

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1** Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung
- 2** 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Halfing; Stellungnahmen aus der 2. Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB; Abwägungs-, Billigungs- und Satzungsbeschluss
- 3** 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Irlach"; Stellungnahmen und Einwände aus der 2. Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB; Abwägungs-, Billigungs- und Satzungsbeschluss
- 4** 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Halfing Südwest"; Stellungnahmen uns aus der 1. Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB; Abwägungs-, Billigungs- und Satzungsbeschluss
- 5** Bauantrag von XY auf Anbau eines Metallbalkons an das bestehende Gaststättengebäude in Halfing, Fl.Nr. XY der Gemarkung Halfing
- 6** Antrag auf Vorbescheid von XY auf Neubau einer Lagerhalle für Biomasse mit dachseitiger PV-Anlage, Fl.Nr. XY, Gem. Halfing
- 7** Überwachung des ruhenden und fließenden Verkehrs in der Gemeinde Halfing; Beschlussfassung über die Mitgliedschaft der Gemeinde Halfing beim "Zweckverband Kommunale Dienste Oberland"
- 8** 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

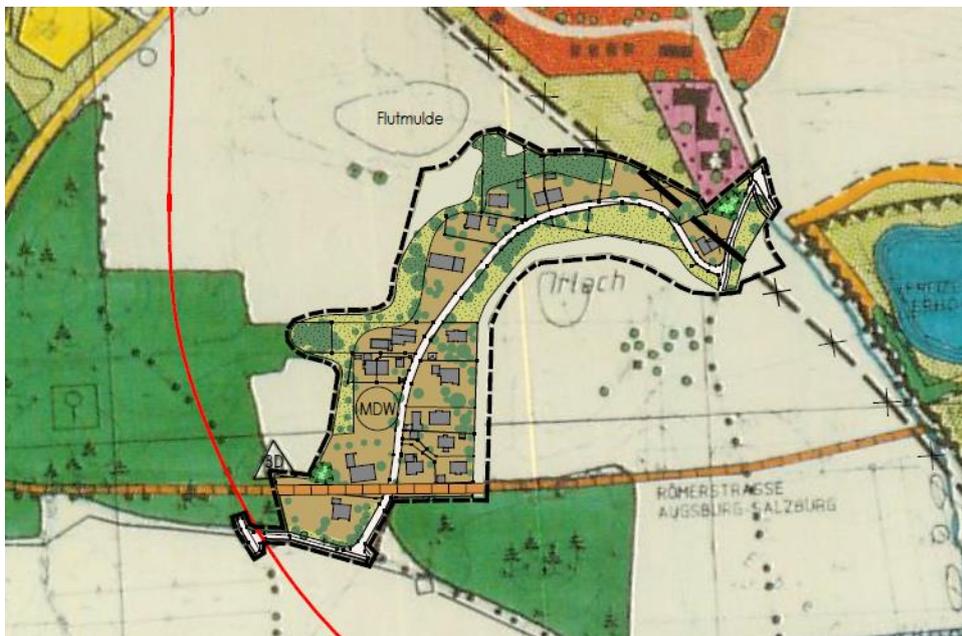
TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung

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

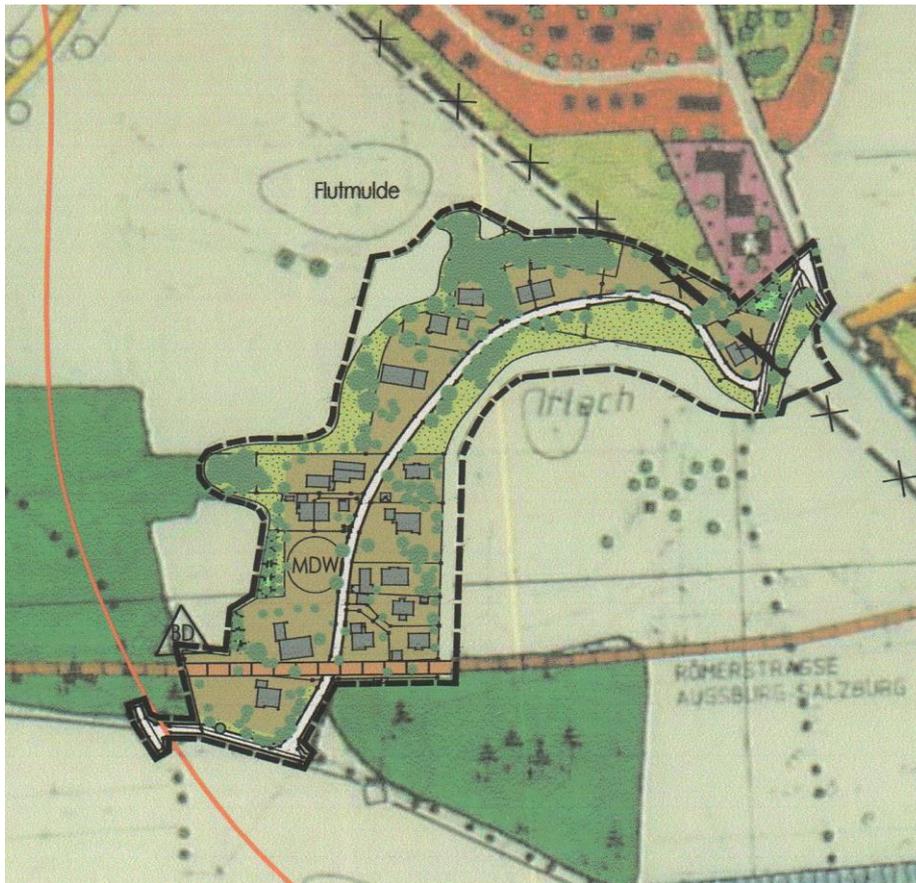
Gegen die Niederschrift über die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 01.12.2022 wurden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt daher als vom Gemeinderat genehmigt.

Die Niederschrift über die nicht öffentliche Gemeinderatssitzung vom 01.12.2022 ist in Umlauf. Sofern bis zum Ende der heutigen Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt auch diese als genehmigt.

TOP 2 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Halfing; Stellungnahmen aus der 2. Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB; Abwägungs-, Billigungs- und Satzungsbeschluss



1. Auslegung FNP-Änderung Stand: Dez. 2021



2. Auslegung FNP-Änderung Stand: Dez. 2022

Der Entwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes samt Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11.07.2022 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 18.11.2022 bis einschließlich 19.12.2022 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gleichzeitig erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.11.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

A. Keine Rückmeldung erfolgte von:

- 3. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern München
- 5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23/Bauleitplanung München
- 6. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz
- 9. Regierung von Oberbayern, Luftamt
- 14. Landratsamt Rosenheim, Gesundheitsamt
- 15. Landratsamt Rosenheim, Untere Straßenverkehrsbehörde (Verkehrssicherheit)
- 17. Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat/Brandschutzdienststelle
- 18. Landratsamt Rosenheim, Wasser- und Bodenschutz
- 19. Landratsamt Rosenheim, Kreisheimatpflege (Fr. März)
- 21. Deutsche Telekom Technik GmbH Landshut
- 22. E-Plus Mobilfunk München
- 25. Stadtwerke Rosenheim
- 27. Marktgemeinde Bad Endorf
- 28. Gemeinde Söchtenau

29. Gemeinde Amerang
32. Bund Naturschutz

B. Keine Äußerung erfolgte von:

13. LRA Rosenheim Untere Naturschutzbehörde, Mail vom 19.12.2022
16. LRA Rosenheim, Abt. Hoch- und Tiefbau, Formblatt vom 22.11.2022
24. Energienetze Bayern GmbH & Co KG, Formblatt vom 15.12.2022

C. Der Planung zugestimmt, von der Planung nicht betroffen bzw. keine Anregungen oder Einwendungen haben vorgebracht:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
4. Bayerischer Bauernverband Rosenheim
7. Regierung von Oberbayern, Bergbauamt Süd, Schreiben vom 16.12.2022
10. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Schreiben vom 21.11.2022
12. LRA Rosenheim Bauleitplanung, Mail vom 19.12.2022
23. Vodafone GmbH, Mail vom 16.12.2021
26. BiL - Wintershall Dea Deutschland GmbH, Mail vom 08.12.2022
26. BiL - Neptune Energy Deutschland GmbH, Mail vom 05.12.2022
30. Handwerkskammer München und Oberbayern, Schreiben vom 14.12.2022
31. IHK München und Oberbayern, Mail vom 05.12.2022

D. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen:

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, 16.12.2022
8. Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung, 21.11.2022
11. Staatliches Bauamt Rosenheim, 19.11.2022
20. Bayernwerk AG Netzcenter Kolbermoor, 21.11.2022

E. Einwendung von Privatpersonen bzw. deren rechtlicher Vertretung:

1. Schreiben vom 19.12.2022, XY Anwälte

Zu den vorgebrachten Anregungen, Einwendungen und Anmerkungen ergehen folgende Beschlüsse:

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, 16.12.2022

Formblatt vom 16.12.2022

Stellungnahme

Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen.

Hinweise/ Informationen:

Auf unsere Stellungnahme vom 17.12.2021 wird verwiesen. Wir begrüßen die textliche und zeichnerische Erhöhung der "Baumwurfzone" und den Hinweis, dass Gebäude innerhalb dieser mit einer verstärkten Dachstuhlkonstruktion auszuführen sind (Flurstücke im Süden).

Würdigung

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag

Änderungen oder Ergänzungen an der Bauleitplanung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim vom 16.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

8. Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung, 21.11.2022

Schreiben vom 21.11.2022

Stellungnahme

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 19.11.2021 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung ab. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Ergebnis der letzten Stellungnahme:

Darin erhoben wir grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der Planung, weisen jedoch darauf hin, dass auf Grund der Ortsrandlage der geplanten Wohngebäude und der Nähe zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 24 „Seen und Feuchtgebiete nördlich von Prutting“ die Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen sei.

Abwägung durch die Gemeinde:

Laut Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 21.04.2022 wurden die untere Bauaufsichtsbehörde sowie die untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt. Beide haben bzgl. des von uns genannten Punkts keine Anmerkungen bzw. Bedenken geäußert.

Die o.g. Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Würdigung:

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Änderungen oder Ergänzungen an der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung vom 21.11.2022 wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

11. Staatliches Bauamt Rosenheim, Straßenbauamt, 19.11.2022

Formblatt vom 18.11.2022

Stellungnahme

Einwände: keine

Hinweise: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können daher gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Würdigung
Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag
Änderungen oder Ergänzungen an der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Rosenheim vom 18.11.2022 wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

20. Bayernwerk AG Netzcenter Kolbermoor, 21.11.2022

Schreiben vom 21.11.2022

Stellungnahme

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Würdigung

Bei den angesprochenen Punkten handelt es sich um Anforderungen an die Ausbauplanung der technischen Infrastruktur. Die Einholung von Spartenplänen ist bei Tiefbauarbeiten erforderlich und auch allgemein üblich. Desgleichen ist bei Baumpflanzungen die Beachtung des Merkblattes „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Auch dies ist bei Tiefbauarbeiten regelmäßig erforderlich und ggf. im Zuge der Baumaßnahmen von dem Maßnahmenträger einzufordern.

Es wird deshalb empfohlen, diese Einzelpunkte nicht in die Hinweise zur Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen.

Beschlussvorschlag

Eine Änderung/ Ergänzung der Flächennutzungsplanung ist nicht erforderlich.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG Netzcenter vom 21.11.2022 wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

E. Einwendung von Privatpersonen bzw. deren rechtlicher Vertretung

1. Schreiben vom 19.12.2022, XY

Schreiben vom 19.12.2022, XY

Stellungnahme

1.

Zunächst regen wir an, für das Grundstück Fl.-Nr. XY eine zusätzliche Bebauung in Form eines weiteren Bauraums südlich des vorhandenen Bestandsgebäudes vorzusehen. So werden derartige Bauräume für eine zusätzliche Bebauung auf zahlreichen Grundstücken des Bebauungsplangebiets vorgesehen. Insbesondere auf dem südlich gelegenen Grundstück Fl.-Nr. XY, welches deutlich kleiner dimensioniert ist, als das besagte Grundstück Fl.-Nr. XY werden gleichermaßen 2 Bauräume vorgesehen. Weshalb dies nicht auch für das besagte Grundstück Fl.-Nr. XY unserer Mandantschaft vergleichbar gehandhabt werden soll, ist nicht nachzuvollziehen.

Würdigung zu 1.

Der Punkt wird in der Abwägung zum Bebauungsplan ausführlich behandelt. Ergeben sich durch die Einführung eines zusätzlichen Baufensters im Bebauungsplan Änderungen in der Flächendarstellung von Bauflächen, Grünflächen und Ausgleichsflächen in der Flächennutzungsplanung sollen diese zeichnerisch angepasst werden.

Beschlussvorschlag zu 1.

Sollten sich im Zuge der Abwägung im Bebauungsplanverfahren Änderungen in der Flächendarstellung der Bauflächen, Grünflächen und Ausgleichsflächen in der Flächennutzungsplanung ergeben, sind diese zeichnerisch anzupassen.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Der Punkt 1. aus der Stellungnahme der Anwälte XY vom 19.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Sollten sich im Zuge der Abwägung im Bebauungsplanverfahren Änderungen in der Flächendarstellung der Bauflächen, Grünflächen und Ausgleichsflächen in der Flächennutzungsplanung ergeben, sind diese zeichnerisch anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

Stellungnahme

2.

Weiterhin bitten wir um kritische Prüfung, ob die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, welche für die Bauräume auf den Grundstücken Fl. Nr. XY vorgesehen sind, den vorhandenen Gebäudebestand unserer Mandantschaft ordnungsgemäß abbilden. Hieran bestehen aus unserer Sicht Zweifel.

Würdigung zu 2.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung betreffen die Bebauungsplanung. Für die Flächennutzungsplanung sind diese ohne Relevanz.

Beschlussvorschlag zu 2.

Eine Änderung oder Ergänzung der Flächennutzungsplanung ist nicht erforderlich.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Der Punkt 2. aus der Stellungnahme der Anwälte XY vom 19.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Flächennutzungsplanung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

Stellungnahme

3.

Unsere Mandantschaft wendet sich gegen die hier vorgesehenen Festsetzungen zur Grünordnung.

So sind für die jeweils betroffenen Teilflächen der Grundstücke unserer Mandantschaft private Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Ausgleichsflächen vorgesehen. Gleichmaßen sollen Baumpflanzungen erheblichen Umfangs umgesetzt werden.

Nach unserem Verständnis sind insbesondere die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich aufgrund der zusätzlich vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten auf diversen Grundstücken im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorgesehen. Weshalb daher von Seiten unserer Mandantschaft die Umsetzung entsprechender Ausgleichsflächen auf eigenem Grund für fremde Bebauungsmöglichkeiten festgesetzt werden sollen, ist gerade unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots nicht nachvollziehbar. Denkbar wäre eine derartige Festsetzung allenfalls, sollten auch für die Grundstücke unserer Mandantschaft zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen werden, dann jedoch nur im Verhältnis zur zugelassenen, zusätzlichen Bebauung.

Gleichmaßen ist gänzlich unklar, wie diese Maßnahmen der Grünordnung, insbesondere die vorgesehenen Ausgleichsflächen rechtlich umgesetzt werden sollen. Eine rechtliche Verpflichtung unserer Mandantschaft zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, die jedoch für eine Zulassung der besagten zusätzlichen Bebauung im Plangebiet erforderlich ist, sehen wir nicht. Letztlich werden damit Ausgleichsflächen festgesetzt, die bereits aus rechtlichen Gründen nicht umsetzbar sind, was mit dem Gebot einer gerechten Abwägung ebenfalls nicht vereinbar ist.

Würdigung zu 3.

Festsetzungen zur Grünordnung sind Bestandteil der Bebauungsplanung. Für die Flächennutzungsplanung sind diese ohne Relevanz.

Beschlussvorschlag zu 3.

Eine Änderung oder Ergänzung der Flächennutzungsplanung ist nicht erforderlich.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Der Punkt 3. aus der Stellungnahme der Anwälte XY vom 19.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Flächennutzungsplanung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

Stellungnahme

4.

Zunächst sehen wir hinsichtlich der Festsetzungen zur Grundfläche keine Rechtsgrundlage für die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten.

Würdigung zu 4.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (hier Grundfläche) betreffen die Bebauungsplanung. Für die Flächennutzungsplanung sind diese ohne Relevanz.

Beschlussvorschlag zu 4.

Eine Änderung oder Ergänzung der Flächennutzungsplanung ist nicht erforderlich.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Der Punkt 4. aus der Stellungnahme der Anwälte XY vom 19.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Flächennutzungsplanung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

Stellungnahme

5.

Zweifel bestehen diesseits, ob die Festsetzung zum fertigen Fußboden im Erdgeschoß tatsächlich haltbar ist. Nach diesseitiger Wahrnehmung ist die jeweilige Höhenlage des natürlichen Geländes auf den diversen Baugrundstücken durchaus unterschiedlich, so dass sich aus der hier als zwingend festgesetzten Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß gerade im Hinblick auf die im Ergebnis resultierenden Wandhöhen ganz erhebliche Unterschiede ergeben. Weder aus den Festsetzungen, noch aus der Begründung ist ersichtlich, ob die Konsequenzen dieser Festsetzung tatsächlich für jedes Baugrundstück ermittelt wurden. Dies wäre jedoch für eine entsprechende Festsetzung zwingend.

Würdigung zu 5.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hier Höhenlage betreffen die Bebauungsplanung. Für die Flächennutzungsplanung sind diese ohne Relevanz.

Beschlussvorschlag zu 5.

Eine Änderung oder Ergänzung der Flächennutzungsplanung ist nicht erforderlich.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Der Punkt 5. aus der Stellungnahme der Anwälte XY vom 19.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Flächennutzungsplanung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

Stellungnahme

6.

Der Begriff der "Standgaube" wird im Bebauungsplan nicht definiert, obwohl auf diesen Begriff in zahlreichen Stellen Bezug genommen wird.

Würdigung zu 6.

Definitionen zu „Standgauben“ sind Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan. Für die Flächennutzungsplanung sind diese ohne Relevanz.

Beschlussvorschlag zu 6.

Eine Änderung oder Ergänzung der Flächennutzungsplanung ist nicht erforderlich

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

Sonstige planerische Änderungen / offene Punkte:

Das Planungsbüro Fuchs empfiehlt die Anpassung der Flächen und des Geltungsbereichs an den aktuellen Stand des Bebauungsplanentwurfs.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Der Geltungsbereich wird auf den aktuellen Stand des Bebauungsplanentwurfs zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Irlach“ angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

Der Gemeinderat fasst zu diesem TOP folgenden **Beschluss:**

Die vorstehenden Stellungnahmen werden gebilligt.

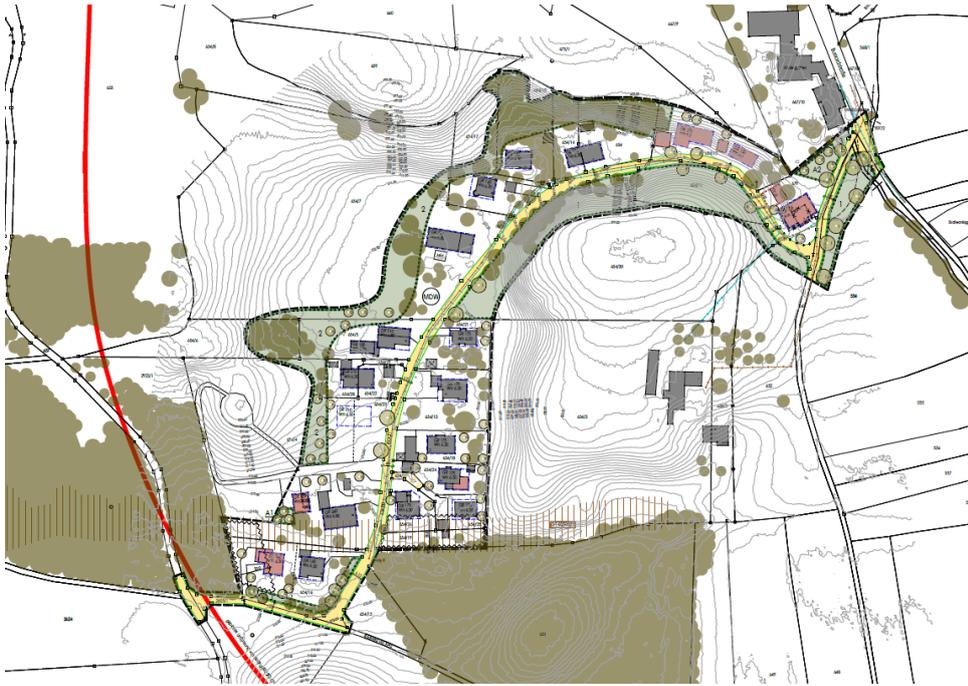
Die Fa. Fuchs wird beauftragt, die vorstehenden Änderungen bzw. Ergänzungen in einen neuen Entwurf des Flächennutzungsplanes einzuarbeiten.

Das weitere Verfahren für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Halfing (Bereich Ortsteil Irlach) wird nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und nach § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung) erneut durchgeführt.

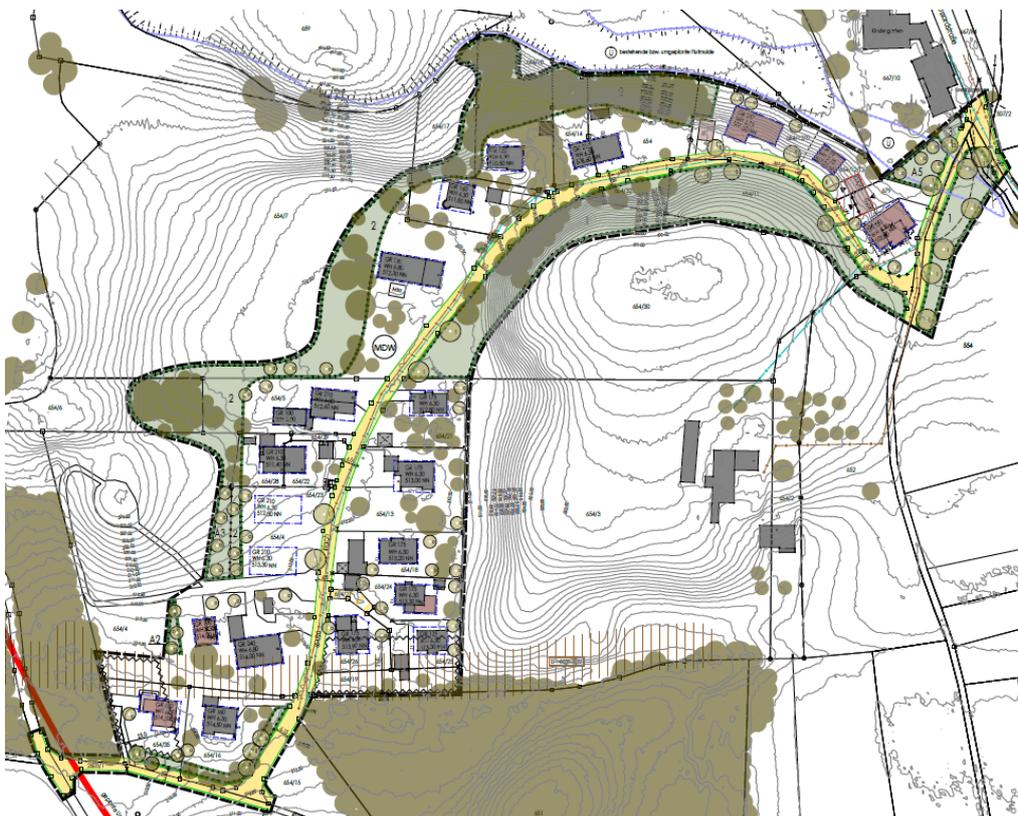
Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

| | |
|--------------|--|
| TOP 3 | 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Irlach"; Stellungnahmen und Einwände aus der 2. Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB; Abwägungs-, Billigungs- und Satzungsbeschluss |
|--------------|--|



Plan der 1. Auslegung



Plan der 2. Auslegung

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Irlach“ samt Begründung und Umweltbericht vom 15.10.2021 haben in der Zeit vom 18.11.2022 bis einschließlich 19.12.2022 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.11.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

A. Keine Rückmeldung erfolgte von:

3. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern München
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23/Bauleitplanung München
6. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz
9. Regierung von Oberbayern, Luftamt
11. Staatl. Bauamt Rosenheim
14. Landratsamt Rosenheim, Gesundheitsamt
15. Landratsamt Rosenheim, Untere Straßenverkehrsbehörde (Verkehrssicherheit)
18. Landratsamt Rosenheim, Wasser- und Bodenschutz
19. Landratsamt Rosenheim, Kreisheimatpflege (Fr. März)
21. Deutsche Telekom Technik GmbH Landshut
22. E-Plus Mobilfunk München
25. Stadtwerke Rosenheim
27. Marktgemeinde Bad Endorf
28. Gemeinde Söchtenau
29. Gemeinde Amerang
32. Bund Naturschutz in Bayern e. V.

B. Keine Äußerung erfolgte von:

13. LRA Rosenheim Untere Naturschutzbehörde, Mail vom 19.12.2022
16. LRA Rosenheim, Abt. Hoch- und Tiefbau, Formblatt vom 22.11.2022
24. Energienetze Bayern GmbH & Co KG, Formblatt vom 15.12.2022

C. Der Planung zugestimmt, von der Planung nicht betroffen bzw. keine Anregungen oder Einwendungen haben vorgebracht:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Formblatt vom 21.11.2022
4. Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 18(?)12.2022
7. Regierung von Oberbayern, Bergbauamt Süd, Schreiben vom 16.12.2022
10. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Schreiben vom 21.11.2022
23. Vodafone GmbH, Mail vom 16.12.2021
26. BiL - Wintershall Dea Deutschland GmbH, Mail vom 08.12.2022
26. BiL - Neptune Energy Deutschland GmbH, Mail vom 05.12.2022
30. Handwerkskammer München und Oberbayern, Schreiben vom 14.12.2022
31. IHK München und Oberbayern, Mail vom 05.12.2022

D. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen:

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, 16.12.2022
8. Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung, 21.11.2022
12. LRA Rosenheim Bauleitplanung, Mail vom 19.12.2022
17. Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat/Brandschutzdienststelle, Verweis auf Schreiben vom 17.11.2021
20. Bayernwerk AG Netzcenter Kolbermoor, 21.11.2022

E. Einwendung von Privatpersonen bzw. deren rechtlicher Vertretung:

- XY, Schreiben vom 19.12.2022
- XY, Schreiben vom 30.11.2022

Zu den vorgebrachten Anregungen, Einwendungen und Anmerkungen ergehen folgende Beschlüsse:

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, 16.12.2022

Formblatt vom 16.12.2022

Stellungnahme

Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen.

Hinweise/ Informationen:

Auf unsere Stellungnahme vom 17.12.2021 wird verwiesen. Wir begrüßen die textliche und zeichnerische Erhöhung der "Baumwurfzone" und den Hinweis, dass Gebäude innerhalb dieser mit einer verstärkten Dachstuhlkonstruktion auszuführen sind (Flurstücke im Süden).

Würdigung

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag

Änderungen oder Ergänzungen an der Bauleitplanung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim vom 16.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen

Nein:

0 Stimmen

8. Regierung von Oberbayern

Schreiben vom 21.11.2022

Stellungnahme

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 19.11.2021 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung ab. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Ergebnis der letzten Stellungnahme:

Darin erhoben wir grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der Planung, weisen jedoch darauf hin, dass auf Grund der Ortsrandlage der geplanten Wohngebäude und der Nähe zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 24 „Seen und Feuchtgebiete nördlich von Prutting“ die Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen sei.

Abwägung durch die Gemeinde:

Laut Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 21.04.2022 wurden die untere Bauaufsichtsbehörde sowie die untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt. Beide haben bzgl. des von uns genannten Punkts keine Anmerkungen bzw. Bedenken geäußert. Die o.g. Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Würdigung

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag

Änderungen oder Ergänzungen an der Bauleitplanung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung vom 21.11.2022 wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

12. Landratsamt Rosenheim - Bauleitplanung

Mail vom 19.12.2022

Stellungnahme

Bauplanungsrechtlich keine Anmerkungen zum Entwurf.

Angesichts zahlreicher sehr detaillierter und z.T. individueller Regelungen bei allen Gliederungspunkten der Festsetzungen, kann nicht mehr von einem „schlanken“ Bebauungsplan gesprochen werden. Die Begründung ist insoweit nicht nachvollziehbar.

Würdigung

Das ursprüngliche Ziel der Erstellung eines „schlanken“ Bebauungsplanes hat sich im Zuge des Verfahrens und aufgrund der Komplexität – auch im Hinblick auf behördliche und gesetzliche Anforderungen – als nicht verwirklicht erwiesen. Es wird deshalb empfohlen den Begriff „schlanker Bebauungsplan“ in der Begründung ersatzlos zu streichen.

Beschlussvorschlag

Der Begriff „schlanker Bebauungsplan“ soll in der Begründung gestrichen werden.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamts Rosenheim, Bauleitplanung vom 19.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Der Begriff „schlanker Bebauungsplan“ soll in der Begründung gestrichen werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

17. Landratsamt Rosenheim - Brandschutzdienststelle

Mail vom 22.11.2022

Stellungnahme

Da sich zum Planungsstand vom November 2021 für uns nahezu nichts bzw. nicht viel geändert hat, verweisen wir hiermit auf die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 17.11.2021. Für Rückfragen bin ich für Sie telefonisch oder per E-Mail gerne zu erreichen.

Würdigung

Die Belange der Brandschutzdienststelle aus der ursprünglichen Stellungnahme vom 17.11.2021 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde bereits gewürdigt und soweit für die Bauleitplanung relevant, berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Änderungen oder Ergänzungen an der Bauleitplanung ergeben sich aus der aktuellen Stellungnahme nicht.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamts Rosenheim, Brandschutzdienststelle vom 22.11.2022 wird zur Kenntnis genommen. Der Begriff „schlanker Bebauungsplan“ soll in der Begründung gestrichen werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

20. Bayernwerk Netz GmbH

Schreiben vom 21.11.2022

Stellungnahme

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Würdigung

Bei den angesprochenen Punkten handelt es sich um Anforderungen an die Ausbauplanung der technischen Infrastruktur. Die Einholung von Spartenplänen ist bei Tiefbauarbeiten erforderlich und auch allgemein üblich. Desgleichen ist bei Baumpflanzungen die Beachtung des Merkblattes „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Auch dies ist bei Tiefbauarbeiten regelmäßig erforderlich und ggf. im Zuge der Baumaßnahmen von dem Maßnahmenträger einzufordern.

Es wird deshalb im Sinne schlanker Bebauungspläne empfohlen, diese Einzelpunkte nicht in die Hinweise aufzunehmen.

Beschlussvorschlag

Eine Änderung/ Ergänzung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss**:

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG Netzcenter vom 21.11.2022 wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

E. Einwendung von Privatpersonen bzw. deren rechtlicher Vertretung

XY, Schreiben vom 19.12.2022, (Rechtliche Vertretung von XY)

Stellungnahme

1.

Zunächst regen wir an, für das Grundstück Fl.-Nr. XY eine zusätzliche Bebauung in Form eines weiteren Bauräume südlich des vorhandenen Bestandsgebäudes vorzusehen. So werden derartige Bauräume für eine zusätzliche Bebauung auf zahlreichen Grundstücken des Bebauungsplangebiets vorgesehen. Insbesondere auf dem südlich gelegenen Grundstück Fl.-Nr. XY, welches deutlich kleiner dimensioniert ist, als das besagte Grundstück Fl.-Nr. XY werden gleichermaßen 2 Bauräume vorgesehen. Weshalb dies nicht auch für das besagte Grundstück Fl.-Nr. XY unserer Mandantschaft vergleichbar gehandhabt werden soll, ist nicht nachzuvollziehen.

Würdigung zu 1.

Ziel des Bebauungsplanes war – unter anderem – die Sicherung und Weiterentwicklung des Wohngebiets in Irlach mit der Möglichkeit der Nachverdichtung durch begrenzte Bestandserweiterung bzw. zusätzliche Bebauung sowie die Aktualisierung des Urbebauungsplanes auf einen zeitgemäßen Planungsstandard.

Dabei sollten Bauwünsche von Anwohnern – soweit vorhanden und städtebaulich geboten – berücksichtigt werden. Für Fl. Nr. XY wurden im bisherigen Verfahren, das sich bereits seit Ende 2020 hinzieht, keine Bauwünsche angemeldet. Auch der Urbebauungsplan sieht im Süden des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens bislang kein zusätzliches Baurecht vor. Im Gegenteil: im Urbebauungsplan sind hier zu erhaltende Obstgärten festgesetzt. Aus diesen Gründen wurde bislang kein zusätzliches Baufester auf Fl. Nr. XY angedacht.

Unabhängig davon wurde für den baulichen Bestand eine Grundfläche von 295 m² bei einer zulässigen Wandhöhe von 6,8 m geplant. Sowohl bei Grundfläche als auch bei der Wandhöhe handelt es sich dabei um die höchsten zulässigen Werte für einzelne Bauräume im Baugebiet Irlach.

Maßgebend für die Bewertung des Baulandes ist nicht die absolute Fläche der Flurstücksparzelle, sondern das Bauland zwischen Straßenbegrenzungslinie und festgesetzter Grünfläche (bestehender Ortsrandeingrünung) bzw. dem Übergang in den Außenbereich.

Unter Berücksichtigung dieses Kriteriums beträgt das Bauland im Bereich Fl. Nr. XY ca. 1.607 m², während für Fl. Nr. XY ca. 2.326 m² Bauland angesetzt werden können. Für das zum Vergleich herangezogene Vorhaben auf Fl. Nr. XY wurde eine Bebauung mit 2 Gebäuden á 210 m² Grundfläche (zzgl. Balkone und Terrassen geplant) bei einer zulässigen Wandhöhe von max. 6,3 m. Fl. Nr. XY hingegen ist bereits mit einem größeren ehemaligen Wirtschaftsgebäude bebaut. Hierfür wurde die vorhandene Grundfläche von ca. 295 m² geplant bei einer zulässigen Wandhöhe von 6,8 m.

Während sich bei einer Wandhöhe von 6,3 m auch unter Verwendung der zulässigen Dachaufbauten kein 3. Vollgeschoß erzielen lässt, ist dies bei der höheren zulässigen Wandhöhe mit 6,8 m auf Fl. Nr. XY möglich.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ergeben sich damit folgende Geschoßflächenzahlen:

Fl. Nr. XY: (210 m² x 2 Vollgeschoße x 2 Baukörper): 1.607 m² Bauland = 0,53

Fl. Nr. XY: (295 m² x 3 Vollgeschoße x 1 Baukörper): 2.326 m² Bauland = 0,38

Zur Erzielung einer Gleichwertigkeit zwischen Fl. Nr. XY und XY könnte eine zusätzliche Bebauung im Süden von Fl. Nr. XY in Erwägung gezogen werden. Unter Berücksichtigung vorgenannter Geschoßflächenzahlen würde sich hierfür ein Gebäude mit einer Grundfläche von 160 m² bei einer Wandhöhe von 6,3 m ergeben.

Fl. Nr. XY: (295 m² x 3 Vollgeschoße x 1 Baukörper + 160 m² x 2 Vollgeschoße x 1 Baukörper): 2.326 m² Bauland = 0,52

Beschlussvorschlag zu 1.

Ein zusätzliches Baufenster im Süden des bestehenden Anwesens mit einer zulässigen Grundfläche von 160 m² und einer zulässigen Wandhöhe von max. 6,3 m soll eingeplant werden. Die für die Zusatzbebauung notwendige Ausgleichsflächen werden auf dem Grundstück Fl. Nr. XY im Bereich zum Übergang in den Außenbereich festgesetzt (ähnlich Fl. Nr. XY). Die bereits festgesetzten Grünflächen werden entsprechend angepasst.

Die Planung muss aufgrund der Änderung an Festsetzungen erneut ausgelegt werden.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Ein zusätzliches Baufenster im Süden des bestehenden Anwesens mit einer zulässigen Grundfläche von 160 m² und einer zulässigen Wandhöhe von max. 6,3 m soll eingeplant werden. Die für die Zusatzbebauung notwendige Ausgleichsflächen werden auf dem Grundstück Fl. Nr. XY im Bereich zum Übergang in den Außenbereich festgesetzt (ähnlich Fl. Nr. XY). Die bereits festgesetzten Grünflächen werden entsprechend angepasst.

Die Planung muss aufgrund der Änderung an Festsetzungen erneut ausgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen

Nein:

0 Stimmen

Stellungnahme

2.

Weiterhin bitten wir um kritische Prüfung, ob die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, welche für die Bauräume auf den Grundstücken Fl. Nr. XY und XY vorgesehen sind, den vorhandenen Gebäudebestand unserer Mandantschaft ordnungsgemäß abbilden. Hieran bestehen aus unserer Sicht Zweifel.

Würdigung zu 2.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung zu Fl. Nr. XY und XY wurden wie folgt festgesetzt.

Fl. Nr. XY:

GR 160 (zzgl. 15 m² Terrasse je EG Wohnung und 10 m² Balkon je OG Wohnung)

GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO: 0,6

Wandhöhe WH max. 6,3 m

OKFFB EG max. 511.80 NN

Dem gegenüber stehen die Werte gem. genehmigten Eingabeplan vom 10.08.1983:

GR ca. 120 m² (ca. 10,74*10,74 m zzgl. Erker) bzw. 120 m² gemessen aus der digitalen Flurkarte
GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO: ca. 0,33 (überschlägig ermittelt aus Luftbild in Abgleich mit genehmigtem Eingabeplan)

Ca. 49 m² Terrassenfläche und ca. 9,3 m² Balkon

Wandhöhe ca. 4,2 m ab OK FFB EG

OKFFB EG ca. 55 cm über OK Straße (= lt. Plan: OK RFB 45 cm über Straße zzgl. ca. 10 cm Bodenaufbau), der Wert entspricht nach Abschätzung aus dem digitalen Geländemodell der bayerischen Vermessungsverwaltung ca. 511.20 NN bis 511.40 NN.

Fazit zu Fl. Nr. XY:

Grundfläche, GRZ nach §19 Abs.4 BauNVO, Wandhöhe und Höhenlage für das Baufenster auf Fl. Nr. XY wurden im Bebauungsplanentwurf höher angesetzt, als dies im genehmigten Bestand der Fall ist. Selbst unter Berücksichtigung der sehr großen Terrassenfläche mit ca. 49 m² gem. genehmigten Eingabeplan liegt die Grundfläche im Bestand knapp unter der zulässigen Gesamtgrundfläche des Bebauungsplanentwurfes.

Damit wäre ein größeres Ersatzgebäude, bei Reduzierung der großen Terrassenfläche, ein Anbau sowie eine Aufstockung aufgrund der höheren zulässigen Wandhöhe möglich.

Grundfläche und Wandhöhe wurden im Bebauungsplan insgesamt bei allen vergleichbaren Bauten harmonisiert. Kleinere und niedrige Gebäude wie das auf Fl. Nr. XY profitieren von dieser Maßnahme.

Fl. Nr. XY:

GR 295 (zzgl. 15 m² Terrasse je EG Wohnung und 10 m² Balkon je OG und DG Wohnung)

GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO: 0,6

Wandhöhe WH max. 6,8 m

OKFFB EG max. 512,30 NN

Dem gegenüber stehen die Werte aus dem Bestand:

GR ca. 292 m² gemessen aus dem digitalen Lageplan (zzgl. Terrasse, ein Balkon ist nicht vorhanden)

GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO: ca. 0,22 (überschlägig ermittelt aus Luftbild)

Wandhöhe ca. 6,5 m geschätzt (dies entspricht 2 Vollgeschossen + Kniestock im Dachgeschoß);
ca. 6,1 m

aus dem ursprünglichen Eingabeplan zum Gebäude vom 11.10.1967
OKFFB EG ca. 512,10 NN

Fazit zu Fl. Nr. XY:

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der Hauptnutzung bildet die Größenordnung des bestehenden Gebäudes ab. Durch zusätzlich zulässige Bauteile wie Grundflächen für Terrassen und Balkon sowie Dachaufbauten, lässt sich das Maß der baulichen moderaten Nutzung erhöhen. Eine Beschränkung auf 2 Vollgeschosse, wie im Urbebauungsplan noch festgesetzt, entfällt.

Beschlussvorschlag zu 2.

Das Maß der baulichen Nutzung zu dem Gebäudebestand der beiden bestehenden Gebäude auf XY und XY wurde städtebaulich richtig festgesetzt und lässt auch noch Freiräume und Entwicklungsmöglichkeiten zu. Eine Änderung der Planung für die beiden Bauräume ist nicht geboten.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss**:

Der Punkt 2. aus der Stellungnahme der Anwälte XY vom 19.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Das Maß der baulichen Nutzung zu dem Gebäudebestand der beiden bestehenden Gebäude auf XY und XY wurde städtebaulich richtig festgesetzt und lässt auch noch Freiräume und Entwicklungsmöglichkeiten zu. Eine Änderung der Planung für die beiden Bauräume ist nicht geboten.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

Stellungnahme

3.

Unsere Mandantschaft wendet sich gegen die hier vorgesehenen Festsetzungen zur Grünordnung.

So sind für die jeweils betroffenen Teilflächen der Grundstücke unserer Mandantschaft private Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Ausgleichsflächen vorgesehen. Gleichermaßen sollen Baumpflanzungen erheblichen Umfangs umgesetzt werden.

Nach unserem Verständnis sind insbesondere die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich aufgrund der zusätzlich vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten auf diversen Grundstücken im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorgesehen. Weshalb daher von Seiten unserer Mandantschaft die Umsetzung entsprechender Ausgleichsflächen auf eigenem Grund für fremde Bebauungsmöglichkeiten festgesetzt werden sollen, ist gerade unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots nicht nachvollziehbar. Denkbar wäre eine derartige Festsetzung allenfalls, sollten auch für die Grundstücke unserer Mandantschaft zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen werden, dann jedoch nur im Verhältnis zur zugelassenen, zusätzlichen Bebauung.

Gleichermaßen ist gänzlich unklar, wie diese Maßnahmen der Grünordnung, insbesondere die vorgesehenen Ausgleichsflächen rechtlich umgesetzt werden sollen. Eine rechtliche Verpflichtung unserer Mandantschaft zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, die jedoch für eine Zulassung der besagten zusätzlichen Bebauung im Plangebiet erforderlich ist, sehen wir nicht. Letztlich werden damit Ausgleichsflächen festgesetzt, die bereits aus rechtlichen Gründen nicht umsetzbar sind, was mit dem Gebot einer gerechten Abwägung ebenfalls nicht vereinbar ist.

Würdigung zu 3.

Auf den Grundstücken Fl. Nr. XY und XY sind bislang keine Ausgleichsflächen festgesetzt. Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan mit dem Präfix „A“ bezeichnet und im Bebauungsplan sowie im Umweltbericht klar ausgewiesen und festgesetzt. Vielmehr handelt es sich bei der mit Ziffer „2“ im Bebauungsplan betitelten Grünfläche um eine private Grünfläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft, hier „Erhalt und Weiterentwicklung von Gehölz-, Wiesen-, Streuobst- und Gartenflächen (Ortsrandeingrünung)“. Die Ortsrandeingrünung bebauter Bereiche zur offenen Landschaft hin begründet sich aus Forderung der Raumplanung Regionalplan Südostoberbayern RP 18 BI 2.1 sowie aus den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Bereich der beiden genannten Grundstücke soll damit die vorhandene Streuobstwiese am Ortsrand geschützt und dauerhaft erhalten werden, siehe Anforderung aus dem Regionalplan Südostoberbayern RP 18 BI 2.1 „Siedlungsgebiete: Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.“

Zusätzliche Pflanzmaßnahmen sind aus Sicht der Planung derzeit unter Erhalt des Grünbestandes nicht notwendig. Bereits der Urbebauungsplan setzt für beide Flurstücke umfangreiche Erhaltungsmaßnahmen für den Obstbaumbestand fest.

Sollte auf Fl. Nr. XY ein zusätzliches Baurecht eingeplant werden, ist für diese Bebauung eine Ausgleichsfläche vorzusehen, die dem Umfang der geplanten zusätzlichen Bebauung nach den einschlägigen Vorschriften gerecht wird.

Beschlussvorschlag zu 3.

Die Festsetzungen zur Grünordnung entsprechen den Zielen der Regionalplanung und des Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Ausgleichsflächen von Baumaßnahme auf Fremdgrundstücken liegen nicht auf den Flächen der Fl. Nr. XY und XY.

Sollte auf dem Flurstück der Einwender jetzt ein zusätzliches Baurecht festgesetzt werden, sollen hingegen Ausgleichsflächen für diese Zusatzbebauung geplant und im Bereich der Ortsrandeingrünung (ähnlich Fl. Nr. XY) festgesetzt werden. In diesem Zuge wird empfohlen – vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens – zwischen Bauwerber und Gemeinde eine zusätzliche städtebauliche Vereinbarung zu treffen, dass die Flächen für die Ortsrandeingrünungen, insbesondere die der Ausgleichsflächen auf seinen Grundstücken gem. Planung und Umweltbericht herzustellen und zu erhalten sind.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss**:

Sollten im Zuge der Schaffung eines zusätzlichen Baurechtes auf dem Anwesen XY Ausgleichsflächen für diese Zusatzbebauung geplant und im Bereich der Ortsrandeingrünung (ähnlich Fl. Nr. XY) festgesetzt werden, ist – vor Satzungsbeschluss – eine städtebauliche Vereinbarung mit den Eigentümern zu treffen, damit die Ortsrandeingrünung gem. Planung auf den Grundstücken der Bauwerber durch diese hergestellt und dauerhaft erhalten werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

Stellungnahme

4.

Zunächst sehen wir hinsichtlich der Festsetzungen zur Grundfläche keine Rechtsgrundlage für die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten.

Würdigung zu 4.

Ein differenziertes Maß der baulichen Nutzung -hier Grundflächen- für einzelne Teile baulicher Anlagen ist nach § 16 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Eine derartige Differenzierung hat sich in der Praxis und im Vollzug von Bebauungsplänen bewährt.

Beschlussvorschlag zu 4.

Die Festsetzung entspricht der Regelungsmöglichkeit nach BauNVO §16 (5). Änderungen der Planung sind nicht notwendig.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Der Punkt 4. aus der Stellungnahme der Anwälte XY vom 19.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der Grundfläche entspricht der Regelungsmöglichkeit nach § 16 Abs. 5 BauNVO Änderungen der Planung sind nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

Stellungnahme

5.

Zweifel bestehen diesseits, ob die Festsetzung zum fertigen Fußboden im Erdgeschoß tatsächlich haltbar ist. Nach diesseitiger Wahrnehmung ist die jeweilige Höhenlage des natürlichen Geländes auf den diversen Baugrundstücken durchaus unterschiedlich, so dass sich aus der hier als zwingend festgesetzten Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß gerade im Hinblick auf die im Ergebnis resultierenden Wandhöhen ganz erhebliche Unterschiede ergeben. Weder aus den Festsetzungen, noch aus der Begründung ist ersichtlich, ob die Konsequenzen dieser Festsetzung tatsächlich für jedes Baugrundstück ermittelt wurden. Dies wäre jedoch für eine entsprechende Festsetzung zwingend.

Würdigung zu 5.

Die maximale Höhenlage des Fertigfußbodens im EG wurde differenziert für jedes einzelne Baufenster unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes, des bestehenden und geplanten Geländes sowie den Empfehlungen des WWA Rosenheim zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen festgelegt.

Siehe hierzu Begründung „Maß der baulichen Nutzung, Pkt. Höhenlage“

Als Bezugsgelände wurden das digitale Geländemodell der bayerischen Vermessungsverwaltung zu Grunde gelegt.

Die Höhenlage wurde als Höchstmaß festgesetzt (siehe Erläuterung in der Begründung) und entspricht ca. 2 Stufen über dem natürlichen oder geplanten Gelände (Starkregenschutz). Geringere Höhenlagen sind zulässig. Höhere Fußbodenlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch Geländeänderungen minimiert werden können.

Die Bestimmung der zulässigen Wandhöhe samt ihrer Definition wurde im Bebauungsplan klar definiert:

Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.

Die festgesetzte Wandhöhe ist damit gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe“. Auf diesen Umstand wurde im Bebauungsplan hingewiesen. Die vom Einwender beschriebene „resultierende“ Wandhöhe bildet genau diesen Umstand ab.

Die gem. Bebauungsplan definierte und festgesetzte Wandhöhe ändert sich nicht durch die Festlegung von differenzierten Höhenlagen.

Beschlussvorschlag zu 5.

Es wird empfohlen, Begründung und Festsetzungstext zur besseren Verständlichkeit redaktionell textlich zu ergänzen.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Begründung und Festsetzungstext sind zur besseren Verständlichkeit redaktionell textlich zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

Stellungnahme

6.

Der Begriff der „Standgaube“ wird im Bebauungsplan nicht definiert, obwohl auf diesen Begriff in zahlreichen Stellen Bezug genommen wird.

Würdigung zu 6.

Die Definition des Begriffs „Standgaube“ findet sich im Bebauungsplan unter den Örtlichen Bauvorschriften Pkt. „Standgaube“.

Beschlussvorschlag zu 6.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planung ist nicht erforderlich.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Der Punkt 6. aus der Stellungnahme der Anwälte XY vom 19.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Zum Begriff „Standgaube“ ist keine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

XY

Schreiben vom 30.11.2022

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

gegen den vorliegenden Entwurf nehme ich wie folgt Stellung.

Wie ich Ihnen bereits in meinem Schreiben vom 21.12.2021 mitgeteilt habe, werde ich eine Einschränkung der Nutzbarkeit meines Grundstücks nicht hinnehmen.

Dem Konzept des Bebauungsplans und der Begründung ist zu entnehmen, dass zum „Ausgleich“ für diese weiteren Baurechte unser Grundstück sozusagen für den Umweltschutz als inoffizielle Ausgleichsfläche in die Pflicht genommen wird.

Das ist keine hinnehmbare Einstellung und Gewichtung der zu berücksichtigenden privaten Belange.

Ich weise hiermit ausdrücklich auf die bisher in gleich gelagerten Fällen richterlichen Entscheidungen zu Gunsten der Grundstückseigentümer hin.

Zu den Anforderungen an die Inanspruchnahme von privaten Grundstücken zu öffentlichen Zwecken, allgemein gesprochen, verweisen ich unter anderem auf die Entscheidungen des VGH München vom 27.07.2020 zu dem Az. 9 N 76.2497, sowie vom 27.06.2019 - 9 N 72.2648 und VGH München, Urteil v. 30.07.2021 - 9 N 78.1995

Die mit der Änderung betriebene gravierende Verschlechterung der Nutzung meines Grundstücks und die Eröffnung des westlichen Teils des Grundstücks für die öffentliche Nutzung sind für die Erreichung der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich und stellen darüber hinaus eine fehlerhafte Abwägung dar, in der über den erforderlichen Zweck hinaus meine Eigentumsrechte eingeschränkt werden.

Sollte der Entwurf vom 13.10.2022 bzw. 11.07.2022 umgesetzt werden, sehe ich mich leider gezwungen dagegen zu klagen.

Würdigung

Weder dem Konzept des Bebauungsplanes noch der Begründung ist zu entnehmen, dass die Flächen auf Fl. Nr. XY als Ausgleichsflächen – erst recht nicht für Baumaßnahmen auf fremden Grundstücken – verwendet werden sollen. Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan mit dem Präfix „A“ bezeichnet und im Bebauungsplan sowie im Umweltbericht klar ausgewiesen und festgesetzt. „Inoffizielle“ Ausgleichsflächen gibt es weder im Baurecht, noch in den maßgeblichen Naturschutzverordnungen.

Vielmehr handelt es sich bei der mit Ziffer „2“ im Bebauungsplan betitelten Grünfläche um eine private Grünfläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft, hier „Erhalt und Weiterentwicklung von Gehölz-, Wiesen-, Streuobst- und Gartenflächen (Ortsrandeingrünung)“ und um eine Forderung der Raumplanung in Bezug auf die Ortsrandeingrünung bebauter Bereiche zur offenen Landschaft hin.

Siehe hierzu die Forderung aus dem Regionalplan Südostoberbayern RP 18 BI 2.1: „Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.“

Durch die Festsetzung des Ortsrandgrünzuges sollen bestehende Gehölzstrukturen im faktischen Außenbereich geschützt und fortentwickelt werden, um die bestehende Bebauung in Irlach – inkl. der Bebauung des Einwenders auf Fl. Nr. XY – gegenüber der freien Landschaft einzugrünen und abzugrenzen.

Ein Entzug an Nutzungsrechten gegenüber dem Einwender erfolgt durch die Festsetzung der Ortsrandeingrünung im Westen des Grundstücks nicht, da die festgesetzte Teilfläche weder im Urbebauungsplan noch in seinen Fortschreibungen, noch über etwaige Baurechte nach § 35

BauGB (Bauen im Außenbereich) verfügt. Die derzeit vorhandene Grundstücksnutzung der Teilfläche West mit Containern und Unterständen, sowie als Lagerfläche für verrottendes Baumaterial, Schrottfahrzeuge, Baugeräte und Unrat (siehe Stellungnahme des Baukontrolleurs des Landkreises Rosenheim vom 12.10.2017) sowie umfangreiche Geländeänderungen stellt bereits jetzt eine nicht genehmigte, widerrechtliche und ortsplannerisch unerwünschte Grundstücksnutzung bzw. bauliche Maßnahmen dar.

Flächen auf denen bisher bereits Bau- und Nutzungsrechte vorhandenen waren (Flächen, die bereits im Urbebauungsplan erfasst waren und die sich nicht im faktischen Außenbereich befinden) werden hingegen nicht tangiert. Im östlichen Bereich auf dem Grundstück des Einwenders werden keine Bau- und Nutzungsrechte entzogen. Auf berechnete Einwände im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zuge der Würdigung und im nachfolgenden Entwurf Rücksicht genommen (z.B. Anpassung der Ortsrandeingrünung). Ebenso wurden städtebaulich vertretbare Bauwünsche des Einwenders berücksichtigt (Zulässigkeit eines unterirdischen Hackschnitzelbunkers am Anwesen).

Eine erhebliche Einschränkung der Grundstücksnutzung kann ebenfalls nicht erkannt werden, da einerseits eine bauliche Nutzung dort aus städtebaulichen Gründen nicht gegeben ist und anhand bisheriger Planungen und Rechte auch nicht gegeben war und andererseits der Garten wie bisher – abseits der widerrechtlich errichteten Nebenanlagen – weiterhin genutzt werden kann.

Die vom Einwender zitierten Gerichtsurteile stellen ganz andere Sachverhalte dar und sind mit der Situation am gegenständlichen Grundstück Fl. Nr. XY in Irlach nicht vergleichbar.

Eine gravierende Verschlechterung der Nutzung des Grundstückes gegenüber geltendem Recht kann nicht erkannt werden (siehe Begründung oben). Eine öffentliche Nutzung der westlichen Grundstücksteile von Fl. Nr. XY, wie vom Einwender vermutet, ist nicht gegeben.

Beschlussvorschlag

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht. Die Planung soll fortgeführt werden.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht. Die Planung soll fortgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

Der Gemeinderat fasst zu diesem TOP folgenden **Beschluss:**

Die vorstehenden Stellungnahmen werden gebilligt.

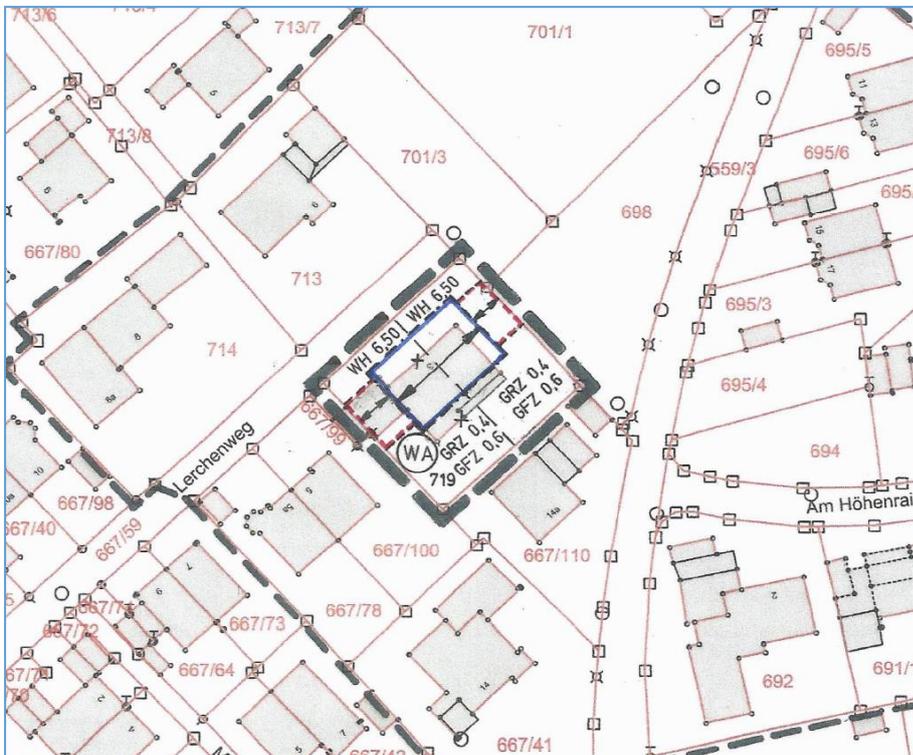
Die Fa. Fuchs wird beauftragt, die vorstehenden Änderungen bzw. Ergänzungen in einen neuen Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Irlach“ einzuarbeiten.

Das weitere Verfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Irlach“ wird nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und nach § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung) erneut durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 20.10.2022 wurde der Entwurf zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Halfing-Südwest“ in der Fassung vom 09.09.2022 gebilligt.



Der Entwurf zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Halfing-Südwest" samt Begründung in der Fassung vom 09.09.2022 ist in der Zeit vom 14.11.2022 bis einschließlich 15.12.2022 gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig erhielten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2022 die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

A. Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerung“):

2. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 29.11.2022

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

1. Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, 18.11.2022

C. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

3. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, 08.12.2022

D. Zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen:

Einwender 1, 17.11.2022

E. Zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen der öffentlichen Belange ergeben folgende Beschlüsse:

10. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, 08.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

bauplanungsrechtliche Anmerkungen zum inhaltlich vertretbaren Änderungsentwurf nach § 13a BauGB:

Festsetzung durch Text 4. Die Versickerungspflicht besteht gesetzlich und ist nicht Regelungsgegenstand einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes;

Der letzte Satz unter A der Begründung ist planerisch und rechtlich weder sachlich noch sachdienlich („Gemeinde lehnt pauschale sinnlose Vergrößerung der Bauräume ab“). Warum muss sich die Gemeinde selbst etwas ablehnen, was sie planen kann und in der Hand hat?

Die regelmäßig schwierige planerische Rechtfertigung und Abwägung der Bauleitplanung zugunsten von Einzelbauwünschen sollte, wenn sie als unvermeidbar befürwortet wird, in möglichst objektiver und positiver Weise erfolgen. Grundsätzlich sollten Planungsziele für ein Baugebiet oder Teile davon jedoch insgesamt und allgemeingültig definiert, angepasst oder geändert werden.

B Nicht das bestehende Baurecht weicht von der Planung (des Ersatzbaus) ab, sondern der einzelne Bauwunsch entspricht nicht dem Bebauungsplan.

C Sätze 1-3 sind überflüssig und unpassend, da klar ist, dass der Änderungsbereich, in dem unter A und B hinlänglich beschriebenen Bebauungsplangebiet im Südwesten von Halfing liegt.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Liepold

Das Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung nimmt mit Schreiben vom 08.12.2022 zum Verfahren Stellung.

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

Die Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Bauleitplanung vom 08.12.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Zu Festsetzungen durch Text 4 – Dies wird in die Hinweise durch Text verschoben.

Zu Der letzte Satz unter A der Begründung – Der Satz wird gestrichen.

Zu Die regelmäßig schwierige – Die Gemeinde hält die Abwägung bezüglich Einzelbauvorhaben weiterhin für sinnvoll und nicht für ein gesamtes Baugebiet. Die Gemeinde wird in der Begründung nochmals klarlegen warum.

Zu B – Dies wird geändert/umgedreht

Zu C – Die Sätze 1 bis 3 werden gestrichen.

F. Zu der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergeht folgender Beschluss:

Einwand 1; 17.11.2022:

Mit der Stellungnahme vom 17.11.2022 beantragt der Einwender 1 eine Änderung der Dachform bei Garagen und Nebengebäuden.

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

Die Stellungnahme des Einwender 1 vom 17.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Der Plan wird geändert: Für Garagen und Nebengebäude sind auch Pultdächer zulässig.

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

Die vorstehenden Stellungnahmen werden gebilligt.

Das Huber Planungsbüro wird beauftragt die vorstehend aufgeführten Änderungen einzuarbeiten.

Der nach der Einarbeitung der vorstehend aufgeführten Änderung ausgearbeitete Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Halfing-Südwest“ samt Begründung in der Fassung vom 26.01.2023 wird gebilligt und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

| | |
|--------------|--|
| TOP 5 | Bauantrag von XY auf Anbau eines Metallbalkons an das bestehende Gaststättengebäude in Halfing, Fl.Nr. XY der Gemarkung Halfing |
|--------------|--|

In der Gemeinderatssitzung am 17.03.2022 wurde unter TOP 5 folgendem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

| |
|---|
| „Bauantrag XY auf Errichtung eines Standgiebels mit Balkonen an das bestehende Gaststättengebäude“, Fl.Nr. XY (Gem. Halfing), |
|---|

Mit Schreiben vom 14.11.2022, das am 16.11.2022 in der Gemeinde einging, teilt das Landratsamt mit, dass der Antrag mittlerweile angepasst wurde und das LRA um nochmalige Behandlung und Stellungnahme zum Antrag in der derzeitigen Form bittet.

Geändert wurde das Vorhaben in

„Anbau eines Metallbalkons an das bestehende Gaststättengebäude Halfing, Fl.Nr. XY

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben, wie es von Seiten des Landratsamtes bereits befürwortet wird, ist noch zu erteilen.

Auf Empfehlung des Bauausschusses fasst der Gemeinderat dazu folgenden **Beschluss:**

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 13 Stimmen Nein: 1 Stimme

| | |
|--------------|---|
| TOP 6 | Antrag auf Vorbescheid von XY auf Neubau einer Lagerhalle für Biomasse mit dachseitiger PV-Anlage, Fl.Nr. XY, Gem. Halfing |
|--------------|---|

XY möchte auf der Fl.-Nr. XY eine Halle mit den Maßen 17 m x 20 m bei einer maximalen Wandhöhe von 6 m errichten und stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid.

Auf Nachfrage beim Landratsamt, erhielten wir von Frau Pilz folgende Rückmeldung:

„Leider ist es nicht möglich, zum jetzigen Zeitpunkt eine etwaige Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu beurteilen. Aufgrund der Lage im Außenbereich wäre zunächst zu klären, ob das Vorhaben privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB ist oder gegebenenfalls dem Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB unterfällt, sollte ein Gewerbebetrieb bestehen. Zu beiden Punkten liegen uns derzeit leider keine Informationen vor. Außerdem ist vorliegend mindestens die Beteiligung des Sachgebietes 33 - Naturschutz notwendig, weshalb die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens abschließend leider nur im Rahmen des angesprochenen Vorbescheidverfahrens geklärt werden kann.“

Der Gemeinderat nimmt Einsicht in die vorliegenden Planunterlagen. Beim betreffenden Baugrundstück handelt es sich um Außenbereich. Die Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen.

Auf Empfehlung des Bauausschusses fasst der Gemeinderat dazu folgenden **Beschluss:**

Zu dem o.g. Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden, sofern eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB oder ein Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB gegeben sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 14 Stimmen Nein: 0 Stimmen

| | |
|--------------|---|
| TOP 7 | Überwachung des ruhenden und fließenden Verkehrs in der Gemeinde Halfing; Beschlussfassung über die Mitgliedschaft der Gemeinde Halfing beim "Zweckverband Kommunale Dienste Oberland" |
|--------------|---|

Die Vorsitzende erläutert dem Gremium, dass nach Ablauf der Zweckvereinbarung, die eine zweijährige Laufzeit hatte, eine Mitgliedschaft der Gemeinde Halfing beim Zweckverband möglich ist. Eine Verlängerung der Zweckvereinbarung ist nicht möglich, da diese als „Testphase“ diente und demzufolge nur einmal genutzt werden kann.

Für die Gemeinde Halfing besteht jetzt, wie bereits erwähnt, die Möglichkeit zum Beitritt als Mitglied beim Zweckverband Kommunale Dienste Oberland oder eine Beendigung der Testphase ohne weitere Mitgliedschaft.

Anhand der Aufzeichnungen konnte man feststellen, dass die Geschwindigkeitsüberschreitungen innerorts nur sehr gering waren und eine Veränderung des Parkverhaltens auch aufgrund der geringen Überwachungsstunden nicht festzustellen ist.

Die Gegenüberstellung der Ein- und Ausgaben des Zweckverbands der kommunalen Verkehrsüberwachung ergab ein Defizit von 13.293,20 €.

Das Gremium fasst hierzu mit **0/14** Stimmen folgenden Beschluss: **(damit abgelehnt)**

Der Gemeinderat stimmt einer Mitgliedschaft der Gemeinde Halfing beim Zweckverband Kommunale Dienste Oberland für den Bereich der Überwachung des ruhenden bzw. fließenden Verkehrs zu. Die Vorsitzende wird ermächtigt die Mitgliedschaft in die Wege zu leiten und die damit verbundenen Erklärungen abzugeben bzw. Verträge zu schließen.

| | |
|--------------|-----------------------------------|
| TOP 8 | Sonstiges und Bekanntgaben |
|--------------|-----------------------------------|

- **Katzenschutzverordnung**
Magdalena Schauer hat in einem Schreiben über die Problematik von nicht kastrierten Freigänger Katzen im Gemeindegebiet hingewiesen und vorgeschlagen über eine Katzenschutzverordnung nachzudenken.
Dies wurde im Gemeinderat diskutiert. Eine Katzenschutzverordnung wurde nicht für notwendig erachtet. Ein Hinweis im nächsten Bürgerbrief soll erscheinen.
- **Biberproblematik**
Nachdem es in den vergangenen Wochen wieder zu einer massiven Überschwemmung im Moos gekommen ist, wurde in Absprache mit dem Landratsamt und der unteren Naturschutzbehörde eine Entnahme der Dämme vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass der Bach wieder einen normalen Wasserstand aufweist.
- **Schulfasching**
In diesem Jahr findet der Schulfasching wie im Vorjahr ohne Elternbeteiligung intern im Schulgebäude statt. Angeregt wurde, wieder über einen Schulfasching in der Mehrzweckhalle mit Faschingszug nachzudenken. Die Vorsitzende teilt dies der Schulleitung mit.

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

Stephanie Rottmoser
Schriftführer/in