# GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

# NIEDERSCHRIFT DER ÖFFENTLICHEN GEMEINDERATSSITZUNG

| | |
|---|---|
| Sitzungsdatum: | Donnerstag, 20.05.2021 |
| Beginn: | 19:30 Uhr |
| Ort: | Mehrzweckhalle (Holzhamer Str. 6) |

## ANWESENHEITSLISTE

**Vorsitzende**

Braun, Regina

**Mitglieder des Gemeinderates**

| | |
|---|---|
| Aicher, Konrad | |
| Friedrich, Christoph | |
| Hofer, Sepp | |
| Hofer, Tobias | |
| Landinger, Hans | |
| Linner, Christoph | |
| Murner, Josef | |
| Ober, Daniel | |
| Schauer, Sebastian | |
| Schlaipfer jun., Stefan | |
| Stettner, Sepp | ab TOP 4 |
| Zehetmayer, Christina | |

**Verwaltung**

Wenzke, Anna

***Abwesende und entschuldigte Personen:***

**Mitglieder des Gemeinderates**

| | |
|---|---|
| Aicher, Peter | entschuldigt |
| Guggenberger, Johannes | entschuldigt |

**Weitere Anwesende**

13 Zuhörer

# TAGESORDNUNG

**Öffentliche Sitzung**

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

**2** Antrag XY auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Rosenheimer-Bussardstr." im Bereich des Betriebsgeländes; Änderungsbeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**3** Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Rosenheimer-Bussardstr." im Bereich der Fl.Nrn. XY, XY, XY, XY und XY, Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**4** Bebauungsplan Nr. 20 „Rosenstraße": Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentl. Auslegung und Beteiligung der Behörden; Billigungs- und Satzungsbeschluss

**5** Bauantrag Fa. XY für vorübergehende Parkplätze auf Fl.Nrn. XY bis 30.04.2024

**6** Bauantrag XY und XY auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, XY., Fl.Nr. XY

**7** Antrag auf Vorbescheid XY auf Teilabbruch des Anwesens und Neubau eines Zweifamilienhauses und eines Einzelhauses mit gewerblicher Nutzung, XY, Fl.Nr. XY

**8** Bauantrag Susanne Hochberger auf Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit Außentreppe und Dachterrasse sowie Einbau einer Gaube, Fl.Nr. XY, XY

**9** Beteiligung am EU-Förderprogramm "Leader" für die neue Förderphase ab 2023; Genehmigung Einmalzahlung für die Weiterentwicklung der Lokalen Entwicklungsstrategie als Grundlage der Bewerbung

**10** AWO Haus für Kinder Halfing: Einrichtung einer weiteren Gruppe; Zustimmung zur Anschaffung der erforderlichen Ausstattung

**11** Antrag der Bürgerinitiative PRO-Halfing auf Befreiung vom Plakatierungsverbot

**12** 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 |
|---|---|

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 15.04.2021 wurden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt daher als vom Gemeinderat genehmigt.

Die Niederschrift über die nicht öffentliche Gemeinderatssitzung vom 15.04.2021 ist in Umlauf. Sofern bis zum Ende der heutigen Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt auch diese als genehmigt.

| TOP 2 | Antrag Profol GmbH auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Rosenheimer-Bussardstr." im Bereich des Betriebsgeländes; Änderungsbeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss |
|---|---|

Die Vorsitzende erinnert an die bisherigen Beratungen. Im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid wurde vom Landratsamt Rosenheim festgestellt, dass eine Genehmigung für das Bürogebäude und für die geplante Halle wegen der Vielzahl von Befreiungen nicht möglich sein wird. Es ist daher erforderlich, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Die Fa. Huber Planungs-GmbH hat einen Entwurf zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7„Rosenheimer-Bussardstr.“ erarbeitet. Der Gemeinderat nahm in seiner Sitzung am 15.04.2021 Einsicht in den Entwurf. Es wurden die einzelnen Änderungen besprochen.

| | 14. Bebauungsplanänderung | Bestandsbebauungsplan |
|---|---|---|
| **Gebäudeform** | Zulässig sind auch Blechfassaden.<br><br>Die Festsetzung „Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen. Die Wandfläche muss dabei deutlich überwiegen. Grundsätzlich sind nur klare stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind symmetrisch zu unterteilen. | Für Fassaden sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit Holzverschalung zulässig.<br><br>Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen. Die Wandfläche muss dabei deutlich überwiegen. Grundsätzlich sind nur klare stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind symmetrisch zu unterteilen. Ausnahmen |

| | | |
|---|---|---|
| | Ausnahmen können in ökologischer Bauweise und GE zugelassen werden.“ entfällt. | können in ökologischer Bauweise und GE zugelassen werden. |
| **Dachgestaltung** | Dachneigung 10 bis 27 Grad.<br><br>Zulässig ist der Verzicht auf Dachüberstände. | Dachneigung 18 bis 27 Grad.<br><br>Mindestdachüberstände betragen an der Giebelseite 1,20, an der Giebelrückseite und den Traufseiten mindestens 0,90 m. Bi den Gebäudeseiten an denen ein Balkon angebracht ist, muss der Dachüberstand mindestens 20 cm über den Balkon hinausreichen. |
| **Wandhöhe/Gebäudehöhe** | Die Gebäudehöhe wird über festgesetzte EG FFB reguliert, sodass die Halle 1 eine maximale WH von 11 m hat und das Bürogebäude die gleiche Gebäudehöhe wie die Bestandshalle. | 7 m (gemessen von OK FFB EG bis OK Dachhaut am Schnittpunkt der seitlichen Wand) |
| **Weiteres** | Dachüberstände und Freitreppen sind bis 2,0 m außerhalb der Baugrenze zulässig. Dachüberstände und Freitreppen müssen die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten. | Keine Festsetzung im Bestandsbebauungsplan. |
| | Balkone sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit sie sich im Rahmen des Art. 6 Abs. 8 BayBO bewegen. | Keine Festsetzung im Bestandsbebauungsplan. |

Im neuen vorliegenden Planentwurf der Fa. Huber-Planungs GmbH wurde der Geltungsbereich nochmals verkleinert. Das Gremium nahm Einsicht in den Entwurf vom 20.05.2021. Die Vorsitzende gibt hierzu nochmals nähere Erläuterungen.

Der Gemeinderat fasst mit **12/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat Halfing beschließt die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer-Bussardstr.“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. XY und XY im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

*Im Entwurf der Fa. Huber Planungs-GmbH sind noch folgende Änderungen einzuarbeiten:*

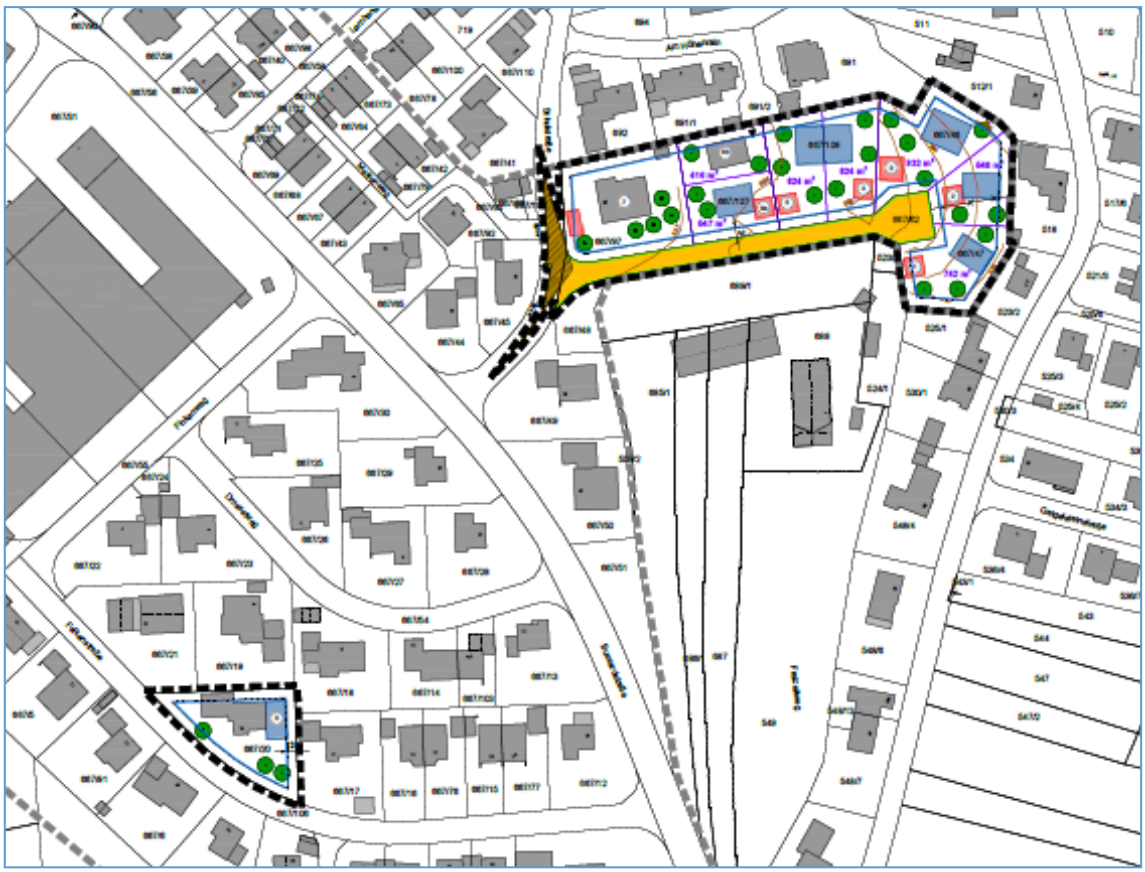
1. *Lt. Entwurf sind Balkone auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie sich im Rahmen des Art. 6 Abs. 8 BayBO bewegen. Die Festsetzung ist wie folgt abzuändern: „Balkone sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit sie sich im Rahmen des **Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO** bewegen“*

Der von der Fa. Huber Planungs GmbH, Rosenheim, nach Einarbeitung der o.a. Punkte ausgearbeitete Entwurf mit Begründung in der Fassung vom **20.05.2021** wird gebilligt. Die Verwaltung und die Fa. Huber Planungs-GmbH werden beauftragt das weitere Verfahren nach § 13 BauGB

(Öffentlichkeits-und Trägerbeteiligung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen. Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

| | |
|---|---|
| **TOP 3** | **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Rosenheimer-Bussardstr." im Bereich der Fl.Nrn. XY, XY, XY, XY und XY, Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss** |

**GR Konrad Aicher nimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Abstimmung teil (Art. 49 GO).**



Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde vom Gemeinderat Halfing bzw. von der Verwaltung festgestellt, dass eine Genehmigung wegen der Vielzahl von Befreiungen nicht möglich sein wird. Im Bereich der Fl.Nrn. XY, XY, XY, XY und XY haben sich zudem die Grundstücksgrenzen verschoben. Es ist daher erforderlich, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Die Fa. SAK hat einen Entwurf zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer-Bussardstr.“ erarbeitet. Der Gemeinderat nahm in seiner Sitzung am 15.04.2021 erstmals Einsicht in den Entwurf vom **31.03.2021**. Es wurden die einzelnen Änderungen besprochen.

| | **15. Bebauungsplanänderung** | **Bestandsbebauungsplan** |
|---|---|---|
| **Grundstücksaufteilung** | Die Grundstücksaufteilung für die Grundstücke Fl.Nrn. XY, XY, XY und XY wurde in Absprache mit dem Grundstückseigentümer überarbeitet. | Im Bestandsbebauungsplan wurde ein Vorschlag für die Grundstücksaufteilung festgesetzt. Dieser wurde in Natura jedoch nie umgesetzt. |

| | | |
|---|---|---|
| **Baugrenzen** | **Festsetzung neuer Baugrenzen:** Die Baugrenzen wurden auf den Grundstücken großzügiger gestaltet.<br>Auf Fl.Nr. XY (XY) wurden die Baugrenzen nach dem Eingabeplan festgesetzt. | **Baugrenzen**: Im Bestandsbebauungsplan wurde das Baufenster klein gehalten und mittig in den Grundstücken platziert. |
| **Baugrenzen Carport/ Garage** | **Festsetzung neuer Baugrenzen** für die Garage auf Fl.Nr. XY, XY und XY. | Bisher war im Bestandsbebauungsplan auf Fl.Nr. XY keine Garage vorgesehen. Andere Standorte. |
| **Gebäudegestaltung** | Die Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche Starkregen nicht eindringen kann. | Keine Festsetzung. |
| **GRZ/GFZ/Vollgeschosse** | **GRZ: 0,3; Festsetzung GFZ entfällt; 2 Vollgeschosse**<br>Durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO (z.B. Zufahrten, Garagen und Gewächs und Gartenhäuser) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von max. 0,6 zulässig. | **GRZ: 0,2; GFZ: 0,4; 2 Vollgeschosse** |
| **Dachgestaltung** | Zulässig sind Satteldächer mit Dachneigung 18 bis 27 Grad.<br><br>Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen werden begrüßt.<br><br>Querfirst zulässig.<br><br>Der Querfirst darf den Hauptfirst nicht überragen. | Zulässig sind Satteldächer mit Dachneigung 18 bis 27 Grad.<br><br>Bisher **keine** Festsetzung über Solarthermische Anlagen.<br><br>Querfirst nur in Ausnahmefällen zulässig.<br><br>Der Querfirst muss dem Hauptfirst untergeordnet sein. (40 cm) |
| **Stellplätze** | 2 Stellplätze pro Wohneinheit | 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit |
| **Garagen und Carports** | Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. | Keine Festsetzungen bisher. |
| **Einfriedungen** | Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,0 m gemessen ab der Oberkante der fertigen Geländeoberfläche sein. Durchlaufende Betonsockeln und Mauern oder Säulen sind unzulässig, ein Bodenabstand von mindestens 10 cm ist erforderlich, um Tierwanderungen zu ermöglichen. | Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,0 m gemessen ab der Oberkante der fertigen Geländeoberfläche sein. Durchlaufende Betonsockeln und Mauern oder Säulen sind unzulässig. |
| **Seitliche Wandhöhe** | 6,5 m (gemessen von OK EG bis OK Dachhaut am Schnittpunkt der seitlichen Wand). Die max. zulässige Höhe der OK EG in Metern wird für jede Parzelle festgesetzt. | 5,90 m (gemessen von OK FFB EG bis OK Dachhaut am Schnittpunkt der seitlichen Wand) |
| **Gelände** | Festsetzungen zur max. OK EG für jede Parzelle. | Die Oberkante Fußboden EG darf max. 0,5 m. über Straßenoberkante liegen. Bisher keine Festsetzung über Abgrabungen und Aufschüttungen. |

| | | |
|---|---|---|
| | Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die angrenzende Erschließung zulässig. Ma. 1,6 m zum Urgelände. Stützmauern max. 1,6 m. | |
| **Abstandsflächen** | Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten, hierunter die Tief der Abstandsfläche nach Abs. 5. | Keine Festsetzung im Bestandsbebauungsplan. |
| **Hinweise** | Hinweise Niederschlagswasser | Keine Festsetzung im Bestandsbebauungsplan. |
| | Hinweise Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser | Keine Festsetzung im Bestandsbebauungsplan. |
| | Hinweise Bodendenkmalpflegerische Belange | Keine Festsetzung im Bestandsbebauungsplan. |
| | Hinweise Altlasten | Keine Festsetzung im Bestandsbebauungsplan. |

Während der letzten Gemeinderatsitzung kam die Frage auf, welche Bezugspunkte für die Bemessung der zulässigen Wandhöhen herangezogen werden. Die Bauamtsleitung Anna Wenzke gibt hierzu einige Erläuterungen. Im Geltungsbereich der 15. Änderung wurde eine Geländevermessung vorgenommen. Anhand dieser Vermessung wurden die verschiedenen Bezugspunkte für jede Parzelle separat festgesetzt (max. OK FFB EG).

Der Gemeinderat fasst mit **11/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat Halfing beschließt die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer-Bussardstr.“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. XY, XY, XY, 667/46, XY im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Der vorliegende Entwurf der Fa. SAK, Traunstein in der Fassung vom 31.03.2021 wird gebilligt. Die Verwaltung und die Fa. SAK Traunstein werden beauftragt das weitere Verfahren nach § 13 a BauGB (Öffentlichkeits-und Trägerbeteiligung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen. Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

| | |
|---|---|
| **TOP 4** | **Bebauungsplan Nr. 20 „Rosenstraße": Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentl. Auslegung und Beteiligung der Behörden; Billigungs- und Satzungsbeschluss** |

In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 30.07.2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Rosenstraße“ in der Fassung vom 30.07.2020 gebilligt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.Nrn. XY, XY, XY(Teilfläche), XY, XY (Teilfläche), XY (Teilfläche), XY(Teilfläche) und XY (Teilfläche).

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 20 „Rosenstraße“ samt Begründung in der Fassung vom 30.07.2020 ist in der Zeit vom 14.08.2020 bis einschließlich 15.09.2020 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 21.08.2020 die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.01.2021 geänderte und gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Rosenstraße“ samt Begründung und Anlagen mit dem Planungsstand vom 14.01.2021, sowie die im bisherigen Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und Abs. 2, 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, sowie Einwender lag erneut **verkürzt** in der Zeit vom 16.04.2021 bis einschließlich 05.05.2021 aus. Gleichzeitig erhielten mit Schreiben vom 16.04.2021 die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

***A. Keine Rückmeldung erfolge von:***
3. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern München
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23/Bauleitplanung München
6. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz
9. Regierung von Oberbayern, Luftamt
11. Staatliches Bauamt Rosenheim
14. Landratsamt Rosenheim, Gesundheitsamt
15. Landratsamt Rosenheim, Untere Straßenverkehrsbehörde (Verkehrssicherheit)
17. Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat
18. Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht
19. Landratsamt Rosenheim, Kreisheimatpflege (Fr. März)
20. Wasserversorgung -Gemeinde Halfing
21. Abwasserversorgung –Gemeinde Halfing
23. Deutsche Telekom Technik GmbH Landshut
24. E-Plus Mobilfunk München
26. Energie Südbayern GmbH
27. Stadtwerke Rosenheim
28. BiL e.G., Bonn
29. Gemeinde Schonstett
30. Gemeinde Höslwang
31. Marktgemeinde Bad Endorf
32. Gemeinde Söchtenau
37. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
38. Deutsche Post AG, NL Kolbermoor

***B. Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Einwendungen haben vorgebracht:***
1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, 22.04.2021
4. Bayerischer Bauernverband, Rosenheim, 05.05.2021
7. Regierung von Oberbayern, Bergamt Süd, 20.04.2021
12. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, 07.05.2021
16. Landratsamt Rosenheim, Hoch- und Tiefbau, 27.04.2021
33. Gemeinde Amerang, 16.04.2021
34. Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH, 29.04.2021
35. Handwerkskammer für München und Oberbayern, 30.04.2021
36. Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern, 23.04.2021

***C. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen***
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, 04.05.2021
8. Regierung von Oberbayern, 20.04.2021
10. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, 26.04.2021
13. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 04.05.2021

17.1 Landratsamt Rosenheim, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, 16.04.2021
22. Bayernwerk Netz GmbH, 26.04.2021
25. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 28.04.2021

***Zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:***

**2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim, 04.05.2021**

☒ **Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen.**

**Bitte beachten Sie die Hinweise unter 2.5**

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

**Die flächensparende Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen am Rand des neu entstehenden Wohngebietes wird dem §1a BauGB gerecht. Es wird darum gebeten die Grenzabstände zur Bepflanzung mit Bäumen in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Hängende Äste können die freie Befahrbarkeit beeinträchtigen. Durch das Wurzelwerk entstehen oft weitere Bewirtschaftungserschwernisse.**

**Die umliegenden Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen. Ein entsprechender Passus ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.**

In der Stellungnahme der AELF Rosenheim vom 04.05.2021 wird u.a. darum gebeten, die Grenzabstände zur Bepflanzung mit Bäumen in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Hängende Äste können die freie Befahrbarkeit beeinträchtigen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die umliegenden Flächen von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung bewirtschaftet werden. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte zu dulden. Dieser Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Der Gemeinderat fasst hierzu mit **12/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 04.05.2021 wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis über die Grenzabstände zur Bepflanzung wird unter Hinweis 4 aufgenommen. Der Hinweis über landwirtschaftliche Immissionen ist bereits im Hinweis 5 aufgenommen.

**8. Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung, 20.04.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 15.09.2020 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplan ab.
Darin erhoben wir grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der Planung, wiesen jedoch darauf hin, dass auf Grund der Ortsrandlage auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten und deshalb die Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen sei.
Auf diese Stellungnahme wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Scherer
Oberregierungsrätin

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu diesem Vorhaben bereits mit Schreiben vom 15.09.2020 Stellung genommen. Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotentiale effizient genutzt werden. Es bedarf deshalb einer Prüfung ob für die geplanten Siedlungsflächen hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Hierzu hat die Verwaltung die Anlage „Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials und Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen“ erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wurde.

Weiter sollte, aufgrund der Ortsrandlage, auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild geachtet werden. Diese Belange sollten mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Beide Behörden wurden bei der Auslegung beteiligt.

Der Gemeinderat fasst hierzu mit **13/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

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

**10. Regionaler Planungsverband Südostbayern, 26.04.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Freundliche Grüße

gez.
Bettina Bruckmayer

Der Gemeinderat fasst hierzu mit **13/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme vom 26.04.2021 wird zur Kenntnis genommen.

**13. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 04.05.2021**

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

Bei der Grünordnung in Punkt 4.6 sind die Pflegemaßnahmen zur Herstellung der extensiven Wiesenflächen zu ergänzen. Die extensive Wiesenfläche darf nicht gedüngt und nach einer ca. 5 jährigen Aushagerungsphase max. 2mal im Jahr gemäht werden darf (erster Schnitt nach dem 15.06., zweiter Schnitt im Herbst, 20% jährlich wechselnde Brache als Rückzugsort für Insekten und Kleinsäuger).

Zudem sollte im Bebauungsplan eine Pflanzliste mit zu verwendenden einheimischen Gehölzen ergänzt werden. Ein Vorschlag für eine Pflanzliste ist auf der folgenden Seite zu finden.

Die Untere Naturschutzbehörde hat zum Verfahren mit Schreiben vom 04.05.2021 Stellung genommen.
Das geplante Wohngebiet „Rosenstraße“ wird großzügig eingegrünt. Die zwischen 5 und 20 m breite Eingrünung ist als eine artenreiche extensive Wiesenfläche bzw. Überflutungsmulde von der Gemeinde vor Baubeginn an den Parzellen auszubilden, und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese extensive Wiesenfläche darf nicht gedüngt werden und nach einer ca. 5-jährigen Aushagerungsphase max. 2-mal im Jahr gemäht werden. Da die Fläche aktuell als Intensivgrünland genutzt wird, sollte sie die ersten 5 Jahre so oft wie möglich gemäht werden, um Gräser zurückzudrängen und die Artenvielfalt zu erhöhen. In Absprache mit der UNB

soll dann festgelegt werden, wann die Aushagerungsphase erfolgreich beendet ist. Dieser Hinweis wurde im Satzungsentwurf vom 14.01.2021 unter Nr. 6.1 eingefügt und in der Begründung zur Satzung erwähnt. Der Hinweis wird nochmals umformuliert und ergänzt.

Zudem sollte im Bebauungsplan eine Pflanzliste mit zu verwendenden einheimischen Gehölzen ergänzt werden. Eine Pflanzliste ist im Hinweisteil des Satzungsentwurfs unter Nr. 6.3 (Zulässige Bäume und Sträucher) bereits vorhanden. Die vorhandene Liste wird nach dem der Stellungnahme beigefügten Liste nochmals überarbeitet und entsprechend ergänzt.

Der Gemeinderat fasst hierzu mit **13/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und unter den Festsetzungen 6.1 und 6.3 eingearbeitet.

**17.1. Landratsamt Rosenheim, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, 16.04.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

In Bezug auf das o.g. Vorhaben der Gemeinde Rohrdorf gibt es seitens der Brandschutzdienststelle grundsätzlich keine Einwände.

Wie bereits im Textteil beschrieben bitten wir den notwendigen Löschwasserbedarf, im Besonderen den Abstand der 1. Löschwasserentnahmestelle zu den Objekten sowie die Zugänglichkeit der geplanten Objekte zu beachten.
Des Weiteren bitten wir, notwendige Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

Beachten Sie bitte Art. 5 der Bayrischen Bauordnung, wonach Gebäude die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, mit einer Zufahrt oder Durchfahrt zu versehen sind. Diese Zu-oder Durchfahrten müssen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend befestigt und tragfähig sein, sowie die notwendige Breite aufweisen. Diese Verkehrswege müssen entsprechend gekennzeichnet werden und sind ständig freizuhalten.

Die Planungshilfen zur Bauleitplanung wurden der Vollständigkeit halber dieser Stellungnahme beigefügt.

Mit dieser Stellungnahme werden nur die Belange der Feuerwehr im abwehrenden Brandschutz angesprochen. Es werden keine Aussagen zum baulichen Brandschutz getätigt

Von Seiten der Brandschutzdienststelle gibt es keine weiteren Anmerkungen zum Projekt.

Für Fragen bin ich gerne telefonisch oder per E-Mail erreichbar.

Mit den besten Grüßen

Peter Lechner
Brandschutzdienststelle

Das Landratsamt Rosenheim, Öffentliche Sicherheit und Ordnung (Brandschutzdienststelle), hat zum Verfahren mit Schreiben vom 16.04.2021 Stellung genommen.

Grundsätzlich gibt es seitens der Brandschutzstelle keine Einwände gegen das Vorhaben. Wie bereits im Textteil beschrieben, wird um Beachtung des erforderlichen Abstands der 1. Löschwasserentnahmestelle zu den Objekten sowie die Zugänglichkeit der geplanten Objekte gebeten. Des Weiteren wird darum gebeten, notwendige Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat fasst hierzu mit **13/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen. Die Baufenster im Geltungsbereich liegen alle innerhalb eines 50-m-Radius von den öffentlichen Verkehrsflächen.

**22. Bayernwerk AG Netzcenter, Kolbermoor, 26.04.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanung(en)

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:
• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur

Die Bayernwerk Netz GmbH hat zum Verfahren mit Schreiben vom 26.04.2021 Stellung genommen, da sich im überplanten Bereich Versorgungseinrichtungen des Unternehmens befinden. Grundsätzlich bestehen gegen das Planungsvorhaben keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der bestehenden Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Der Gemeinderat fasst hierzu mit **13/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme vom 26.04.2021 und die darin enthaltenen Hinweise zu den Erschließungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung berücksichtigt. Die Hinweise zu den Kabelhausanschlüssen werden nach Möglichkeit an den Bauherrn weitergeleitet. Hinweis 3 des Bebauungsplans wird wie folgt ergänzt: „Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH und Vodafone GmbH.“.

**25. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 28.04.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.04.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen

1

Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat zum Verfahren mit Schreiben vom 28.04.2021 Stellung genommen, da sich im überplanten Bereich Versorgungseinrichtungen des Unternehmens befinden.

Der Gemeinderat fasst hierzu mit **13/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme vom 28.04.2021 und die darin enthaltenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Hinweis 3 des Bebauungsplans wird wie folgt ergänzt: „Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH und Vodafone GmbH.“.

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

**Bürger 1, 03.05.2021**

- 3. Mai 2021

Az: ...../ Anlagen: .....

Stellungsnahme zum Baugebiet Rosenstrasse in Halfing:

( dies ist auch eine generelle Betrachtung vom „ländlichen Bauen und Wohnen“)

Auf den ersten Blick erscheint mir der Plan, so klein die Datei diesen unkenntlich macht, phantasielos wie unzeitgemäss in der Gestaltung eines Baugebietes. Da wird eine Strasse eingezeichnet und links und rechts führen die Grundstücke weg.
Ob ein Doppelhaus oder zwei Bauten möglich sind, wird laut Protokoll nur so nebenbei hingewiesen. An einer öffentlichen Begrünung fehlt es ganz- ausser der Randbepflanzung.
Die Ergebnisse der privaten Gartengestaltung kann man mit Grausen sehen.
( ein Baum und zwei Sträucher ab 500 m/2)
Hinten die Doppelgaragen mit zugepflasterten Stellplätzen und vorne schützen hohe Hecken das Trambolin, Klettergerüst, den Grillplatz und den Rasenroboter.
Die sogenannten Einfriedungen trutzen wie Burgen, hermetisch abgrenzend und sozial isolierend.

Die abgelehnten Vorschläge, einen Fussweg bzw. einen Spielplatz zu berücksichtigen, spiegeln meine obige Einschäztung nur wider.
Es muss kein offizieller Spielplatz sein, aber mehr „Luft“ zwischen den Grundstücken würde die strenge Teilung auflockern. Ein Geh- und Radweg zwischen Leitenweg und Rosenstrasse beispielsweise ermöglicht eine andere Mobilität als mit dem Auto.
Leider wird immer noch um das Auto herum geplant. Da führt eine Autostrasse hindurch und dann wundert man sich, wenn nicht 30 kmh gefahren wird.
Die Einbeziehung von anderen Verkehrsmittel in die strukturelle Planung zur Mobilität wurde lange Zeit schlichtweg vergessen.
So kann die viel zitierte Infrastruktur in Halfing vorrangig mit dem Auto erreicht werden.
Wo/wie könnte ein Fuss-Radweg von den östlichen Ortsteilen gen Westen führen?
Dazu müsste man eben zwischen den Grundstücken Platz einräumen! Mit solchen Überlegungen sollte nicht bis zum ISEK gewartet werden.

Die Grundstücke sind immer noch relativ groß, der öffentliche Raum für ökologische Freiflächen ist genauso wichtig.
Bauen ist nicht nur eine private Sache, denn Architektur umfasst ein kulturelles Gut.

Zu den Mehrfamilienhäusern:
ich weiss nicht, wie ein solches geplant ist, aber ich stelle mir keinen Block vor, der nur grösser ist als ein Doppelhaus.
Ein Objekt mit bedarfsgerechten Wohnungen, für unterschiedliche Wohnbedürfnisse in den jeweiligen Lebensphasen, sowohl für jüngere oder ältere Menschen in Ein- oder Zweipersonenhaushalten, aber auch für junge Familien. Das Ganze um einen gemeinschaftlichen Garten angeordnet, als offener Raum für Begegnung und Kommunikation.
Und die Parzellen sollten Häuser mit einer W-O-Ausrichtung ermöglichen, wg. effektiver PV-Anlagen;

andere Aspekte zum Thema Bauen:
Empfehlung nicht nur für PV-Anlagen, sondern auch für Regenwassernutzung mit Zisternen aussprechen; Dachbegrünung von Nebengebäuden ermöglichen;
Flächenversiegelung einschränken und keine tristen Steingärten; diese erhöhen die Temperaturen und halten letztendlich einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht stand.
Private Grünflächen: es ist ein Unterschied zwischen Wiesen- oder Rasenfläche- mit/ohne

Blühfläche und eine „gärtnerisch gestaltete Fläche“ mit einem Baum und zwei Sträuchern pro angefangene 500 m/2 ist mehr als dürftig. Siehe oben- eben nutzlose Rasenflächen!

gerade im Osten von Halfing entstehen die Gefahren durch Starkregen. Das Oberflächenwasser gelangt sofort auf die Strassen und laut Studie bis zur Dorfmitte.

im Anhand Bilder aus Halfing mit schlimmen Bausünden diesbezüglich;
und unter www.landesentwicklung-bayern.de
kann man zu „ländliche Entwicklung in Bayern, Leitlinien zum Bauen in der Dorferneuerung“ die gestalterischen Fehlentwicklungen betrachten.

Zur Energieversorgung:
eine CO2-Einsparung kann beim Bauen konkret umgesetzt werden, mittels Nahwärmeversorgung ( Erd-Wärmepumpe für mehrere Häuser beispielsweise) oder nach den Vorgaben des neuen Gebäudeenergiegesetzes beispielsweise mit einem Effizienzhaus 55/40 (wird gefördert).
Die Klimabilanz zu verbessern ist im Bausektor sehr gut möglich.
PV-Anlagen und Solar sollten nicht nur „begrüßt“ werden, sondern als erneuerbarer Anteil zur Energieversorgung verpflichtend sein! ( Voraussetzung für eine Förderung)
Laut einem Energiesteckbrief vom Landkreis Rosenheim wird in Halfing der Energiebedarf erst mit einem Anteil von 15% aus erneuerbarer Energie abgedeckt.

Aus „Energiezukunft Rosenheim – www.ezro.de

Ein Hinweis dazu:
Für Bauherren, Wohn- und Gebäudebesitzer gibt es eine kostenlose Energieberatung beim Landratsamt Rosenheim nach Voranmeldung.

Abschließend möchte ich auf den Ameranger Bauplan von „Evenhausen Ost“ hinweisen, der sehr anregend und aufschlussreich in so mancher Hinsicht ist.

Eine leserliche Datei lässt viel Interessantes erkennen: eine geschwungene Strasse bremst den Verkehr, Geh- und Radwege dazwischen, öffentliche Grünflächen mit Beplanzung, die Giebelrichtung ist erkennbar;
Doppelhausbebauung zur verbesserten Flächennutzung; Begrünung von Carports;

Dachgauben und Quergiebel, wie in Halfing erlaubt, entsprechen meiner Meinung nach nicht einem ländlichen, ortstypischen Baustil. ( das ist Einfamilienhaus-Allerei), solche Häuser könnten auch in einem Vorort wie Poing bei München stehen!
Ich meine damit nicht einen „rustikalen Geranien- Erkerstil“, sondern Häuser mit einem klaren Baukörper und einem klassischen Fensterformat und mit roten oder braunen Dachziegeln,
Wenn ich mir vorstelle, solche Häuser begrüssen mich einmal in Halfing nach dem Edeka, so kann ich mich nur wundern.

Bauen ist keine private Geschmackssache! Es unterliegt architektonischen Regeln. Siehe oben!

**Grünordnung/Einfriedungen:**
Im Entwurf vom 14.01.2021 wurde die Festsetzung übernommen, dass pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum und zwei Sträucher gepflanzt werden müssen. Diese Regelung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dies bedeutet, dass eine Familie mit 600 m² Grundstücksfläche 2 Bäume und vier Sträucher pflanzen müsste. Weiter wird die zulässige Grundstücksversiegelung über die GRZ festgelegt. Die Einfriedungen sind auf 1 m Höhe begrenzt. Durchlaufende Betonsockel oder Mauern oder Säulen aus Beton sind untersagt, ein Bodenabstand von mindestens 10 cm ist erforderlich (Tierwanderung).

**Flächensparen, Geh- und Radweg:**
den Grundstücken würde der Grundsatz des Flächensparens widersprechen. Rad- und Fußgängerverkehr soll auf der zu erstellenden verkehrsberuhigten Erschließungsstraße möglich sein. Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

**Mehrfamilienhäuser:**
Welche, und ob Mehrfamilienhäuser errichtet werden, ist derzeit noch nicht bekannt. Der Bebauungsplan bietet lediglich die Möglichkeit, auf vier Parzellen zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die Gestaltung regeln die Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch die großzügigen Baugrenzen hat der jeweilige Bauherr bezüglich der Ausrichtung des Gebäudes mehrere Möglichkeiten. Die Entscheidung, ob und welches Mehrfamilienhaus errichtet wird, obliegt unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke.

**Weitere Aspekte zum Thema Bauen:**
Im Baugebiet werden solarthermische Anlagen und Photovoltaikanalgen begrüßt. Auf die Möglichkeiten der Regewassernutzung beispielsweise durch eine Zisterne wird hingewiesen. Die Flächenversieglung ist durch die GRZ-Festsetzung eingeschränkt.

**Starkregen/Niederschlagswasser:**
Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammabfluss und Erosionen. Der Geltungsbereich liegt in einer Hanglage, die insbesondere von wild abfließendem Oberflächenwasser betroffen ist. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen. Die Hanglage und das daraus resultierende Niederschlagswasser werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Bebauungsplan enthält hierzu Hinweise.

**Energieversorgung:**
Im Baugebiet werden solarthermische Anlagen und Photovoltaikanalgen begrüßt. Weitere Festsetzungen zur Energieversorgung werden nicht getroffen. Die Möglichkeit über eine KFW-Förderung oder eine Energieberatung ist den Bauherren gegeben. 4

GR Christina Zehetmayer weist darauf hin, dass sie in einer vorherigen Sitzung vorgeschlagen hatte einen Spielplatz in die Planung mit aufzunehmen. Der Vorschlag wurde damals vom Gemeinderat abgelehnt. Sie schlägt weiter vor evtl. in den geplanten Grünflächen der Gemeinde eine Möglichkeit zu schaffen.

Der Gemeinderat fasst hierzu mit **13/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Als Teil dieser Planung wurde eine Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials und des Wohnungsbedarfes der Gemeinde durchgeführt.

Diese Ermittlung hat gezeigt, dass das Innenentwicklungspotenzial, das in der Hand der Gemeinde liegt, beinahe ausgeschöpft ist. Um weitere Außenbereichsflächen zu sparen, wird bei dem Neubaugebiet mit kleineren Grundstücken und größerer Bebauungsdichte geplant.

Es wird darauf hingewiesen, dass die öffentliche Verkehrsfläche nicht nur als Fahrbahn zu gestalten ist, sondern auch für andere Verkehrsmittel bzw. Verkehrsbeteiligte; dies wird im Zuge der Erschließungsplanung detailliert.

Die öffentliche Randeingrünung beträgt ca. 20% der Gesamtfläche des Baugebietes, was vergleichsweise hoch ist. Diese Fläche dient auch dazu, Hochwasser aufzusammeln und vor Ort zu versickern.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass 40 % der privaten Grundstücksflächen als Wiesen- oder Rasenfläche, bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen (d. h. keine Steingärten) und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Auf die Möglichkeit zur Regenwassernutzung wird bereits hingewiesen. Festsetzung 3.3 wird ergänzt, um Gründächer auf Nebengebäuden zuzulassen.

In einem Bebauungsplan kann nicht festgesetzt werden, welche Energiequelle die Bewohner zu nutzen haben, daher wird die Formulierung „begrüßt“ genutzt. Der Bebauungsplan kann Energieeffizienz und Solarnutzung durch Festsetzungen der Gebäudestellung (Firstrichtung, Baufenster) und der Bebauungsdichte (Abstände zwischen Häusern, Baufenster) regeln. Die Förderung von Solarnutzung muss allerdings mit dem gemeindlichen bzw. bayerischen bzw. bundesweiten Ziel zum Flächensparen abgewogen werden. Aufgrund der vorhandenen relativ kleinen Grundstücksgrößen sowie der nordwestlichen Hanglage wird von einer Festsetzung der Gebäudestellung abgesehen. Dem Bebauungsplan wird ein neuer Hinweis zugefügt, um die Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbaren Energien zu erläutern.

---

Das Gremium fasst hierzu **mit 13/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Die vorstehenden Stellungnahmen werden gebilligt.

Das Planungsbüro SAK wird beauftragt die vorstehend aufgeführten Änderungen einzuarbeiten.

Der nach Einarbeitung der vorstehend aufgeführten Änderungen ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Rosenstraße“ samt Begründung und Anlagen in der Fassung vom **20.05.2021** wird gebilligt und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

| | |
|---|---|
| **TOP 5** | **Bauantrag Fa. XY für vorübergehende Parkplätze auf Fl.Nrn. XY bis 30.04.2024** |

Das Gremium nahm Einsicht in die vorliegenden Pläne. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer-Bussardstr.“ Die XY plant die Errichtung von Parkplätzen auf den Fl.Nrn. XY befristet bis zum 30.04.2024. Hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans benötigt.

Das Gremium fasst hierzu **mit 13/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Zu dem o.a. Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Hinsichtlich der GRZ wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt. Die sichere Oberflächenentwässerung muss gewährleistet sein.

| TOP 6 | Bauantrag Christoph Aicher und Lea Fürbeck auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Moosstr., Fl.Nr.XY |
|---|---|

Das Gremium nahm Einsicht in die vorliegenden Planzeichnungen. Das Vorhaben liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB). Für das Bauvorhaben liegt ein genehmigter Vorbescheid vom 23.10.2020 vor.

Der Eigentümer der Fl.Nr. 40/2 (Zufahrtsstraße) hat eine Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht, inkl. Leitungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.Nrn. XY und XY und des Freistaats Bayern eingeräumt. Die erforderlichen Dienstbarkeiten liegen vor. Die Erschließung ist daher über Dienstbarkeiten gesichert.

Das Gremium fasst hierzu mit **13/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Zu dem o.a. Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

| TOP 7 | Antrag auf Vorbescheid Maria Kröger auf Teilabbruch des Anwesens und Neubau eines Zweifamilienhauses und eines Einzelhauses mit gewerblicher Nutzung, XY, Fl.Nr. XY |
|---|---|

Der Gemeinderat nahm Einsicht in die vorliegenden Planunterlagen. Beim Ortsteil Mühldorf handelt es sich um einen Außenbereich. Die Antragsteller planen den Teilabriss des bestehenden Anwesens und den Neubau eines Zweifamilienhauses und eines Einzelhauses mit Gewerbeanteil. Die Erschließung ist gesichert.

**a) Neubau eines Zweifamilienhauses:**
Nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- das vorhandene Gebäude weist Missstände und Mängel auf,
- das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Ob das zulässige Gebäude zulässigerweise errichtet wurde, kann derzeit nicht überprüft werden, da es sehr alt ist und keine Bauunterlagen aus dieser Zeit vorliegen. Das Gebäude weist jedoch erhebliche Missstände und Mängel auf. Die Familie Kröger bewohnt derzeit noch den westlichen Wohnteil des Anwesens. Später, nach Abschluss der Bauarbeiten, soll die Familie die Wohnungen bewohnen. Wichtig ist, dass das neue Gebäude gleichartig (Stichwort: Ersatzbau) sein müsste. Das geplante Gebäude soll jedoch kleiner werden.

**b) Neubau eines Einzelhauses mit teilw. Wohn- und Gewerblicher Nutzung, z.B. Schreinerei**

Der Teil der für das Einzelhaus abgerissen wird, ist kein Wohnhaus. Es handelt sich um ein Nebengebäude. Die Änderung der bisherigen Nutzung eines solchen Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 (landwirtschaftliches Anwesen) wäre unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
- es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse

Die äußere Gestalt des Gebäudes und er Gebäudecharakter müssen im Wesentlichen gewahrt bleiben. Wesentliche Änderungen in den Außenmaßen scheiden daher aus (d.h. Neubauten, wesentliche Anbauten und Erweiterungen, anders wesentliche bauliche Änderungen im Innern). Weiter darf die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegen. Die Frist beginnt mit der endgültigen Aufgabe der Hofstelle. Für den Ablauf der Frist ist der Zeitpunkt der Bauantragstellung entscheidend. Im Fall der Änderung zu Wohnzwecken dürfen neben der privilegierten land- oder forstwirtschaftlich genutzten Wohnung höchstens drei Wohnungen i.S.d. § 35 Abs. 2 je Hofstelle eingerichtet werden. Dies gilt unabhängig davon, ob der Betrieb fortgeführt oder ganz aufgegeben wird. Das Nebengebäude wurde landwirtschaftlich genutzt. Es ist jedoch nicht bekannt wann die Landwirtschaft aufgegeben wurde. Der geplante Abriss und Neubau des Gebäudes in diesem Ausmaß ist jedoch im Rahmen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB nicht möglich.

---

Da die Antragsteller keine Privilegierung vorweisen können und die Ausnahmetatbestände des § 35 Abs. 4 BauGB nicht einschlägig sind, beurteilt sich das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Die Vorsitzende gab hierzu nähere Erläuterungen.

Der Gemeinderat fasst mit **0/13 Stimmen** folgenden Beschluss:

Zu dem o.g. Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

| **TOP 8** | **Bauantrag Susanne Hochberger auf Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit Außentreppe und Dachterrasse sowie Einbau einer Gaube, Fl.Nr. XY, XY** |
|---|---|

Das Gremium nahm Einsicht in die vorliegenden Planzeichnungen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „XY“. Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB sowie nach den Festsetzungen dieser Satzung.

Der Gemeinderat fasst mit **13/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Zu dem o.a. Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

| TOP 9 | Beteiligung am EU-Förderprogramm "Leader" für die neue Förderphase ab 2023; Genehmigung Einmalzahlung für die Weiterentwicklung der Lokalen Entwicklungsstrategie als Grundlage der Bewerbung |
|---|---|

Die Vorsitzende gibt ein Schreiben des Regionalinitiative Chiemgauer Seenplatte e.V. vom 22.03.2021 bekannt.

Darin wird der Gemeinde u.a. mitgeteilt, dass das nächste Fördermodell am 01.01.2023 beginnen soll, da die aktuelle Leader-Förderphase bis zum 31.12.2022 verlängert wurde. Für die nächste Förderphase müssen sich alle Leader-Regionen Bayerns mit einer überarbeiteten Lokalen Entwicklungsstrategie (LES) bewerben. In diesen Prozess startet die LAG Chiemgauer-Seenplatte Mitte diesen Jahres. Im ersten Halbjahr 2022 wird die überarbeitete Strategie abgegeben, im zweiten Halbjahr 2022 wählt das Ministerium die LEADER-Regionen aus und 2023 kann die LAG Chiemgauer-Seenplatte in die neue Förderphase starten. Der geplante Prozess der Neubewerbung ist folgendermaßen geplant:

- Evaluierung der Strukturen, Ziele und Projekte als Grundlage (= verpflichtendes Element der Förderphase)
- Weiterentwicklung in verschiedenen Veranstaltungen
- Zusammenfassung der Ergebnisse in einer neuen LES
- Beschluss der neuen LES in einer Mitgliederversammlung 2022
- Bewerbung → Auswahl → Start in die neue Förderphase

Der Prozess der Neubewerbung läuft also parallel zur aktuellen Förderphase und manche Ergebnisse, Ideen, Impulse können auch schon direkt umgesetzt werden. **Die Neubewerbung selbst ist <u>nicht</u> Teil des aktuellen LAG-Managements.** Für die Evaluierung, Veranstaltungen und Verschriftlichung der Strategie wird dabei mit einem entsprechenden Büro zusammengearbeitet werden.
**Für die Neubewerbung sind einmalige Kosten von etwa 1.500 € je Gemeinde zu erwarten, wofür eine entsprechende Beteiligungszusage der jeweiligen Gemeinde erforderlich ist.**

Im Anschluss an seine Beratung fasst der Gemeinderat mit **13/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Die Gemeinde Halfing beteiligt sich mit einer Einmalzahlung von 1.500 € an den Kosten für die Weiterentwicklung der Lokalen Entwicklungsstrategie (LES) als Grundlage der Bewerbung für die nächste Leaderphase ab dem Jahr 2023.

| TOP 10 | AWO Haus für Kinder Halfing: Einrichtung einer weiteren Gruppe; Zustimmung zur Anschaffung der erforderlichen Ausstattung |
|---|---|

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass uns die AWO in einer Besprechung am 23.04.2021 mitgeteilt hat, dass ab dem 01.09.2021 die Einrichtung einer weiteren Kindergartengruppe erforderlich wird. Derzeit liegen nämlich 13 Anmeldungen von Halfinger Kindern vor, die ansonsten nicht aufgenommen werden können.

Die Kita würde dann über

2 Krippengruppen
4 Kindergartengruppen und
1 Hortgruppe

verfügen.

Die neue Kindergartengruppe würde im bisherigen Essraum untergebracht werden, was durch eine Änderung der Konzeption der Einrichtung möglich wird. Künftig werden die Kinder dann in ihren jeweiligen Gruppenräumen essen.

Die Vorsitzende gibt hierzu auch ein Schreiben der AWO vom 06.05.2021 bekannt und gibt entsprechende Erläuterungen dazu.

Für die neue Gruppe werden folgende außerordentlichen Aufwände, die im Haushalt 2021 nicht berücksichtigt sind (Situation war damals noch nicht bekannt), benötigt.

| | |
|---|---|
| Einrichtungsgegenstände ca. | 9.000 € |
| Bastel- und Spielgeräteausstattung ca. | 2.000 € |
| Küchen- und Geschirrbedarf ca. | 1.200 € |
| **Gesamt ca.** | **12.200 €** |

Die Abrechnung würde gesondert mit dem Jahresabschluss 2021 der Einrichtung erfolgen. Soweit noch weitere Ausgaben notwendig werden, so werden diese ordentlich mit dem Haushalt 2022 beantragt.

GR Stettner schlägt vor, die notwendigen Einrichtungsgegenstände selbst als Gemeinde zu kaufen.

Das Gremium fasst hierzu mit **13/0 Stimmen** folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Anschaffung der erforderlichen Ausstattung gemäß der vorstehenden Aufstellung zu. Der damit verbundene außerordentliche Aufwand wird genehmigt. Die notwendigen Einrichtungsgegenstände sollen von der Gemeinde angeschafft werden.

## TOP 11 Antrag der Bürgerinitiative PRO-Halfing auf Befreiung vom Plakatierungsverbot

Die Vorsitzende gibt den Antrag der Bürgerinitiative PRO-Halfing auf Befreiung vom Plakatierungsverbot vom 06.05.2021 bekannt.

Begründet wird der Antrag damit, dass die Gemeinde und ihre Bewohner durch eine breit angelegte Information vor einem irreparablen Schaden, der durch die geplante Erdgasbohrung entsteht, bewahrt werden sollen.
Die Gemeinde und ihre verantwortlichen Vertreter/Vertreterinnen werden zudem gebeten, die Erdgasbohrung nicht zu dulden und der Bürgerinitiative freie Hand zu geben, dagegen zu protestieren.

Gemäß § 1 der Plakatierungsverordnung der Gemeinde Halfing dürfen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie zum Schutz von Natur-, Kunst-, und Kulturdenkmälern Anschläge in der Öffentlichkeit nur mit Genehmigung der Gemeinde Halfing und nur an den hierfür von der Gemeinde Halfing benannten Örtlichkeiten angebracht werden. Diese Örtlichkeiten sind

1. der gemeindliche Schaukasten am Rathaus
2. die Wander- und Panoramatafel an der Bahnhofstraße (vor Gasthaus Schildhauer)
3. die Fl.Nrn. XY und XY der Gemarkung Halfing (Chiemseestraße)
4. die Litfasssäule in der XY (neben Gemeindehaus) mit Genehmigung der betreibenden Firma

Von der Beschränkung von Anschlägen auf die genannten Flächen **kann** die Gemeinde in besonderen Fällen – insbesondere anlässlich besonderer Ereignisse – im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen gestatten, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild oder ein Natur-, Kunst- oder Kulturdenkmal nicht oder nur unwesentlich beeinträchtig wird und Gewähr besteht, dass die Anschläge innerhalb einer gesetzten Frist wieder entfernt werden (§ 3 Abs. 3 Plakatierungsverordnung).

Im Falle der Erdgasbohrung liegt aus Sicht der Verwaltung unstrittig ein besonderer Fall vor. Nachdem es sich hier aber um eine sogenannte „kann“ und keine „muss“ Bestimmung handelt, kann die Gemeinde/der Gemeinderat hier nach ihrem/seinem Ermessen entscheiden. Bei dieser Ermessensentscheidung ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Gestattung einer Ausnahme von der Plakatierungsverordnung mit Sicherheit Auswirkungen auf künftige Anträge haben wird. Bei jedem Antragsteller, der einen Antrag auf Ausnahme von den Beschränkungen der Plakatierungsverordnung stellt, liegt ein besonderer Fall bzw. ein besonderes Ereignis vor. Hier wird sich dann schnell die Frage stellen, wieso die „Einen“ dies durften und die „Anderen“ nicht. Besonders bei ähnlich gelagerten Fällen. Hier werden sich die Antragsteller dann mit Sicherheit auf den Gleichheitsgrundsatz berufen.
Auch ist zu bedenken, was los ist, wenn es bei einem Thema zwei verschiedene Lager gibt. Wer darf dann was! Oder Bürgerinitiativen sich gegen Projekte der Gemeinde selbst wenden.
Zudem birgt jede Ausnahme die Gefahr, dass die Verordnung immer mehr zu einem zahnlosen Tiger wird. Mit der Zeit wird es dann darauf hinauslaufen, dass wir die Verordnung aufheben können, da diese aufgrund diverser Ausnahmen nicht mehr vollziehbar ist.

Die bestehende Plakatierungsverordnung bietet bereits jetzt die Möglichkeit auf den Grundstücken Fl.NrXY und XY (Chiemseestraße) einen Großaufsteller/ein großes Plakat für den Ort zentral aufzustellen. Nachdem sich im unmittelbaren Bereich die Bäckerei Miedl sowie der Edeka Markt etc. befindet bzw. die Staatsstraße daran vorbeiläuft, wird dieser Großaufsteller/dieses Plakat mit Sicherheit von sehr vielen Leuten wahrgenommen werden. Dies würde auch der bisherigen Handhabe der Verordnung entsprechen.

**Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Antrag aus vorstehenden Gründen <u>nicht</u> stattgegeben werden.**
Falls der Gemeinderat diese Meinung nicht teilen sollte und die beantragte Ausnahme befürwortet, sollten aus Sicht der Verwaltung zumindest die Örtlichkeiten für die Anschläge und damit die Anzahl der Anschläge mit der Gemeinde abgestimmt werden (analog § 4 Abs. 1 Satz 2 Plakatierungsverordnung). Auch sollte eine Frist für das Entfernen der Anschläge festgesetzt werden.

Im Anschluss an seine Beratung fasst der Gemeinderat mit **12/1 Stimmen** folgenden Beschluss:

Der Antrag der Bürgerinitiative PRO-Halfing auf Befreiung vom Plakatierungsverbot vom 06.05.2021 wird **nicht** befürwortet. Die Bürgerinitiative ist auf die Möglichkeit z.B. zur Aufstellung eines Großaufstellers auf den Grundstücken Fl.Nr. XY und XY (Chiemseestraße) hinzuweisen.

## TOP 12 Sonstiges und Bekanntgaben

- **<u>Neues aus der Verwaltung</u>**

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass zur Verstärkung der Verwaltung Herr Karsten Burkhard als Techniker eingestellt wurde. Weiter wird zum 01.07.2021 ein zweiter Mitarbeiter im Klärwerk eingestellt.

- **<u>Gemeindehaus Halfing; Lagerräume Archiv</u>**

Im Archiv des Gemeindehauses Halfing befinden sich u.a. Lagerräume von einigen Vereinen (Theaterverein, Feuerwehr Halfing…). Die Gemeindeverwaltung braucht nun neue Lagerflächen, da im ersten Stock des Rathauses neue Büroräume geschaffen werden müssen. Hierzu wird im Archiv ein kleiner Raum abgetrennt. Die Vorsitzende wird hierzu Gespräche mit den Vereinen führen.

- **Öffnungszeiten Wertstoffhof**

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass schon mehrere Bürger bezüglich einer möglichen Erweiterung der Öffnungszeiten des Wertstoffhofes an sie herangetreten sind. Die Anträge sollen von der Verwaltung geprüft werden.

- **Aktion „Saubere Landschaft“**

Die Aktion „Saubere Landschaft“ fand bisher immer im Frühjahr jeden Jahres statt. Aufgrund von Corona wurde die Aktion in diesem Jahr abgesagt. Die Vorsitzende gibt bekannt, dass die Veranstaltung demnächst nachgeholt wird.

- **Bauvorhaben Nickel**

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass das Bauvorhaben von Herrn Nickel im Genehmigungsfreistellungsverfahren genehmigt wurde.

- **Moosstr.**

Die Vorsitzende erinnert an die bisherigen Beratungen. Die Sanierung der Moosstr. wurde vergangene Woche abgeschlossen. Als nächster Schritt wäre zu überlegen ob eine Fahrbahnmarkierung zur Abgrenzung eines Gehwegs aufgebracht werden soll. Dies soll von der Verwaltung geprüft werden.

- **Weiteres aus den Reihen des Gemeinderats:**

- GR Aicher Konrad erinnert an die bisherigen Beratungen zu der **Biberproblematik** im Halfinger Moos. Hierzu fanden bereits Gespräche mit der Naturschutzbehörde statt. Die dabei beschlossenen Maßnahmen haben leider nicht den gewünschten Erfolg gebracht, sodass es bei den letzten Regenfällen wieder zu Überschwemmungen kam. Es wird vorgeschlagen mit der Unteren Naturschutzbehörde nochmals einen Termin zu vereinbaren. GR Hofer erklärt, dass sich auch der Kreistag mit dem Thema beschäftigen wird.

- GR Johann Landinger erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand zum Thema Reismühle. Die Verwaltung hat hierzu einen „Fahrplan“ erarbeitet, der die nächsten Schritte darstellen soll. Zur Thematik wird demnächst eine Sondersitzung stattfinden.

- GR Sepp Hofer gibt kurz das neu erstellte Radwegekonzept des Landkreises Rosenheims bekannt.

- GR Friedrich erkundigt sich nach der Beschilderung des Radwegs nach Wölkham. Die Vorsitzende gibt hierzu Erläuterung.

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

| | |
|---|---|
| Regina Braun<br>1. Bürgermeisterin | Anna Wenzke<br>Schriftführer/in |