

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

EINBEZIEHUNGSSATZUNG FÜR DEN BEREICH " E G G "

neue Bezeichnung:

1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Egg

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 01.03.2022

Entwurf: 16.02.2023

Entwurf: 22.02.2024

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Anlass der Planung

Im Norden von Egg soll im Anschluss an die bestehende Bebauung noch Baurecht für ein Wohngebäude geschaffen werden.

Gesetzliche Satzungsvoraussetzung

Die Gemeinde Halfing erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) folgende 1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Egg:

Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung bezieht mehrere Außenbereichsflächen (Fl.Nrn. 4229 und 4229/1 T Gmkg. Halfing) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Egg ein, da diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind. Die Ergänzung des Innenbereichs soll für die o.g. Grundstücke festgesetzt werden und ist im beiliegenden Lageplan umrandet dargestellt.

Der Lageplan vom 22.02.2024 ist Bestandteil dieser Satzung.

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der festgelegten Grenzen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Bestand

Egg ist ein ländlich geprägter Ort in der Gemeinde Halfing mit einigem ortsplannerischem Gewicht. In Egg befinden sich zahlreiche Wohngebäude sowie einige landwirtschaftliche Betriebe. Die Flächen der Einbeziehung, die sich direkt an die bestehende Bebauung anschließen, sind teilweise bereits mit Nebengebäuden bebaut; die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist im Wesentlichen eben.

Eine Starkstromleitung (110 kV Bahnstromleitung) verläuft im Westen von Egg (Abstand zur Ortsmitte von Egg ca. 600 m).

In Egg und in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete des Naturschutzes oder Biotope ausgewiesen.

Im Westen und Nordwesten setzt der Regionalplan 18 ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz und das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 16 *Feuchtgebiete bei Amerang und Murmtal* fest.

Im Süden von Egg ist die Ortskapelle Heilige Maria in der Denkmalliste erfasst (Baudenkmal D-1-87-139-7). Bodendenkmäler, Ensembles oder Landschaftsprägende Denkmäler sind nicht erfasst.

Abb. Bayernatlas - Regionalplan 18: Vorranggebiet Hochwasserschutz und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet



Erschließung

Die Erschließung Verkehr, Kanal, Trinkwasser usw. für die Einbeziehungsflächen ist vorhanden bzw. reicht bis an die Grundstücksgrenze.

Wasserwirtschaft

Für den überwiegenden Teil der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Egg besteht Rechtskraft und ist nicht Gegenstand der 1. Änderung. Beim Bestand ist die Entwässerung funktionsfähig vorhanden. Das eine, restliche unbebaute Grundstück für ein kleines Ein- / Zweifamilienhaus wird auf dem Grundstück selbst entwässert. Ein Entwässerungsplan wird mit dem Bauantrag eingereicht.

Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur dezentralen Regenwasserversickerung, zu Starkregenereignissen und zu Geländeänderungen wurden in den Planteil der Satzung aufgenommen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Da durch die erste Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Egg Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Da der genaue Eingriff noch nicht bekannt ist, wird er wie folgt geschätzt:

Eingriff auf den Fl.Nrn. 4229 und 4229/1 T: 700 qm x 3 Wertpunkte [derzeit intensiv genutzte Fläche, 3 WP]. In der Schätzung ist auch der ökologische Wert einzelner Sträucher, die bereits eine gute Größe erreicht haben und voraussichtlich nicht erhalten bleiben, berücksichtigt. Der Ausgleich erfolgt durch den Erwerb von 2.100 Wertpunkten aus dem von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim am 29.08.2018 genehmigten privaten Ökokonto Thum auf Fl.Nr. 976 Gemarkung Marienberg. Das Ökokonto (Fl.Nr. 976) ist im Ökoflächenkataster unter der ID 193454 registriert. Der Eingriff und das Ökokonto liegen im Naturraum D66 nach Ssymank. Der Kauf- und Dienstleistungsvertrag zum Verkauf von Wertpunkten wurde am 26.06.2023 abgeschlossen.

Im Anhang zur Begründung sind ein Lageplan zur Abbuchung der entsprechenden Fläche mit 2.100 Wertpunkten und Zuordnung zum konkreten Eingriff sowie das Abbuchungsgutachten mit Zuordnung des konkreten Eingriffs enthalten.

Aufstellungsverfahren

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird entsprechend § 34 (6) BauGB aufgestellt. Das darin vorgesehene Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB wird angewendet.

Halfing, 02. April 2024



R. Braun

Erste Bürgermeisterin



Rosenheim, 22.02.2024

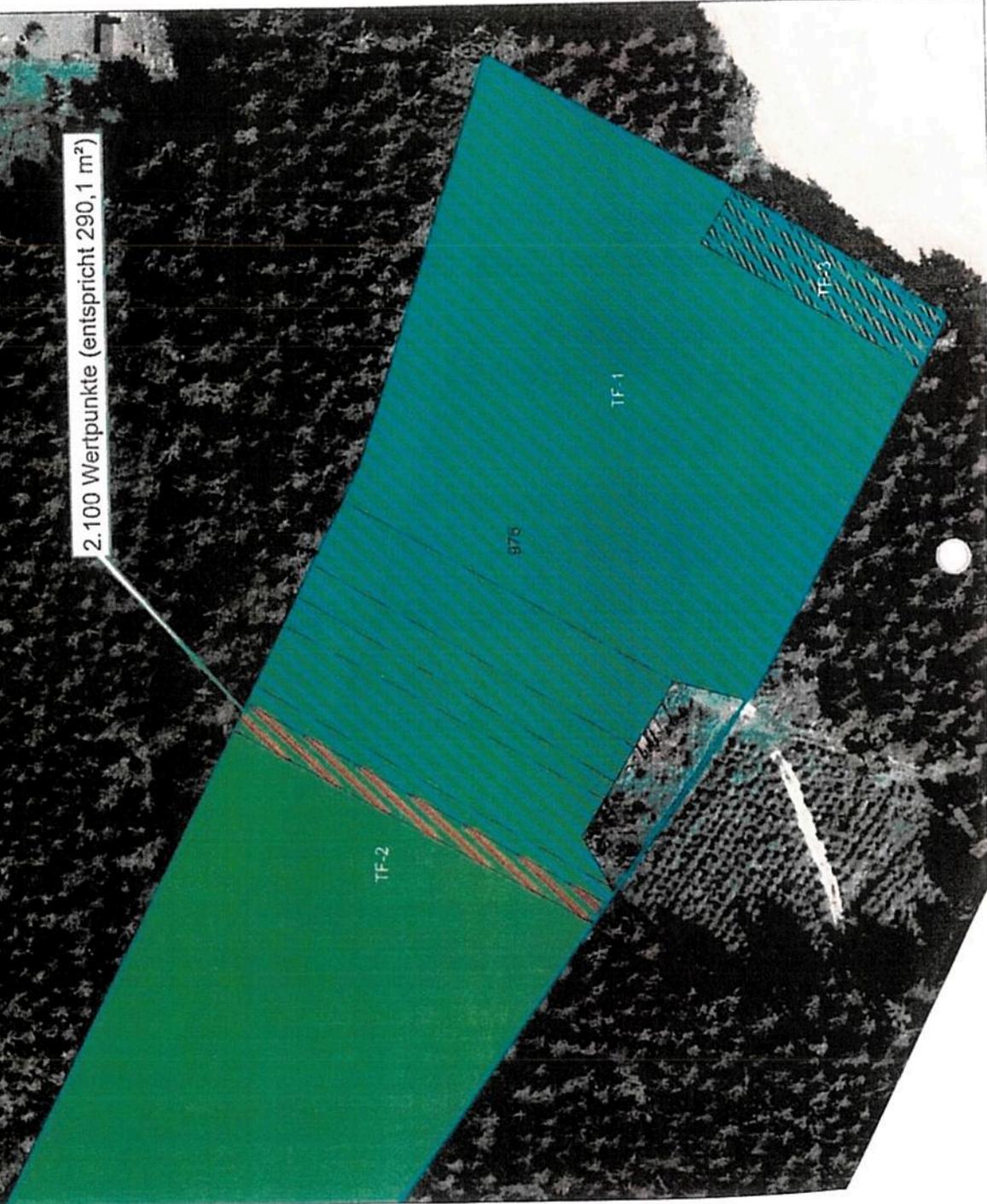


Anlagen

- Ökokonto Thum: Lageplan zur Abbuchung der entsprechenden Fläche mit 2.100 Wertpunkten und Zuordnung zum konkreten Eingriff
- Ökokonto Thum: Abbuchungsgutachten mit Zuordnung des konkreten Eingriffs

Zuordnung von Wertpunkten zum Eingriff:
 Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Doppelgarage (FINr. 4229, Gemarkung Halfing);
 Markus Maier
 --> konkreter Flächenbezug

2.100 Wertpunkte (entspricht 290,1 m²)



Legende

Zielzustand

- L213 - Eichen-Hainbuchenbestand, alte Ausprägung
- W12 - Waldmantel

Abbuchung/Zuordnungen

- erfolgt: 58.490 Stück (→ 8.055,5 m²)
- aktuell: 2.100 Stück (→ 290,1 m²)
- Flurstücksgrenzen

Ökokonto Thum - ÖFK-ID: 193454

15 712 m²
 FINr. 976 (Tfl.)
 Gemarkung Mainenberg
 Gemeinde Schechen
 Landkreis Rosenheim

Aktueller BNT:

→ N712
 strukturarmer Alterklassen-Nadelforst, mittlere Ausprägung

Entwicklungsziele:

→ L213
 Eichen-Hainbuchenwaldfrischer bis staunasser Standort,
 alte Ausprägung
 → W12
 Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte

Abbuchung Wertpunkte	
Projekt	Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Doppelgarage (FINr. 4229, Gemarkung Halfing), Markus Maier
Planinhalt	Landschaftspflegerscher Begleitplan (LBP) - Abbuchung Wertpunkte (Flächenbezug)
FINr./Gmk	976, Mainenberg
Auftraggeber	Michael Thum Sommerfeldstr. 2b 83135 Schechen
Planung	 ÖkoAgentur Bayern GmbH Karolinenplatz 2 80333 München
	Bearbeitung: Dr. Zehrer Datum: 26.05.2023 Maßstab: 1:500 Unterschrift: _____ ÖkoAgentur Bayern GmbH Planverfasser: _____

Abbuchungsskizzen der Okokontofauna nach BayKompV i.S.v. § 16 BayKompV (Privates Okokonto Thum)

Furnummer 976, Gemeinde Marenberg
 Objekt: O (OFK) 193454
 Biotopverzeichnung: 2019

Zuordnung/Abbuchung von WP
 Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohnheiten und Doppelgarage (F.Nr. 4229, Gemeinde Hainring) - Marius Maier
 Baunummer: D66
 Naturraum: 2-100
 Anzahl benötigter WP: 2-100
 Flächenbezug m²: 290,1

Flur-Nr.	Ausgangszustand		Zielzustand	WP	Aufwertung	Fläche (m ²)	Anforderungspreis in WP	Istzustand ist über Bewertung als Bewertungsgrundlage für die Verrechnung	WPm ²	Anrechenbare Aufwertung (Thm. Verrechnung)
	BNT	WP								
976 (TF-1)	N712	4	L213	14 (2)	7	5.445	28.119	1.251	6	6
976 (TF-2)	N712	4	L213	14 (2)	7	9.867	6.129		6	6
976 (TF-3)	N712	4	W12	9	5	400	7.000	W12	6	7
Angaben Okokonto - aktuell						15.712	109.184			
976 (TF-1)	N712	4	L213	14 (2)	7	0				
976 (TF-2)	N712	4	L213	14 (2)	7	7.856	13.597	1.251	6	7
976 (TF-3)	N712	4	W12	9	5	0	0			
Summen						7.856	53.994			

KU	Abbuchung Nr.	Abbuchung	Abbuchung (OFK D) Bilanzierung	Flächenbezug [m ²]	Wertfläche Ok (m ²)
2020	1	48.200	1.000	6963,7	0,0
2021	2	2.535	KONTI (G+G)	362,1	8.786,0
2022	3	1.727	Colibri-Aktie	251,2	6.032,0
2022	4	4.178	Commodity-Parika	622,2	7.852,4
2023	5	14,20	Parika	166,1	7.656,3
Summen		58.439		8355,3	

Verrechnungsberechnung	verfügbare Fläche (m ²)	KU für Verrechnung	Summe WP-Verrechnung (N, je KU)	WP (aktuell) ohne Verrechnung	aktuelle Abrechnung WPm ²
976 (TF-1)	0,0	0	0	0	0
976 (TF-2)	7.856,3	2022, 2023	1.828	53.504	7,24
976 (TF-3)	0,0	0	0	0	0
Summen		7.856,3	1.828	53.504	7,24

Ausgangswert Anzahl Wertpunkte (Zielzustand):	53.504
Summe Wertpunkte Verrechnung (zum Zeitpunkt der aktuellen Abbuchung):	1.828
Aktuell verfügbare Anzahl Wertpunkte Okokonto Thum:	55.432

Abbuchung aktuell (2100 WP)	Abbuchung WP	verfügbare WP (nach Abrechnung)
976 (TF-1)	0	0
976 (TF-2)	2.100	53.332
976 (TF-3)	0	0
Summen	2.100	53.332

München, den 26.05.2023
 Dr. Tobias Zehner
 Oksagelhof Bayern GmbH