

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

2. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Egg

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 10.10.2025

Entwurfsverfasser:

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

Anlass der Planung

Im Norden von Egg soll im Bereich einer bestehenden Bebauung mit Nebengebäuden noch Baurecht für ein Wohngebäude und für eine Wohnung auf einer bestehenden Garage 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 2. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Egg:

Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung bezieht mehrere Außenbereichsflächen (Fl.Nrn. 4194 T, 4195 T und 4225 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 schwarz umrandet dargestellt. Sie umfasst ca. 0,13 ha.

Der Lageplan vom 10.10.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

Abb. zweite Änderung, Entwurf



Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der festgelegten Grenze der 2. 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 ortsplanerischem Gewicht. In Egg befinden sich zahlreiche Wohngebäude sowie einige landwirtschaftliche Betriebe. Die Flächen der Einbeziehung, die sich an bestehende Bebauung mit Nebengebäuden 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 Murntal* 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.

Erschließung

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

Wasserwirtschaft

Beim Bestand ist die Entwässerung funktionsfähig vorhanden. Das unbebaute Grundstück 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.

Bayerische Kompensationsverordnung

Erheblichkeit

Beim geplanten Bauvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der zweiten Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Egg können alle Fragen der Checkliste mit 'ja' beantwortet werden und es sind keine weiteren Schutzgüter berührt.

Die genehmigungspflichtig versiegelte Fläche beträgt unter 200 m², der Ausgangszustand ist Intensivgrünland (G11), womit das Vorhaben unter der Erheblichkeitsschwelle liegt und keiner Kompensationsermittlung bedarf. Im Einzelnen wie folgt:

Checkliste Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume - Im Baubereich liegen ausschließlich Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (bereits versiegelte Flächen, intensiv genutzte Acker- oder Grünlandfläche). - Regelungen in Schutzgebieten im Sinne des Kapitels 4 BNatSchG und nach Europarecht geschützte Arten sind nicht betroffen.	☒ ja ☐ nein ☒ ja ☐ nein
Schutzgut Boden Niedermoorboden bzw. anmooriger Boden ist von der Baumaßnahme nicht betroffen.	☒ ja ☐ nein
Schutzgut Wasser - Der Grundwasserflurabstand ist ausreichend. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. - Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. - Regenwasser wird weitgehend flächig versickert;	☒ ja ☐ nein ☒ ja ☐ nein ☒ ja ☐ nein
Schutzgut Luft/ Klima Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒ ja ☐ nein
Schutzgut Landschaftsbild - Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb exponierter Lagen oder außerhalb von Gebieten mit besonderer Bedeutung für die naturgebundene Erholung. - Das Bauvorhaben fügt sich gut in die Umgebung ein.	☒ ja ☐ nein ☒ ja ☐ nein

Versiegelte Fläche und Ausgangszustand

Die Neuversiegelung umfasst ca. 119 qm und erfolgt nur auf Grünflächen (Intensivgrünland) von geringer Wertigkeit (Wiese, Rasen, Gemüsegarten strukturarm) - vgl. Tabelle.

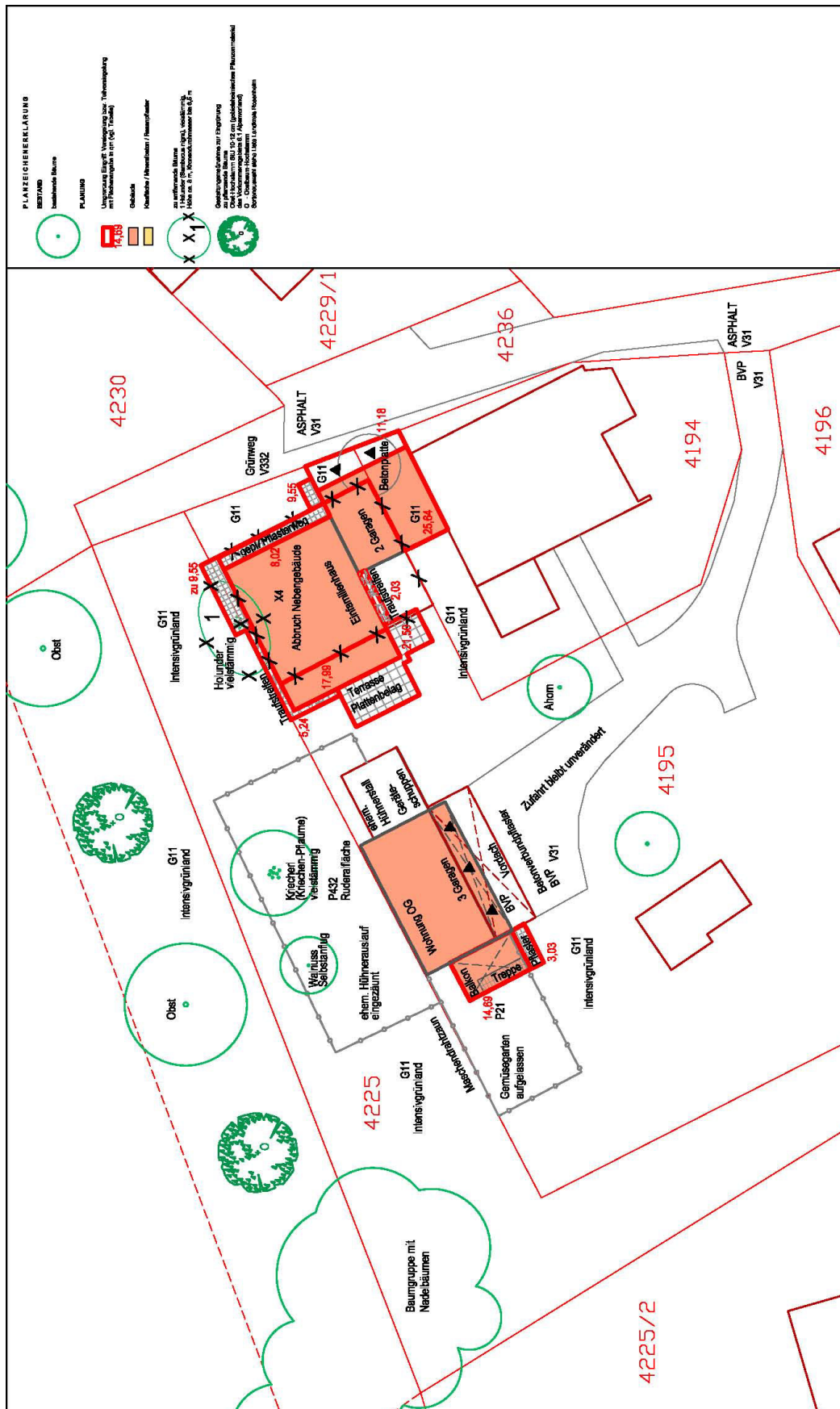
Tab. Neuversiegelung

Eingriff nach BayKompV									
Konflikt	Biototyp	Biototyp	Bewertung des Biototyps	Wertpunkte	Abwertung wg. Vor-belastung	Beeinträchtigungsfaktor	Fläche in qm	Anmerkung	Planung
Konflikt 1: dauerhafte Überbauung mit nicht wiederbegrüntem Flächen									
K1.1	P21	Garten arm	mittel	5	-	1,0	14,69	versiegelt	Balkon, Treppe
	G11	Wiese	gering	3	-	1,0	17,99	versiegelt	Haus
	G11	Wiese	gering	3	-	1,0	25,64	versiegelt	Garagen
	G11	Wiese	gering	3	-	1,0	21,50	versiegelt	Plattenbelag
	G11	Wiese	gering	3	-	1,0	20,60	versiegelt	Pflasterweg
K1.2	G11	Wiese	gering	3	-	1,0	11,18	teilversiegelt	Stellplätze, Kies / Rasenpflaster
	G11	Wiese	gering	3	-	1,0	7,27	teilversiegelt	Traufstreifen
						Summe	118,87		
Biotopnutzungstyp nach BayKompV									
P21 = Privatgärten, strukturarm (hier aufgelassener Gemüsegarten)									
G11 = Intensivgrünland (hier Wiese / Rasen)									

Die Teilflächen der Neuversiegelung sind in der nachfolgenden Abbildung enthalten.

(3,03 + 9,55 + 8,02 = 20,60 qm; 2,03 + 5,24 = 7,27 qm).

Abb. Neuversiegelung



Aufstellungsverfahren

Die 2. 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,

Rosenheim, 10.10.2025

R. B r a u n

Erste Bürgermeisterin

Huber Planungs-GmbH