

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM



NIEDERSCHRIFT DER ÖFFENTLICHEN GEMEINDERATSSITZUNG

Sitzungsdatum: Donnerstag, 16.02.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ort: Sitzungszimmer des Gemeindehauses

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzende

Braun, Regina

Mitglieder des Gemeinderates

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

Schriftführer/in

Binder, Marco

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Aicher, Konrad	entschuldigt
Murner, Josef	entschuldigt

Weitere Anwesende

7 Zuhörer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung
- 2 Neufassung der Satzung über die örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Halfing
- 3 Bauantrag XY auf energetische Sanierung und Errichtung einer Dachgaube
- 4 Einbeziehungssatzung "Egg"; Behandlung der Einwände von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit; Beauftragung zur Durchführung des weiteren Verfahrens
- 5 Bauantrag XY auf Ersatzbau eines Einfamilienhauses sowie Neubau eines Carports, Fl.Nr. XY Gem. Halfing
- 6 Bauantrag XY zur Errichtung von Werbeanlagen an der Chiemseestr. Ecke Hartseestr., Fl.-Nr. XY, Gem. Halfing
- 7 Bauantrag auf Abbruch und Wiederaufbau des Wohnteils eines landwirtschaftlichen Anwesens mit Einbau von sechs Wohneinheiten Fl.-Nr. XY Halfing
- 8 Bauantrag XY auf Errichtung eines EFH mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und zwei Stellplätzen
- 9 Antrag von XY auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. XY (Gemarkung Halfing)
- 10 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
--------------	--

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 26.01.2023 wurden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt daher als vom Gemeinderat genehmigt.

Die Niederschrift über die nicht öffentliche Gemeinderatssitzung vom 26.01.2023 ist in Umlauf. Sofern bis zum Ende der heutigen Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt auch diese als genehmigt.

TOP 2	Neufassung der Satzung über die örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Halting
--------------	--

Aufgrund überholter Vorschriften in der derzeit gültigen „Satzung zur örtlichen Bauvorschrift“ (Stand 06.09.2017) schlägt die Vorsitzende vor, die Satzung zu überarbeiten. Die aktuelle Fassung lautet folgendermaßen:

SATZUNG
über
die Örtliche Bauvorschrift
für die Gemeinde Halfing



(vom 06.09.2017)

Auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat – GO – und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – erlässt die Gemeinde Halfing folgende Satzung:

1. Geltungsbereich

- 1.1 Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet.

2. Verhältnis zu Bebauungsplänen

- 2.1 Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese Festsetzungen von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.
- 2.2 Werden in einem Bebauungsplan von dieser örtlichen Bauvorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind insoweit die Festsetzungen im Bebauungsplan maßgebend.

3. Gebäudestellung und Höhe; Erdgeschossfußboden über Gelände

- 3.1 Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Die Genehmigungsbehörde kann Änderungen verlangen.
- 3.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 25 cm über dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen. Bei Hanggelände gilt der vorstehende Maximalwert als maximaler Durchschnittswert bezogen auf die Gebäudegrundfläche.

4. Dachform, Dachneigung

- 4.1 Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 20 – 28° zu versehen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Dachkonstruktion erneuert wird. Satz 1 gilt nicht für Garagen und ähnliche untergeordnete Anbauten und Bauwerke.

5. Dachflächen, Dachaufbauten

- 5.1 Satteldächer sind mit einem Dachüberstand von mindestens 0,60 m an allen Gebäudeseiten zu versehen.
- 5.2 Bei grenznahen Garagen gilt Ziff. 5.1 nicht an den grenzseitigen Gebäudeseiten.
- 5.3 Dachgauben sind zulässig, diese dürfen jedoch 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachgauben dürfen die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überschreiten. Je Dachseite sind maximal 2 Dachgauben zulässig, welche zusammen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten dürfen.

6. Außenwände

- 6.1 Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind fensterlose Hausseiten unzulässig.

7. Farbgebung

- 7.1 Fassadenflächen sind in einem hellen oder warmen Farbton zu streichen. Grelle oder besonders auffallende Farben sind an den Außenfassaden nicht zulässig.

8. Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in Höhe und Gestalt mit den benachbarten Einfriedungen möglichst abzustimmen.
- 8.2 Entlang öffentlicher Straßen dürfen innerhalb eines Streifens von 2 m Tiefe (gemessen im rechten Winkel von der Fahrbahnkante der öffentlichen Straße ins anliegende Grundstück) Einfriedungen, Anpflanzungen oder sonstige Sichthindernisse (ausgenommen bestehendes natürliches Gelände oder bestehende Gebäude) eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahndecke nicht übersteigen. Bei Innen- und Außenkurven wird der Abstand von der Gemeinde nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt. Weitergehende öffentliche Vorschriften bleiben hierdurch unberührt.
- 8.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und seitlichen und rückseitigen Grenzen dürfen nicht aus unverputztem Mauerwerk – Rohrmatten – Stacheldraht – Kunststein (Bossenmauerwerk und ähnliches) – Riemchenverkleidungen – Platten aus Kunststoff, Glas oder Metall – geschlossenen Bretterwänden – hergestellt oder nachträglich angebracht werden.
- 8.4 Stützmauern sind nicht zulässig.

9. Stellplätze

- 9.1 Für Einfamilienhäuser sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze, bei Mehrfamilienhäusern sind je Wohneinheit mindestens 2 Kfz-Stellplätze anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Stellplätze und Zufahrten dürfen zur öffentlichen Straßen hin, zu der die Ausfahrt erfolgt, nicht eingefriedet werden. Im Einzelfall (z. B. aus verkehrsrechtlicher Sicht) können mehr als die oben genannten Stellplätze gefordert werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (GaStellV) inklusive der Anlage zur GaStellV in der jeweils geltenden Fassung mit der Maßgabe, dass folgende Mindestmaße je Stellplatz gelten:
- Länge 5 m
 - Breite 2,50 m

10. Abweichungen von der Örtlichen Bauvorschrift

- 10.1 Von der örtlichen Bauvorschrift können Abweichungen zugelassen werden.

11. Ordnungswidrigkeiten

- 11.1 Nach Art 89 Abs. 1 Nr. 15 Bayerische Bauordnung – BayBO – kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne vorherige Genehmigung einer Ausnahme oder Befreiung nach Nr. 12.1 durch die Gemeinde von Vorschriften dieser Satzung abweicht.

12. Baubeseitigung

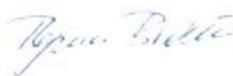
- 12.1 Werden Anlagen im Widerspruch zu den vorstehenden Vorschriften errichtet oder geändert, so kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden Anlagen im Widerspruch zu den vorstehenden Vorschriften benutzt, so kann diese Benutzung untersagt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ein Bauantrag gestellt wird.

13. Inkrafttreten

- 13.1 Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 12.04.2012 außer Kraft.

Halfing, 06.09.2017

Gemeinde Halfing



(Braun)
2. Bürgermeister



Auf Empfehlung des Bauausschusses fasst der Gemeinderat mit **13/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Die Satzung zur örtlichen Bauvorschrift soll überarbeitet werden. Zur Vorbereitung der Änderungen soll eine außerordentliche Bauausschusssitzung stattfinden. Dazu können auch weitere interessierte Gemeinderatsmitglieder und eventuell Vertreter des Landratsamts zur Beratung hinzugezogen werden.

TOP 3 Bauantrag XY auf energetische Sanierung und Errichtung einer Dachgaube

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass Frau XY die energetische Sanierung und den Einbau einer Dachgaube beim Anwesen XY beabsichtigt. Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegenden Planzeichnungen. Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich nach § 34 BauGB).

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegenden Bauunterlagen. Bei der aktuellen Bebauung handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit Garage (erbaut Anfang der 70-er Jahre) sowie einer Garagenüberdachung und Überdachung der Tiefgarageneinfahrt (Antrag aus dem Jahr 1996)

Die Vorsitzende gibt dazu nähere Erläuterungen. Die geplante Schleppgaube wurde von Seiten der Gemeindeverwaltung geprüft. Da in der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift unter 5. *Dachflächen, Dachaufbauten* Schleppgauben nicht eindeutig ausgeschlossen werden, sind diese zulässig.

Somit kann an dieser Stelle eine Schleppgaube errichtet werden.

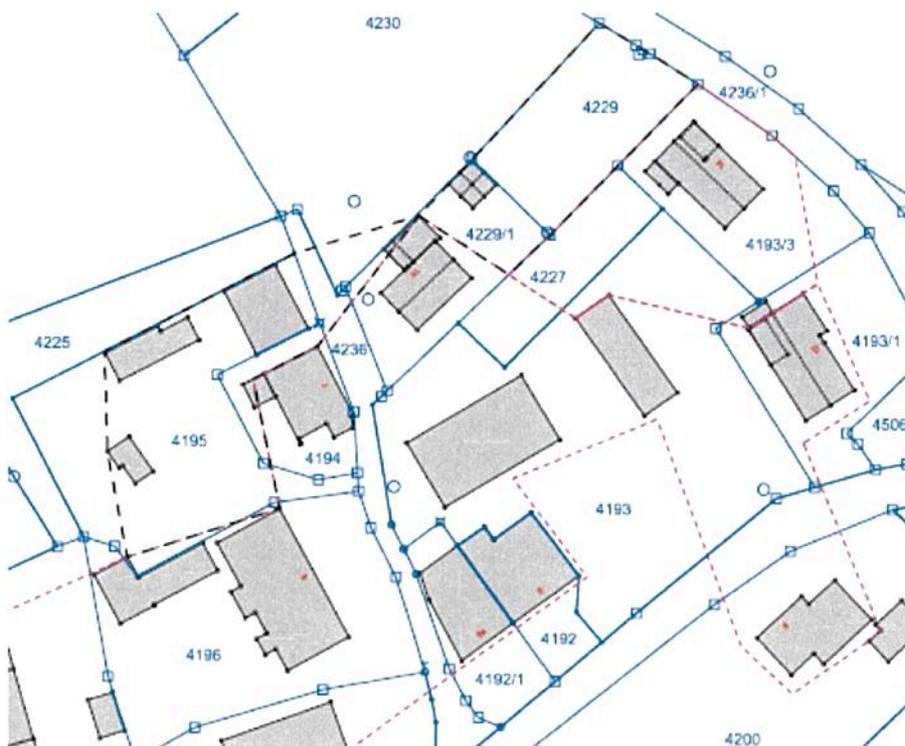
Auf Empfehlung des Bauausschusses fasst der Gemeinderat hierzu mit **13/0** Stimmen folgenden Beschluss:

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

TOP 4	Einbeziehungssatzung "Egg"; Behandlung der Einwände von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit; Beauftragung zur Durchführung des weiteren Verfahrens
--------------	---

Der Gemeinderat Halfing hat am 21.04.2022 den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der von der Fa. Huber Planungs-GmbH ausgearbeitete Entwurf vom 01.03.2022 wurde gebilligt und die Durchführung des Verfahrens zur Öffentlichkeitsbeteiligung und zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Das Verfahren wurde gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 19.05.2022 bis 21.06.2022 durchgeführt.



Im Verfahren wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Keine Rückmeldung erfolgte von:

5. Bayernwerk Netz GmbH, Kolbermoor
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
9. Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz

Nicht geäußert haben sich ("Keine Äußerung"):

3. Bayerischer Bauernverband, Rosenheim, 27.05.2022

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

- 1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim, 19.05.2022
- 10. Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, 27.05.2022
- 11. Regierung von Oberbayern, 24.1. Höhere Landesplanungsbehörde, 20.05.2022

Zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim, 13.06.2022

2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) <input checked="" type="checkbox"/> Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen. Bitte beachten Sie die Hinweise unter 2.5!
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Empfehlung aus landwirtschaftlicher Sicht: 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 und Geflügelmist. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen. Ein entsprechender Passus ist in die Satzung aufzunehmen.
2.6	<input type="checkbox"/> Auf eine weitere / nochmalige Beteiligung in diesem Bauleitplanverfahren wird ausdrücklich verzichtet
	Ort, Datum _____ Unterschrift, Dienstbezeichnung _____

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da eine Aufnahme in die Festsetzungen nicht möglich ist, wird ein entsprechender Hinweis in die Satzung aufgenommen.

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. BQ, München, 08.06.2022

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

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

Die Hinweise werden beachtet und den Bauherren mitgeteilt.

7. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, 21.06.2022

Sehr geehrte Frau Wenzke,

folgende Hinweise (an den Planer):

Im Entwurf fehlt noch ein § 3:

„Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.“

Für Satzungen nach § 34 BauGB gibt es kein „vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB“ (Überschrift zur Begründung).

Es gibt nur das in § 34 Abs. 6 BauGB für Satzungen vorgesehene Verfahren mit entsprechender Anwendung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die Einbeziehung betrifft nicht „eine Außenbereichsfläche“, sondern mehrere (räumlicher Geltungsbereich).

Umweltbericht und Umweltprüfung sind in Satzungsverfahren nicht vorgesehen (§ 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB), so dass die Ausführungen unter „Aufstellungsverfahren“ zum „Absehen“ von einer Umweltprüfung aufgrund der Verfahrenswahl nicht zutreffend sind.

Mit freundlichen Grüßen

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

Ein § 3 wird wie vorgeschlagen in die Satzung aufgenommen.

Die Bezeichnung „vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB“ wird gestrichen.

In der Begründung wird korrigiert, dass mehrere Außenbereichsflächen einbezogen werden.

In der Begründung (Aufstellungsverfahren) werden die Aussagen zu Umweltbericht und Umweltprüfung gestrichen.

Die bisher in den Geltungsbereich aufgenommenen Grundstücke Fl.Nrn. XY (Teil), XY (Teil), XY (Teil) und XY (Teil) entfallen auf Wunsch der Antragstellerin.

8. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 14.06.2022

2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p>§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. siehe Beiblatt</p>		
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 18 BNatSchG i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 1 a Abs. 3 BauGB</p>		
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Der Ausgleich hat durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen zu erfolgen. Um die Rechtsgültigkeit der Satzung nicht zu gefährden, wird die Gemeinde daher gebeten, ihre Planung entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.</p>		
2.5	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Eine Verlagerung auf das spätere Baugenehmigungsverfahren ist rechtlich nicht möglich. Der Eingriff ist ggf. zu schätzen und ein Ausgleich ebenfalls geschätzt festzusetzen. Der ökologische Ausgleich ist wie beim Bebauungsplan direkt auch rechtlich zu sichern.</p>		
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 50%;">Naturschutzfachlicher Inhalt</td> <td style="text-align: center; width: 50%;">Naturschutzrechtlicher Inhalt</td> </tr> </table>	Naturschutzfachlicher Inhalt	Naturschutzrechtlicher Inhalt
Naturschutzfachlicher Inhalt	Naturschutzrechtlicher Inhalt		

Für diese Satzung wäre keine Ausgleichsberechnung in der Satzung notwendig.
Der betroffene Grundeigentümer, der die Erweiterung der Satzung benötigt, hat dies jedoch bereits geregelt und 3x 700 qm = 2.100 Ökopunkte erworben und notariell gesichert.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genaue Berechnung sowie die Fläche, die als Ausgleich gesichert wurde (extern, außerhalb der Gemeinde Halfing) werden der Begründung der Satzung beigelegt.

12. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, 31.05.2022

2.5	<p>☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Die Erschließung ist wasserwirtschaftlich nicht gesichert. Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein schlussiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher (ggf. in Verbindung mit einem Generalentwässerungsplan) nachzureichen. Dabei reicht es nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.</p> <p>Sofern eine dezentrale Regenwasserversickerung vorgesehen ist, schlagen wir folgende Hinweise vor: Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnissfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfeststellungsverordnung) mit TRENGiW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Hierbei ist das gesammelte Niederschlagswasser soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen über die beladete Bodenzone zu versickern. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von</p>
-----	--

- 3 -

12

<p>Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigoletten anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweislich zwingende Gründe, wie z. B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnissfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeerbenante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand aufweisen. Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln sind einzuhalten (u.a. DWA-A 138, DWA-M 153, DWA-A 117). Ansonsten ist für die Niederschlagswassererleichterung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Das Entwässerungskonzept sollte vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden.</p> <p><u>Überflutungen infolge von Starkregen</u> Infolge von Starkregeneignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außenzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen. Wir schlagen zudem vor folgenden Hinweise aufzunehmen: Infolge von Starkregeneignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.</p> <p><u>Geländeveränderungen</u> Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Wir empfehlen der Gemeinde daher entsprechend den Hinweis mit aufzunehmen, dass keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Abgrabungen, Aufkantung, u.ä.) durchgeführt werden dürfen, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.</p>
<p>Mit freundlichen Grüßen</p>

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

Folgende Hinweise werden noch in die Satzung aufgenommen:

Für den überwiegenden Teil der Satzung besteht Rechtskraft und ist nicht Gegenstand der Erweiterung. Beim Bestand ist die Entwässerung funktionsfähig vorhanden. Das eine, restliche unbebaute Grundstück für ein kleines Ein- / Zweifamilienhaus wird auf dem Grundstück selbst entwässert. Ein Entwässerungsplan wird mit dem Bauantrag eingereicht.

Niederschlagswasserbeseitigung, dezentrale Regenwasserversickerung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Hierbei ist das gesammelte Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweislich zwingende Gründe, wie z. B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand aufweisen. Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln sind einzuhalten (u.a. DWA-A 138, DWA-M 153, DWA-A 117).

Ansonsten ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Das Entwässerungskonzept sollte vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden.

Starkregenereignisse

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Geländeveränderungen

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG - Wasserhaushaltsgesetz).

Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Abgrabungen, Aufkantungen, u. ä.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

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

Einwender 1 (im Zuge des Verfahrens eingegangene Mitteilung)

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

Die bisher in den Geltungsbereich aufgenommenen Grundstücke Fl.Nrn. XY (Teil), XY (Teil), XY (Teil) und XY (Teil) werden auf Wunsch der Antragstellerin aus dem Satzungsbereich herausgenommen.

Billigung der Stellungnahmen/Beauftragung des Planungsbüros mit der Einarbeitung in den Satzungsentwurf

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

Die vorstehenden Stellungnahmen werden gebilligt.

Die Fa. Huber Planungs-GmbH wird beauftragt, die vorstehenden Änderungen bzw. Ergänzungen in den bestehenden Entwurf der 2. Änderung der Klarstellung- und Einbeziehungssatzung Egg einzuarbeiten.

Auslegungsbeschluss

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

Die 2. Änderung der „Klarstellung- und Einbeziehungssatzung Egg“ samt Begründung wird nach Einarbeitung der Änderungen bzw. Ergänzungen nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut ausgelegt, zudem können die Träger öffentlicher Belange erneut zu dem Bauleitplanverfahren Stellung nehmen. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung beträgt zwei Wochen (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

TOP 5	Bauantrag XY auf Ersatzbau eines Einfamilienhauses sowie Neubau eines Carports Fl.Nr. XY Gem. Halfing
--------------	--

Das Gremium nimmt Einsicht in die eingereichten Planunterlagen und die Vorsitzende gibt dazu nähere Erläuterungen. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Ersatzbau für das alte nicht mehr bewohnbare Wohngebäude des bäuerlichen Anwesens XY. Mit Schreiben vom 14.06.2022 erging der positive Vorbescheid (Antrag vom 04.03.2022), wodurch einer Zustimmung zum Bauantrag nichts entgegensteht.

Auf Empfehlung des Bauausschusses fasst der Gemeinderat hierzu mit **13/0** Stimmen folgenden Beschluss:

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

Die Bauwerber sollen darauf hingewiesen werden, dass für den Ortsteil Haslach die Errichtung der gemeindlichen Wasserversorgung angedacht ist. Falls diese errichtet wird, sind die Anwohner verpflichtet, an diese anzuschließen.

TOP 6 Bauantrag XY zur Errichtung von Werbeanlagen an der Chiemseestr. Ecke Hartseestr., Fl.-Nr. XY, Gem. Halfing

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass es sich hier um ein „Lichttransparent“, das an den Balkon des Neubaus mit der Adresse Simsseestraße XY angebracht werden soll, handelt. Die Vorsitzende gibt dazu nähere Erläuterungen.

Der Bauausschuss regt an, die Beleuchtung der Anlage zeitlich zu begrenzen (vgl. z.B. Raiffeisenbank bzw. Profol oder Edeka Helma, Chiemseestr.).

Auf Empfehlung des Bauausschusses fasst der Gemeinderat hierzu mit **13/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Zu dem Antrag auf Errichtung einer Werbeanlage wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Beleuchtung der Werbeanlage muss von 23:00 Uhr bis morgens (06:00 Uhr) abgeschaltet sein.

TOP 7 Bauantrag XY auf Abbruch und Wiederaufbau des Wohnteils eines landwirtschaftlichen Anwesens mit Einbau von sechs Wohneinheiten, Fl.-Nr. XY Halfing

Der Gemeinderat nimmt Einsicht in die vorliegenden Planunterlagen. Beim Ortsteil Mühldorf handelt es sich um Außenbereich. Die Antragsteller planen den Teilabriss des bestehenden Anwesens und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten.

Da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet, wird es nach § 35 BauGB beurteilt. Mit Schreiben vom 21.04.2022 erhielt die Vorbesitzerin vom Landratsamt Rosenheim (Kreisbauamt) einen positiven Vorbescheid zu diesem Vorhaben.

Gemäß Beseitigungsanzeige, die am 04.11.2021 bei der Gemeinde eingegangen ist, sollte das „Sägewerksgebäude“ bereits abgerissen sein. Dies ist aufgrund des aktuellen Luftbildes bzw. einer Inaugenscheinnahme vor Ort allerdings nicht der Fall.

Seitens der Verwaltung wurde geprüft, ob der vorliegende Bauantrag dem Umfang des Vorbescheids entspricht. Dies ist im allgemeinen der Fall, lediglich die gewerbliche Nutzung, die im Vorbescheidsantrag erwähnt wurde, ist im vorliegenden Bauantrag nicht mehr beantragt.

Zudem ist laut Vorbescheid im Bauantragsverfahren u. a. zu klären, dass die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt. Die Fassaden müssen sich dabei am ursprünglichen Bestand orientieren. Auch diese Vorgabe wird aus Sicht der Verwaltung eingehalten.

Auf Empfehlung des Bauausschusses fasst der Gemeinderat hierzu mit **13/0** Stimmen folgenden Beschluss:

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

TOP 8 Bauantrag XY auf Errichtung eines EFH mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und zwei Stellplätzen

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass das Ehepaar XY die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. XY beabsichtigt.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des gerade in kompletter Überarbeitung befindlichen Bebauungsplans Nr. 6 „Irlach“. Da sich der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan aufgrund der in der letzten Gemeinderatssitzung behandelten Stellungnahmen auf unbestimmte Zeit nach hinten verschiebt, reichen die Antragsteller den Antrag bereits jetzt ein.

Das Bauvorhaben beurteilt sich daher nach § 33 BauGB.

§ 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

(1) In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

(2) In Fällen des § 4a Absatz 3 Satz 1 kann vor der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ein Vorhaben zugelassen werden, wenn sich die vorgenommene Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirkt und die in Absatz 1 Nummer 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind.

Um einer eventuellen „Verzögerungstaktik“ diverser Einsprucherheber entgegenzuwirken, nehmen die Antragsteller die teurere Antragsvariante in Kauf. Würde das Ehepaar XY den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abwarten, wäre der Antrag im Genehmigungsverfahren zu genehmigen, da er augenscheinlich alle Vorgaben des geplanten Bebauungsplanes einhält. Dies wird allerdings im Landratsamt in diesem Verfahren noch eingehend geprüft.

Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegenden Planunterlagen. Die Vorsitzende gibt nähere Erläuterungen dazu.

Auf Empfehlung des Bauausschusses fasst der Gemeinderat hierzu mit **13/0** Stimmen folgenden Beschluss:

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

TOP 9 Antrag von XY auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. XY (Gemarkung Halfing)

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass dieser TOP auf Wunsch des Antragstellers entfällt.

TOP 10 Sonstiges und Bekanntgaben

- **Mehrzweckhalle Halfing; Fertigstellung der Kaminanlage**

Die Vorsitzende informiert das Gremium, dass die Kaminanlage der neuen Heizung fertiggestellt und dies dem zuständigen Kaminkehrer zur finalen Abnahme mitgeteilt wurde.

- **Löschwasserversorgung Gunzenham; Verbundleitung zwischen dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe und der Gemeinde Söchtenau**

Anhand eines Lageplans stellt die Vorsitzende dem Gremium die ursprünglich geplante Trassenführung (im nachfolgenden Bild rot dargestellt) sowie eine alternative Trassenführung über den öffentlichen Feld- und Waldweg (im nachfolgenden Bild dunkelblau als Variante 2 dargestellt) vor.



In ihren Ausführungen weist die Vorsitzende darauf hin, dass diese alternative Trassenführung auch noch mit der Förderstelle abgeklärt werden muss, da vom Grundsatz her nur die kürzeste Wegstrecke gefördert wird. Eine Ausnahme hiervon gibt es eventuell, wenn die Eigentümer der Durchschneidung des Grundstücks nicht zustimmen und wir daher auf eine andere Trassenführung gehen müssen.

Bei der alternativen Trassenführung wäre die Gefahr einer späteren Leitungsverlegung, wenn die Grundstücke von den Grundstückseigentümern einmal anderweitig genutzt werden sollen (z.B. Bebauung), wesentlich geringer.

Klar ist aber auch, dass bei der alternativen Trassenführung die Kosten höher sind, da die Leitung doch um einiges länger ist.

Der Gemeinderat erklärt sich mit der alternativen Trassenführung einverstanden.

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