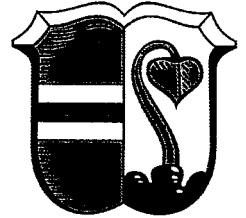


GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM



NIEDERSCHRIFT DER ÖFFENTLICHEN GEMEINDERATSSITZUNG

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 12.12.2024
Beginn:	20:30 Uhr
Ort:	Sitzungszimmer des Gemeindehauses

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzende

Braun, Regina

Mitglieder des Gemeinderates

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

Schriftführer/in

Aichenauer, Yvonne

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung
- 2 Bauantrag auf Abbruch eines ehem. landw. Wohnhauses und landw. Gebäudeteils sowie Wiedererrichtung mit 4 Wohnungen, Seminarraum, Garage und Hackgutheizung mit Lager, Fl.Nr. ■■■■■, Grafing ■ Gem. Halfing
- 3 Bauleitplanung - Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Eberloh
- 4 Erlass einer Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Gemeinde Halfing ab 01.01.2025 (Hebesatzsatzung)
 - 4.1 Anlage zu TOP 4
- 5 Örtliche Prüfung und Feststellung der Jahresrechnung 2023 der Gemeinde Halfing mit Entlastungsbeschluss
- 6 AWO-Haus für Kinder Halfing; Vorstellung des Haushaltsplanes 2025 mit Beschlussfassung über die Zustimmung
- 7 Sonstiges und Bekanntgaben

1. Bürgermeisterin Regina Braun eröffnet um 20:30 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 Niederschriften über die öffentlichen Gemeinderatssitzungen vom 10.10.2024 und vom 24.10.2024 wurden keine Einwendungen erhoben. Sie gelten daher als vom Gemeinderat genehmigt.

Die Niederschriften über die nicht öffentlichen Gemeinderatssitzungen vom 26.09.2024, 10.10.2024, 24.10.2024 und vom 05.12.2024 sind in Umlauf. Sofern bis zum Ende der heutigen Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gelten auch diese als genehmigt.

TOP 2 Bauantrag auf Abbruch eines ehem. landw. Wohnhauses und landw. Gebäudeteils sowie Wiedererrichtung mit 4 Wohnungen, Seminarraum, Garage und Hackguttheizung mit Lager, Fl.Nr. ■■■■■, Grafing ■ Gem. Halfing

Stellplatznachweis

Ermittlung der erforderlichen Stellplätze nach der Anlage zur Verordnung ... über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)

Nr. nach Anlage GaStellV	Verkehrsquelle	Berechnung	Erf. Zahl der Stellplätze	Gewähite Stellplätze
1.2	Mehrfamilienhaus	1 Stellpl. je Wohnung	4	8
6.1	Seminarraum	1 Stellpl. je 10 m² Gastfl	10	10
	gesamt			18

Insgesamt werden 2 Garagen und 16 Stellplätze, davon einer behindertengerecht, auf dem Baugrundstück errichtet.

Es wird eine E-Ladestation für E-Autos errichtet.

Stellplätze → passt!!

Email Landratsamt Rosenheim Fr. Pilz

Sehr geehrte Frau Huber,

der Antrag auf Vorbescheid mit dem Aktenzeichen VB-2024-0012 aus dem Januar ist derzeit noch offen. Dieser wird jedoch bei Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung im Rahmen des nun vorliegenden Antrags kostenrechtlich abgeschlossen.

Da es sich bei der maßgeblichen Rechtsgrundlage teilweise um § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB handelt, ist von Bedeutung, dass die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt. Die erfolgten Änderungen betreffen insofern hauptsächlich die Gestaltung. Zudem muss eine der entstehenden Wohnungen als Austragswohnung genutzt werden. Dies wird in der Planung noch entsprechend ergänzt.

Ansonsten ist das Vorhaben im Grunde das gleiche geblieben.

Mit freundlichen Grüßen

Corinna Pilz

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich laut Landratsamt Rosenheim nach § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB.

Dieser besagt „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; ...“.

Beschlussvorschlag:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift.

Der Gemeinderat nimmt Einsicht in die vorliegenden Planunterlagen. Beim betreffenden Grundstück handelt es sich um einen Außenbereich. Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 i.V.m § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB. Die Vorsitzende gibt hierzu einige Erläuterungen.

Der Gemeinderat dazu folgenden **Beschluss:**

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen

Nein: 0 Stimmen

Abstimmungsergebnis:

Ja:	14
Nein:	0
Enthaltung:	

TOP 3 Bauleitplanung - Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Eberloh

Die Vorsitzende informiert das Gremium, dass bei der genehmigten Nutzungsänderung, die entgegen der Genehmigung als Abriss und Wiederaufbau ausgeführt wurde, am 25.11.2024 erneut ein Vor-Ort-Termin mit dem Kreisbaumeister Herrn Seeholzer, der für Bauanträge zuständigen Sachbearbeiterin Frau Pilz, den beiden Bauherren Frau [REDACTED] und Herrn [REDACTED] und Vertretern der Gemeinde (Bürgermeisterin Regina Braun, Monika Lex, Stephanie Rottmoser und Elisabeth Huber von der Bauverwaltung) stattgefunden hat.

Die einzige Möglichkeit einer „Legalisierung“ des Gebäudes sieht Herr [REDACTED] im Erlass einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB).

Diese kann nur im Rahmen der Planungshoheit von der Gemeinde erlassen werden.

(6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,*
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

Eine Außenbereichssatzung, auch Lückenfüllungssatzung genannt, ist eine besondere Form der Bauleitplanung. Selbst wenn die Gemeinde den Erlass einer Außenbereichssatzung in Erwägung zieht und das Verfahren in Gang setzt, ist vorab nicht absehbar, ob die Satzung letztendlich Rechtskraft erlangt (vgl. Mühldorf – ähnliche, aber nicht gleiche Situation, da die Rechtsgrundlage für die geplante Satzung in Mühldorf nicht § 35 Abs. 6 sondern § 34 Abs. 4 BauGB war).

Sollte sich der Gemeinderat gegen eine Bauleitplanung in Form einer Außenbereichssatzung aussprechen, so ist die Folge der Erlass eines Rückbaubescheides von der unteren Bauaufsichtsbehörde an das Ehepaar [REDACTED].

Sollte sich der Gemeinderat für eine Bauleitplanung aussprechen, würden die dazu erforderlichen Schritte in die Wege geleitet. Planung, Öffentlichkeitsbeteiligung, Abwägung der Stellungnahmen, usw.

Vor Ort wurde dem Ehepaar [REDACTED] seitens der Bauverwaltung unmissverständlich gesagt, dass damit gerechnet werden muss, dass sich der Gemeinderat gegen eine Bauleitplanung ausspricht.

Sollte sich der Gemeinderat für eine Bauleitplanung aussprechen, ist mit einer Planungszeit von mindestens 1 ½ Jahren zu rechnen.

Eine klare Positionierung dürfte hier sinnvoller sein, als den Bauwerbern Hoffnung auf eine Bauleitplanung zu machen, die womöglich nie rechtskräftig wird.

Der Gemeinderat fasst dazu folgenden **Beschluss:**

Der Gemeinderat spricht sich für den Erlass einer Außenbereichssatzung im Ortsteil Eberloh aus.

Abstimmungsergebnis:

Ja: Stimmen

Nein: Stimmen

Nach einer regen Diskussion wird der Tagesordnungspunkt 3 auf die nächste Gemeinderatsitzung verschoben, daher fand keine Abstimmung statt.

TOP 4	Erlass einer Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Gemeinde Halfing ab 01.01.2025 (Hebesatzsatzung)
--------------	---

Die Vorsitzende informiert das Gremium, dass am 10.04.2018 das Bundesverfassungsgericht die Berechnungsgrundlage des derzeit gültigen Systems der Grundsteuer auf Grundlage der sogenannten Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt hat. In der Folge beschloss der Bundestag ein neues Bundesmodell für die Grundsteuer und versah dies mit einer Öffnungsklausel, die den Ländern wiederum die Einführung eines abweichenden Systems ermöglichte. Hiervon machte der Bayerische Landtag Gebrauch und erließ das Bayerische Grundsteuergesetz. Mit diesem Gesetz wird für Grundstücke in Bayern anstelle der Einheitsbewertung ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt.

Die Reform der Grundsteuer soll laut Bundes- und Landespolitik möglichst aufkommensneutral erfolgen. Der Begriff der Aufkommensneutralität wird oft missverstanden. Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die individuelle Grundsteuer des jeweiligen Grundstückseigentümers gleich hoch bleibt. Aufgrund der Verfassungswidrigkeit des alten Grundsteuersystems muss es sogar zu individuellen Verschiebungen durch die Reform kommen. Es gibt keine gesetzliche Pflicht zur Aufkommensneutralität.

Da die bisherigen Hebesätze mit Ende des aktuellen Hauptveranlagungszeitraums, d.h. zum 01. Januar 2025, automatisch ihre Geltung verlieren, sollte laut Bayerischem Gemeindetag jede Gemeinde die ab dem 01. Januar 2025 gültigen, neuen Hebesätze noch im Kalenderjahr 2024 durch eine Hebesatzsatzung festlegen.

Erste Hochrechnungen ergaben, dass die Grundsteuer A bei dem gleichen Hebesatz etwas geringer wie bisher ausfallen wird. Die Grundsteuer B steigt im Vergleich zum letzten Jahr. Das Ergebnis ist mit Vorsicht zu bewerten, da erfahrungsgemäß im ersten Jahr Widersprüche eingehen und Änderungen der Festsetzungsbescheide erfolgen werden. Daher wird empfohlen die Höhe der Hebesätze für das Jahr 2025 erst einmal wie bisher zu belassen.

Hierzu wird dem Gremium der Entwurf einer Hebesatzsatzung in der Fassung vom 07.11.2024 bekanntgegeben.

Im Anschluss an seine Beratung fasst das Gremium folgenden **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Gemeinde Halfing (Hebesteuersatzung), gemäß dem vorgelegten Entwurf vom 07.11.2024, zu erlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen

Nein: 0 Stimmen

Abstimmungsergebnis:

Ja:	14
Nein:	0
Enthaltung:	

TOP 4.1 Anlage zu TOP 4

-Satzungsentwurf-

Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Gemeinde Halfing (Hebesatzsatzung)

Die Gemeinde Halfing erlässt auf Grund des Art. 22 Abs. 2, Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) und Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 (GVBl. 264), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 10 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) in Verbindung mit § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes (GrStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294) und Art. 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes (BayGrStG) vom 10.12.2021 (GVBl. S. 638), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128) sowie § 16 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2002 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 27.03.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 108), folgende Satzung:

§ 1 Hebesätze

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

1. Grundsteuer
 - a) Für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (**Grundsteuer A**) 310% v.H.
 - b) Für bebaute und unbebaute Grundstücke (**Grundsteuer B**) 310% v.H.
2. Gewerbesteuer 320% v.H.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Halving,
Gemeinde Halving



Regina Braun
1. Bürgermeisterin

I. Beschlussvermerk:

Vorstehende Satzung wurde in der Sitzung des Gemeinderates Halfing vom mit
/ Stimmen beschlossen.

II. Bekanntmachungsvermerk:

Die vorstehende Satzung wurde am in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Halfing zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln in Halfing hingewiesen.

Die Anschläge wurden am angeheftet und am wieder entfernt. Im gleichen Zeitraum wurde der Anschlag auch auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

GEMEINDE HALFING

Halfing, den



Braun
1. Bürgermeisterin

TOP 5 Örtliche Prüfung und Feststellung der Jahresrechnung 2023 der Gemeinde Halfing mit Entlastungsbeschluss

Die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2023 der Gemeinde Halfing wurde am 25.10.2024 vom Rechnungsprüfungsausschuss der Gemeinde Halfing durchgeführt. Die Niederschrift darüber vom 25.10.2024 wird in den wesentlichen Punkten von Ausschussmitglied [REDACTED] bekannt gegeben. Wesentliche Beanstandungen haben sich danach nicht ergeben. Die dem Prüfbericht beigefügten Anregungen gibt er ebenfalls bekannt.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgende **Beschlüsse:**

1. Die im Haushaltsjahr 2023 angefallenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben (Haushaltsüberschreitungen) werden, soweit sie erheblich sind und die Genehmigung nicht schon in

früheren Beschlüssen des Gemeinderates erfolgt ist, hiermit gem. Art. 66 Abs.1 GO nachträglich genehmigt. Die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2023 wird gem. Art. 102 Abs. 3 GO mit folgenden Ergebnissen festgestellt:

a) Feststellung des Soll-Ergebnisses (§ 79 KommHV):

Einnahmen	Verw.-HH	Verm.-HH	Gesamt-HH
Soll lfd. Haushaltsjahr	6.106.271,66 €	3.229.023,94 €	9.335.295,60 €
Bereinigte Soll-Einnahmen	6.106.271,66 €	3.229.023,94 €	9.335.295,60 €
Ausgaben	Verw.-HH	Verm.-HH	Gesamt-HH
Soll lfd. Haushaltsjahr	6.106.271,66 €	3.229.023,94 €	9.335.295,60 €
Bereinigte Soll-Ausgaben	6.106.271,66 €	3.229.023,94 €	9.335.295,60 €
Soll-Fehlbetrag:	0,00 €	0,00 €	0,00 €

b) Feststellung des Ist-Ergebnisses:

	Verw.-HH	Verm.-HH	Gesamt-HH
Ist-Einnahmen	6.073.911,26 €	3.229.023,94 €	9.302.935,20 €
Ist-Ausgaben	6.172.563,25 €	3.244.103,42 €	9.416.666,67 €
Ist-Überschuss/Ist-Fehlbetrag	-98.651,99 €	-15.079,48 €	-113.731,47 €

c) Gesamtbetrag der beim Jahresabschluss verbliebenen unerledigten Vorschüsse und vorhandenen Verwahrgelder:

- Verbliebene unerledigte Vorschüsse:	0,00 €
- Vorhandene Verwahrgelder:	90.071,47 €

d) Stand des Vermögens und der Schulden:

	Stand zu Beginn des HH-Jahres	Zugang	Abgang	Stand am Ende des HH-Jahres
Vermögen	52.232,45 €	33.507,57 €	0,00 €	85.740,02 €
Schulden	1.791.441,37 €	0,00 €	78.932,15 €	1.712.509,22 €

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

2. Der Gemeinderat beschließt, Bürgermeisterin Regina Braun für die Haushaltsführung – Jahresrechnung der Gemeinde Halfing – für das Haushaltsjahr 2023 die Entlastung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 13 Stimmen Nein: 0 Stimmen

Anmerkung: Bürgermeisterin Regina Braun nimmt bei der Beratung und Abstimmung über die Entlastung wegen persönlicher Beteiligung nicht teil (Art. 49 GO).

TOP 6	AWO-Haus für Kinder Halfing; Vorstellung des Haushaltsplanes 2025 mit Beschlussfassung über die Zustimmung
--------------	---

Die Vorsitzende gibt ein Schreiben der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Rosenheim vom 04.11.2024 sowie den Haushalt 2024 bekannt und gibt entsprechende Erläuterungen dazu.

Für die Planung ist die AWO von einer durchschnittlich zu betreuenden Kinderzahl von 120 Kindern ausgegangen. Davon haben 9 Kinder den Status Integration (Vorjahr 10 Kinder).

Der Haushaltsplan sieht Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 1.409.518 € (Vorjahr: 1.372.486 €) sowie einen Defizitausgleich der Gemeinde in Höhe von 148.007 € (Vorjahr: 100.396 €) vor. Die Verwaltungsumlage (8% der Gesamtkosten) belaufen sich laut Haushaltsplan auf 104.409 € (Vorjahr: 101.666 €).

Bei den Personalkosten ist die AWO von einer durchgängigen Besetzung aller Planstellen ausgegangen, was unter den Bedingungen des Fachkräftemangels, wenn möglich auch durch den Einsatz von mobilen Kräften gewährleistet werden soll.

Folgendes wurde von der AWO mit eingeplant:

- Bei den Fortbildungskosten sind Qualifizierungsmaßnahmen zur Ergänzungskraft berücksichtigt,
- Wegen des Alters des Hauses eine zusätzliche Sonderreinigung der Sanitäranlagen,
- bei den Gartenkosten weitere Gartentische mit Bänken,
- für die 50 Jahrfeier (4.450 €)

Der Gemeinderat fasst dazu folgenden **Beschluss:**

Die Zustimmung zum Haushalt 2025 für das AWO-Haus für Kinder wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen

Nein: 0 Stimmen

TOP 7	Sonstiges und Bekanntgaben
--------------	-----------------------------------

Feuerwehrauto wird am 16.12.2024 angemeldet und am 18.12.2024 geholt.
26.01.2025 Einweihungsfeier Feuerwehrauto

Hr. [REDACTED]: Bei der jetzigen Abrechnung Wasser/Kanal wurde vergessen der Abschlag anzupassen für das Jahr 2025

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

Yvonne Aichenauer
Schriftführer/in