

# GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

---



## NIEDERSCHRIFT DER ÖFFENTLICHEN GEMEINDERATSSITZUNG

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 22.05.2025  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ort: Sitzungszimmer des Gemeindehauses Halfing

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Vorsitzende

Braun, Regina

#### Mitglieder des Gemeinderates

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

#### Schriftführer/in

Lex, Monika

#### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

#### Mitglieder des Gemeinderates

Landinger, Hans	entschuldigt
Ober, Daniel	entschuldigt
Schauer, Sebastian	entschuldigt

#### Weitere Anwesende

10 Zuhörer

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung
- 2 Bauantrag auf Errichtung eines Wintergartens, Fl.Nr. ■■■■■ Wendelsteinstr. ■■ Gem. Halfing
- 3 Bauantrag auf Nutzungsänderung, Umnutzung Lagerräume 1.OG in Appartement und DG in Hotelzimmer, Erneuerung Dachstuhl mit energ. Sanierung, Brandschutzsanierung des Hotels, Fl.Nrn. ■■■■, ■■ Kirchplatz ■, ■■ Gem. Halfing
- 4 Änderungsvorschlag zum Bauantrag auf Anbau und Aufstockung eines Nebengebäudes mit Einbau von 2 Wohneinheiten, Gaube und eines Aufzuges, Egg ■, Fl.Nr. ■■■■ Gem. Halfing
- 5 Regionalplan Südostoberbayern; 16. Teilfortschreibung "Kapitel B V 7 Energieversorgung - Windenergie" - Beteiligungsverfahren; Beratung und Beschluss
- 6 Erschließung Gewerbegebiet Am Graben; Beauftragung Straßenbeleuchtung
- 7 Anfrage bezüglich einer Lärmschutzmaßnahme im Gewerbegebiet Am Graben
- 8 Mittagsbetreuung Sachstand; Beratung und Beschlussfassung
- 9 Sonstiges und Bekanntgaben

1. Bürgermeisterin Regina Braun eröffnet um 19:00 Uhr die Gemeinderatssitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

Die Vorsitzende stellt fest, dass sämtliche Gemeinderatsmitglieder ordnungsgemäß zur Sitzung geladen wurden und dass Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung rechtzeitig bekanntgemacht worden sind.

Gegen die Niederschrift über die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 24.04.2025 wurden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt daher als vom Gemeinderat genehmigt.

Die Niederschrift über die nicht öffentliche Gemeinderatssitzung vom 24.04.2025 ist in Umlauf. Sofern bis zum Ende der heutigen Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt auch diese als genehmigt.

### **TOP 2 Bauantrag auf Errichtung eines Wintergartens, Fl.Nr. ████████ Wendelsteinstr. ████████ Gem. Halfing**

#### **Lageplan**



**Kanal:** liegt im Grundstück

**Wasser:** liegt im Grundstück

**Straße:** liegt an Ortsstraße Nr. 37 „Wendelsteinstraße“

**GRZ** → passt

**Höhe** → passt

§ 34 BauGB Umgebungsbebauung:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt Einsicht in die vorliegenden Planunterlagen. Das Vorhaben liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB), die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich deshalb nach § 34 BauGB. Die

Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen.

Der Gemeinderat fasst dazu folgenden **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen**

**Nein: 0 Stimmen**

TOP 3	Bauantrag auf Nutzungsänderung, Umnutzung Lagerräume 1.OG in Appartement und DG in Hotelzimmer, Erneuerung Dachstuhl mit energ. Sanierung, Brandschutzsanierung des Hotels, Fl.Nrn. ■■■■, ■■ Kirchplatz ■, ■■ Gem. Hal-fing
-------	---

Tektur zur Baugenehmigung BG-2023-2324

**Kanal:** Bestand

**Wasser:** Bestand

**Straße:** liegt an Ortsstraße Nr. 25 an

**Stellplätze geprüft → passt!! (besprochen mit Herrn ■■■■■ Bautechnik LRA Ro-senheim)**

32 Stellplätze gefordert und errichtet (Bauantrag 2023)

33 Stellplätze werden errichtet (Bauantrag 2025)

**Lageplan**





## Antrag auf Abweichung

### 5. Gegenstand der Befreiung / Abweichung

Bezeichnung / Nr. des Bebauungsplanes / der örtlichen Bauvorschrift / der bauordnungsrechtlichen Vorschrift  
 BayBo: Art. 6 Abstandsflächen, Abstände

Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll

(2) 1 Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. 2 Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Genauere Bezeichnung der Art der Befreiung / Abweichung

Die Abstandsfläche des westlichen Gebäudeteils überschreitet die Straßenmitte

Begründung

Die Tragstruktur des Bestandsdachstuhl kann aus statischen Gründen nicht erhalten werden und muss erneuert werden. Auf Grund der erhöhten Lasten durch eine PV Anlage muss die Tragstruktur ertüchtigt und damit erhöht werden. Die Stabilisation der Giebelwände erfolgt über einen neuen Ringanker auf dem Bestandsmauerwerk.

Als energetische Sanierung wird zur Zwischensparrendämmung auch eine Aufdachdämmung ergänzt.

## Art. 6 Abstandsflächen, Abstände

### **Festsetzung:**

Die Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. **Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.**

### **Abweichung:**

Die Abstandsfläche des westlichen Gebäudeteils überschreitet die Straßenmitte.

## § 34 BauGB Umgebungsbebauung:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt Einsicht in die vorliegenden Planunterlagen.  
Das Vorhaben liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB), die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich deshalb nach § 34 BauGB.  
Die Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen.

Der Gemeinderat fasst dazu folgenden **Beschluss**:

Zu dem o.a. Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.  
Hinsichtlich der **Überschreitung von den Abstandsflächen** wird einer Abweichung zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen**

**Nein: 0 Stimmen**

<b>TOP 4</b>	<b>Änderungsvorschlag zum Bauantrag auf Anbau und Aufstockung eines Nebengebäudes mit Einbau von 2 Wohneinheiten, Gaube und eines Aufzuges, Egg ■, Fl.Nr. ■ Gem. Halfing</b>
--------------	--

Diesem Antrag wurde in der letzten Sitzung vom Gemeinderat das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Aufgrund der negativen Stellungnahme, die dem LRA RO übersandt wurde, hat Frau ■ folgende E-Mail übersandt:

Sehr geehrte Frau Lex,

der im Betreff genannte Antrag auf Baugenehmigung wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Halfing am 24.04.2025 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt. Aus der Stellungnahme geht dabei hervor, dass die Grenze der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Egg nicht eingehalten wird und zudem die darin festgesetzte maximale Wandhöhe überschritten wird.

Ich konnte den Vorgang nun heute Vormittag mit Herrn Seeholzer besprechen. Es wird eine Ablehnungsanhörung ergehen. Die Frage ist nun jedoch, ob eventuell durch eine Umplanung doch noch ein genehmigungsfähiges Vorhaben erreicht werden könnte.

Herr Seeholzer hatte den Vorschlag, den geplanten Abstellraum zu streichen und das Gebäude insofern in diesem Bereich zu verkürzen. Stattdessen wäre östlich davon (Heizung/Aufzug etc.) auf der gesamten Länge ein profilgleicher Anbau an den Bestand denkbar.

<b>TOP 5</b>	<b>Regionalplan Südostoberbayern; 16. Teilfortschreibung "Kapitel B V 7 Energieversorgung - Windenergie" - Beteiligungsverfahren; Beratung und Beschluss</b>
--------------	--

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern hat in seiner Sitzung am 12.03.2025 die Einleitung des Beteiligungsverfahrens zur 16. Teilfortschreibung „Kapitel B V 7 Energieversorgung – Windenergie“ beschlossen. Mit dieser Fortschreibung sollen die Festlegungen zur Windenergienutzung im Regionalplan neu gefasst werden.

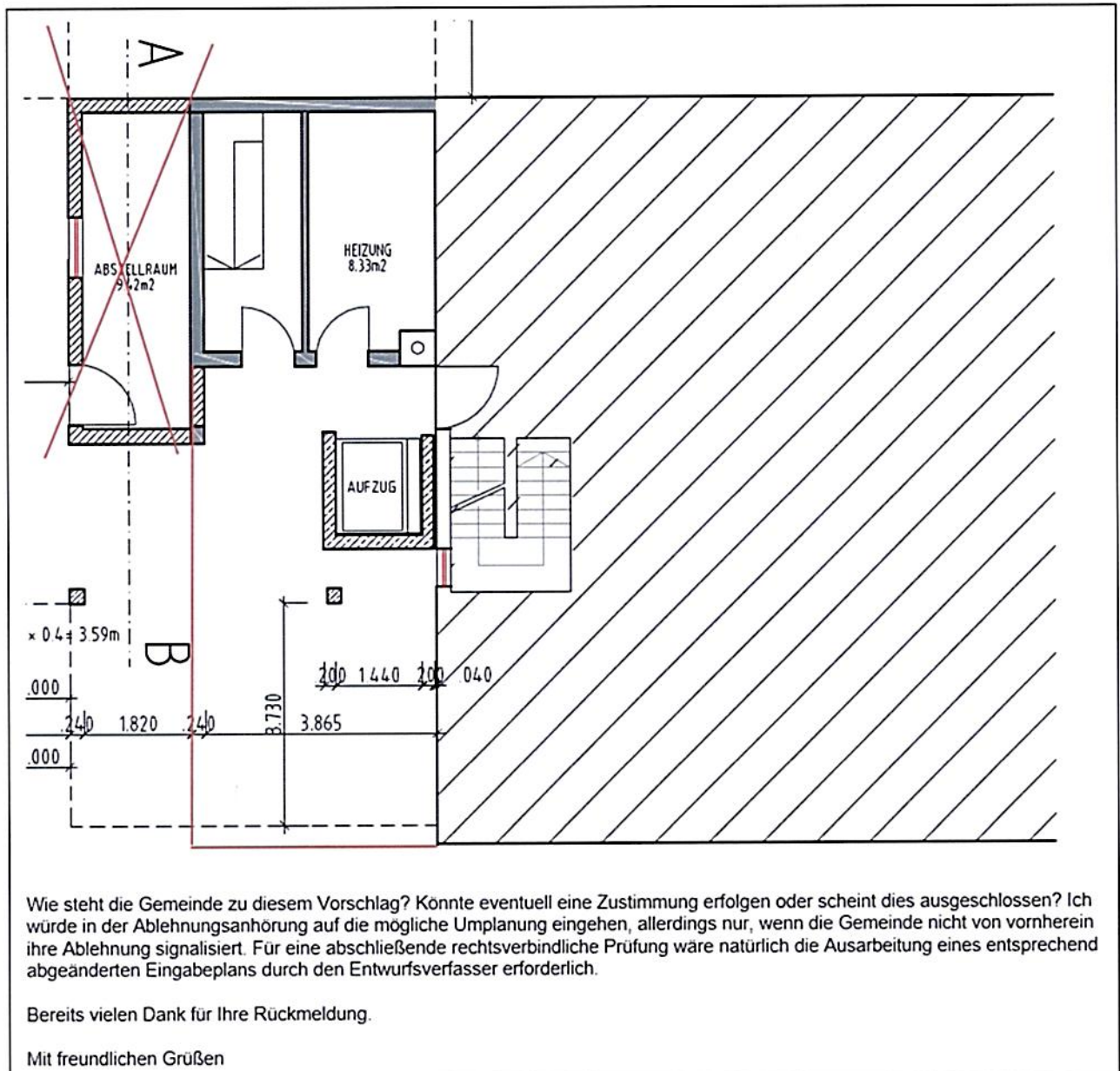
Hierzu sind die Verfahrensunterlagen ab dem 09. April 2025 in das Internet eingestellt. Der Entwurf kann unter folgenden Links heruntergeladen werden:

- auf der Website des Regionalen Planungsverbandes:  
<https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/16-fortschreibung/> (www.region-suedostoberbayern.bayern.de > Regionalplan > Fortschreibungen > 16. Fortschreibung)
- auf der Website der Regierung von Oberbayern:  
[www.regierung.oberbayern.bayern.de](http://www.regierung.oberbayern.bayern.de)  
> Service > Raumordnung, Landes- und Regionalplanung > Regionalplanung > Südostoberbayern > Laufende Fortschreibungen des Regionalplans Südostoberbayern

Durch den Umfang der Verfahrensunterlagen bitten wir um Verständnis, dass diese nicht beigelegt, sondern direkt über den Link einzusehen sind. Zur Orientierung nachfolgend ein Kartenausschnitt der geplanten Gebiete im Gemeindebereich Halfing.







Der Sachverhalt wurde mit dem Planer besprochen, auch die unklaren Punkte aus der letzten Sitzung (Geltungsbereich der Satzung und Wandhöhe) können plausibel dargestellt werden. Die Vorsitzende erläutert das Vorhaben und die Änderungsvorschläge des Landratsamtes.

Es wird angeregt, dass der Planer die Grenze der Einbeziehungssatzung mit im Plan einzeichnet.

Der Gemeinderat fasst dazu folgenden **Beschluss**:

Für die vorgeschlagenen Änderungen des o. g. Bauvorhabens stellt die Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen**

**Nein: 0 Stimmen**



Bis zum Ablauf der Beteiligungsfrist am 06. Juni 2025 besteht Gelegenheit, sich schriftlich oder elektronisch zu den im Rahmen der Teilfortschreibung vorgesehenen Änderungen gegenüber dem Regionalen Planungsverband Südostoberbayern zu äußern.

Hintergrund der Fortschreibung ist eine Anpassung an das Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 16.05.2023, welches als Ziel festlegt, dass in jedem Regionalplan im Rahmen von regionsweiten Steuerungskonzepten Vorranggebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen im erforderlichen Umfang festzulegen sind. Der Umfang ergibt sich ebenfalls aus dem LEP, welches als Teilflächenziel für jede Region 1,1% der Regionsfläche bis zum 31.12.2027 festlegt, sowie aus dem § 3 Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG), in welchem bayernweit ein Flächenbeitragswert von 1,8% bis zum 31.12.2032 bestimmt ist.

Mit den bisher festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten können die vorgegebenen Flächenziele des LEP nicht erreicht werden. Neben den Anpassungen an das LEP und dem geänderten gesetzlichen Rahmen sowie auch der mittlerweile gesetzlich verankerten überragenden Bedeutung der erneuerbaren Energien, trägt die Teilfortschreibung auch dem Anliegen aus der Region nach einem verstärkten Ausbau der Windenergie Rechnung.

Rechtlich ist bei der Erreichung der o.g. Flächenziele damit die Wirkung verbunden, dass innerhalb der Vorranggebiete Windenergieanlagen baurechtlich privilegiert zulässig sind. Mit der gegenständlichen 16. Fortschreibung ergeben sich für die Region Südostoberbayern 144 Vorranggebiete mit ca. 10.153 ha, dies entspricht einem Flächenanteil von ca. 1,9%. In diesem Zuge sollen die Festlegungen zur Windenergienutzung neu gefasst werden, damit verbunden ist eine vollständige Aufhebung der bisherigen Festlegungen der Windenergienutzung.

Der Gemeinderat fasst dazu folgenden **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen**

**Nein: 0 Stimmen**

#### **TOP 6 Erschließung Gewerbegebiet Am Graben; Beauftragung Straßenbeleuchtung**

Dieser TOP wurde bereits unter „Sonstiges und Bekanntgaben“ in der Sitzung vom 24.04.2025 angesprochen. Für die Erschließung ist die Vergabe unbedingt erforderlich.

Für die Erweiterung der Straßenbeleuchtung ist im Gewerbegebiet am Graben, ein Angebot der Bayernwerk Netz GmbH, angefordert und eingegangen. Dies beinhaltet 5 Leuchtstellen mit den Standorten auf der östlichen Straßenseite.



Unter Vorgaben und Einhaltung des Bayerisches Naturschutzgesetz Art. 11a Satz 3 Bay-NatSchG und dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz in Bayern (StMUV 2020) über die künstliche Beleuchtung, trägt das Beleuchtungskonzept zu den folgenden Grundsätzen bei:

- zur zweckgebundenen Sicherheit,
- für die verkehrssichere Beleuchtung mit der Referenz DIN EN 13201,
- dass das Licht nur auf der Nutzfläche ankommt,
- eine Dimmung von 50% in der Zeit von 22:00 Uhr abends bis 05:00 Uhr morgens durchgeführt wird,
- und die warmweiße Lichtfarbe von 3000 Kelvin den geringstmöglichen Blauanteil als Insektenschutz aufweist.

Das Angebot umfasst alle Tiefbauarbeiten, Materiallieferungen, Einbauten und die Fertigstellung der Maßnahme mit einer Angebotssumme von 18.786,58 EUR.

Die Lieferzeit beträgt ca. 10 bis 12 Wochen nach Auftragserteilung.

Der Gemeinderat fasst hierzu folgenden **Beschluss:**

Das Gremium der Gemeinde Halfing, stimmt der Vergabe zur Erstellung der Straßenbeleuchtung an die Bayernwerk Netz GmbH im Gewerbegebiet „Am Graben“ in Höhe von 18.786,58 EUR zu.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 11 Stimmen**

**Nein: 1 Stimme**

<b>TOP 7</b>	<b>Anfrage bezüglich einer Lärmschutzmaßnahme im Gewerbegebiet Am Graben</b>
--------------	--

Aufgrund eines privaten Rechtsstreites bezüglich einer vermeintlichen Lärmbelästigung fand am 06.05.2025 vor dem Amtsgericht Rosenheim ein Termin zur Güteverhandlung statt. Eine dabei diskutierte Möglichkeit zur Lärmreduzierung wäre die **Errichtung einer Lärmschutzwand**.

Der Anwalt, der eine der beiden Parteien vertritt, hat bereits zur Vorbereitung auf die Güteverhandlung allgemeine Informationen zu baurechtlichen Grundlagen im Bereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes von der Verwaltung eingeholt.

Nun fragt er an, wie die o. g. Lösungsmöglichkeit seitens der Gemeinde beurteilt wird.

Zu den Anforderungen an eine Lärmschutzwand hat der Anwalt bereits einen Lärmgutachter angefragt. Laut Stellungnahme des Lärmgutachters würde dieser Mindestanforderung an die mögliche Lärmschutzwand definieren, nämlich

- Bodenbündigkeit und
- Mindestüberstand 1 m über der Fensterkante

Des Weiteren muss, lt. Lärmgutachter, die Lärmschutzwand weitere Anforderungen erfüllen, die hier nicht näher zu erläutern sind.

Allein die Mindestanforderungen der Bodenbündigkeit und des Mindestüberstandes 1 m über Fensteroberkante sind lt folgendem Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplanes

2.700	<b>Einfriedungen</b>
2.710	Es sind nur Einfriedungen als Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhe von 1,20 m ohne Sockel zulässig. Wenn die Sicherheit es erfordert, kann eine Ausnahme bis zu einer Höhe von max. 2,00 m gestattet werden. Bei Maschendrahtzäunen sind Betonsäulen unzulässig. Die Einzäunung muß immer innerhalb der Pflanzung laufen.

mit den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“ nicht vereinbar.

Angesichts des Höhenunterschiedes zwischen den beiden benachbarten Grundstücken und der Länge der angedachten Lärmschutzwand dürfte diese, lt. Rechtsanwalt, eine Größe von ca. 5 m Höhe und 22 m Länge einnehmen.

Die konkret zu klärenden Fragen seitens des Anwalts lauten



1. Ob eine solche Lärmschutzwand im angegebenen Bereich abstandsflächenrelevant wäre oder sonst genehmigt würde
2. Ob die Gemeinde als derzeitiger Grundstückseigentümer eines angrenzenden Flurstückes ggf. die Abstandsflächen auf diesem Grundstück übernehmen würde.

Aus Sicht der Verwaltung lautet die Antwort auf die beiden Fragen

1. Eine ca. 5 Meter hohe Lärmschutzwand ist abstandsrelevant und würde nicht genehmigt.
2. Eine Abstandsflächenübernahme zu Lasten eines Grundstückes, das von der Gemeinde als Gewerbegrund veräußert wird, ist nicht denkbar.

Die Vorsitzende legt dem Gemeinderat die Planskizze zu der Anfrage vor und Erläutert die Anfrage des Rechtsanwalts.



Der Gemeinderat fasst dazu folgenden **Beschluss:**

Die angedachte Lärmschutzwand widerspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung 2.710). Eine Genehmigung für die Errichtung einer Lärmschutzwand wird daher nicht aus Aussicht gestellt. Für die Gemeinde ist die Übernahme der Abstandsfläche nicht denkbar.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen**

**Nein: 0 Stimmen**

**TOP 8      Mittagsbetreuung Sachstand; Beratung und Beschlussfassung**

Die Vorsitzende erläutert dem Gremium den aktuellen Sachstand zur Mittagsbetreuung.

Aktuell haben von anfänglich 18 angemeldeten Kindern der kommenden 1. Klasse für die Mittagsbetreuung ab Sept. 2025 lediglich 10 Kinder fest gebucht.

Durch die Tatsache, dass beim [REDACTED] – entgegen des Gemeinderatsbeschlusses vom Juli 2024, dass ab dem Schuljahr 2025/2026 keine Erstklasskinder mehr aufzunehmen sind – Erstklasskinder aufgenommen wurden, ist die Förderfähigkeit der Mittagsbetreuung (erst ab mindestens 12 Kinder) gefährdet.

Dadurch könnte der Gemeinde ein erhebliches, finanzielles Defizit entstehen.

Nach einem Gespräch mit der Schulleitung kam die Überlegung auf, den Besuch der Mittagsbetreuung auch für Kinder der zukünftigen zweiten Klasse zu ermöglichen.

Dieser Vorschlag wird auch von Frau [REDACTED] ([REDACTED]) ausdrücklich begrüßt.

Der Gemeinderat fasst dazu folgenden **Beschluss:**

Ab dem Schuljahr 2025/26 bietet die Grundschule eine Mittagsbetreuung bis max. 16:00 Uhr an. Der Trägervertrag mit der [REDACTED] wurde vom Gemeinderat bereits genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen**

**Nein: 0 Stimmen**

**TOP 9      Sonstiges und Bekanntgaben**

- **KU – Machbarkeitsstudien der TH Rosenheim zur Reismühle – Sachstandsbericht**  
Die Vorsitzende berichtet vom Termin, bei dem 22 Studenten der TH Rosenheim unter der Leitung von Prof. Dr. [REDACTED] und Prof. Dr. [REDACTED] verschiedene Vorschläge erarbeitet haben. Auch die Planerin [REDACTED] aus Amerang war beteiligt, sie hat den Kontakt hergestellt. 11 Modelle wurden ausgearbeitet, am Do. 26.06. wird Herr [REDACTED] seine Machbarkeitsstudie im Gemeinderat vorstellen (daher beginnt die GR-Sitzung bereits um 18:00 Uhr). Am 09. oder 16.07. werden im Pfarrheim die Modelle der Studenten vorgestellt. Auch Herr [REDACTED] (Kreisbaumeister), Herr [REDACTED] und Herr [REDACTED] (Regierung v. Obb., Städtebauförderung) werden dazu eingeladen.
- **Hochbehälter, Sanierungsbedarf**  
wird in einer der nächsten Sitzungen von Herrn [REDACTED] vorgestellt.



- Sozialstunden (Startklar, Soziale Arbeit Rosenheim-Ebersberg)  
Die Vorsitzende informiert das Gremium, dass eine Anfrage vorliegt, ob die Gemeinde in den Pfingstferien oder am Wochenende einen jungen Bürger der Gemeinde beschäftigen könne, damit er sein Sozialstunden ableistet.  
Von 10. - 18.06.2025 wird dieser am Friedhof Unkraut jäten.

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

