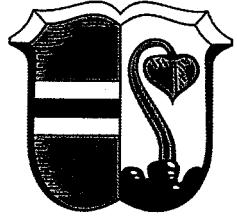


GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM



NIEDERSCHRIFT DER ÖFFENTLICHEN GEMEINDERATSSITZUNG

Sitzungsdatum: Donnerstag, 25.04.2024
Beginn: 19:00 Uhr
Ort: Sitzungszimmer des Gemeindehauses

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzende

Braun, Regina

Mitglieder des Gemeinderates

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

Schriftführer/in

Binder, Marco

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Aicher, Peter	entschuldigt
Hofer, Sepp	entschuldigt
Landinger, Hans	entschuldigt

Weitere Anwesende

6 Zuhörer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1** Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung
- 2** Antrag von [REDACTED] auf Bauleitplanung bezüglich Photovoltaik-Freiflächenanlage - Aufstellungsbeschluss
- 3** Antrag von [REDACTED] auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Irlach" - Änderungsbeschluss
- 4** Antrag auf isolierte Befreiung, [REDACTED], Kampenwandstr. [REDACTED], Fl.Nr. [REDACTED] Gem. Halfing
- 5** Formlose Bauvoranfrage [REDACTED], Sonnenstr. [REDACTED], Fl.Nr. [REDACTED] Gem. Halfing
- 6** Beratung des Haushaltsplanes 2024 sowie Beschluss der Haushaltssatzung 2024 und der Finanzplanung 2023 - 2027 der Gemeinde Halfing
- 7** Überarbeitung der Richtlinie der Gemeinde Halfing für die Vergabe von preisgünstigtem Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung; Beschlussfassung
- 8** Übertragung des Projektes Reismühlengelände/Brunneranwesen auf das Kommunalunternehmen Halfing Ortsprojekt, Festlegung Rahmen und Umfang
- 9** 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 21.03.2024 wurden keine Einwendung erhoben. Sie gilt daher als vom Gemeinderat genehmigt.

Die Niederschrift über die nicht öffentliche Gemeinderatssitzung vom 21.03.2024 ist in Umlauf. Sofern bis zum Ende der heutigen Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt auch diese als genehmigt.

TOP 2

Antrag von ████████ auf Bauleitplanung bezüglich Photovoltaik-Freiflächenanlage Aufstellungsbeschluss

███████ plant auf dem Grundstück ████████ der Gemarkung Halfing die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Der Antrag dazu ist am 03.02.2023 bei der Gemeinde eingegangen.

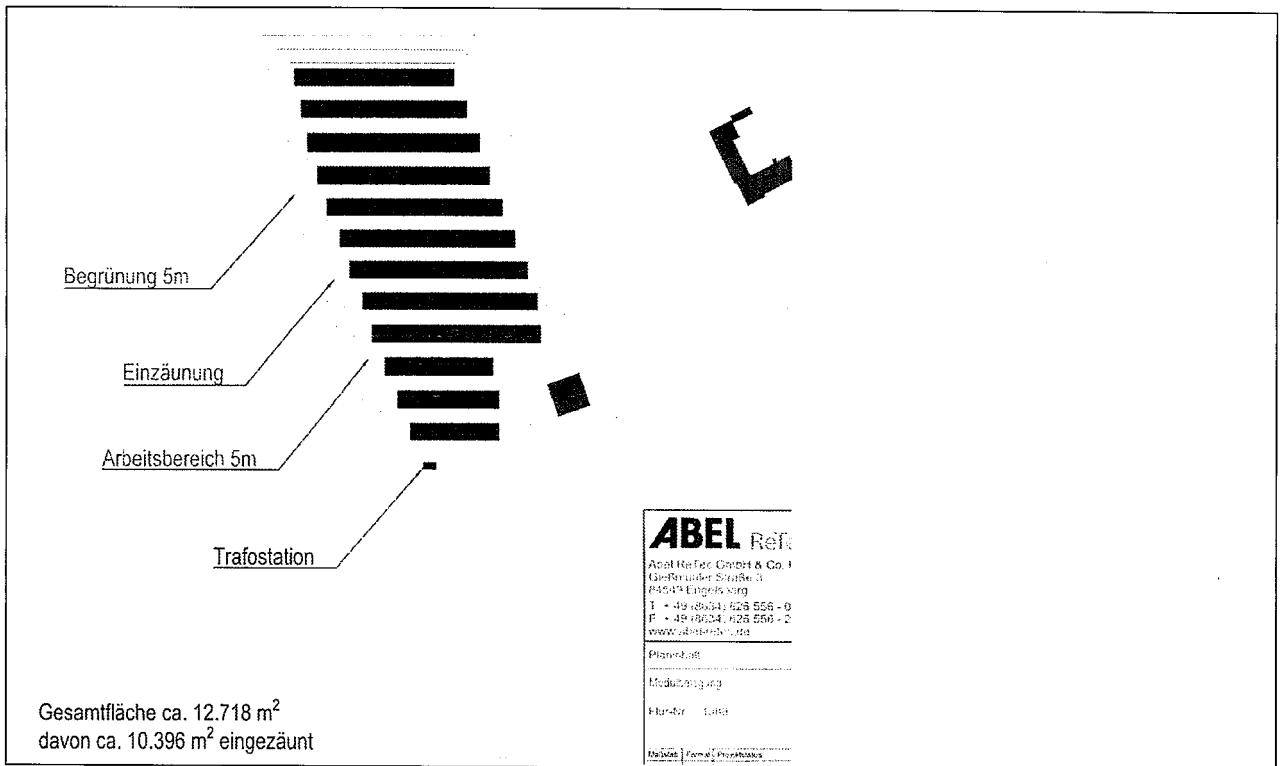
Der Gemeinderat Halfing hat in der Sitzung am 06.07.2023 die Zustimmung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage gegeben. Aus diesem Grund ist kein Beschluss erforderlich.

Nachfolgend ein aktueller Sachstandsbericht:

Laut E-Mail von Herrn ████████ vom 25.05.2023 liegt eine Einspeisezusage vor. Mit E-Mail vom 27.03.2024 hat Herr ████████ die Relevanzprüfung zu seinem Vorhaben (Artenschutzgutachten) über-sandt.

Die Fläche, auf dem das Vorhaben umgesetzt werden soll, befindet sich nördlich von Halfing.

Die Gesamtfläche der Anlage soll ca. 12.718 m² betragen, davon ca. 10.396 m² eingezäunt.



Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro ██████████ wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

- Wir übersenden die vorliegenden Planunterlagen an das Planungsbüro ██████████.
→ Ist bereits erfolgt!
- Das Planungsbüro ██████████ gibt dann ein Angebot für die Bauleitplanung ab.
- Anstatt eines qualifizierten Bebauungsplans sollte hier ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.
- Anstatt eines Städtebaulichen Vertrages ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde erforderlich.
- Das Angebot des Planungsbüros ██████████ wird dann mit Herrn █ besprochen.
- Zwischen der Gemeinde und Herrn Reif ist dann ein entsprechender Vertrag zur Kostenübernahme zu schließen.
- Das Verfahren wird von einem Rechtsanwalt begleitet, der die Verträge für uns ausarbeitet. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.
- Die Beauftragung des Planungsbüros obliegt der Gemeinde.
- Vor Abschluss der Bauleitplanung wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem z. B. Rückbauverpflichtung, Eingrünung, Sicherheiten, usw. vertraglich geregelt werden.

Der Gemeinderat erhebt gegen diese Vorgehensweise keine Einwände.

Ob wir auch eine Überplanung der gesamten Gemeinde durch das Planungsbüro ██████████ hinsichtlich Photovoltaik-Freiflächenanlagen wünschen, müsste in einer der nächsten Sitzungen, wenn dies gewünscht ist, entschieden werden. Der Gemeinderat spricht sich für eine Behandlung dieses Themas in einer der nächsten Sitzungen aus.

TOP 3

Antrag von ██████████ auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Ir-lach" - Änderungsbeschluss

Dem Antrag von [REDACTED] auf 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Irlach“ hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 22.02.2024 zugestimmt.

Wie im Beschluss festgelegt, hat Herr [REDACTED] vom Planungsbüro [REDACTED] in Kolbermoor einen Entwurf ausgearbeitet.

Die Entwürfe von Plan und Begründung in der Fassung vom 11.04.2024 werden dem Gremium vorgestellt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann daher abgesehen werden, ebenso von der Umweltprüfung.

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

Der vorgelegte Entwurf vom Planungsbüro [REDACTED] in Kolbermoor in der Fassung vom 11.04.2024 wird gebilligt.

Das Verfahren ist durch die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

TOP 4

Antrag auf isolierte Befreiung, [REDACTED], Kampenwandstr. [REDACTED], Fl.Nr. [REDACTED]
Gem. Halfing

Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegenden Pläne. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Halfing Süd.“

Die Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen.

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

Der Gemeinderat stimmt den Antrag auf isolierte Befreiung zu, soweit die Zustimmung des Nachbarn erteilt wird.

Hinsichtlich der **Baugrenzen** wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

TOP 5

Formlose Bauvoranfrage [REDACTED], Sonnenstr. [REDACTED], Fl.Nr. [REDACTED] Gem. Hal-
fing

Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegende formlose Bauvoranfrage. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sonnenstraße“. Die Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen.

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

Zu der o.a. formlosen Bauvoranfrage wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Hinsichtlich der **Gebäudehöhe** wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

TOP 6 Beratung des Haushaltsplanes 2024 sowie Beschluss der Haushaltssatzung 2024 und der Finanzplanung 2023 - 2027 der Gemeinde Halfing

Die Haushaltssatzung und der Haushaltsplan werden dem Gremium anhand des Vorberichts bekannt gegeben und entsprechend erläutert. Von der Vorsitzenden wird noch ergänzt, dass die Haushaltssatzung und der Haushaltsplan im Haupt- und Finanzausschuss am 09.04.2024 vorbereitet und mit diesem abgestimmt wurden.

Von Geschäftsstellenleiter Binder wird das Gremium bzw. die Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses noch informiert, dass er bei nachfolgenden Haushaltsstellen noch Änderungen vornehmen musste bzw. vorgenommen hat:

HH-Stelle	Bemerkung
9000.0812	Verwarnungsgelder aus der komm. Verkehrsüberwachung (2024: 2.300 €)
6324.3401	Verkauf Gewerbegrundstücke: Neuberechnung der Verkaufserlöse und Aufteilung auf die Haushaltsjahre 2024 und 2025 (Ansatz jeweils 1.066.000 €)
6900.9500	Mögliche BG Flutmulde: Verschiebung der erforderlichen Umgestaltungsmaßnahmen in das Jahr 2025 (Ansatz 30.000 €)
7000.3530	Neuberechnung Beitragseinnahmen zur Abwasserbeseitigungsanlage (Ansätze 2024: 40.000 €, 2025: 60.000 €, 2026: 40.000 €, 2027: 20.000 €)
8150.3560	Neuberechnung Beitragseinnahmen zur Wasserversorgungsanlage (Ansätze 2024: 25.000 €, 2025: 55.000 €, 2026: 25.000 €, 2027: 15.000 €)

Dazu wurde noch der Ansatz bei den inneren Verrechnungen bei der Bestattungseinrichtung sowie die Mehrwertsteuerhaushaltsansätze bei der Wasserversorgungsanlage angepasst.

GR [REDACTED] merkt zum Ansatz bei der HH-Stelle: 6900.9500 an, dass es sich bei dem möglichen Bauvorhaben (Umgestaltung der Flutmulde) um ein privates Vorhaben handle, bei dem der Gemeinderat 2019 die Kostenübernahme ablehnte und der Ansatz somit auch nicht in den Gemeindehaushalt gehört.

Im Anschluss daran fasst der Gemeinderat folgende Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat beschließt vorbehaltlich der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde (soweit erforderlich) die nachstehende Haushaltssatzung in der Fassung vom 25.04.2024 (diese ist Bestandteil dieser Niederschrift) zu erlassen und den Haushaltsplan mit den darin enthaltenen Ansätzen und Abschlusszahlen aufzustellen. **Abstimmergebnis: 12/0 Stimmen**
2. Der Finanzplan (mit Investitionsprogramm) für die Jahre 2023 mit 2027 wird gemäß § 24 Abs. 1 KommHV gebilligt. **Abstimergebnis: 12/0 Stimmen**

Haushaltssatzung

der Gemeinde HALFING
Landkreis ROSENHEIM

für das Haushaltsjahr 2024

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

§ 1

Der als Anlage beigelegte Haushaltsplan für das **Haushaltsjahr 2024** wird hiermit festgesetzt; er schließt

im Verwaltungshaushalt

in den Einnahmen und Ausgaben mit **6.693.700 €**
und

im Vermögenshaushalt

in den Einnahmen und Ausgaben mit **3.434.050 €**

§ 2

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen sind nicht erforderlich.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden nicht festgesetzt.

§ 4

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

1. Grundsteuer
 - a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (**A**) 310 v.H.
 - b) für die Grundstücke (**B**) 310 v.H.
2. Gewerbesteuer 320 v.H.

§ 5

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

§ 6

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 01. Januar 2024 in Kraft.

Halfing, den

Gemeinde Halfing



Braun, 1. Bürgermeisterin

TOP 7 Überarbeitung der Richtlinie der Gemeinde Halfing für die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung; Beschlussfassung

In der letzten Gemeinderatssitzung vom 21.03.2024 wurden folgende Punkte für die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung angemerkt, dementsprechend von der Verwaltung ergänzt und erklärt:

Punkt 1.5:

Ergänzung mit dem Wort Lohnersatzleistungen (z.B. Kurzarbeitergeld, Elterngeld, Insolvenzausfallgeld, Mutterschafsgeld).

Punkt 1.5:

Es gibt aktuell keinen neu berechneten Wert des Bruttojahreseinkommen. Somit zählt der errechnete Wert aus dem Jahr 2018. Es kann, bevor die Richtlinie in Vollzug geht, nochmal geprüft werden, ob ein neuer Wert vorliegt und dieser dann verwendet wird.

Der Wert für Paare/Familien mit 102.704, -- EUR ist ergänzt.

Punkt 6.3:

Bei Anfragen an verschiedenen Stellen, konnte leider keine verbindliche Aussage zur Übertragung der Gemeinde zum Rückkauf eines Grundstücks an das Kommunalunternehmen getroffen werden.

Aus Sicht der Verwaltung, ist die erstellte Richtlinie ohne Einbezug des Kommunalunternehmens zu belassen.

Im Anschluss an seine Beratung fasst der Gemeinderat mit **12/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Die Richtlinie der Gemeinde Halfing für die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung gemäß Entwurf vom 25.04.2024 wird mit nachfolgenden Änderungen genehmigt:

Bei Punkt 1.5 ist der Wert aus dem Jahr 2018 um 3 % pro Jahr bis heute zu erhöhen solange kein neuer statistischer Wert herausgegeben wird.

TOP 8	Übertragung des Projektes Reismühlengelände/Brunneranwesen auf das Kommunalunternehmen Halfing Ortsprojekt, Festlegung Rahmen und Umfang
-------	---

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass nach § 2 Abs. 1 Satz 3 der Unternehmenssatzung für das Kommunalunternehmen Halfing Ortsprojekt die Gemeinde durch Gemeinderatsbeschluss entscheidet, welche Einzelprojekte im vorbezeichneten Rahmen und Umfang auf das Kommunalunternehmen mit welchem ortsplanerischen Ziel übertragen werden.

Beim bereits laufenden Einzelprojekt „Reismühlengelände/Brunneranwesen“ wurde ein solcher Beschluss bis jetzt noch nicht gefasst, sollte aus Gründen der Rechtssicherheit heute aber noch nachgeholt werden. Zu den Gründen, warum dieser Beschluss noch nicht gefasst wurde, erinnert sie daran, dass dieses Projekt ja letztlich der Anlass für die Gründung des Kommunalunternehmens war.

Im Anschluss an seine Beratung fass das Gremium mit **12/0** Stimmen folgenden Beschluss:

Die Verwirklichung des Projekts „Reismühlengelände/Brunneranwesen“ wird auf das Kommunalunternehmen Halfing Ortsprojekt übertragen. Der Rahmen und Umfang wird wie folgt definiert:

Abbruch/Teilabbruch des vorhandenen Gebäudebestands auf dem Grundstück Fl.Nr. [REDACTED] (Chiemseestraße [REDACTED], Kirchplatz [REDACTED]) mit Neugestaltung/Umgestaltung des Komplexes durch die Entwicklung, Errichtung und Sanierung von Gebäuden und deren Vermarktung oder Bewirtschaftung im eigenen Namen. Das ortsplanerische Ziel das damit verfolgt wird, ist die Neugestaltung der Ortsmitte.

TOP 9 Sonstiges und Bekanntgaben

- **Formlose Bauvoranfrage**

Herr [REDACTED] bat nach der telefonischen Auskunft, dass sich das Grundstück mit der Flurnummer [REDACTED] im Außenbereich befindet und daher kein Baurecht besteht, um einen Gesprächstermin. An diesem Gesprächstermin nahmen Herr [REDACTED], sein Vater [REDACTED], Bürgermeisterin Regina Braun sowie Elisabeth Huber und Monika Lex vom Bauamt teil. Die Erklärung, dass sich das Grundstück außerhalb des Bebauungsplans Nr. 14 „Angerweg-Samerweg“ befindet und daher der Antrag auf Vorbescheid beim Landratsamt keine Aussicht auf Erfolg haben wird, wollten die Bauwerber so nicht akzeptieren. Es soll geklärt werden, ob sich der Gemeinderat eine Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 14 vorstellen kann, um die Grundstücke [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] in den Bebauungsplan aufzunehmen und dadurch für drei Parzellen Baurecht zu schaffen. Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass eine Änderung des Bebauungsplans dem „Einheimischenmodell“ der Gemeinde Halfing zuwiderlaufen würde.

Der Gemeinderat nimmt die formlose Bauvoranfrage bzw. die Informationen hierzu zur Kenntnis.

- **Bericht vom Ortstermin des Kreisbaumeisters in Eberloh i.S. Bauvorhaben [REDACTED] / [REDACTED] auf Grundstück Fl.Nr. [REDACTED]**

Bei einem Ortstermin bei dem eingestellten Bauvorhaben in Eberloh waren der Kreisbaumeister, Herr [REDACTED], und die für die Gemeinde Halfing zuständige Sachbearbeiterin der Bauabteilung des Landratsamts, Frau Pilz, anwesend. Im Nachgang hat die Bauverwaltung eine E-Mail mit folgendem Text erhalten:

„...wie gestern Nachmittag telefonisch besprochen, war bei dem gestrigen Ortstermin in Eberloh eine eventuelle Bauleitplanung und die Aufstellung einer Außenbereichssatzung Thema. Wir sind insofern so verblieben, dass wir uns bei Ihnen erkundigen, ob die Gemeinde im Bereich Eberloh eine Bauleitplanung durchführen möchte bzw. prüfen möchte, ob dies rechtlich möglich ist.“

Durch eine Außenbereichssatzung könnte gegebenenfalls Baurecht für das ohne Genehmigung abgebrochene und wiedererrichtete Gebäude geschaffen werden. Da die Planungshoheit im Zusammenhang mit der Bauleitplanung letzten Endes bei der Gemeinde selbst liegt, hat die die Gemeinde natürlich eigenständig darüber zu entscheiden, ob eine Bauleitplanung durchgeführt werden soll oder nicht.

Wir bitten Sie daher um Rückmeldung, wie die Gemeinde Halfing zu einer möglichen Bauleitplanung in Eberloh steht. Vielen Dank.“

Die Verwaltung weist darauf hin, dass eine Außenbereichssatzung zu zusätzlichem Baurecht im Außenbereich führt und somit ebenfalls dem „Einheimischenmodell“ der Gemeinde Halfing zuwiderlaufen würde.

Der Gemeinderat nimmt die vorstehenden Informationen zur Kenntnis.

- **Instandsetzung der Pumptrack-Strecke**

Die Vorsitzende informiert das Gremium, dass die Instandsetzung der Pumptrack-Strecke rund 4.000 € kosten wird. Bezuglich der Rampe, die noch installiert werden sollte, wird die Vorsitzende Kontakt zur ██████████ wegen einer Kostenübernahme (Spende) aufnehmen. Falls von der Firma keine Kostenübernahme (Spende) gewährt wird, wird aufgrund der Haushaltslage auf eine Rampe derweil verzichtet.

- **Verschiedenes aus den Reihen des Gemeinderats**

GR ██████████ spricht die aktuellen Vandalismus Schäden an der Türe des Funktionsgebäudes an. Er möchte wissen, ob wir den Täter/die Täter schon ausfindig machen konnten. Der Vorsitzenden ist in dieser Sache nichts bekannt.

GR ██████████ erkundigt sich nach dem Sachstand Wasserwacht/Kioskbetrieb am Naturerlebnisweiher. Die Vorsitzende antwortet hierauf, dass die Zweckbindung beim Funktionsgebäude mittlerweile ausgelaufen sein müsste. Somit wäre jetzt eine Nutzung für diese Zwecke möglich. Konkrete Gespräche wurden von ihr diesbezüglich aber noch nicht geführt.

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