

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung
- 2 Mehrzweckhalle Halfing; Informationen vom Architekturbüro Jahn in Sachen Schützenstüberl, Fluchttüren, Hochwasserschutz und möglichen Ausführungsvarianten
- 3 9. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Halfing Ost"; Stellungnahmen aus der Auslegung; Abwägungs-, Billigungs- und Satzungsbeschluss bzw. Beschluss zur Erneuten Auslegung
- 4 Bauantrag XY auf Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage und Stellplatz, Fl.Nr. XY
- 5 Bauantrag XY auf Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garagen und einer Ferienwohnung, Fl.Nr. XY
- 6 Beteiligung am EU-Förderprogramm "Leader" für die Förderperiode 2023-2027; Beschluss zur Finanzierung des LAG-Managements 2023-2029
- 7 Sonstiges und Bekanntgaben

1. Bürgermeisterin Regina Braun eröffnet um 19:00 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 12.05.2022 wurden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt daher als vom Gemeinderat genehmigt.

Die Niederschrift über die nicht öffentliche Gemeinderatssitzung vom 12.05.2022 ist in Umlauf. Sofern bis zum Ende der heutigen Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt auch diese als genehmigt.

TOP 2	Mehrzweckhalle Halfing; Informationen vom Architekturbüro Jahn in Sachen Schützenstüberl, Fluchttüren, Hochwasserschutz und möglichen Ausführungsvarianten
--------------	---

Herr Jahn zeigt anhand der Pläne die Veränderungen die durchgeführt werden müssen. Bei der Überprüfung des Gebäudes wurde klar, dass damals einiges nicht richtig ausgeführt wurde, allen voran die Fluchtwege.

Jetzt muss eine Baugenehmigung beantragt werden, die die jetzigen Anforderungen berücksichtigt.

Herr Jahn zeigt dazu den Plan mit den eingezeichneten Fluchttüren. Diese Türen müssen wasserfest sein, wobei diese Türen sehr teuer sind und lange Lieferzeit.

Eine andere, kurzfristigere Lösung dazu:

Man lässt die Türen, mehr oder weniger, wie sie sind und überbaut Sie außen mit einem Dach. Die Seitentür unten links muss auf min. 1,20m verbreitert werden, hat bisher 0,90 cm. Die Tür im Hauptfluchtraum kann bestehen bleiben in einer Breite von 1,80m. Die Rückbereiche sind nicht relevant für die Entfluchtung.

Um aus der Halle eine Versammlungsstätte zu machen wäre ein sehr langer kostenintensiver Weg. Somit soll die Baugenehmigung nicht gem. VStättV, sondern nach BayBO in Anlehnung an die VStättV beantragt werden. Es muss dann jede Veranstaltung gesondert nach VStättV genehmigen werden.

Man darf nicht vergessen, der Hauptbetrieb der MZH ist für den Sport und die Versammlungsstätte bzw. die Veranstaltungen sind untergeordnet.

Hochwasser:

Der Schaden durch den Starkregen mit Hagel hat die Treppen verstopft und dadurch ist das Wasser in die Halle gelaufen. Diese Problematik soll durch eine Überdachung der Türen gelöst werden.

1. Variante: Sparren verlängern, Stützen aufstellen, Vordach über dem Rampenbereich
2. Variante: komplette Überdachung der Seite der Eingänge, Nachteil Schwächung der Belichtung vom Saal
3. Variante: komplette Überdachung mit Stahl/Glas Lösung

Kritisch ist allerdings die Stelle zwischen Straße und Eingangsbereich bei den Schützen. Dies müsste durch Pflasterarbeiten geregelt werden.
Barrierefreiheit bleibt erhalten.

Kostenschätzungen:

Variante 1: Einzeldächer über Kellerabgängen Brutto ca. 23.800 EUR

Variante 2: Durchgehendes Blechdach Brutto ca. 44.500 EUR

Variante 3: Glasdach Brutto ca. 68.300 EUR

Oberlichten:

Eine Möglichkeit wäre es, diese fest zu verglasen, da sie normalerweise brandschutztechnisch nicht erforderlich sind.

Falls es doch noch gefordert wird, gibt es günstigere Lösungen über evtl. Kuppeln. Es sollte darüber nachgedacht werden, ob die Holzverschallung im Zuge der Abdichtung evtl. gleich ausgetauscht werden soll.

Schießstand:

Im August letzten Jahres wurde der Luftschutzbunker aufgelöst. Der Rückbau der Bunkeranlage wäre allerdings sehr aufwendig und kostenintensiv.

Die aktuelle Problematik beim Schießstand sind die Fluchtwege. Der Schießstand braucht einen 2. Fluchtweg. Dieser muss min. 90cm aufweisen.

Der 1. Fluchtweg könnte durch leicht umbauten evtl. ermöglicht werden. Der 2. Fluchtweg ist aktuell eigentlich nicht vorhanden und wäre nur über Abweichung beim LRA möglich (Leitertreppe) oder Anbau. Dies muss jetzt erst noch geklärt werden.

Auf Rückfrage aus dem Gemeinderat teilt Herr Jahn mit, dass eine Rauchabzugsklappe nicht benötigt, da sie nur dazu da ist um den Schaden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Ein Gemeinderat bittet darum sich Gedanken zu machen, ob es eine Möglichkeit gäbe einen Aufzug einzubauen. Vor allem bei Veranstaltungen wäre dies sehr hilfreich. Herr Jahn sieht auf Anrieb keine Möglichkeit ohne invasiv einzugreifen.

Eine Möglichkeit wäre es eine Abfahrt entlang der Halle in den Keller zu machen. Herr Jahn sich noch genauer anschauen, schafft allerdings wieder einen Geländetiefpunkt.

Darauf erinnert die Vorsitzende noch einmal daran, dass man nicht vergessen darf, dass der Hauptbetrieb ist für den Sport ist und Versammlungsstätte untergeordnet ist.

Zeitplan:

Die Fa. Zosseder hat heute begonnen.

Die Kernbohrungen haben bereits stattgefunden und die Rohinstallationsarbeiten laufen gerade.

Mit den Einführungen in das Gebäude und der Heizzentrale wird nächste Woche begonnen.

Der Sportbodenbauer beginnt planmäßig am 20.05.

Somit liegen die Arbeiten gut im Zeitplan

TOP 3	9. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Halfing Ost"; Stellungnahmen aus der Auslegung; Abwägungs-, Billigungs- und Satzungsbeschluss bzw. Beschluss zur Erneuten Auslegung
--------------	---

Der Entwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halfing Ost“ samt Begründung in der Fassung vom 16.12.2021 ist in der Zeit vom 03.02.2022 bis einschließlich 09.03.2022 gemäß § 13 a i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. 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 21.08.2020 die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

A. Keine Rückmeldung erfolge von:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim
2. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern München
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23/Bauleitplanung München
10. Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat
11. Landratsamt Rosenheim, Kreisheimatpflege (Fr. März)
13. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
16. Bayernwerk Netz GmbH
17. Deutsche Telekom Technik GmbH
18. E-Plus Mobilfunk, München
21. Stadtwerke Rosenheim
22. BiL e.G., Bonn
23. Marktgemeinde Bad Endorf
24. Gemeinde Söchtenau
27. BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Rosenheim

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

5. Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes und Regionalplanung, 09.02.2022
6. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, 14.02.2022
7. Staatliches Bauamt Rosenheim, 21.02.2022
12. Landratsamt Rosenheim, Wasser- und Bodenschutz (Wasserrecht), 07.03.2022
19. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 09.03.2022
20. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, 21.02.2022
25. Handwerkskammer für München und Oberbayern, 08.03.2022
26. Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern, 16.02.2022

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

4. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz, 09.02.2022
8. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, 10.03.2022
9. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 17.02.2022
28. Chiemgau Lokalbahn, 04.04.2022
29. RSE Rhein-Sieg Eisenbahn GmbH, 04.04.2022

D. Zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen:

- Einwender 1, 07.02.2022
Einwender 2, 03.03.2022
Einwender 3, 08.03.2022

Zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:

6. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz, 18.09.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt 1.3 „Löschwasserversorgung“ der VollzBekBayFwG ist zu beachten.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird

auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2020/2021, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35 -Brandschutz-.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Fachberater für den
Brand- und Katastrophenschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen. Folgende Belange müssen u.a. geprüft werden:

1. Hydrantennetz

Das Hydrantennetz ist grundsätzlich zu ermitteln. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Unterflurhydranten.

2. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die bestehende Erschließungsstraße (Ringstraße) wird nicht verändert. Sie ist durch die Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar und alle Baufenster im Geltungsbereich liegen innerhalb eines 50-m-Radius von den öffentlichen Verkehrsflächen.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Gemeinderat mit **14/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen. Die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes wurden im bisherigen Verfahren geprüft.

8. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, 10.03.2022

Sehr geehrte Frau Wenzke,

bauplanungsrechtliche Anmerkungen zum Entwurf:

C 8.

Durch die Bebauungsplanänderung werden grenzständige Garagen mit 3,5m Wandhöhe zugelassen. Diese städtebauliche Regelung weicht von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen der BayBO für Garagen ab (Art 6 Abs. 7 BayBO). Damit besteht ein Widerspruch zur weiteren Festsetzung, dass die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind.

Die Regelung ist zu überarbeiten, insbesondere bedarf die vorgesehene Wandhöhenentwicklung an der Grundstücksgrenze einer sorgfältigen städtebaulichen Begründung auch unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Belange (Belichtung, Belüftung, Besonnung etc.).

Der entbehrliche und etwas unverständliche letzte Halbsatz („hierunter die Tiefe der AF nach Abs.5“) sollte weggelassen werden, da ja im selben Satz die gesetzliche Regelung als Maßstab festgesetzt ist.

Begründung 2.4. Der Klammerzusatz „siehe Fehler1...“ Ist zu streichen

Mit freundlichen Grüßen

Das Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung nimmt mit Schreiben vom 10.03.2022 zum Verfahren Stellung. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Wandhöhe von Garagen und Carports auf max. 3,50 m festgelegt. Gleichzeitig sind jedoch die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten. Demnach sind Garagen bis zu einer mittleren Wandhöhe von 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

Das Landratsamt empfiehlt weiter den in der Festsetzung C 8 enthaltenden Halbsatz „...hierunter die Tiefe der Abstandsfläche nach Abs. 5.“ zu streichen.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Gemeinderat mit **14/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim vom 10.03.2022 wird zur Kenntnis genommen. Der Halbsatz „...hierunter die Tiefe der Abstandsfläche nach Abs. 5.“ in der Festsetzung C 8 wird gestrichen. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

9. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 17.02.2022

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind Belange des Artenschutzes berührt (Schutz von Gehölzen als Lebensraum). Eine Entfernung von Gehölzen ist demnach nur außerhalb der Vogelbrutzeit, von Höhlenbäumen zusätzlich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, zulässig.

Es werden keine Angaben zur Vogelbrutzeit gemacht.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können, ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Dies ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Unvermeidbare Rodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

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

Die Symbole für zu erhaltende und zu pflanzende Bäume sind schwer unterscheidbar. In der Planung sind die offiziellen einheitlich geregelten Planzeichen nach der PlanzV zu verwenden.

Anstelle des Laubbaums können auch zwei Sträucher pro 400m² Grundstücksfläche gepflanzt werden.

Während der Baumaßnahmen sind zum Schutz der Gehölze geeignete Vorkehrungen zu treffen (z. B. Bauzaun, keine Lagerflächen im Wurzelraum; vgl. auch DIN 18920). Baumschutz wird in der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“ geregelt. Wichtigste Aspekte sind der Schutz des Wurzelraumes (Kronenprojektion plus 1,5 m) bereits vor der Baumaßnahme durch einen Bauzaun, Stammschutz, keinerlei Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerung von Materialien, Maschinen etc. im Wurzelraum, rechtzeitige, fachgerechte Wurzelschutzmaßnahmen bei unvermeidbaren Eingriffen in den Wurzelraum.

Die Untere Naturschutzbehörde nimmt mit Schreiben vom 17.02.2022 zum Verfahren Stellung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind Belange des Artenschutzes berührt (Schutz von Gehölzen als Lebensraum). Eine Entfernung von Gehölzen ist demnach nur außerhalb der Vogelbrutzeit, von Höhlenbäumen zusätzlich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, zulässig. Unvermeidbare Rodungen dürfen daher nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Dies ist im § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bereits gesetzlich geregelt. Eine weitere Erwähnung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Weiter sind die Symbole für zu erhaltende und zu pflanzende Bäume im Planentwurf schwer zu unterscheiden. Die Planzeichen werden entsprechend überarbeitet und klarer dargestellt.

Während der Baumaßnahme sind zum Schutz der Gehölze geeignete Vorkehrungen zu treffen (z.B.: Bauzaun, keine Lagerflächen im Wurzelraum, ...). Wichtigste Aspekte sind der Schutz des Wurzelraumes bereits vor der Baumaßnahme durch einen Bauzaun, Stammschutz, keinerlei Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerung von Materialien, Maschinen etc. im Wurzelraum, rechtzeitige, fachgerechte Wurzelschutzmaßnahmen bei unvermeidbaren Eingriffen in den Wurzelraum.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Gemeinderat mit **14/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.02.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichen zu den zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäumen werden überarbeitet.

28. Chiemgau Lokalbahn, 04.04.2022

im Namen

- der Eigentümerin von Grundstücken und Oberbau der Eisenbahnstrecke Bad Endorf-Obing, des Chiemgauer Lokalbahn e. V., Obing, sowie
- der Pächterin der o. a. Bahnstrecke und Partnerin der RSE Rhein-Sieg-Eisenbahn GmbH vor Ort, der Chiemgauer Lokalbahn Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Nussdorf/Inn (zukünftig: Obing), möchten wir zum laufenden Verfahren „9. Änderung Bebauungsplan Nr. 3, Halfing Ost“ (Ihr Telefonat und E-Mail mit unserem Herrn Schunck vom 23. März 2022) wie untenstehend Stellung nehmen.

Die Trägerin öffentlicher Belange, das betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen (EIU), RSE Rhein-Sieg-Eisenbahn GmbH, Bonn, leitet Ihnen eine eigene Stellungnahme zu.

1) Wir danken für Ihre telefonische Zusage, unsere Stellungnahme trotz Fristablauf der ersten Auslegung noch zu berücksichtigen und sie gleichzeitig als Stellungnahme für die zu erwartende zweite Auslegung zu werten.

2) Wir dürfen voranschicken, dass es sich beim Chiemgauer Lokalbahn e. V. um einen gemeinnützigen, in der Region verwurzelten Ortsverein handelt. Das gesamte Projekt „Chiemgauer Lokalbahn“ in seiner jetzigen Form wird ausschließlich ehrenamtlich betrieben. Der gemeinnützige e. V. ist auch größter Anteilseigner der Betriebsgesellschaft.

3) Die o. a. Eisenbahnstrecke grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplans. Sie wird von der RSE als öffentliche Infrastruktur vorgehalten, und es findet regelmäßig Eisenbahnverkehr, auch unter der Woche, statt. Im Übrigen bedeutet „öffentliche Infrastruktur“, dass grundsätzlich jedes Eisenbahnverkehrsunternehmen (EVU) der Europäischen Union berechtigt ist, dort Eisenbahnverkehre (Personen und Güter) durchzuführen und das EIU verpflichtet ist, diskriminierungsfrei Zugang zu gewähren.

4) Es gibt auf verschiedenen politischen Ebenen Bestrebungen, bayerische Bahnstrecken zu „reaktivieren“. Im vorliegenden Falle bedeutet „Reaktivierung“ bauliche Ertüchtigung und Einrichtung eines über den derzeitigen Museumsbahnbetrieb hinausgehenden regelmäßigen Schienenpersonennahverkehrs (SPNV). Hierzu findet am 29. April 2022 im Rathaus Obing eine Gesprächsrunde statt, zu der die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister aller fünf Anliegerkommunen (also auch Halfings) sowie die Landräte aller zwei Anliegerlandkreise geladen sind. Ohne Ergebnisse dieses und weiterer Gespräche vorwegnehmen zu können, wird ein SPNV mit einer engen Taktung baulich die (Wieder-)errichtung eines Kreuzungsbahnhofs auf der Strecke erfordern. Hierfür bietet sich aufgrund verschiedener Erwägungen Halfing und hier das Gelände südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an.

5) Unverändert gilt für Wohnbebauung, die unmittelbar an eine öffentliche Eisenbahninfrastruktur angrenzt, somit auch im vorliegenden Falle: Die Emissionen und sonstigen eisenbahntypischen Verhältnisse (insbesondere Geräusche, Luftzug, Erschütterungen, Abgase/Dampf, Blickbeziehungen in beide Richtungen, Instandhaltungs- und Bauarbeiten an der Infrastruktur auch zu Ruhezeiten) sind entschädigungslos zu dulden. Die für die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs erforderlichen Sichtbeziehungen sind gemäß den behördlichen Vorgaben freizuhalten. Die Vegetation der Nachbargrundstücke muss so beschaffen sein, dass der Oberbau der Eisenbahnstrecke sowie der gefahrlose Eisenbahnbetrieb nicht durch Wurzelwerk, übermäßiges Laub sowie – insbesondere bei Sturm und Schnee – herabfallende oder herabhängende Äste, Bäume und Sträucher beeinträchtigt werden können. Die Entwässerung der Nachbargrundstücke muss sicherstellen, dass kein

Niederschlags- und Grundwasser in den Ober- bzw. Unterbau der Bahnlinie geraten kann. Die seitliche Längsentwässerung (Bahnseitengraben) ist für die Aufnahme weiterer Wassermengen nicht ausgelegt. Bei Baumaßnahmen auf benachbarten Grundstücken: Jegliche Veränderungserscheinungen am Bahnkörper (Setzungen, Verwindungen etc.) gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Aus diesem Grund ist dieser zu verpflichten, eine Vermessung des Gleiskörpers als Zustandsbewertung vor der Maßnahme durchzuführen. Das Ergebnis ist der RSE zuzuleiten.

Wiederherstellungsmaßnahmen haben der Vorhabensträger (oder seine Rechtsnachfolger) zu stemmen.

6) Die unter Punkt 5) genannten Punkte erhalten besonderes Gewicht durch die geplante Nachverdichtung auch in der Breite, die u. a. dazu führt, dass die Bebauung auf dem Grundstück westlich der Ringstraße (südwestlicher Bereich des Bebauungsplans) zwingend maximal an die Bahnstrecke heranrückt sowie durch die verdichtete Bebauung eine Tunnelwirkung hinsichtlich Schallwellen und Luftströmen entstehen kann.

7) Hinsichtlich des unter Punkt 6) genannten Grundstücks merken wir außerdem an: In dessen nördlichem Bereich ist neu ein Nebengebäude (Garage etc.) geplant (im Plan ausgewiesen durch eine rote Fläche). Aus Inaugenscheinnahme sowie aus den bestehenden Leitungen unter unserem Grundstück schließen wir, dass in diesem Bereich Wege- und/oder Leitungsrechte – ggf. (noch) nicht grundbuchlich gesichert – zu Gunsten Dritter bestehen, die mit der geplanten Überbauung nicht kompatibel erscheinen. Unsere Interessen sind hierbei in zweierlei Hinsicht berührt:

- Eine Überbauung der subterran verlegten Leitungen darf im Falle von Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten an denselben nicht dazu führen, dass unser Grundstück (unter dem sich die Leitungen fortsetzen) in stärkerem Maße als ohne Überbauung beansprucht würde.
- Die Sicherung bestehender Wegerechte zugunsten der Gemeinde bzw. der Öffentlichkeit ist unbedingt erforderlich, um hinsichtlich des unter Punkt 4) genannten Kreuzungsbahnhofs eine möglichst bürgerfreundliche Erschließung sowie eine Sicherstellung der Rettungswege zu ermöglichen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruss

Als Eigentümer von Grundstücken und Oberbau der Eisenbahnstrecke Bad Endorf-Obing nimmt der Chiemgau Lokalbahn e.V., Obing, mit Schreiben vom 04.04.2022 zum Verfahren Stellung. Die Eisenbahnstrecke grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Es findet regelmäßiger Eisenbahnverkehr (Museumsbahnbetrieb) statt. Derzeit wird darüber nachgedacht die bestehende Bahnstrecke zu „Reaktivieren“. Dies würde die bauliche Ertüchtigung und Einrichtung eines über den derzeitigen Museumsbahnbetrieb hinausgehende regelmäßigen Schienenpersonennachverkehrs (SPNV) bedeuten.

Darüber hinaus gilt für Wohnbebauung, die unmittelbar an eine öffentliche Eisenbahninfrastruktur angrenzt, somit auch im vorliegenden Fall: Die Emissionen und sonstigen eisenbahntypischen Verhältnisse (insbesondere Geräusche, Luftzug, Erschütterungen, Abgase/Dampf, Blickbeziehungen in beide Richtungen, Instandhaltungs- und Bauarbeiten an der Infrastruktur auch zu Ruhezeiten) sind entschädigungslos zu dulden. Die für die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs erforderlichen Sichtbeziehungen sind gemäß den behördlichen Vorgaben freizuhalten. Die Vegetation der Nachbargrundstücke muss so beschaffen sein, dass der Oberbau der Eisenbahnstrecke sowie der gefahrlose Eisenbahnbetrieb nicht durch Wurzelwerk, übermäßiges Laub sowie – insbesondere bei Sturm und Schnee – herabfallende oder herabhängende Äste, Bäume und Sträucher beeinträchtigt werden können. Die Entwässerung der Nachbargrundstücke muss sicherstellen, dass kein Niederschlags- und Grundwasser in den Ober- bzw. Unterbau der Bahnlinie geraten kann. Die seitliche Längsentwässerung (Bahnseitengraben) ist für die Aufnahme weiterer Wassermengen nicht ausgelegt.

Bei Baumaßnahmen auf benachbarten Grundstücken: Jegliche Veränderungserscheinungen am Bahnkörper (Setzungen, Verwindungen etc.) gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Aus

diesem Grund ist dieser zu verpflichten, eine Vermessung des Gleiskörpers als Zustandsbewertung vor der Maßnahme durchzuführen. Das Ergebnis ist der RSE zuzuleiten.

Hinsichtlich der Nachverdichtung auf Fl.Nr. XY wird außerdem angemerkt: In dessen nördlichem Bereich ist neu ein Nebengebäude (Garage etc.) geplant (im Plan ausgewiesen durch eine rote Fläche). Aus Inaugenscheinnahme sowie aus den bestehenden Leitungen unter unserem Grundstück schließen wir, dass in diesem Bereich Wege- und/oder Leitungsrechte – ggf. (noch) nicht grundbuchlich gesichert – zu Gunsten Dritter bestehen, die mit der geplanten Überbauung nicht kompatibel erscheinen. Die Interessen der Chiemgau Lokalbahn sind hierbei in zweierlei Hinsicht berührt:

- Eine Überbauung der subterran verlegten Leitungen darf im Falle von Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten an denselben nicht dazu führen, dass das Bahn-Grundstück (unter dem sich die Leitungen fortsetzen) in stärkerem Maße als ohne Überbauung beansprucht würde.
- Die Sicherung bestehender Wegerechte zugunsten der Gemeinde bzw. der Öffentlichkeit ist unbedingt erforderlich, um hinsichtlich eines geplanten Kreuzungsbahnhofs eine möglichst bürgerfreundliche Erschließung sowie eine Sicherstellung der Rettungswege zu ermöglichen.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. XY verlaufen Wasserleitungen der Gemeinde Halfing, die dann auf dem Grundstück der Chiemgau-Lokalbahn e.V. weiterführen. Die Lage der Leitungen wurde vor Beginn des Verfahrens genau geprüft und eine etwaige Beeinträchtigung, auch durch spätere Bebauung ausgeschlossen. Eine Sicherung des genauen Leitungsverlaufs im Grundbuch erfolgt in Absprache mit dem Grundstückseigentümer. Ein Wegerecht über die Fl.Nr. XY ist weder grundbuchlich gesichert noch kann dieses durch den Grundstückseigentümer in Aussicht gestellt werden.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Gemeinderat mit **14/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme der Chiemgau Lokalbahn e.V. vom 04.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

29. RSE Rhein-Sieg Eisenbahn GmbH, 04.04.2022

Sehr geehrte Frau Wenzke,

die Chiemgauer Lokalbahn, als unser Partner vor Ort, hat uns mitgeteilt, dass ein Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Halfing Ost“ durchgeführt wird und uns hierzu einige Unterlagen gesandt.

Gegen den Bebauungsplan Nr. 3 „Halfing OST“ gibt es von der RSE Rhein-Sieg-Eisenbahn GmbH unter den unten angegebenen Bedingungen keine Einwände.

Bedingungen der Eigentümer und der Betreiber der Infrastruktur:

Da es sich um Gelände in Bahnnähe handelt, muß bei der Genehmigung von Bauanträgen dem Bauherrn zur Auflage gemacht werden, dass besondere Lärmschutzmaßnahmen durch den Eigentümer und/oder dem Betreiber der Infrastruktur nicht vorgenommen werden, es sei denn sie werden vom Bauherrn vollumfänglich finanziert.

Die Bauherren müssen sich mit dem Betrieb von Dampflokomotiven auf der Infrastruktur der Strecke Bad Endorf – Obing, welcher bekanntlich mit Belästigungen durch Rauchgase, Abdampf und Rußpartikel verbunden ist, einverstanden erklären.

Auflagen der Landeseisenbahnaufsicht (LEA) :

Auflagen zur Bebauung von Grundstücken neben nichtbundeseigenen Eisenbahnanlagen:

Die Mindestabstände (Bauwiche und / oder Schutzabstände usw.) gemäß der Landesbauordnung sind einzuhalten.

Der Mindestabstand von festen Gegenständen zum geraden Gleis ohne Überhöhung beträgt 3,30m.

- Im Bereich der Grundstücksgrenze zur Gleisanlage können Signal- und Fernmeldekabel verlegt sein, die für die Betriebsführung notwendig sind. Die Kabelanlagen sind in Benehmen mit dem Gleisanlageneigentümer / Betreiber vor Baubeginn zu sichern.
- Durch die Bauarbeiten darf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht beeinträchtigt werden. Das Betreten von Gleisanlagen sowie Lagern von Baustoffen, Bauteilen und Abstellen von Baugeräten im Gleisbereich ist verboten.
- Müssen ausnahmsweise aufgrund des Bauverfahrens Gleisanlagen gesperrt werden, ist vor Baubeginn mit den Gleisanlageneigentümer / Betreiber dieser Eingriff in den Eisenbahnbetrieb durch eine Baudurchführungsvereinbarung zu regeln.
- Um Überschneidungen Schwenkbereich - Gleisbereich zu vermeiden, müssen Baustellenkräne mit einer Schwenk- und Laufkatzenbegrenzung ausgestattet werden. Ausnahmen sind im Baudurchführungsvereinbarung zu regeln.
- Alle Arbeitsgruben und Bauteile sind außerhalb der unter 45° verlaufenden Druckzone (gemessen von Unterkante Schwellenende) zu verlegen. Arbeitsgruben im unmittelbaren Dammbereich sind zu vermeiden. Müssen sie ausnahmsweise innerhalb der Druckzone / Dammbereich angelegt werden, so sind rechtzeitig vor Baubeginn ein Standsicherheitsnachweis einschl. Ausführungspläne der Baubehelfe und nicht temporären Bauteilen der Bauaufsichtsbehörde bzw. der Landeseisenbahnaufsicht zur Überprüfung vorzulegen. Als Verkehrslast ist das Lastmodell LM 71 gemäß DIN EN 1991 anzusetzen. Die Aufstellung und Prüfung sollte von zwei unabhängigen in Eisenbahnlasten erfahrenen Ingenieuren durchgeführt werden.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden damit die Entwässerung und Standsicherheit der Gleisanlage nicht gefährdet wird. Die vorhandenen Bahnseitengräben dürfen nicht verfüllt werden.
- Die Bauherren müssen das Grundstück derart einfriedigen, dass ein Betreten der Bahnanlage verhindert wird. Dies gilt auch für die Bauzeit. Die Einfriedung ist von ihm und seinen Rechtsnachfolgern laufend zu unterhalten und ggf. zu erneuern.
- Bei öffentlichem Kraftfahrzeugverkehr direkt neben der Grundstücksgrenze Gleisseite, müssen ggf. zusätzliche Schutzeinrichtungen (Leitplanken usw.) vorgesehen werden, damit rangierende bzw. ausbrechende Fahrzeuge nicht in den

Gleisbereich gelangen können und dort liegen bleiben.

- Gehölzanzpflanzungen müssen soweit vom Gleisbereich entfernt vorgenommen werden, dass dieser Bereich -auch bei Windwurf- nicht beeinträchtigt wird und jederzeit die erforderliche Sicht für die Fahrwegbeobachtung gewährleistet ist. Die Gehölzanzpflanzung ist laufend zu pflegen. Der Freiflächenplan ist entsprechend zu überprüfen.
- Lichtreklamen neben der Gleisanlage, die zur Verwechslung mit Eisenbahnsignalen führen können, dürfen nur nach besonderer Genehmigung durch die zuständige Aufsichtsbehörde aufgestellt bzw. verändert werden.
- Grundstücks- und Gebäudebeleuchtungen dürfen nur blendfrei aufgestellt werden, damit eine sichere Fahrwegbeobachtung im Gleisbereich gewährleistet ist. Dies gilt auch für die Baustellenbeleuchtung.
- Für das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der nichtbundeseigenen Eisenbahn sind die jeweiligen Kreuzungsrichtlinien zu beachten.
- Durch den laufenden Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung (Unterhaltung und Erneuerung) der Bahnanlage entstehen Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase und Funkenflug usw.); daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber dem Eisenbahnunternehmen nicht geltend gemacht werden.
- Brennbare sowie explosionsgefährdete Stoffe dürfen nicht in unmittelbarer Nähe des Gleisbereiches gelagert, umgefüllt oder sonstig behandelt werden. Es gilt die jeweilige Gefahrgutverordnung.

Die RSE GmbH nimmt mit Schreiben vom 04.04.2022 zum Verfahren Stellung. Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände. Allerdings sind die in der Stellungnahme genannten Auflagen und Bedingungen zu beachten.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Gemeinderat mit **14/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme der RSE GmbH vom 04.04.2022 wird zur Kenntnis genommen. Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Emissionen durch Bahnanlage

- *Die üblicherweise ausgehenden Emissionen und sonstigen eisenbahntypischen Verhältnisse (insbesondere Geräusche, Luftzug, Erschütterungen, Abgase/Dampf, Blickbeziehungen in beide Richtungen, Instandhaltungs- und Bauarbeiten an der Infrastruktur auch zu Ruhezeiten) der angrenzenden Eisenbahnanlage sind entschädigungslos zu dulden. Es wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.*

Bebauung von Grundstücken neben nichtbundeseigenen Eisenbahnanlagen:

- *Die Mindestabstände gemäß der Landesbauordnung sind einzuhalten. Dieser Mindestabstand von festen Gegenständen zum geraden Gleis ohne Überhöhung beträgt 3,30 m.*
- *Die für die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs erforderlichen Sichtbeziehungen sind gemäß den behördlichen Vorgaben freizuhalten.*
- *Durch Bauarbeiten auf benachbarten Grundstücken der Gleisanlage darf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht beeinträchtigt werden. Das Betreten von Gleisanlagen sowie Lagern von Baustoffen, Bauteilen und Abstellen von Baugeräten im Gleisbereich ist verboten. Müssen ausnahmsweise aufgrund des Bauverfahrens Gleisanlagen gesperrt werden, ist vor Baubeginn mit den Gleisanlageneigentümer/Betreiber dieser Eingriff in den Eisenbahnbetrieb durch eine Baudurchführungsvereinbarung zu regeln. Um Überschneidungen Schwenkbereich-Gleisbereich zu vermeiden, müssen Baustellenkräne mit einer Schwenk-*

und Laufkatenbegrenzung ausgestattet sein. Ausnahmen wären in einer Baudurchführungsvereinbarung zu regeln.

- *Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstigen Abwässer zugeleitet werden damit die Entwässerung und Standsicherheit der Gleisanlage nicht gefährdet wird. Die vorhandenen Bahnseitengräben dürfen nicht verfüllt werden.*
- *Grundstücke die direkt an der Gleisanlage angrenzen müssen eingefriedet werden, um ein Betreten der Bahnanlage zu verhindern. Dies gilt auch für die Bauzeit.*
- *Gehölzanpflanzungen müssen so weit vom Gleisbereich entfernt vorgenommen werden, dass dieser Bereich – auch bei Windwurf – nicht beeinträchtigt wird und jederzeit die erforderliche Sicht für die Fahrwegbeobachtung gewährleistet ist. Die Gehölzanpflanzung ist laufend zu pflegen.*
- *Lichtreklamen neben der Gleisanlage, die zur Verwechslung mit Eisenbahnsignalen führen können, dürfen nur nach besonderer Genehmigung durch die zuständige Aufsichtsbehörde aufgestellt bzw. verändert werden.*
- *Grundstücks- und Gebäudebeleuchtung dürfen nur blendfrei aufgestellt werden, damit eine sichere Fahrwegbeobachtung im Gleisbereich gewährleistet ist. Dies gilt auch für Baustellenbeleuchtung.*
- *Für das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der nichtbundeseigenen Eisenbahn sind die jeweiligen Kreuzungsrichtlinien zu beachten.*
- *Brennbare sowie explosionsgefährdete Stoffe dürfen nicht in unmittelbarer Nähe des Gleisbereiches gelagert, umgefüllt oder sonstig behandelt werden. Es gilt die jeweilige Gefahrgutverordnung.*

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

Einwand 1; 07.02.2022:

Gemeinde Halfing
Wasserburger Str.1
83128 Halfing

7. Februar 2022

Einspruch 9.Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 Halfing Ost

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Braun,

sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

gegen den am 24.01.2022 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Der seit Jahrzehnten genutzte Fußweg zwischen Ringstrasse und Lagerhausstrasse ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Eine Verbindung der Ortsteile ist momentan nur über die Bahnhofstrasse und Lindenstraße möglich.

Dieser Weg ist wichtig um:

- eine kurze und fußläufige Verbindung des südlichen Oberdorfes zum Ortskern mit Schule und Nahversorgung zu ermöglichen,
- um innerörtlichen PKW-Verkehr zu vermeiden
- ein sicherer Weg für Schulkinder, und Familien und ältere Mitmenschen ohne Hauptstrasse zu sein
- einen „Korridor“ für Versorgungsleitungen der Gemeinde zu sichern

Dies sind nur die wesentlichen Gründe.

Bitte berücksichtigen Sie diese und lassen sie in die Planung einfließen.

Mit Schreiben vom 07.02.2022 nimmt Einwander 1 zum Verfahren Stellung. Der Stellungnahme wurde eine Unterschriftenliste von 101 unterstützenden Bürgerinnen und Bürger beigelegt.

Zwischen der Ringstraße und der Lagerhausstraße gab es einen Fußweg der als Verbindungsweg genutzt wurde. Der Gehweg verläuft über das private Grundstück Fl.Nr. XY über die Bahnstrecke bis zum Gelände des Lagerhauses der Raiffeisenbank Griesstätt-Halfing e.G..

In der Stellungnahme wird argumentiert, dass der Verbindungsweg wichtig ist um:

- eine kurze und fußläufige Verbindung des südlichen Oberdorfes zum Ortskern mit Schule und Nahversorgung zu ermöglichen,
- innerörtlichen PKW-Verkehr zu vermeiden
- ein sicherer Weg für Schulkinder, und Familien und ältere Mitmenschen ohne Hauptstraße zu sein
- einen „Korridor“ für die Versorgungsleitungen der Gemeinde zu sichern.

In der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Halfing Ost“ aus dem Jahr 1999 wurde der Weg auf Fl.Nr. XY als allgemeine Straßenverkehrsfläche (nicht als *öffentliche* Verkehrsfläche) mit einer Gesamtbreite von 4 m zeichnerisch dargestellt. Die Gesamtstraßenbreite von 4 m wurde mit 3 m auf der Fl.Nr. XY und mit jeweils 1 m auf den Fl.Nrn. XY bzw. XY festgesetzt. **Die Sicherung eines Geh- und Fahrrechts auf der Fläche im Grundbuch erfolgte nicht.** Weiter wurde der Weg auch nie hergestellt.

Durch die Gemeinde erfolgten immer wieder Versuche den Weg grunddienstlich zu sichern. Es fanden damals mehrmals Gespräche mit den Eigentümern der Privatgrundstücke, der Bahnanlage und des Lagerhauses statt.

Im Jahr 2010 wurde beispielsweise durch die RSE GmbH versichert, dass unter verschiedenen Voraussetzungen (z.B. genehmigungspflichtig, Kreuzungsvertrag, Andreaskreuz oder Umlaufsperrung, Winterdienst durch die Gemeinde, ...) grundsätzlich ein Fußgängerüberweg über die Gleisanlage möglich wäre. Die Kosten für die Erstellung des Überwegs und der Unterhalt würden dabei ausschließlich der Gemeinde obliegen.

Auf dem Gelände der Raiffeisenbank Griesstätt-Halfing e.G. steht inzwischen direkt am geplanten Übergang ein Nebengebäude. Die Lagerhalle wurde im Jahr 2007 vom Landratsamt genehmigt und das Einvernehmen der Gemeinde erteilt. Schon damals wurde bedauert, dass der Verbindungsweg mit der Errichtung des Gebäudes „verbaut“ wird. Mit Schreiben vom 17.03.2022 nahm die Raiffeisenbank Griesstätt-Halfing auf Nachfragen der Vorsitzenden nochmals Stellung zur Errichtung eines Fußgängerüberwegs zwischen der Ringstraße und Falteronstraße bzw. Lagerhausstraße. Die Raiffeisenbank kann dem Vorhaben leider nicht zustimmen. Diese Ablehnung wurde dadurch begründet, dass auf dem Firmengelände unter Tags sowohl der Betriebsverkehr der eigenen Fahrzeuge, als auch der Verkehr von Anlieferungen und Abholungen herrscht. Sowohl PKW als auch LKW und Traktoren befahren das Gelände. Wenn hier Fußgänger auf Rangier-, Verkehrs-, oder Fahrflächen als zusätzliche Verkehrsteilnehmer – oft unbemerkt auftauchen – führt dies unweigerlich zu einer massiven Unfallgefahr.

Weiter sind weder die Grundstückseigentümer der Fl.Nr. XY noch die der Fl.Nr. XY bereit ein Geh- und Fahrrecht auf ihrem Grundstück eintragen zu lassen.

Die Einzeichnung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan ohne grundbuchliche Sicherung wäre ein enormer Eingriff in die Eigentumsrechte der jeweiligen Grundstückseigentümer. Auch nach der Einzeichnung des Weges im Bebauungsplan handelt es sich bei der Fläche weiterhin um **Privatgrund**.

Es entsteht eine rege Diskussion zu den Möglichkeiten eines Erhalts des Verbindungsweges.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Gemeinderat mit **11/3 Stimmen** folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwenders 1 vom 07.02.2022 wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen. Die Gemeinde bemüht sich weiterhin den Weg zu erhalten und entsprechende Grundstücksverhandlungen zu führen.

GR Guggenberger hat gegen diesen Beschluss gestimmt und möchte sein Abstimmungsverhalten protokolliert haben

Einwand 2; 03.03.2022:

Einspruch zur 9.Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 „Halfing Ost“

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Braun, liebe Regina,
sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Wir erheben Einspruch gegen den am 25.01.2022 bekannt gegebenen Bebauungsplan. Es geht um den fußläufigen Verbindungsweg der südöstlichen Ortsteile zur Sonnenstraße und umgekehrt.

Begründung:

- Unser Einspruch beruft sich auf den Flächennutzungsplan. Dort ist der Gehweg eingezeichnet. Dieser wurde aber beim jetzigen Bebauungsplan nicht berücksichtigt.
- Wegen seiner enorm wichtigen Bedeutung für ein lebenswertes Halfing, darf der Weg nicht für alle Zeiten verschwinden, nur weil er momentan wegen der widerrechtlich verschlossenen Durchgangstüre am Lagerhaus nicht genutzt werden kann (siehe auch Schreiben an RAIBA).
- Es gibt keine Alternative zu diesem Fußweg aufgrund der bestehenden Wohnbebauung. Jeder Fußgänger muss einen weiten Umweg gehen um beispielsweise zum Einkaufsmarkt, zum Zahnarzt oder zum Altenheim zu gelangen. Das Ausweichen auf die vielbefahrenen Staatsstraßen ist dabei unvermeidlich. So wird und muss jeder, der ein Auto besitzt, dieses Verkehrsmittel nutzen, entgegen der zusätzlichen Klimabelastung. Wollen wir das wirklich?
- Das Abschneiden des Fußweges zugunsten der geplanten 2 Wohnhäuser (warum kein Doppelhaus, da spart man eine Abstandsfläche ein?) schafft für alle Zeiten irreparable Tatsachen, denn damit würde der gesamte Südostteil Halfings abgekoppelt.
- Die Tragweite der Vernichtung des Gehweges wird offensichtlich nicht erkannt. Obwohl es ein Schritt der Vorsorge für die Zukunft wäre, wenn Bahngleise und Lagerhaus einer vorgesehenen Wohnbebauung weichen.

So plädieren wir an die Gemeinde, bei Bauvorhaben planerisch Durchlässigkeit zu berücksichtigen für mehr Miteinander in unserem Dorf.

Mit Schreiben vom 03.03.2022 nimmt Einwender 2 zum Verfahren Stellung.

Zwischen der Ringstraße und der Lagerhausstraße gab es einen Fußweg der als Verbindungsweg genutzt wurde. Der Gehweg verläuft über das private Grundstück Fl.Nr. XY über die Bahnstrecke bis zum Gelände des Lagerhauses der Raiffeisenbank Griesstätt-Halfing e.G..

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Gemeinderat mit **11/3 Stimmen** folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme des Einwenders 2 vom 03.03.2022 wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen. Die Gemeinde bemüht sich weiterhin den Weg zu erhalten und entsprechende Grundstücksverhandlungen zu führen.

GR Guggenberger hat gegen diesen Beschluss gestimmt und möchte sein Abstimmungsverhalten protokolliert haben

Einwand 3; 03.03.2022:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halfing-Ost“

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

zur geplanten 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halfing Ost“ sehen wir in Teilen als bedenklich und widersprechen den Entwurf in der vorliegenden Form. Im Rahmen des Planentwurfes werden verschiedene Aspekte aus unserer Sicht nicht hinreichend betrachtet.

In der Bebauungsplanänderung wird mehrmals nachdrücklich darauf hingewiesen, dass der derzeit gültige Bebauungsplan in den Festsetzungen geändert wird, um eine Nachverdichtung des best. Wohngebietes zu ermöglichen. Dies ist zwar sinnvoll, jedoch anscheinend nur bei einzelnen Parzellen gewünscht.

Die Stellungnahme ging am 08.03.2022 bei der Gemeinde Halfing ein.

Baugrenzen:

Lt. B-Planänderung -Begründung- wird die derzeit festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 700 qm ersatzlos gestrichen, um eine zeitgemäße verdichtete Wohnnutzung zu ermöglichen.

Die Baugrenzen wurden zwar in sich großzügiger gestaltet, jedoch führt der pauschale Abstand zu Straßenflächen von 3,00 mtr. bei kleineren Grundstücken zu einer erheblichen Einschränkung bzw. Benachteiligung.

In den textll. Festsetzungen (ebenso in der Begründung) ist festgesetzt, dass die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO einzuhalten sind.

Durch die Festsetzung einer GRZ ist ebenfalls die max. Bebauung der Grundstücke festgesetzt.

Aus o.g. Gründen kann der Abstand der Baugrenzen von 3,00 mtr. zu den Straßenflächen entfallen (Baugrenze ist Grundstücksgrenze), da die Abstandsflächen vom Gesetzgeber geregelt sind und die max. Bebauung (GRZ) ebenfalls im B-Plan festgesetzt ist.

Baugrenzen:

Mit der Bebauungsplanänderung wird die derzeit festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 700 m² ersatzlos gestrichen, um eine zeitgemäße verdichtete Wohnnutzung zu ermöglichen.

Die Baugrenzen wurden großzügiger gestaltet und auf den Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Gleichzeitig wurde festgesetzt, dass die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Weiter ist das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ geregelt. Durch die vorhandenen Festsetzungen zu GRZ und Abstandsflächen könnten lt. Stellungnahme die Festsetzung einer Baugrenze entfallen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen **qualifizierten Bebauungsplan** i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB. Dieser zeichnet sich grundsätzlich dadurch aus, dass er allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften **mindestens** Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. Baugrenzen) und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch Festsetzungen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Sollte eine der Mindestfestsetzungen fehlen, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Sollte nur die Baugrenze zur öffentlichen Straßenfläche entfallen, könnten die Grundstückseigentümer (im Rahmen der geltenden Abstandsflächenregelungen) grundsätzlich näher an die Straße bauen.

Gebäudegestaltung:

In der Bayerische Bauordnung (BayBO) Art. 8 Baugestaltung ist folgendes festgesetzt. Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Dieses Gesetz hat den Sinn und Zweck, dass Bauherren einen gewissen Freiraum für die Gestaltung ihrer Gebäude haben. In der Änderung des B-Planes werden diese Rechte bei Doppelhaushälften komplett eingeschränkt. Warum Doppelhaushälften gegenüber Einzelgebäuden andere Festsetzungen haben kann nicht nachvollzogen werden. Die Festsetzungen für Doppelhaushälften sind ersatzlos zu streichen.

Gebäudegestaltung:

Nach Art. 8 BayBO Satz 1 dürfen bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan allerdings Festsetzungen zu örtlichen Gestaltungsregelungen treffen. Lt. Bebauungsplanentwurf sind Doppelhaushälften hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachneigung der Dacheindeckung, der Gestaltung und der Farbgebung einander anzupassen. Da Eigentümer von Doppelhaushälften dadurch benachteiligt werden, ist diese Festsetzung lt. Stellungnahme ersatzlos zu streichen.

Gebäudehöhe:

Im B-Plan sind für die Flr. Nr. _____ und Teilfläche der Flr. Nr. _____ eine Höhe OK EG = 502,9 festgesetzt.
Für die südlichen Flr. Nr. _____ ist eine Höhe OK EG = 503,9 festgesetzt.
Bei neu zu erstellenden Gebäuden wurde die WH mit 6,50 m gegenüber den best. Gebäuden von 5,90 m erhöht.
Zudem wurde in der B-Planänderung die Dachneigung mit 20° bis 30° festgesetzt, im best. B-Plan war die Dachneigung mit 20° bis 24° festgesetzt.

Die oben angeführten Flur Nummern befinden sich alle in einer Baugrenze, es wurde lediglich mittendurch zwei Flurnummern eine Perlschnur gezogen und hier die max. zul. Höhe der OK EG im Süden um 1 mtr. erhöht.

Somit ergibt sich folgender Höhenunterschied (Giebelhöhe) von Nord (best. Gebäude) nach

Süd (Neubauten):

Festsetzung OK EG	1,00 mtr.
WH (bei max. Ausnutzung)	0,60 mtr.
Mehrhöhe (Giebelhöhe) bei einer Gebäudebreite von 8,00 mtr.	0,60 mtr.

Höhenunterschied (Giebelhöhe) bei dem neu geplanten Gebäude

Parzelle 1 Flr. Nr. _____	2,20 mtr.
---------------------------	-----------

Es ist für uns doch etwas schwer nachvollziehbar warum nördl. Gebäude um vieles niedriger und kleiner gehalten werden als südliche Gebäude. Bei den östl. Baugrenzen sind ebenfalls die Festsetzungen OK EG deutlich höher festgesetzt.

Die südlichen Flr. Nr. _____, müssen die gleichen Höhenangaben OK EG 502,9 erhalten wie die nördl. Flr. Nummern, diese liegen in den gleichen Baugrenzen, eine solche Abgrenzung ist Willkür und entspricht keiner planungsrechtlicher Grundlage. Es kann hier sowieso durch die Erhöhung der WH und Dachneigung höher gebaut werden als die bereits best. Gebäude.

Gebäudehöhe:

Im Bebauungsplanentwurf wurde die zulässige Wandhöhe von 5,90 m auf 6,50 m erhöht. Die Höhe wird von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der

Wand gemessen. Die max. zulässige Höhe der OK EG wurde im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzt. Diese Höhen wurden durch eine Geländevermessung bestimmt.

Im Entwurf wurde für die südlichen Fl.Nrn. eine max. Höhe OK EG von 503,9 festgesetzt. Die max. Höhe für die nördlichen Fl.Nrn. beträgt hingegen 502,9. Dies hat den Grund, dass das Gelände von Norden nach Süden ansteigt.

In eigener Sache:

Mit Schreiben vom 09.09.2021 wurde uns von der Gemeinde Halfing mitgeteilt, dass der Bebauungsplane Nr. 3 „Halfing Ost“ geändert wird. Auch in diesem Schreiben wurde auf eine Nachverdichtung des best. Baugebietes hingewiesen. Wir haben am 06.10.2021 bei der Gemeinde einen Lageplan mit gewünschten Baufenstern eingereicht. Leider wurden unsere Wünsche nicht aufgenommen bzw. wurde mit uns keinerlei Kontakt aufgenommen. Es wurde lediglich das Baufenster 3,00 mtr. an der Straße entlang in unser Grundstück gerückt, so dass keinerlei Bebauung mehr möglich ist.

Unserem südl. Nachbarn wurden zwei Baufenster in äußerst enger Bebauung, -beide Baukörper haben um Ihre Gebäude nur ca. 3,00 mtr. Grünfläche zur Verfügung-, zugestanden, wo diese parken etc. ist nur schwer erkennbar.

Im Anhang übergeben wir Ihnen einen überarbeiteten Lageplan mit den von uns gewünschten Baufenstern. Wir bitten Sie dies in der weiteren Änderung des B-Planes zu berücksichtigen.

In eigener Sache:

Mit der Stellungnahme ging weiter ein Bauwunsch für das Grundstück Fl.Nr. XY ein. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine Doppelhaushälfte. Die Antragsteller möchten auf der südlichen Grundstückshälfte ein weiteres Einfamilienhaus errichten. Hierzu müssten die Baugrenzen erweitert werden.

Durch die bereits erfolgte Erweiterung der bisherigen Baugrenzen wurde auf dem Baugrundstück bereits weiteres Baurecht geschaffen.

Aus dem Gremium kommt der Vorschlag, allgemein darüber nachzudenken, die Baugrenzen auf 2 m zu erweitern.

Vielleicht bestünde dann auch die Möglichkeit, dass die Gemeinde dann eine Dienstbarkeit für den Fußweg bekommen könnte.

Allerdings müssten vorab auch noch die Versorgungsleitungen geprüft werden. Vertagung des TOP, erneute Beratung im Bauausschuss

Nach reger Diskussion ist sich das Gremium einig, dass die offenen Fragen bis zur nächsten Sitzung geklärt werden sollen und alles noch einmal in Ruhe im Bauausschuss besprochen werden muss.

TOP 4 Bauantrag XY auf Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage und Stellplatz, Fl.Nr. XY

Das Gremium nahm Einsicht in die vorliegenden Planzeichnungen. Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Die Vorsitzende erinnert an die bisherigen Beratungen zum Bauvorhaben. Bereits im Jahr 2020 wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses eingereicht. Die Genehmigungsbehörde teilte den Antragstellern damals mit, dass für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlich die Umnutzung des bestehenden Betriebsleiterwohnhauses in XY beantragt werden muss. Dies erfolgt nun parallel zu diesem Bauantrag.

In der letzten Gemeinderatssitzung wurde festgestellt, dass die Erschließung lt. Stellungnahme der Stadtwerke Rosenheim zum damaligen Zeitpunkt nicht gesichert war. Inzwischen erfolgten verschiedene Umbaumaßnahmen an der Wasserleitung in Racherting, sodass ein Anschluss nun grundsätzlich möglich wäre. Die Kosten für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sind vom Antragsteller zu tragen. Diese Kostenübernahmeerklärung ist im Rahmen einer Sondervereinbarung mit der Gemeinde Halfing festzuhalten. Die Abwasserentsorgung hat durch die Bauherren mit einer Kleinkläranlage zu erfolgen. Das Grundstück ist nicht durch den gemeindlichen Kanal erschlossen.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Gemeinderat mit **14/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Zu dem o.a. Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, sofern die Privilegierung nachgewiesen werden kann.

Die Abwasserentsorgung hat durch die Bauherren mit einer Kleinkläranlage zu erfolgen. Die Kosten für den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung hat der Antragsteller zu tragen. Hierfür ist eine entsprechende Sondervereinbarung abzuschließen.

TOP 5	Bauantrag XY auf Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garagen und einer Ferienwohnung, Fl.Nr. XY
--------------	--

Das Gremium nahm Einsicht in die vorliegenden Planzeichnungen. Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es liegt ein genehmigter Vorbescheid aus dem Jahr 2020 vor.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Gemeinderat mit **14/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Zur o.a. Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die landwirtschaftliche Privilegierung wird vorausgesetzt.

TOP 6	Beteiligung am EU-Förderprogramm "Leader" für die Förderperiode 2023-2027; Beschluss zur Finanzierung des LAG-Managements 2023-2029
--------------	--

Die Vorsitzende gibt ein Schreiben des Regionalinitiative Chiemgauer Seenplatte e.V. vom 09.05.2022 bekannt.

Eine Voraussetzung für die Aufnahme in die neue Förderperiode ist es demnach darzustellen, dass weiterhin ein leistungsfähiges LAG-Management vorgehalten wird. Die Finanzierung des LAG-Managements ist über die gesamte Laufzeit der Förderperiode 2023 - 2027 und der möglichen Projektumsetzung bis 2029 nachzuweisen.

Der notwendige Finanzierungsbeschluss für das LAG-Management ist daher Voraussetzung für eine erfolgreiche Bewerbung und zugleich Festlegung für eine Mitwirkung der Kommune in der LAG Chiemgauer-Seenplatte.

Die jährlichen Kosten des LAG-Managements haben in den vergangenen Förderperioden folgende Summen umfasst:

2007 - 2014: jährlicher Betrag von 2.300 €/Kommune

2015 - 2022: jährlicher Betrag von 2.357 €/Kommune (inkl. Einmalzahlungen und Bestandmittel)

Der Jahresbeitrag für die Förderperiode 2023 - 2027 setzt sich aus einem Grundbetrag von 2.500 € und einem auf die Einwohnerzahl zum 30.09.2021 bezogenen Betrag von 0,09 € / EW zusammen.

Berechnung Jahresbetrag für die Gemeinde Halfing:

Jährlicher Grundbetrag	2.500,00 €
+ 0,09 € je Einwohner (2.796 Einwohner x 0,09 €)	252,00 €
Jahresbetrag	2.752,00 €

Im Anschluss an seine Beratung fasst der Gemeinderat mit **14/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Die Gemeinde Halfing beteiligt sich innerhalb der „LAG Chiemgauer-Seenplatte“ an der Leader-Initiative 2023 – 2027 und stellt für das LAG-Management der Jahre 2023 mit 2029 den jährlichen Betrag von **2.752,00 €** zur Verfügung.

TOP 7 Sonstiges und Bekanntgaben

- **Lokalbahn**

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass durch Wartungsarbeiten momentan auch Zugverkehr in den Nachtstunden stattfindet. Vorab informiert die Vorsitzende auch darüber, dass im Raum steht, die Bahnlinie Obing/Bad Endorf zu reaktivieren.

- **-Friedhof**

Die Vorsitzende teilt dem Gremium mit, dass zwei neu eingepflanzte Eiben gestohlen wurden.

GR Guggenberger bittet um Vorlage eines Gestaltungskonzeptes und Kostenschätzung. Die Vorsitzende erklärt, dass keine gravierenden Veränderungen stattgefunden haben und das Budget das im Haushalt dafür vorgesehen war eingehalten wurde.

Bauhofmitarbeiter Esterl soll in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen sein Bepflanzungskonzept vom Friedhof vorstellen.

Aus dem Gremium kommt der Wunsch in Zukunft darauf zu achten, ob die Mülltonnen öfter geleert werden müssen.

- **-Änderung der Abfallentsorgung durch das Landratsamt Rosenheim bzw. Wegfall der Container**

GR Peter Aicher bittet um erneute Bekanntgabe der geänderten Abfallentsorgung auf dem Wertstoffhof.

- **-Bürgerbrief**

Aus dem Gremium kommt der Wunsch öfter Bürgerbriefe zu verschicken. Die Vorsitzende nimmt dies zur Kenntnis und teilt auch mit, dass es zukünftig dazu evtl. eine App geben soll.

- **-Sachstand Reismühle**

Ein Gemeinderatsmitglied erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand der Reismühle. Die Vorsitzende teilt mit, dass dies in einer Sondersitzung besprochen wird.

Von GR Guggenberger wird in diesem Zusammenhang noch an die Behandlung der von ihm gestellten Anträge in Sachen Reismühle erinnert.

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

Stephanie Rottmoser
Schriftführer/in