

**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.

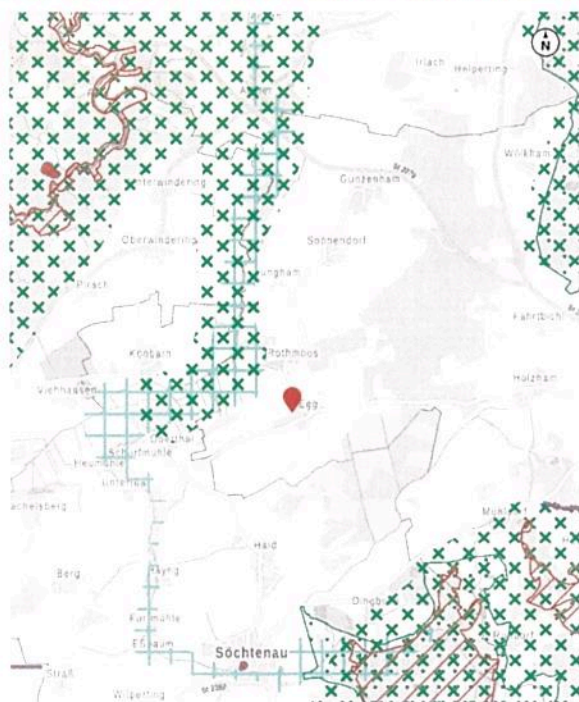
Eine Starkstromleitung (110 kV Bahnstromleitung) verläuft im Westen von Egg (Abstand zur Ortsmitte von Egg ca. 600 m).

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

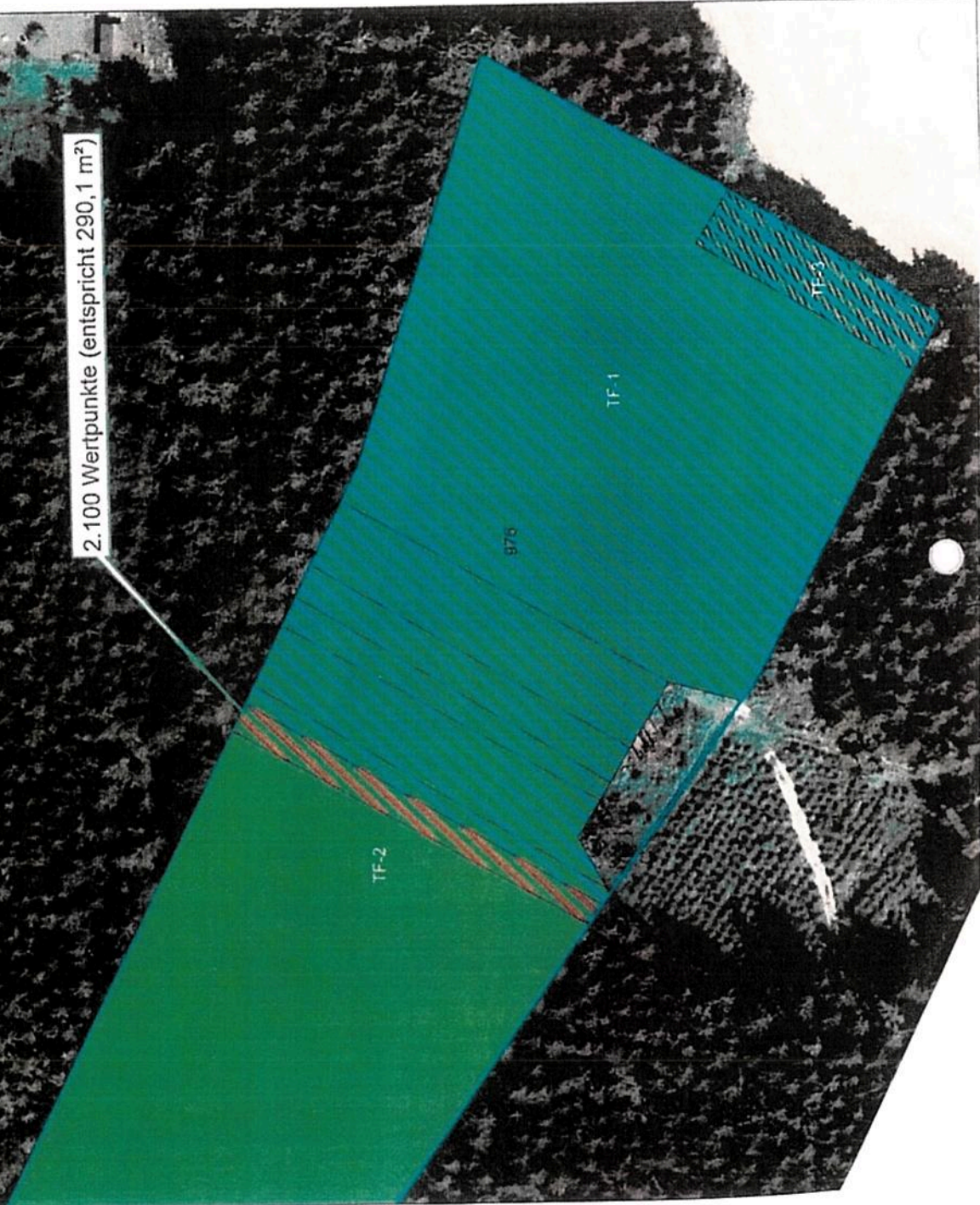


## Anlagen

- 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 m<sup>2</sup>)



**Legende**

**Zielzustand**

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

**Abbuchung/Zuordnungen**

- erfolgt: 58.490 Stück (→ 8.055,5 m<sup>2</sup>)
- aktuell: 2.100 Stück (→ 290,1 m<sup>2</sup>)
- Flurstücksgrenzen

Ökokonto Thum - ÖFK-ID: 193454

15 712 m<sup>2</sup>  
 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)	Bearbeitung	Dr. Zehrer
FINr./Gmk	976, Mainenberg	Datum	26.05.2023
Auftraggeber	Michael Thum Sommerfeldstr. 2b 83135 Schechen	Maßstab	1:500
Planung	 ÖkoAgentur Bayern GmbH Karolinenplatz 2 80333 München	Unterschrift	
			ÖkoAgentur Bayern GmbH Planverfasser

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

Fußnummer 976, Gemeinde Marenberg  
 Objekt: O (OK) 19.34.54  
 Bauplanzeichnung: 2019

**Zuordnung/Abbuchung von WP**  
 Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohnheiten und Doppelgarage (F.Nr. 4229, Gemeinde Hainring) - Marius Maier  
 Bauelemente (Eingriff): D66  
 Naturraum: 2-100  
 Anzahl benötigter WP: 2-100  
 Flächenbezug m<sup>2</sup>: 290,1

Flur-Nr.	Ausgangszustand		Zielzustand	WP	Aufwertung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anforderungspreis in WP	Istzustand ist über Bewertung als Bewertungsgrundlage für die Verzinsung	WPm <sup>2</sup>	Anrechenbare Aufwertung (Thum Verzinsung)
	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	61.298		6	6
976 (TF-3)	N712	4	H12	9	5	400	2.000	H12	6	5
<b>Angaben Okokonto - aktuell</b>						<b>15.712</b>	<b>109.184</b>			
976 (TF-1)	N712	4	L213	14 (2)	7	0				
976 (TF-2)	N712	4	L213	14 (2)	7	7.856	53.594	1.251	6	5
976 (TF-3)	N712	4	H12	9	5	0	0			
<b>Summen</b>						<b>7.856</b>	<b>53.594</b>			

KU	Abbuchung Nr.	Account WP (Abbuchung)	Abbuchung (OK D) Bilanzierung	Flächenbezug [m <sup>2</sup> ]	Wertfläche OK (m <sup>2</sup> )
2020	1	48.200	1.000	6963,7	0,0
2021	2	2.535	UNITY GmbH	362,1	8.786,0
2022	3	1.727	Colibri.de A&U	251,2	6.032,0
2022	4	4.178	Compendio Park&Travel	622,2	7.852,4
2023	5	14,20	Travel	166,1	7.656,3
<b>Summen</b>		<b>58.439</b>		<b>8355,3</b>	

Verzinsungsbeziehung		WP (aktuell ohne Verzinsung)	aktuelle Abbuchung WPm <sup>2</sup>
976 (TF-1)	0,0	0	
976 (TF-2)	7.856,3	53.594	7,24
976 (TF-3)	0,0	0	
<b>Summen</b>		<b>53.594</b>	<b>7,24</b>

Ausgangswert Anzahl Wertpunkte (Zielzustand):		53.594
Summe Wertpunkte Verzinsung [zum Zeitpunkt der aktuellen Abbuchung]		1.836
Aktuell verfügbare Anzahl Wertpunkte Okokonto Thum		55.432

Abbuchung aktuell (2100 WP)		Flächenbezug [m <sup>2</sup> ]	verfügbare WP (nach Abbuchung)
976 (TF-1)	0	0	0
976 (TF-2)	55.432	290,1	53.332
976 (TF-3)	0	0	0
<b>Summen</b>		<b>290,1</b>	<b>53.332</b>

München, den 26.05.2023  
 Dr. Tobias Zehner  
 Oksagel & Partner GmbH