

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM



NIEDERSCHRIFT DER ÖFFENTLICHEN GEMEINDERATSSITZUNG

Sitzungsdatum: Donnerstag, 25.03.2021
Beginn: 19:30 Uhr
Ort: Mehrzweckhalle Halfing (Holzhamer Str. 6)

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzende

Braun, Regina

Mitglieder des Gemeinderates

Aicher, Konrad
Aicher, Peter
Friedrich, Christoph
Guggenberger, Johannes
Hofer, Sepp
Hofer, Tobias
Landingner, Hans
Linner, Christoph
Murner, Josef
Ober, Daniel
Schauer, Sebastian
Schlaipfer jun., Stefan
Stettner, Sepp
Zehetmayer, Christina

Schriftführer/in

Binder, Marco

Abwesende und entschuldigte Personen:

Weitere Anwesende

12 Zuhörer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung
- 2 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Östlich der Chiemseestr. II" im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. XY, XY u. XY; Stellungnahme zu den im Rahmen der öffentl. Auslegung und Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Satzungsbeschluss
- 3 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Berg" im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 290, XY XY; Stellungnahme zu den im Rahmen der öffentl. Auslegung und Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Satzungsbeschluss
- 4 Antrag XY auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Rosenheimer-Bussardstr." im Bereich des Betriebsgeländes; Änderungsbeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 5 Antrag des XY auf Nutzungsänderung von landw. Nutzung (Reithalle mit Futtersilo) zu einer Veranstaltungshalle für kulturelle Zwecke mit Nebengebäuden, XY, Fl.Nr. XY; nochmalige Beschlussfassung
- 6 Antrag auf Vorbescheid XY auf Anbau einer Wohnmobilgarage an ein bestehendes Einfamilienhaus, Fl.Nr. XY, XY
- 7 Baurechtsnovelle 2021; Neues Abstandsflächenrecht - Entscheidung
- 8 Beratung des Haushaltsplanes 2021 sowie Beschluss der Haushaltssatzung 2021 und der Finanzplanung 2020 bis 2024 der Gemeinde Halfing
- 9 Sonstiges und Bekanntgaben

1. Bürgermeisterin Regina Braun eröffnet um 19:30 Uhr die Gemeinderatssitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung
--------------	--

Der/Die Vorsitzende stellt fest, dass sämtliche Gemeinderatsmitglieder ordnungsgemäß zur Sitzung geladen wurden und dass Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung rechtzeitig bekanntgemacht worden sind

Gegen die Niederschrift über die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 11.03.2021 werden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt daher als vom Gemeinderat genehmigt.

Die Niederschriften über die nicht öffentliche Gemeinderatssitzung vom 11.03.2021 ist in Umlauf. Sofern bis zum Ende der heutigen Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt auch diese als genehmigt.

Bei TOP 2 der Niederschrift ist beim zweiten Satz das Wort „beschossen“ in „beschlossen“ zu ändern.

TOP 2	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Östlich der Chiemseestr. II“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. XY, XY u. XY; Stellungnahme zu den im Rahmen der öffentl. Auslegung und Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Satzungsbeschluss
--------------	--

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Östlich der Chiemseestr. II“ samt Begründung in der Fassung vom 14.01.2021 ist in der Zeit vom 04.02.2021 bis einschließlich 11.03.2021 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verb. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig erhielten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2021 die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

A. Keine Rückmeldung erfolge von:

1. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung
2. Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz
5. Landratsamt Rosenheim, Untere Straßenverkehrsbehörde

B. Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerung“)

4. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 10.02.2021

C. Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Einwendungen haben vorgebracht:

3. Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, 04.02.2021
8. Regionaler Planungsverband 18, Altötting, 10.02.2021

9. BIL eG (Online-Abfrage):

ExxonMobil Production Deutschland GmbH, 02.02.2021

Neptune Energy Deutschland GmbH, 03.02.2021

Wintershall Dea Deutschland GmbH, 04.02.2021

D. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen:

6. Staatliches Bauamt Rosenheim, Straßenbau, 11.03.2021

7. Regierung von Oberbayern, SG 24.1, 05.02.2021

Zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:

6. Staatliches Bauamt Rosenheim, Straßenbau, 11.03.2021

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Ortsdurchfahrt der St 2092 von Abschnitt 280, Station 2,690 bis Abschnitt 280, Station 2,765 ein.

Es besteht mit der Errichtung der Wohnhäuser und Tiefgarage auf der ausgewiesenen Baugrenze Einverständnis.

Im Plan ist eine Tiefgaragenzufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, sowie Stellplätze an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze. Eine neue Zufahrten zur St 2092 darf nicht angelegt werden.

Wir stimmen zu, dass die Lärmschutzwand mit einem Abstand von ca. 4,00m vom äußeren Rand der Fahrbahn zu errichten ist.

Die Baulast sowie die Unterhaltslast der neuen Lärmschutzwand sowie sämtliche mit der Wand anfallende Kosten obliegt der Gemeinde. Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Errichtung der Lärmschutzwand - einschließlich einem ggf. Rückbau der Lärmschutzwand - keine Kosten entstehen.

Die zuerrichtende Lärmschutzwand muss hinsichtlich Standfestigkeit und Konstruktion den statischen Beanspruchungen nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Windlast, genügen.

Da die Lärmschutzwand eine Höhe von 2,50 m aufweist, ist diese gemäß DIN 1076 ein Ingenieurbauwerk. Ingenieurbauwerke im Zuge von Staatsstraße bzw. entlang Staatsstraßen müssen beim Staatlichen Bauamt Rosenheim vermerkt werden. Das Staatlichen Bauamt Rosenheim benötigt für die Datenablage Lageplan, Ansichtsplan, Querschnittsplan, Standsicherheitsnachweis sowie die zugehörige Prüfstatik der Lärmschutzwand. Die Unterlagen sind Herrn Vodermair (florian.vodermair@stbaro.bayern.de) und Herrn Biehler (gerhard.biehler@stbaro.bayern.de) zu übermitteln.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Im Bereich der Zufahrten sind Sichtdreiecke mit den Abmessungen Tiefe 3m und Schenkel-längen von 70m einzuhalten (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS).

Im Bereich der Sichtfelder (3m x 70m) der Zufahrten darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80m überragen. Ebensovienig dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Der St 2092 und ihren Nebenanlagen dürfen durch das Bauvorhaben keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden.

Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Neu errichtete Tiefborde bei einer Zufahrt müssen mindestens 2cm über die Oberkante Fahrbahn herausragen. Sind Änderungen am bestehenden Hochbord bzw. Tiefbord vorgesehen, sind die Ausführungen mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim abzustimmen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich 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. Dieser Hinweis sollte im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt einen Bereich der Ortsdurchfahrt der St 2092 ein. Mit der Errichtung der Wohnhäuser und Tiefgarage auf den ausgewiesenen Baugrenzen besteht Einverständnis.

Im Plan ist die Tiefgaragenzufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, sowie Stellplätze an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze. Eine neue Zufahrt zur Staatsstraße darf nicht angelegt werden.

Die Lärmschutzwand soll mit einem Abstand von ca. 4,00 m vom äußeren Rand der Fahrbahn errichtet werden. Sie hat hinsichtlich Standfestigkeit und Konstruktion den statischen Beanspruchungen nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Windlast, zu genügen.

Da die Lärmschutzwand eine Höhe von 2,50 m aufweist, ist diese ein Ingenieurbauwerk. Diese müssen im Zuge von Staatsstraßen bzw. entlang von Staatsstraßen beim Staatlichen Bauamt Rosenheim vermerkt werden. Das Staatliche Bauamt Rosenheim benötigt für die Datenablage Lageplan, Ansichtsplan, Querschnittsplan, Standsicherheitsnachweis sowie die zugehörige Prüfstatik der Lärmschutzwand. Die Unterlagen sind Herrn Vodermaier und Herrn Biehler zu übermitteln. Die Gemeinde wird diesen Hinweis an den Bauherrn weitergeben.

Weiter sind im Bereich der Zufahrten Sichtdreiecke einzuhalten. Im Bereich dieser Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst das Gremium hierzu mit **15/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Lärmschutzwand sind die geforderten Unterlagen von der ausführenden Firma der Lärmschutzwand vor Baubeginn vorzulegen. Die Baulast sowie Unterhaltslast obliegt dem Bauherrn. Die Gemeinde informiert den Bauherrn entsprechend.

7. Regierung von Oberbayern, SG 24.1, 05.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Halfing plant im Hauptort im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 487/9, Gmkg. Halfing, den Bebauungsplan Nr. 18 zu ändern, um die Errichtung von drei Gebäuden zu ermöglichen. Geplant ist eine Wohnnutzung sowie ein Getränkemarkt. Südlich angrenzend befindet sich ein Edeka-Markt. Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,4 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Er ist vollständig von Bebauung umgeben.

Bewertung

Laut Aussage der Gemeinde beträgt die geplante Verkaufsfläche des Getränkemarkts 507,15 m². Er ist damit in einem Mischgebiet zulässig. Ggf. könnte die Verkaufsfläche des Getränkemarkts noch in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Die o.g. Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Im überplanten Gebiet wurde als Gebietsart Mischgebiet festgesetzt. Auf den Grundstücken entstehen zwei Mehrfamilienhäuser und ein Gewerbebetrieb. Es ist darauf zu achten, dass der Mischgebiets-Charakter erhalten bleibt.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst das Gremium hierzu mit **15/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis. Durch die Planung ist die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen unzulässig. Der Plan ist nicht zu ändern.

Zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:

XY, Halfing, 24.10.2020

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Braun,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

gegen den am 24.09.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 18 „Östlich der Chiemseestr. II“
möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Bei der zuletzt im Gemeinderat behandelten und einstimmig genehmigten Bauvoranfrage für die
Flurstücke 486. 486/10 und 487/9 wurde die Tiefgaragenzufahrt für den Bereich Simssee-/
Hartseestraße festgelegt.

Da es sich im geplanten Bereich der Zufahrt bei den Anliegern östlich der Simseestraße um ein reines
Wohnbaugebiet, ursprünglich aus dem Einheimischen Baumodell, für junge Halfinger Familien handelt
und zudem im Bereich der Hartseestraße eine bzw. zwei Seniorenwohnanlagen befinden, bitten wir Sie
hiermit sowohl höflich als auch dringlich die Zufahrt planerisch zu überprüfen. (Begründung
Bebauungsplan Nr. 18 „Östlich der Chiemseestraße II; Punkte II & VII vom 27.11.2003)

Mit dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus (22 Wohneinheiten + Gewerbe) auf o.g. Grundstücken
würde im Bereich der Zufahrt Tiefgarage ein überproportional höheres Verkehrsaufkommen für die
Chiemsee- und Hartseestraße entstehen. Beide „Zone30“-Straßen sind sowohl täglich genutzter
Schulweg und Spielstraße unserer Kinder, von den benachbarten Senioren genutzter Weg zur einzig
lokal erreichbaren Einkaufsmöglichkeit im Ort (EDEKA-Markt), als auch von den Bewohnern / Betreuern
des am Ende der Simseestraße liegenden Stephanihofs für Spaziergänge im verkehrsberuhigterem
Bereich. Die Hartseestraße ist außerdem durch die bestehende Ein-/Ausfahrt der Bäckerei MIEDL bereits
sehr stark frequentiert und wird im Bereich Kreuzung Hartsee-/Simseestraße als Wendehammer
genutzt. Wie hoch das Verkehrsaufkommen vor allem am Wochenende ist, zeigen die von der Gemeinde
bereits veranlassten Parkverbote im Bereich des derzeitigen Bolzplatzes.

Neben der massiven Erhöhung der Verkehrsbelastung, die mit Lärm- und Emissionsbelastung im Bereich
des Wohngebietes einhergehen, sehen wir auch die Verkehrssicherheit unserer Kinder und Senioren
stark gefährdet.

Aus den o.g. Gründen bitten wir Sie daher um Prüfung aller möglichen Alternativen und erlauben uns
folgende Varianten für die Verkehrsanbindung im Rahmen der Änderung des bestehenden
Bebauungsplans einzubringen:

- eigene Ein-/Ausfahrt direkt über die Chiemseestraße St2092
- Zufahrt in Verbindung mit bestehender Ausfahrt EDEKA-Parkplatz (Anbindung St2092 besteht
bereits)

Gerne stehen wir Ihnen, sowohl für etwaige Rückfragen, als auch für einen Vorort-Termin zur
Verfügung.

Die Stellungnahme wurde bereits im Oktober 2020 eingereicht und bezieht sich nicht auf das
Auslegungsverfahren.

Im Änderungsbereich wurde eine Tiefgaragenzufahrt für den Bereich Simssee-/Hartseestraße
festgelegt. Die Anlieger befürchten ein höheres Verkehrsaufkommen durch die Neubauten. Ne-
ben der massiven Erhöhung der Verkehrsbelastung, die mit Lärm- Emissionsbelastung im Be-
reich des Wohngebietes einhergehen, wird auch die Verkehrssicherheit von Kindern und Senio-
ren als stark gefährdet gesehen. Aus diesen Gründen wird in der Stellungnahme darum gebeten
mögliche Alternativen zu prüfen.

- Eigene Ein-/ Ausfahrt direkt über die Chiemseestr. (Staatsstraße St2092)
- Zufahrt in Verbindung mit bestehender Ausfahrt EDEKA-Parkplatz

Die Zufahrt für die Anlieferungen zum Getränkemarkt und den bestehenden EDEKA-Markt soll weiterhin über die bestehende EDEKA-Zufahrt erfolgen. Der geplante Getränkemarkt soll dann vom Betreiber des EDEKA-Marktes betrieben werden, sodass eine wirtschaftliche Einheit entsteht.

Die in der Tiefgarage geplanten Stellplätze sind für die Bewohner und Angestellten vorgesehen.

Eine eigene Zufahrt direkt über die Chiemseestr. (Staatsstraße St2092) ist laut Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Rosenheim nicht möglich. Die Anfahrt hat deshalb über die Ortsstraßen zu erfolgen. Dies wird auch dadurch bewerkstelligt, dass der Grundstückseigentümer einen erheblichen Anteil an den Erschließungskosten für die Hartseestr. und die Simsseestr. getragen hat.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst das Gremium hierzu mit **15/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst das Gremium abschließend mit **15/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Die vorstehenden Stellungnahmen werden gebilligt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Chiemseestr. II“ samt Begründung und Anlagen in der Fassung vom **14.01.2021** wird gebilligt und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

TOP 3	12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Berg“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. XY, XY XY; Stellungnahme zu den im Rahmen der öffentl. Auslegung und Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Satzungsbeschluss
--------------	---

GR XY nimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Abstimmung zu diesem TOP teil (Art. 49 GO).

Der Entwurf zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Berg“ samt Begründung in der Fassung vom 10.12.2020 ist in der Zeit vom 20.01.2021 bis einschließlich 24.02.2021 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verb. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erhielten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.01.2021 die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen:

1. LRA Rosenheim, Bauabteilung vom 22.02.2021

Sehr geehrte Frau Wenzke,

bauplanungsrechtliche Anmerkungen:

Mit der Planung werden lange Erschließungsflächen auf dem Grundstück für die an der straßenabgewandten Seite des Grundstücks vorgesehenen Garagen notwendig. Dies steht im Widerspruch zum gesetzlichen und auch in der Begründung der BPL Änderung angeführten Gebot der flächensparenden Innenentwicklung. Die Ortsrandgestaltung mit Garagen und Nebengebäuden statt mit Garten und Begrünungsfläche ist ebenso wenig mit allgemeinen Planungsgrundsätzen zu rechtfertigen. Aus der Begründung ergibt sich keine Erklärung.

Den unter 1. Der Textfestsetzungen angeführten Art. 6 Abs. 8 BayBO gibt es nicht mehr. Mit der Festlegung unter 3. finden die Abstandsflächen der BayBO 2021 Anwendung.

Die zulässige Höhe und Gestaltung von Stützmauern sollte aus ortsplannerischen und -gestalterischen Gründen nicht gänzlich offen gelassen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Liepold

Landratsamt Rosenheim
Bauverwaltung, Bauleitplanung
Wittelsbacher Straße 55
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3140

Fax: 08031 392-9062

bauleitplanung@lra-rosenheim.de

www.landkreis-rosenheim.de

Das geplante Wohnhaus und die dazugehörige Garage der Familie Dürrbeck sollen im Osten des Grundstückes errichtet werden. Dadurch sind auf dem Grundstück lange Erschließungsflächen zu der Garage erforderlich. Die Zufahrt wird mit wasserdurchlässigem Belag versehen. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell geändert. Die Stützmauer ist mit einer Höhe von 1,55 m geplant.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst das Gremium hierzu mit **14/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen folgende Änderungen:

1. Die Festsetzung Nr. 7 „Im räumlichen Geltungsbereich der 12. Änderung sind Stützmauern grundsätzlich zulässig“ wird wie folgt redaktionell geändert: „Im räumlichen Geltungsbereich der 12. Änderung sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig“.
2. Die Zufahrten zur Garage soll schmal gestaltet und mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell ergänzt.
3. Die Festsetzung unter Nr. 1 „Balkone sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig; soweit sie sich im Rahmen des Art. 6 Abs. 8 BayBO bewegen.“ wird gestrichen.

2. LRA Rosenheim, Naturschutzbehörde vom 04.02.2021

2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p>§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen. Hier gilt es einen Eingriff ins Landschaftsbild zu vermeiden. Die Garage wird geplant, an der Stelle mit dem größten Gehölzbestand ist und der Stellplatz beim etwas kleineren Gehölzbestand. Damit würden nahezu alle Gehölze vom Grundstück verschwinden, die die Funktion einer Ortsrandeingrünung inne haben. Die Einbindung in die Landschaft ist dann nicht mehr ausreichend gegeben.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum sich der Bauherr im Osten, dort wo es Richtung freie Landschaft geht, eine Garage vor das Haus stellt und im Süden den Stellplatz plant.</p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 18 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB</p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Verlegen der Garage an den nördlichen (schattigen) Grundstücksrand, ebenso Verlegung der Zufahrt und abrücken von der östlichen Grenze (Erhalt des Gehölzbestandes).</p> <p>Festlegungen zur Pflanzung von mind. 1 Baum/500 qm</p>

Im Osten des Grundstücks befindet sich derzeit eine Baumgruppe. Hierbei handelt es sich um kranke Obstbäume die nicht erhaltenswert sind und demnächst beseitigt werden müssen.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst das Gremium hierzu mit **14/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird folgende redaktionelle Änderung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

Je nach Grundstücksgröße sind mindestens zu pflanzen:

- ***Bis 500 m²: 1 großkroniger heimischer Laubbaum und 2 Sträucher***
- ***Ab 500 m² bis 1000 m²: 2 großkronige heimische Laubbäume und 4 Sträucher***
- ***Ab 1000 m²: 4 großkronige heimische Laubbäume und 8 Sträucher***

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging keine Anregung bzw. Einwendung ein.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst das Gremium abschließend mit **14/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Die vorstehenden Stellungnahmen werden gebilligt.

Die Fa. Huber Planungs-GmbH wird beauftragt die vorstehend aufgeführten Änderungen einzuarbeiten.

Der nach Einarbeitung der vorstehend aufgeführten Änderungen ausgearbeitete Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Berg“ samt Begründung und Anlagen in der Fassung vom **25.03.2021** wird gebilligt und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

TOP 4	Antrag XY auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Rosenheimer-Bus-sardstr." im Bereich des Betriebsgeländes; Änderungsbeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
--------------	---

Zum Tagesordnungspunkt fand am 17.03.2021 ein Ortstermin mit XY und dem Planungsbüro Huber statt. Die Vorsitzende gibt hierzu nähere Informationen. Das Gelände wird baldmöglichst vermessen um die Höhen in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet. Der TOP kann daher erst in einer der nächsten Sitzungen behandelt werden und wird demzufolge auf eine der nächsten Sitzungen vertagt.

TOP 5	Antrag XY auf Nutzungsänderung von landw. Nutzung (Reithalle mit Futter-silo) zu einer Veranstaltungshalle für kulturelle Zwecke mit Nebengebäuden, XY, Fl.Nr. XY; nochmalige Beschlussfassung
--------------	---

Die Vorsitzende erinnert an die bisherigen Beratungen. Bereits im Jahr 2019 ging der Antrag auf Nutzungsänderung bei der Gemeinde Halfing ein. Der Gemeinderat hat hierzu in seiner Sitzung am 06.06.2019 beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen, da insbesondere hinsichtlich der Stellplätze, der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung und der Zufahrt noch Fragen offen waren. Am 13.06.2019 wurden die Unterlagen an die Genehmigungsbehörde zur Entscheidung weitergeleitet.

Die Vorsitzende gibt den Entwurf bzw. Vorschlag eines Genehmigungsbescheids vom 14.12.2020 bekannt. Die Genehmigungsbehörde beabsichtigt den Antrag auf Nutzungsänderung für max. 40 Aufführungen pro Jahr im Zeitraum vom 01.05. bis zum 30.09. jeden Jahres zu genehmigen. Die Genehmigung wäre auf 10 Jahre befristet. Zusätzlich werden u.a. folgende Auflagen und Bedingungen in den Bescheid aufgenommen:

Stellplätze:

Jedes Jahr ist vor Beginn der Festivalsaison unaufgefordert nachzuweisen, dass an anderem Ort ausreichend Parkplätze vorhanden sind. Erfolgt dies nicht, darf die Festivalsaison nicht stattfinden. Abgesehen von den Bewohnern des Gutes und den Büro- und Bühnenarbeitern (ca. 20 Personen) sowie dem Catering-Service (ca. 30 Personen), die mit einem privaten Pkw nach Immling fahren und auf dem bestehenden Parkplatz südöstlich des Anwesens parken können, werden alle übrigen Personen per Shuttle-Busse und Kleinbusse nach Immling gefahren.

Toiletten:

Gemäß § 12 VStättV sind bei Veranstaltungen bis zu 1.000 Besucher, je 100 Besucher 1,2 Toiletten für Damen und 0,8 Toiletten und 1,2 Urinale für Herren bereitzustellen. Bei einer maximalen Besucheranzahl von 875 Personen sind 1 Behinderten-WC, 11 Damen-WC, 7 Herren-WC und 11 Urinale bereitzustellen. Vorhanden sind jedoch nur 1 Behinderten-WC, 12 Damen-WC, 3 Herren-WC und 6 Urinale. Somit fehlen 4 Herren-WC und 5 Urinale. Diese Differenz ist je nach Veranstaltung (zu erwartende Besucherzahl durch eine mobile Herren-WC-Anlage auszugleichen).

Feuerwehrezufahrt:

Die Zufahrt über die Zufahrtsstraße Fl.Nr. XY ist vor Nutzungsaufnahme ganzjährig zu sichern.

Löschwasserversorgung:

Die beiden vorhandenen Löschwasserbehälter müssen jederzeit gefüllt und betriebsbereit gehalten werden. Die vorhandenen Feuerwehrpläne sind unverzüglich nach Abschluss der baulichen

Maßnahme anzupassen und in Absprache mit der Brandschutzdienststelle entsprechend der DIN 14095 zu erstellen.

Wasserversorgung:

Sofern eine Trinkwasserversorgung bei den Veranstaltungen nicht ausreichend ist, muss eine Versorgung über Tanklastzüge sichergestellt sein.

Abwasserentsorgung:

Die Abwässer, die im Rahmen der Veranstaltung anfallen, sind über eine dafür geeignete Kläranlage zu entsorgen (z.B. Anlieferung an die Kläranlage Bockau bzw. Einleitung in die Ortskanalisation des Marktes Bad Endorf). Dies ist jährlich über eine entsprechende Vereinbarung sicherzustellen, die ebenfalls vor Beginn der Festivalsaison unaufgefordert vorzulegen ist. Wird eine solche Vereinbarung nicht vorgelegt, kann die Festivalsaison nicht stattfinden.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst das Gremium hierzu mit **15/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs des Genehmigungsbescheids vom 14.12.2020 inkl. der darin enthaltenen Auflagen, wird zu dem o.a. Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

TOP 6	Antrag auf Vorbescheid XY auf Anbau einer Wohnmobilgarage an ein bestehendes Einfamilienhaus, Fl.Nr. XY, XY
--------------	--

Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegenden Pläne. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halfing Ost“. Auf dem Grundstück ist eine Wohnmobilgarage geplant.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst das Gremium hierzu mit **15/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Zu dem o.a. Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Hinsichtlich der Überschreitung der **Baugrenzen** soll einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugestimmt werden.

TOP 7	Baurechtsnovelle 2021; Neues Abstandsflächenrecht - Entscheidung
--------------	---

Dem Gemeinderat wurde in der letzten Gemeinderatssitzung die Baurechtsnovelle in Bezug auf das neue Abstandsflächenrecht in Bayern zusammenfassend vorgestellt. Der Bayerische Landtag hat im Dezember 2020 eine Änderung der Bayerischen Bauordnung beschlossen, welche am 01.02.2021 in Kraft getreten ist. Grundsätzlich wird eine Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen erfolgen. Der Freistaat Bayern hat sich hier an der Musterbauordnung orientiert. Die Änderungen betreffen hauptsächlich den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Bisher galten dort 1,0 H (in Wohngebieten), mindestens jedoch 3 m. Zukünftig werden die Mindestabstände 0,4 H (in Wohngebieten), mindestens jedoch 3 m betragen.

Bei Bebauungsplänen gibt es aufgrund ausreichender Regelungen (GFZ, GRZ, Wandhöhe, Baugrenzen usw.) wohl kaum Probleme.

Ziel der Landesregierung war es durch die Änderung erhebliche Vereinfachungen gegenüber der bisherigen Rechtslage zu schaffen. So soll ein dichteres und damit auch flächensparendes Bauen ermöglicht werden. Außerdem soll teurer und rarer Boden bestmöglich genutzt werden.

Die Gemeinden haben die Möglichkeit durch den Erlass einer Abstandsflächensatzung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO) eine Abweichung zum Maß der Abstandsflächentiefe zu treffen. So besteht die Möglichkeit das Maß wieder auf maximal 1,0 H zu erhöhen, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient. Ein Problem bei dem Erlass einer solchen Satzung ist die Rechtssicherheit! Die Schutzzwecke (Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand) bleiben durch das neue Abstandsflächenrecht gewahrt. Die ausreichende Belichtung von Innenräumen nach der DIN ist ebenfalls erfüllt. Es scheidet daher im Regelfall schon an einer rechtlich ausreichenden und haltbaren Begründung für eine solche Satzung.

Von der Verwaltung, dem Landratsamt Rosenheim und dem Bayerischen Gemeindetag wird daher aus den dargestellten Gründen von einer Abstandsflächensatzung abgeraten.

Aus Sicht eines Gemeinderatsmitglieds sollten wir doch darüber nachdenken, ob wir nicht doch eine solche Satzung erlassen sollten. Einige der umliegenden Gemeinden haben sich für den Erlass einer solchen Satzung ausgesprochen. Als Grund wird z.B. der Erhalt des Ortsbildes genannt. Der Bayerische Gemeindetag hat für die Gemeinden hierfür ein entsprechendes Satzungsmuster veröffentlicht. In Bezug auf das Satzungsmuster wird von der Vorsitzenden ergänzt, dass der Bayerische Gemeindetag trotz des veröffentlichten Satzungsmusters vom Erlass einer solchen Satzung abrät. Dies wegen der großen Rechtsunsicherheit.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst das Gremium hierzu mit **14/1** Stimmen folgenden Beschluss:

Im Gemeindegebiet Halfing soll das neue Abstandsflächenrecht angewandt werden. Vom Erlass einer Abstandsflächensatzung wird vorerst abgesehen.

Auf Wunsch von GR XY wird dessen Gegenstimme hiermit protokolliert.

TOP 8	Beratung des Haushaltsplanes 2021 sowie Beschluss der Haushaltssatzung 2021 und der Finanzplanung 2020 bis 2024 der Gemeinde Halfing
--------------	---

Die Haushaltssatzung und der Haushaltsplan werden dem Gremium anhand des Vorberichts bekannt gegeben und entsprechend erläutert. Von der Vorsitzenden wird noch ergänzt, dass die Haushaltssatzung und der Haushaltsplan im Haupt- und Finanzausschuss am 09.03.2021 vorberaten und mit diesem abgestimmt wurden.

Im Anschluss daran fasst der Gemeinderat folgende Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat beschließt vorbehaltlich der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde (soweit erforderlich) die nachstehende Haushaltssatzung in der Fassung vom 25.03.2021 (diese ist Bestandteil dieser Niederschrift) zu erlassen und den Haushaltsplan mit den darin enthaltenen Ansätzen und Abschlusszahlen aufzustellen. **Abstimmergebnis: 15/0 Stimmen**

2. Der Finanzplan (mit Investitionsprogramm) für die Jahre 2020 mit 2024 wird gemäß § 24 Abs. 1 KommHV gebilligt. **Abstimmergebnis: 15/0 Stimmen**

Haushaltssatzung

der Gemeinde HALFIN
G
Landkreis ROSENHEI
M

für das **Haushaltsjahr 2021**

Auf Grund der Art. 63 ff. der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Halfing folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das **Haushaltsjahr 2021** wird hiermit festgesetzt; er schließt

im Verwaltungshaushalt

in den Einnahmen und Ausgaben mit **5.617.850 €**

und

im Vermögenshaushalt

in den Einnahmen und Ausgaben mit **6.015.500 €**

§ 2

Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen wird auf **1.680.000 €** festgesetzt.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden nicht festgesetzt.

§ 4

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|----------|
| 1. Grundsteuer | |
| a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (A) | 290 v.H. |
| b) für die Grundstücke (B) | 290 v.H. |
| 2. Gewerbesteuer | 320 v.H. |

§ 5

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf **400.000,00 €** festgesetzt.

§ 6

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 01. Januar 2021 in Kraft.

Halfing, den



Gemeinde Halfing

Braun, 1. Bürgermeisterin

TOP 9 Sonstiges und Bekanntgaben
--

keine

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Regina Braun die öffentliche Gemeinderatssitzung. Im Anschluss findet eine nicht öffentliche Gemeinderatssitzung statt.

Regina Braun
1. Bürgermeisterin

Marco Binder
Schriftführer/in