

# GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

---



## NIEDERSCHRIFT DER ÖFFENTLICHEN GEMEINDERATSSITZUNG

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 18.02.2021  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ort: Mehrzweckhalle Halfing (Holzhamer Str. 6)

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Vorsitzende**

Braun, Regina

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

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

#### **Schriftführer/in**

Binder, Marco

#### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

#### **Weitere Anwesende**

8 Zuhörer

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung
- 2 Bauantrag XY auf Büroneubau und Einbau eines Labors in die Bestandshalle, XY, Fl.Nr. XY; nochmalige Behandlung
- 3 Erneuerung der Kirchenorgel; Informationen von XY
- 4 Bauantrag XY auf Errichtung eines Wohnmobilcarports, XY, Fl.Nr. XY
- 5 Bauantrag XY auf Errichtung einer Wohnung in die bestehende Maschinenhalle, Fl.Nr. XY, XY
- 6 Antrag auf Vorbescheid XY zum Abbruch und Wiederaufbau eines Nebengebäudes, Fl.Nr. XY, XY, XY
- 7 Bauantrag XY auf Errichtung eines eingeschossigen Anbaues zur Wohnraumerweiterung, XY, Fl.Nr. XY
- 8 Antrag auf Vorbescheid XY zum Um- und Ausbau des bestehenden Gebäudes in ein Doppelhaus mit Neubau einer Garage und eines Carports, Fl.Nr. XY u. XY
- 9 Bauantrag XY auf Errichtung einer Heizzentrale zum Einbau einer Hackschnitzelheizung mit Austragsraum und Vorratslager sowie einer Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung, Fl.Nr. XY, XY
- 10 Vergrößerung des Bauausschusses; Beratung und Beschlussfassung
- 11 Beschlussfassung über einen beschließenden Bauausschuss aufgrund des Antrags der Gemeinderatsmitglieder XY und XY
- 12 Mehrzweckhalle Halfing: Sanierung Warmwasserinstallation; Durchführungs-/Aus-schreibungsbeschluss
- 13 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

<b>TOP 1</b>	<b>Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung</b>
--------------	--

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 14.01.2021 wurden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt daher als vom Gemeinderat genehmigt.

Die Niederschrift über die nicht öffentliche Gemeinderatssitzung vom 14.01.2021 ist in Umlauf. Sofern bis zum Ende der heutigen Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt auch diese als genehmigt.

<b>TOP 2</b>	<b>Bauantrag XY auf Büroneubau und Einbau eines Labors in die Bestands-halle, XY, Fl.Nr. XY; nochmalige Behandlung</b>
--------------	--

Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegenden Pläne. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer-Bussardstr.“ Auf dem Grundstück ist der Büroneubau und der Einbau eines Labors in der Bestandshalle geplant. Es sind verschiedene Befreiungen erforderlich.

Der Antragsteller plant parallel den Neubau einer Halle auf dem Nachbargrundstück. Auch bei diesem Bauvorhaben sind verschiedene Befreiungen erforderlich. Das Landratsamt hat dem Antragsteller hierzu mitgeteilt, dass aufgrund des Ausmaßes keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt werden kann.

Anschließend wird dem Gremium das Vorhaben von den Planern (TKEZ Architekten GmbH, München) vorgestellt und erläutert. Auch werden von den Planern die Fragen des Gremiums beantwortet.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Gemeinderat hierzu mit **15/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Mit dem Vorhaben besteht grundsätzlich Einverständnis. Dem Antragsteller wird empfohlen den Bauantrag zurückzuziehen und einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zu stellen.

### **TOP 3 Erneuerung der Kirchenorgel; Informationen von XY**

Die Vorsitzende begrüßt zu diesem TOP XY und XY von der Kirchenverwaltung und übergibt anschließend an diese das Wort.

Diese stellen dem Gremium anschließend die Gründe für die Erneuerung der Kirchenorgel, die geplante Maßnahme (Installation einer neuen Orgel) sowie deren Finanzierung vor.

Nach Abzug des Zuschusses vom Ordinariat und der bereits gesammelten Spenden bleibt noch eine Finanzierungslücke von ca. 140.000 € übrig. Diese soll über weitere Spenden abgedeckt werden. Hier wird auch um eine Spende der politischen Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten gebeten.

Zum Abschluss des TOP's erwähnt die Vorsitzende, dass die Entscheidung über einen gemeindlichen Zuschuss in einer der nächsten Sitzungen auf der Tagesordnung stehen wird.

### **TOP 4 Bauantrag XY auf Errichtung eines Wohnmobilcarports, XY, Fl.Nr. XY**

Der Gemeinderat nimmt Einsicht in die vorliegenden Planunterlagen. Beim Ortsteil Mühlendorf handelt es sich um einen Außenbereich. Da die Antragsteller keine Privilegierung vorweisen können, beurteilt sich das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Die Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen.

Im Außenbereich sind Garagen und Carports als sonstige Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB im Regelfall unzulässig. Es ist aber möglich, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ausnahmsweise im Einzelfall verneint werden kann. Max. zulässig ist dabei ein überdachter Stellplatz (6 m x 3 m) pro Wohneinheit. Im bestehenden Wohnhaus befinden sich insgesamt 3 Wohneinheiten. Auf der Westseite des Anwesens befindet sich eine Holzhütte mit 2 Garagen. Die restlichen Stellplätze sind nicht überdacht. Der geplante Carport hat eine Größe von 7 x 4 m.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Gemeinderat hierzu mit **15/0** Stimmen folgenden Beschluss:

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

### **TOP 5 Bauantrag XY auf Errichtung einer Wohnung in die bestehende Maschinenhalle, Fl.Nr. XY, XY**

Der Gemeinderat nimmt Einsicht in die vorliegenden Planunterlagen. Beim Ortsteil Racherting handelt es sich um einen Außenbereich. Da der Antragsteller keine Privilegierung nachweisen kann, beurteilt sich das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Die Maschinenhalle wurde im Jahr 2015 neu errichtet. Die Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Gemeinderat hierzu mit **0/15** Stimmen folgenden Beschluss:

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

**TOP 6****Antrag auf Vorbescheid XY zum Abbruch und Wiederaufbau eines Nebengebäudes, Fl.Nr. XY**

Der Gemeinderat nimmt Einsicht in die vorliegenden Planunterlagen. Beim Ortsteil Wölkham handelt es sich um einen Außenbereich. Da der Antragsteller keine Privilegierung vorweisen kann, beurteilt sich das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Die Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Gemeinderat hierzu mit **15/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**TOP 7****Bauantrag XY auf Errichtung eines eingeschossigen Anbaues zur Wohnraumerweiterung, XY, Fl.Nr. XY**

Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegenden Planzeichnungen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Die Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Gemeinderat hierzu mit **15/0** Stimmen folgenden Beschluss:

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

**TOP 8****Antrag auf Vorbescheid XY zum Um- und Ausbau des bestehenden Gebäudes in ein Doppelhaus mit Neubau einer Garage und eines Carports, Fl.Nr. XY u. XY**

Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegenden Pläne. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Berg“ auf dem Grundstück ist der Umbau und Erweiterung des Bestandsgebäudes geplant. Es sind verschiedene Befreiungen erforderlich. Unter anderem wird das Bauvorhaben außerhalb der Baugrenzen geplant. Bei der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Berg“ (komplette Überarbeitung) wurde das Baufenster von der Straße zurückgerückt, da davon ausgegangen wurde, dass das Bestandsgebäude (über 300 Jahre alt) abgerissen wird. Weiter sind Befreiungen hinsichtlich der Wandflächen, der Fensteröffnungen, der GRZ und der Dachgestaltung erforderlich.

Nach § 31 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans nur befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Unter den Begriff Grundzüge der Planung fallen hierbei nur Änderungen und Ergänzungen von **untergeordnetem Gewicht**; sie dürfen das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändern oder zum Verlust des planerischen Grundgedankens führen. **Aufgrund des Ausmaßes der erforderlichen Befreiungen kann man nicht von einem untergeordneten Gewicht sprechen und es wäre wohl erforderlich den Bebauungsplan zu ändern.**

Laut telefonischer Auskunft des Landratsamts (Frau Rau) vom 18.02.2021 gegenüber dem Antragsteller könnte hier eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt und dem Vorhaben daher ohne eine Änderung des Bebauungsplans zugestimmt werden.

Der Gemeinderat fasst hierzu mit **0/15** Stimmen folgenden Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

<b>TOP 9</b>	<b>Bauantrag XY auf Errichtung einer Heizzentrale zum Einbau einer Hackschnitzelheizung mit Austragsraum und Vorratslager sowie einer Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung, Fl.Nr. XY, XY</b>
--------------	--

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig die Aufnahme des nachfolgenden TOP's in die heutige Tagesordnung. GR XY nimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem TOP bzw. der Abstimmung über die Aufnahme des TOP's in die heutige Tagesordnung teil (Art. 49 GO).

Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegenden Planzeichnungen. Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Zu dem Bauantrag wurde im Juli 2020 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Eingabeplan wurde nun geändert. Die Größe des Gebäudes für die Hackschnitzelheizung verkleinert sich von 15 m x 8,50 m auf 8 m x 6,50 m. In den bestehenden Stall werden ein Heizungsraum und ein Pufferspeicher eingebaut.

Der Gemeinderat fasst hierzu mit **14/0** Stimmen folgenden Beschluss:

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

<b>TOP 10</b>	<b>Vergrößerung des Bauausschusses; Beratung und Beschlussfassung</b>
---------------	---

Die Vorsitzende erinnert das Gremium an das Beratungsergebnis aus der letzten Sitzung (14.01.2021, TOP 8) in dieser Sache. Aufgrund des Antrags von GR XY wurde damals über eine Vergrößerung des Bauausschusses von derzeit 4 auf künftig 5 Mitglieder bzw. 6 Mitglieder (aufgrund des Antrags zur Geschäftsordnung von GR XY) beraten. Ferner wurde zum Antrag von GR XY über die Änderung vom vorberatenden zum beschließenden Ausschuss, im Falle einer Aufstockung, diskutiert.

Nachdem von GR XY angekündigt wurde, dass er seinen Antrag zur Geschäftsordnung „Aufstockung des Bau- und Umweltausschusses um zwei Mitglieder und Änderung vom vorberatenden zum beschließenden Ausschuss“ für die nächste Sitzung offiziell einreichen wird, wurde damals von einer Beschlussfassung abgesehen. Das Thema steht daher heute erneut auf der Tagesordnung.

Die Vorsitzende erinnert das Gremium, dass für eine Vergrößerung des Ausschusses die bestehende „Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts“ geändert werden müsste.

Die Vorsitzende erinnert den Gemeinderat nochmals an die Beschlussfassungen in der konstituierenden Sitzung vom 11.05.2020 zu diesem Thema. Damals wurde nach eingehender Beratung mit 11/4 Stimmen die Beibehaltung eines vorberatenden Bau- und Umweltausschusses beschlossen. Hinsichtlich der Zusammensetzung des Ausschusses wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die Zusammensetzung des Ausschusses besteht aus der Vorsitzenden und 5 ehrenamtlichen Gemeinderatsmitgliedern (bisher 4). **Abstimmergebnis: 6/9 Stimmen → wurde damit abgelehnt**

Die Zusammensetzung des Ausschusses besteht aus der Vorsitzenden und 4 ehrenamtlichen Gemeinderatsmitgliedern (wie bisher). **Abstimmergebnis: 10/5 Stimmen → wurde damit angenommen**

Der Ausschuss leistet in seiner jetzigen Zusammensetzung aus ihrer Sicht ordentliche Arbeit. Gründe, die für eine Vergrößerung des Ausschusses sprechen, sind daher derzeit nicht unbedingt ersichtlich.

Sollte eine Vergrößerung des Ausschusses z.B. für das Projekt „Reismühlengelände/Brunner-Anwesen“ wirklich erforderlich werden, kann der Ausschuss auch zu gegebener Zeit noch aufgestockt werden.

Vielleicht wäre es auch ratsam, einen zweckgebundenen „neuen“ Ausschuss für das Projekt zu bestellen. Zu erinnern ist hier z.B. an den Feuerwehrhaus-Bauausschuss, der für den Zeitraum 2004-2006 ins Leben gerufen wurde.

Für den Fall, dass sich das Gremium für eine Vergrößerung des Bau- und Umweltausschusses aussprechen sollte, würde sich laut Geschäftsordnung (§ 6) folgende Sitzverteilung ergeben:

**Sitzverteilung nach St. Laque/Schepers**

Partei/Wählervereinigung	CSU		HWV		FREIE WÄHLER	
<b>Sitze im Gemeinderat</b>	5		5		4	
: 1	5	(1)	5	(2)	4	(3)
: 3	1,6666667	(4)	1,6666667	(5)	1,3333333	(6)
: 5	1	(7)	1		0,8	
: 7	0,7142857		0,7142857		0,5714286	
: 9	0,5555556		0,5555556		0,4444444	
<b>Sitze im Ausschuss bei 5 Ausschussmitgliedern</b>	2		2		1	
<b>Sitze im Ausschuss bei 6 Ausschussmitgliedern</b>	2		2		2	

**Beratung:**

GR XY vertritt mittlerweile die Meinung, dass der Bauausschuss so bleiben soll wie er derzeit ist. GR XY kann auch als Zuhörer an den Bauausschusssitzungen teilnehmen und bei Bedarf sein Wissen einbringen. Dies gilt auch für alle anderen Gemeinderatsmitglieder.

Ein beschließender Ausschuss wird von vielen Gemeinderatsmitgliedern nicht gewünscht.

Aus der Mitte des Gemeinderats wird wiederholt die Einführung eines Ratsinformationssystems angeregt.

Im Anschluss an seine Beratung fasst das Gremium mit **15/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat spricht sich für eine Beibehaltung der derzeitigen Größe des Bau- und Umweltausschusses aus. Die Beschlüsse vom 11.05.2020 gelten damit unverändert weiter.

<b>TOP 11</b>	<b>Beschlussfassung über einen beschließenden Bauausschuss aufgrund des Antrags der Gemeinderatsmitglieder XY und XY</b>
---------------	--

Die Vorsitzende gibt den Antrag der Gemeinderatsmitglieder XY (2. Bürgermeister) und XY vom 04.02.2021 bekannt.

Diese beantragen im Falle einer Aufstockung des Halfinger Bauausschusses um zwei weitere Personen, je eine Person der Halfinger Wählervereinigung und eine Person der Freien Wähler Halfing, zu beschließen, dass der Bauausschuss zukünftig ein beschließender Ausschuss ist. Die Begründung des Antrags wird von den Antragstellern mündlich vorgetragen.

Aufgrund der Beschlussfassung beim vorherigen TOP 10, die Aufstockung des Bau- und Umweltausschusses wurde abgelehnt, entfällt eine Beschlussfassung über diesen Antrag.

<b>TOP 12</b>	<b>Mehrzweckhalle Halfing: Sanierung Warmwasserinstallation; Durchführungs-/Ausschreibungsbeschluss</b>
---------------	---

Die Vorsitzende erinnert an die bisherigen Beratungen in dieser Sache. Herr Kas vom Ingenieurbüro Kas + Maier hat dem Bauausschuss in seiner letzten Sitzung seine Planung sowie den aktuellen Sachstand erläutert.

Das Ingenieurbüro Kas + Maier wurde von der Gemeinde mit der Planung bezüglich einer Sanierung der Warmwasserinstallation in der Mehrzweckhalle bzw. den Maßnahmen zur Legionellenbekämpfung beauftragt. Grundlage hierfür war/ist eine Gefährdungsbeurteilung, die vom Ingenieurbüro Frank aus Aschau erstellt wurde.

Hauptproblem in Sachen „Legionellen“ ist wohl, dass die Anlage veraltet ist, die Rohrleitungen überdimensioniert sind und das Rohrleitungssystem zudem korrodiert ist.

Die Gesamtkosten für die erforderlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen belaufen sich laut einer Kostenschätzung des Ingenieurbüros auf rund 130.000 bis 140.000 € brutto.

Vom Ingenieurbüro wird eine baldige Durchführung der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen empfohlen. Die Bauzeit wird bei ca. 2 bis 3 Monaten liegen.

Im Anschluss an seine Beratung fasst der Gemeinderat hierzu mit **15/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Durchführung der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an der Warmwasserinstallation der Mehrzweckhalle zu. Die Verwaltung bzw. das Ingenieurbüro Kas + Maier wird mit der Ausschreibung der Maßnahme beauftragt. Um die Kosten eventuell noch nach unten zu bringen, soll das Ingenieurbüro Einsparungsmöglichkeiten ausnutzen (z.B. alte Leitungen im Mauerwerk belassen, wo möglich).

- **Bekanntgabe Schreiben von XY; Anregungen/Gedanken zu diversen Themen der Kommunalpolitik**

Die Vorsitzende gibt ein Schreiben von XY vom 12.01.2021 bekannt. Darin bringt dieser seine Anregungen/Gedanken zu diversen Themen (z.B. Klimaschutz, nachhaltige Gemeindeentwicklung, Reduzierung der Emissionen, Reduzierung Flächenverbrauch) vor, die der Gemeinderat in seine Überlegungen/Entscheidungen mit einfließen lassen könnte.

- **Anfrage Familie XY wegen Grundstücksteilung**

Die Vorsitzende informiert das Gremium über die Anfrage der Familie XY zur Teilung des Grundstücks Fl.Nr. XY (XY).

- **Anschaffung von Leihgeräten für Schüler (Laptops); Bekanntgabe Zuwendungsbescheid**

Die Vorsitzende gibt den Zuwendungsbescheid vom 15.02.2021 bekannt. Für die Anschaffung von Leihgeräten für Schüler wurde vom Freistaat Bayern eine Zuwendung über 6.270 € gewährt.

- **Verschiedenes aus den Reihen des Gemeinderats**

GR XY gibt bekannt, dass sich Frau Wenzke vom Bauamt bereit erklärt hat, dass sie dem Gemeinderat die Änderungen beim neuen Abstandsflächenrecht in einer Sitzung erläutern würde. Der Gemeinderat kann dann entscheiden, ob er eine Satzung erlassen möchte oder nicht.

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

Regina Braun  
1. Bürgermeisterin

Marco Binder  
Schriftführer/in