auf. Auch die geplante Hotelerweiterung auf dem benachbarten Grundstück sieht keine vier Vollgeschosse vor.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 03.04.2024**

---

Abstimm.-Ergebnis

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

1 : 12

Grund der Ablehnung ist, dass sich das geplante Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

6. Geschäftsgang der Gemeinde (Teilnahmepflicht an Sitzungen)

In der Sitzung am 06.03.2024 wurde kurz die Teilnahmepflicht sowie ein mögliches Ordnungsgeld angesprochen und eine Behandlung des Sachverhalts in der nächsten Sitzung festgelegt. Ein Gemeinderatsmitglied hatte während einer Gemeinderatssitzung den Sitzungssaal verlassen und sich anschließend mit einigen Besuchern in den Vereinsräumen zusammengesetzt.

Die Gemeinderatsmitglieder sind gemäß Art. 48 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) verpflichtet, an den Sitzungen und Abstimmungen teilzunehmen und die ihnen zugewiesenen Geschäfte zu übernehmen. In Art. 48 Abs. 2 GO ist geregelt, dass der Gemeinderat gegen Mitglieder, die sich diesen Verpflichtungen ohne genügende Entschuldigung entziehen, ein Ordnungsgeld bis zu 250,-- € im Einzelfall verhängen kann.

Die Thematik wird eingehend besprochen.

Das Gremium appelliert daran, dass mit dem Gemeinderatsmandat pflichtbewusst umgegangen werden sollte.

Ein solches Verhalten wird missbilligt. Sollte aus irgendwelchen Gründen die Teilnahme an einer Sitzung nicht möglich sein, ist eine Entschuldigung erforderlich.

Der Gemeinderat belässt es vorerst bei einer Ermahnung. Im Wiederholungsfalle wird der Gemeinderat über das Verhängen eines Ordnungsgeldes im Einzelfall entscheiden.

13 : 0

7. 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.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 03.04.2024**

Abstimm.-Ergebnis

Bühnenbande Kindertheater Breitbrunn	430,-- €
Frauen Breitbrunn-Gstadt	100,-- €
GTEV D´Chiemseer Breitbrunn e. V.	410,-- €
Schützenverein Gemütlichkeit Breitbrunn	1.110,-- €
Segelclub Breitbrunn	60,-- €
TSV Breitbrunn-Gstadt	8.760,-- €
Verein zur Förderung der Dorfgemeinschaft Breitbrunn-Gstadt	50,-- €
Jugendclub Breitbrunn/Gstadt	60,-- €
Veteranenverein Breitbrunn-Gstadt-Chiemsee	90,-- €

Der Gemeinderat beschließt, die Vereinsarbeit zu fördern und den Vereinen die beantragten Zuschüsse von insgesamt 11.070,-- € zu gewähren.

13 : 0

8. Antrag auf Kostenbeteiligung für einen neuen Hydranten im Ortsteil Aich

Dem Gremium wird der Antrag vom 19.03.2024 zur Kenntnis gegeben. Die Daxenberger Alois GbR bittet um eine Kostenbeteiligung für die Errichtung eines zusätzlichen Hydranten im Ortsteil Aich (Nähe Anwesen Aich 1A).

Durch diesen zusätzlichen Hydranten mit einer Größe DN 100 wird die Löschwasserversorgung von 66,7 m<sup>3</sup>/h am bisherigen Hydranten mit der Größe DN 80 (Aich 1) auf 101 m<sup>3</sup>/h bei 1,5 bar Druck erhöht. Die Druckmessungen wurden am 26.02.2024 durchgeführt. Die Löschwasserversorgung für Aich und Preinersdorf wurde durch die Errichtung dieses weiteren Hydranten wesentlich erhöht. Die Rechnungssumme des Wasserwerkes Eggstätt e.G. für den neuen Hydranten einschl. Schieber beträgt 5.635,09 € brutto.

Nach kurzer Beratung erkennt der Gemeinderat durch die Maßnahme eine Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes und beschließt eine freiwillige Kostenbeteiligung ohne Anerkennung einer Rechtspflicht in Höhe von 1/3 der Rechnungssumme von 5.635,09 € brutto des Wasserwerkes Eggstätt.

13 : 0

9. Digitale Alarmierung von Sirenenanlagen-Umrüstung auf digitale TETRA-Funksteuerung

Die bestehenden Sirenen-Anlagen in Gstadt und Gollenshausen müssen künftig auch über Digitalfunk angesteuert werden. Neben der Alarmierung über Pager sind die Sirenen ebenso ein notwendiger Alarmierungsweg, der auf Digitalfunk umgestellt wird.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 03.04.2024**

---

Abstimm.-Ergebnis

Der Freistaat Bayern bezuschusst diese Umrüstung über das Sonderförderprogramm Digitalfunk mit einem Festbetrag von 2.181,-- € pro Sirene.

Zunächst muss von der Gemeinde eine Feldstärkenmessung von einer Fachfirma durchgeführt werden, um einen ausreichenden Empfang des Digitalfunks am Standort zu gewährleisten.

Die Messergebnisse sind der Integrierten Leistelle Rosenheim (TTB) und der Autorisierten Stelle Bayern Digitalfunk (AS-BY) vorzulegen.

Erst nach der Freigabe erfolgt die Beschaffung der Funkgeräte und BSI-Karten und der Einbau der TETRA Funksteuerung.

Mit der Umrüstung ist auch ein Parallelbetrieb der vorhandenen analogen Sirenensteuerempfänger sicherzustellen.

In Absprache mit den Kommandanten und Bürgermeistern erfolgt eine Beauftragung der Fa. Hörmann Warnsysteme GmbH, die die Feldstärkenmessung und die Umrüstung auf digitale Funkansteuerung für beide Sirenen für 4.795,70 € brutto übernimmt. Hinzu kommen noch die beiden Funkgeräte und die BSI-Sicherheitskarten, die von der Gemeinde selbst beschafft werden müssen. Hier werden ca. 2.000 – 2.500 € Kosten veranschlagt.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorgehen nachträglich zu.

13 : 0

10. Zuschussantrag der BRK-Bereitschaft Prien für einen Mannschaftstransportwagen

Dem Gremium wird der Antrag vom 14.12.2023 zur Kenntnis gegeben. Das Bayerische Rote Kreuz mit der Bereitschaft in Prien, die auch im Gemeindebereich Gstadt zuständig ist, bittet zur Ersatzanschaffung des in die Jahre gekommenen Mannschaftstransportwagens (MTW) um einen Zuschuss.

Nach kurzer Beratung beschließt der Gemeinderat, einen Zuschuss in Höhe von 500,-- €.

13 : 0

11. Beschaffung von Kiesmaterial zum Wegeunterhalt

Zum Aufkiesen der Wege im Gemeindegebiet werden ca. 1.000 m<sup>3</sup> Kies benötigt. So wie in den vergangenen Jahren ausgeführt, wird Mineralbeton 0/16, gelb und Schotter 0/16 im Verhältnis 1:1 gemischt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 03.04.2024**

---

Abstimm.-Ergebnis

Von den Firmen Heindl, Rimsting und Maier, Großbergham wurden jeweils Angebotspreise eingeholt. Der Mischpreis für Mineralbeton 0/16, gelb und Schotter 0/16 geliefert frei Bauhof Gstadt beträgt:

- Fa. Heindl, Rimsting: 20,65 € / t netto => 24.573,50 € brutto
- Fa. Maier, Großbergham: 30,55 € / t netto => 36.354,50 € brutto

Weitere Angebote wurden aufgrund der weiten Anfahrtswege und der daraus zu erwartenden höheren Preise nicht eingeholt.

Nach kurzer Beratung stimmt der Gemeinderat einer Beauftragung der Kieslieferung durch die Fa. Heindl zu. Die voraussichtliche Auftragssumme beträgt ca. 24.573,50 € brutto.

Die Abrechnung der Kieslieferungen erfolgt nach der tatsächlichen Liefermenge nach Wiegescheinen.

13 : 0

12. Bekanntmachungen von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

In der letzten Sitzung wurden folgende Vergaben beschlossen:

- Planungsauftrag zur Erneuerung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser aus den Bereichen Am Maierholz, Waldstraße, Albert-Stagura- und Jägerweg
- Malerarbeiten zur Fassadensanierung am Gebäude der Tourist-Info

13. Bekanntgaben, Verschiedenes

• **Einladung der Björn Schulz Stiftung**

Die Einladung zur Ausstellungseröffnung „Teddys tun gut“ am 18.04.2024 im Irmengard-Hof wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 03.04.2024**

---

Abstimm.-Ergebnis

14. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 06.03.2024 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zur heutigen Sitzung zugesandt. Ein Gemeinderatsmitglied äußerte Bedenken zur Niederschrift. Der Bürgermeister lässt über die Niederschrift in der übermittelten Form abstimmen.

12 : 1

Sie gilt somit als genehmigt.

Vorsitzender

Schriftführerin