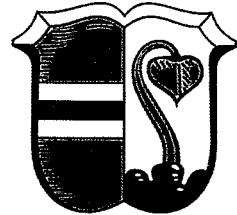


# GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM



## NIEDERSCHRIFT DER ÖFFENTLICHEN GEMEINDERATSSITZUNG

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 24.10.2024  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ort: Sitzungszimmer des Gemeindehauses

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Vorsitzende

Braun, Regina

#### Mitglieder des Gemeinderates

Aicher, Konrad  
Friedrich, Christoph  
Guggenberger, Johannes  
Hofer, Sepp  
Hofer, Tobias  
Landinger, Hans  
Linner, Christoph  
Ober, Daniel  
Schlaipfer jun., Stefan  
Stettner, Sepp  
Zehetmayer, Christina

#### Schriftführer/in

Lex, Monika

#### *Abwesende und entschuldigte Personen:*

#### Mitglieder des Gemeinderates

Aicher, Peter	entschuldigt
Murner, Josef	entschuldigt
Schauer, Sebastian	entschuldigt

#### Weitere Anwesende

3 Zuhörer

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 1** Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung
- 2** Antrag auf Vorbescheid auf Wohnraumerweiterung durch zwei Gauben an einem Wohnhaus, Fl.Nr. [REDACTED], [REDACTED], Wölkham [REDACTED], Gem. Halfing
- 3** Bauantrag auf Abbruch eines landwirtschaftlichen Querbaus mit Ersatzbau mit Garagen und Lagerräumen, Fl.Nr. [REDACTED], [REDACTED], Wölkham [REDACTED], Gem. Halfing
- 4** 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.

**TOP 2**

### **Antrag auf Vorbescheid auf Wohnraumerweiterung durch zwei Gauben an einem Wohnhaus, Fl.Nr. [REDACTED], [REDACTED], Wölkham [REDACTED], Gem. Halfing**

**Kanal:** Kleinkläranlage

**Wasser:** Bestand auf dem Grundstück

**Straße:** liegt an Gemeindeverbindungsstraße Nr. 7 „Straße nach Wölkham“ an

### **E-Mail Landratsamt Rosenheim Fr. Pilz: Rechtsgrundlage**

Sehr geehrte Frau Rottmoser,

die Rechtsgrundlagen können derzeit noch nicht abschließend festgelegt werden.

BG-2024-2575: Es handelt sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudeteil, der abgebrochen und mit anderer Nutzung wiedererrichtet werden soll. In Betracht kommt daher § 35 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Um beurteilen zu können, ob diese Rechtsgrundlage einschlägig ist, sind Fotos des Bestandsgebäudes notwendig. Herr Pichler möchte uns diese zukommen lassen. Zudem ist eine Abstimmung mit Herrn Seeholzer erforderlich.

VB-2024-2572: Voraussichtlich wird § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB einschlägig sein. Wir brauchen jedoch noch weitere Angaben, wie z. B., wer genau in dem Gebäude wohnt bzw. wohnen soll, sodass der Wohnflächenbedarf errechnet werden kann etc.

Fall sich herausstellt, dass die genannten Teileprivilegierungsstatbestände nicht einschlägig sind, wird es sich voraussichtlich auf § 35 Abs. 2 BauGB hinauslaufen.

Mit freundlichen Grüßen

**Corinna Pilz**

Landratsamt Rosenheim  
Kreisbauamt  
Wittelsbacherstraße 53  
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3114  
Fax: 08031 392-93192  
[bauteam1@lra-rosenheim.de](mailto:bauteam1@lra-rosenheim.de)  
[www.landkreis-rosenheim.de](http://www.landkreis-rosenheim.de)

### **Mail Landratsamt Rosenheim Fr. Pilz v. 24.10.2024: Rechtsgrundlage**

Sehr geehrte Frau Huber,

leider haben wir noch keine aussagekräftigen Bestandsfotos erhalten.

BG-2024-2575: Nach Rücksprache mit Herrn Seeholzer könnte eventuell § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB in Betracht kommen. Für eine entsprechende Beurteilung benötigen wir jedoch die Bestandsfotos. Zudem wird wahrscheinlich eine Bauberatung im Hinblick auf die Gestaltung notwendig sein.

VB-2024-2572: Die beantragte Wohnraumerweiterung wird voraussichtlich nicht mehr angemessen sein. Dann wäre § 35 Abs. 2 BauGB einschlägig.

Wir möchten Sie zudem darauf hinweisen, dass uns die Stellungnahmen der Gemeinde spätestens am 28.10.2024 vorliegen müssen, da das gemeindliche Einvernehmen ansonsten als erteilt gilt.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

**Corinna Pilz**

Landratsamt Rosenheim  
Kreisbauamt  
Wittelsbacherstraße 53  
83022 Rosenheim

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt Einsicht in die vorliegenden Planunterlagen. Beim Ortsteil Wölkham handelt es sich um einen Außenbereich. Derzeit haben die Antragsteller noch keine Privilegierung nachgewiesen. Das Vorhaben beurteilt sich daher grundsätzlich nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben, da laut Aussage des Landratsamt Rosenheims die beantragte Wohnraumerweiterung nicht mehr angemessen sei. Die Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen.

Der Gemeinderat fasst dazu folgenden **Beschluss**:

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen**

**Nein: 0 Stimmen**

**TOP 3**

**Bauantrag auf Abbruch eines landwirtschaftlichen Querbaus mit Ersatzbau mit Garagen und Lagerräumen, Fl.Nr. [REDACTED], Wölkham [REDACTED], Gem. Halfing**

**Kanal:** Kleinkläranlage

**Wasser:** Bestand auf dem Grundstück

**Straße:** liegt an Gemeindeverbindungsstraße Nr. 7 „Straße nach Wölkham“ an

#### **Vormerkungen:**

- ➔ Vorhaben befindet sich im **Außenbereich!**
- ➔ Zulässigkeit richtet sich grundsätzlich nach **§ 35 BauGB!**
- ➔ Im Außenbereich ist ein Vorhaben zunächst nur zulässig, wenn eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 8 BauGB vorliegt. (z.B. Landwirtschaftlicher Betrieb) ➔ **nicht gegeben!**
- ➔ **Wenn keine Privilegierung gegeben ➔ Immer Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB!**
- ➔ **§ 35 Abs. 2 BauGB:** Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

- Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben
- den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
  - den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschut兹rechts, widerspricht,
  - schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
  - unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
  - Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
  - Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
  - die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
  - die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

→ § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 = Ersatzbau → nur für **Ersatzbau von Wohngebäuden**

### **E-Mail Landratsamt Rosenheim Fr. Pilz v. 02.10.2024: Rechtsgrundlage**

Sehr geehrte Frau Rottmoser,  
die Rechtsgrundlagen können derzeit noch nicht abschließend festgelegt werden.

BG-2024-2575: Es handelt sich um einen ehemals landwirtschaftlichen Gebäudeteil, der abgebrochen und mit anderer Nutzung wiedererrichtet werden soll. In Betracht kommt daher § 35 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Um beurteilen zu können, ob diese Rechtsgrundlage einschlägig ist, sind Fotos des Bestandsgebäudes notwendig. Herr Pichler möchte uns diese zukommen lassen. Zudem ist eine Abstimmung mit Herrn Seeholzer erforderlich.

VB-2024-2572: Voraussichtlich wird § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB einschlägig sein. Wir brauchen jedoch noch weitere Angaben, wie z. B., wer genau in dem Gebäude wohnt bzw. wohnen soll, sodass der Wohnflächenbedarf errechnet werden kann etc.

Fall sich herausstellt, dass die genannten Teilprivilegierungstatbestände nicht einschlägig sind, wird es sich voraussichtlich auf § 35 Abs. 2 BauGB hinauslaufen.

Mit freundlichen Grüßen

Corinna Pilz  
Landratsamt Rosenheim  
Kreisbauamt  
Wittelsbacherstraße 53  
83022 Rosenheim  
Tel.: 08031 392-3114  
Fax: 08031 392-93192  
[bauteam2@lra-rosenheim.de](mailto:bauteam2@lra-rosenheim.de)  
[www.landkreis-rosenheim.de](http://www.landkreis-rosenheim.de)

### **Mail Landratsamt Rosenheim Fr. Pilz v. 24.10.2024: Rechtsgrundlage**

Sehr geehrte Frau Huber,

leider haben wir noch keine aussagekräftigen Bestandsfotos erhalten.

BG-2024-2575: Nach Rücksprache mit Herrn Seeholzer könnte eventuell § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB in Betracht kommen. Für eine entsprechende Beurteilung benötigen wir jedoch die Bestandsfotos. Zudem wird wahrscheinlich eine Bauberatung im Hinblick auf die Gestaltung notwendig sein.

VB-2024-2572: Die beantragte Wohnraumerweiterung wird voraussichtlich nicht mehr angemessen sein. Dann wäre § 35 Abs. 2 BauGB einschlägig.

Wir möchten Sie zudem darauf hinweisen, dass uns die Stellungnahmen der Gemeinde spätestens am 28.10.2024 vorliegen müssen, da das gemeindliche Einvernehmen ansonsten als erteilt gilt.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

**Corinna Pilz**

Landratsamt Rosenheim  
Kreisbauamt  
Wittelsbacherstraße 53  
83022 Rosenheim

### § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB

In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt Einsicht in die vorliegenden Planunterlagen. Beim Ortsteil Wölkham handelt es sich um Außenbereich. Derzeit hat der Antragsteller noch keine Privilegierung nachgewiesen. Das Vorhaben beurteilt sich daher grundsätzlich nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben. Laut Aussage vom Landratsamt Rosenheim könnte § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB in Betracht kommen. Um dies abschließend beurteilen zu können sind noch Fotos vom Bauherren im Landratsamt Rosenheim einzureichen. Die Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen.

Der Gemeinderat fasst dazu folgenden **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, sofern die Teilprivilegierung nachgewiesen werden kann.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen**

**Nein: 0 Stimmen**

### **TOP 4 Sonstiges und Bekanntgaben**

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass die Grundstücke in der Rosenstraße bald vergeben werden können. Die Vergaberichtlinien sind ausgearbeitet, in der nächsten Sitzung wird die Preisgestaltung vorgelegt und beschlossen. Anschließend wird die Möglichkeit der Bewerbung für drei Monate bekanntgegeben.

Die Vorsitzende gibt die Einladung zum Herbstkonzert des Halfinger Bläserkreises an die Gemeinderatsmitglieder weiter. Das Konzert findet am 09.11.2024 um 19:30 Uhr statt. Am selben Tag findet auch der Guntersberger Leonhardiritt statt.

Gemeinderatsmitglied ██████████ regt an, im nächsten Jahr beim Kirtamarkt eine bessere Lösung für die Toiletten zu finden.

Die Vorsitzende berichtet, dass es dazu bereits Überlegungen gibt. Im nächsten Jahr soll ein Toilettenwagen aufgestellt werden. Auch für das Dorffest soll künftig ein Toilettenwagen vor Ort sein. Zudem ist im Hinblick auf die Stromversorgung beim Kirtamarkt die aktuelle Situation zu überarbeiten.

Gemeinderatsmitglied ██████████ spricht den geplanten Schulfasching am unsinnigen Donnerstag an. Dieser soll im kommenden Fasching nicht in der Halle stattfinden und kleiner ausfallen wird, als in der Vergangenheit.

Derzeit wird wohl überlegt, da ein kleiner Faschingszug durchgeführt werden soll. Der Faschingszug auf der Staatsstraße kann nur durchgeführt werden, da es sich um eine Traditionsvoranstaltung handelt. Falls man diesen einmal ausfallen lässt, wird es kaum möglich sein, diesen wieder aufleben zu lassen.

Im Bürgerbrief soll ein Aufruf erfolgen, dass sich Eltern für die Durchführung eines Familienfaschings engagieren können.

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

Monika Lex  
Schriftführer/in

