

## GEMEINDE HALFING

## LANDKREIS ROSENHEIM



# NIEDERSCHRIFT DER ÖFFENTLICHEN GEMEINDERATSSITZUNG

Sitzungsdatum: Donnerstag, 09.10.2025  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ort: Sitzungszimmer des Gemeindehauses Halfing

## **ANWESENHEITSLISTE**

## **Vorsitzende**

Braun, Regina

## **Mitglieder des Gemeinderates**

Aicher, Konrad  
Friedrich, Christoph  
Guggenberger, Johannes  
Hofer, Sepp  
Hofer, Tobias  
Landinger, Hans  
Linner, Christoph  
Murner, Josef  
Ober, Daniel  
Schauer, Sebastian  
Schlaipfer jun., Stefan  
Stettner, Sepp  
Zehetmayer, Christina

## Schriftführer/in

Scheffel, Mandy

***Abwesende und entschuldigte Personen:***

## **Mitglieder des Gemeinderates**

Aicher, Peter entschuldigt

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 1** Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung
- 2** Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Einfamilienhausees mit Carport, Fl.Nr. █ Lindenstr. █ Gem. Halfing
- 3** Bauantrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle, Fl.Nr. █ Gem. Halfing
- 4** Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Halfing (BGS/WAS) - Beratung und Beschluss
- 4.1** Zu TOP4
- 5** Sanierungsangebot Fundament Maibaum am Standort Gasthaus Schildhauer - Beratung und Beschluss
- 6** 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 18.09.2025 wurden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt daher als vom Gemeinderat genehmigt.

Die Niederschrift über die nicht öffentliche Gemeinderatssitzung vom 18.09.2025 ist in Umlauf. Sofern bis zum Ende der heutigen Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt auch diese als genehmigt.

**TOP 2**

### **Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Einfamilienhausees mit Carport, Fl.Nr. █, Lindenstr. █ Gem. Halfing**

#### **Antrag auf Abweichung**

##### **5. Gegenstand der Befreiung / Abweichung**

Bezeichnung / Nr. des Bebauungsplanes / der örtlichen Bauvorschrift / der bauordnungsrechtlichen Vorschrift

Art. 6 BayBO

Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll

Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken

Genaue Bezeichnung der Art der Befreiung / Abweichung

Befreiung gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2

Begründung

Art. 6 Abs. 3 Satz 2 der BayBO erlaubt die Überdeckung von Abstandsflächen von fensterlosen Außenwänden zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof. In dieser vergleichbaren Situation hier, ermöglicht diese Ausnahmeregelung eine städtebaulich vertretbare, sinnvolle Ausnutzung der im Bereich des Neubaus beengten Grundstückssituation.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Gremium nimmt Einsicht in vorliegenden Plan. Das Vorhaben liegt im Geltungsbe-  
reich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Hinterbach“. Auf dem Grund-  
stück ist ein Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit  
Carport geplant.

Der Gemeinderat fasst dazu folgenden **Beschluss**:

Zu dem o.a. Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.  
Hinsichtlich des **fehlenden Abstands zwischen Carport und Straßenrad, Dachform  
des Carports, Überschreitung der Baugrenze von Wohnhaus und Balkon, GRZ  
und gedrehte Firstrichtung** wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebau-  
ungsplanes zugestimmt.

Auch dem **Antrag auf Abweichung aufgrund der Überdeckung von Abstandsflä-  
chen** wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 14 Stimmen**

**Nein: 0 Stimmen**

<b>TOP 3</b>	<b>Bauantrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Berge- halle, Fl.Nr. [REDACTED] Gem. Halfing</b>
--------------	--

### **Beschlussvorschlag:**

Das Vorhaben liegt im Flächennutzungsplan auf einer landwirtschaftlichen Fläche. Es handelt  
sich um einen Außenbereich und ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Der Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen.

Der Gemeinderat fasst mit Stimmen folgenden **Beschluss**:

Zu dem o.a. Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, sofern die Privilegierung  
nachgewiesen werden kann.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 14 Stimmen**

**Nein: 0 Stimmen**

**TOP 4****Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Halfing (BGS/WAS) - Beratung und Beschluss**

Dem Gemeinderat werden die Änderungen gegenüber der bisher gültigen Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung vom 14.12.2023 zur Kenntnis gebracht.

Zur Höhe der zukünftigen Wassergebühr für die Jahre 2025/2026 – 2028/2029 wird von der Kämmerin die entsprechende Kalkulation inkl. Alternativberechnungen bei einer Erhöhung der Grundgebühr vorgetragen.

Die vorgetragene Gebührenkalkulation vom 30.09.2025 sowie der Satzungsentwurf vom 02.10.2025 sind Bestandteil der Niederschrift.

**Der Gemeinderat fasst hierzu folgende Beschlüsse:**

1. Der Gemeinderat beschließt, die Wassergebühr (§ 10 BGS/WAS) für den Zeitraum **01.11.2025 - 31.10.2026** auf **1,57 €/m³**, bei unveränderten Grundgebührensätzen, festzusetzen.

**Abstimmung:**

**Ja: 13 Stimmen**

**Nein: 1 Stimmen**

2. Der Gemeinderat beschließt, die vorgelegte Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS/WAS) in der Fassung vom 06.10.2025 unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu erlassen und beauftragt die Bürgermeisterin Frau Braun und die Verwaltung, das zur Erlangung der Rechtskraft notwenige Verfahren durchzuführen.

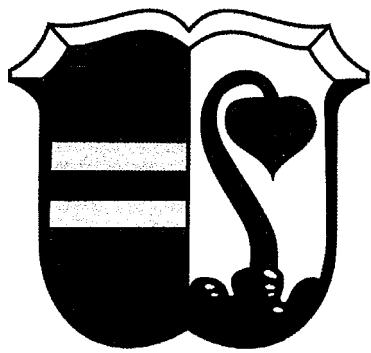
**Abstimmung:**

**Ja: 14 Stimmen**

**Nein: 0 Stimmen**

**TOP 4.1 Zu TOP4**

# Gemeinde Halfing



# **Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung**

**(BGS/WAS)**

vom

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite:</b>	
§ 1	Beitragserhebung	3
§ 2	Beitragstatbestand	3
§ 3	Entstehen der Beitragsschuld	3
§ 4	Beitragsschuldner	3
§ 5	Beitragsmaßstab	4
§ 6	Beitragssatz	5
§ 7	Fälligkeit	5
§ 7a	Beitragsablösung	5
§ 8	Gebührenerhebung	5
§ 9	Grundgebühr	5/6
§ 10	Verbrauchsgebühr	6
§ 11	Entstehen der Gebührenschuld	6
§ 12	Gebührenschuldner	6
§ 13	Abrechnung, Fälligkeit, Vorauszahlung	7
§ 14	Mehrwertsteuer	7
§ 15	Pflichten der Beitrags- und Gebührenschuldner	7
§ 16	Inkrafttreten	7

**Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung  
der Gemeinde Halfing  
(BGS/WAS)**

vom

Aufgrund der Art. 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes erlässt die Gemeinde Halfing folgende Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung:

**§ 1 - Beitragserhebung**

Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtung einen Beitrag.

**§ 2 - Beitragstatbestand**

Der Beitrag wird erhoben für

1. bebaute, bebaubare oder gewerblich genutzte oder gewerblich nutzbare Grundstücke, wenn für sie nach § 4 WAS ein Recht zum Anschluss an die Wasserversorgungseinrichtung besteht  
oder
2. tatsächlich angeschlossene Grundstücke.

**§ 3 - Entstehen der Beitragsschuld**

(1) <sup>1</sup>Die Beitragsschuld entsteht mit Verwirklichung des Beitragstatbestandes. <sup>2</sup>Ändern sich die für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände im Sinne des Art. 5 Abs. 2a KAG, entsteht die – zusätzliche – Beitragsschuld mit dem Abschluss der Maßnahme.

(2) Wird erstmals eine wirksame Satzung erlassen und ist der Beitragstatbestand vor dem Inkrafttreten dieser Satzung erfüllt, entsteht die Beitragsschuld erst mit Inkrafttreten dieser Satzung.

**§ 4 - Beitragsschuldner**

Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist.

## **§ 5 - Beitragsmaßstab**

(1) <sup>1</sup>Der Beitrag wird nach der Grundstücksfläche und der Geschossfläche der vorhandenen Gebäude berechnet. <sup>2</sup>Die beitragspflichtige Grundstücksfläche wird bei Grundstücken von mindestens 2.000 m<sup>2</sup> Fläche (übergroße Grundstücke) in unbeplanten Gebieten

- bei bebauten Grundstücken auf das **3-fache der beitragspflichtigen Geschossfläche, mindestens jedoch 2.000 m<sup>2</sup>**,
- bei unbebauten Grundstücken auf **2.000 m<sup>2</sup>** begrenzt.

(2) <sup>1</sup>Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. <sup>2</sup>Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen. <sup>3</sup>Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. <sup>4</sup>Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Wasserversorgung auslösen oder die an die Wasserversorgung nicht angeschlossen werden dürfen, werden nicht herangezogen; das gilt nicht für Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile, die tatsächlich einen Wasseranschluss haben. <sup>5</sup>Garagen werden nicht herangezogen. <sup>6</sup>Das gilt nicht für Garagen, die tatsächlich einen Wasseranschluss haben. <sup>7</sup>Balkone, Loggien und Terrassen bleiben außer Ansatz, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen; dies gilt nicht für Balkone, Loggien und Terrassen, die die baurechtlichen Kriterien eines Gebäudes erfüllen.

(3) <sup>1</sup>Bei Grundstücken, für die nur eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig ist, sowie bei sonstigen unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken wird als Geschossfläche ein Viertel der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht. <sup>2</sup>Grundstücke, bei denen die zulässige oder die für die Beitragsbemessung maßgebliche vorhandene Bebauung im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung nur untergeordnete Bedeutung hat, gelten als gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke im Sinn des Satzes 1, Alternative 1.

(4) <sup>1</sup>Ein zusätzlicher Beitrag entsteht mit der nachträglichen Änderung der für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände, soweit sich dadurch der Vorteil erhöht. <sup>2</sup>Eine Beitragspflicht entsteht insbesondere

- im Fall der Vergrößerung eines Grundstücks für die zusätzlichen Flächen, soweit für diese bisher noch keine Beiträge geleistet worden sind,
- im Fall der Geschossflächenvergrößerung für die zusätzlich geschaffenen Geschossflächen sowie im Fall des Abs. 1 Satz 2 für die sich aus ihrer Vervielfachung errechnende zusätzliche Grundstücksfläche,
- im Fall der Nutzungsänderung eines bisher beitragsfreien Gebäudes oder Gebäudeteils im Sinn des § 5 Abs. 2 Satz 4, soweit infolge der Nutzungsänderung die Voraussetzungen für die Beitragsfreiheit entfallen.

(5) <sup>1</sup>Wird ein unbebautes, aber bebaubares Grundstück, für das ein Beitrag nach Abs. 3 festgesetzt worden ist, später bebaut, so wird der Beitrag nach Abzug der nach Abs. 3 berücksichtigten Geschossflächen und den nach Abs. 1 Satz 2 begrenzten Grundstücksflächen neu berechnet. <sup>2</sup>Dieser Betrag ist nachzuentrichten. <sup>3</sup>Ergibt die Gegenüberstellung ein Weniger an Geschossflächen, so ist für die Berechnung des Erstattungsbetrages auf den Beitragssatz abzustellen, nach dem der ursprüngliche Beitrag entrichtet wurde.

## **§ 6 - Beitragssatz**

Der Beitrag beträgt

- |   |                |
|---|----------------|
| a) pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche | <b>0,85 €</b>  |
| b) pro m <sup>2</sup> Geschossfläche    | <b>7,20 €.</b> |

## **§ 7 - Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

## **§ 7a - Beitragsablösung**

<sup>1</sup>Der Beitrag kann vor dem Entstehen der Beitragspflicht abgelöst werden. <sup>2</sup>Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Beitrags. <sup>3</sup>Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 8 - Gebührenerhebung**

Die Gemeinde erhebt für die Benutzung der Wasserversorgungseinrichtung Grundgebühren (§ 9) und Verbrauchsgebühren (§ 10).

## **§ 9 - Grundgebühr**

(1) <sup>1</sup>Die Grundgebühr wird nach dem Dauerdurchfluss ( $Q_3$ ) oder nach dem Nenndurchfluss ( $Q_n$ ) der verwendeten Wasserzähler berechnet. <sup>2</sup>Befinden sich auf einem Grundstück nicht nur vorübergehend mehrere Hauptwasserzähler im Sinne des § 19 WAS, so wird die Grundgebühr für jeden Hauptwasserzähler berechnet. <sup>3</sup>Soweit Wasserzähler nicht eingebaut sind, wird der Dauerdurchfluss oder der Nenndurchfluss geschätzt, der nötig wäre, um die mögliche Wasserentnahme messen zu können.

(2) Die Grundgebühr beträgt bei der Verwendung von Wasserzählern mit Dauerdurchfluss ( $Q_3$ )

bis	4	m <sup>3</sup> /h	<b>90,00</b>	<b>€/Jahr</b>
bis	10	m <sup>3</sup> /h	<b>135,00</b>	<b>€/Jahr</b>
bis	16	m <sup>3</sup> /h	<b>180,00</b>	<b>€/Jahr</b>

über 16 m<sup>3</sup>/h 360,00 €/Jahr.

(3) Die Grundgebühr beträgt bei der Verwendung von Wasserzählern mit Nenndurchfluss (Q<sub>n</sub>)

bis 2,5	m <sup>3</sup> /h	90,00	€/Jahr
bis 6	m <sup>3</sup> /h	135,00	€/Jahr
bis 10	m <sup>3</sup> /h	180,00	€/Jahr
über 10	m <sup>3</sup> /h	360,00	€/Jahr.“

**Oder Alternative 1 (Verdoppelung der Grundgebühr)**

(2) Die Grundgebühr beträgt bei der Verwendung von Wasserzählern mit Dauerdurchfluss (Q<sub>d</sub>)

bis 4	m <sup>3</sup> /h	180,00	€/Jahr
bis 10	m <sup>3</sup> /h	270,00	€/Jahr
bis 16	m <sup>3</sup> /h	360,00	€/Jahr
über 16	m <sup>3</sup> /h	720,00	€/Jahr.

(3) Die Grundgebühr beträgt bei der Verwendung von Wasserzählern mit Nenndurchfluss (Q<sub>n</sub>)

bis 2,5	m <sup>3</sup> /h	180,00	€/Jahr
bis 6	m <sup>3</sup> /h	270,00	€/Jahr
bis 10	m <sup>3</sup> /h	360,00	€/Jahr
über 10	m <sup>3</sup> /h	720,00	€/Jahr.“

**Oder Alternative 2 (Erhöhung der Grundgebühr um 50 %)**

(2) Die Grundgebühr beträgt bei der Verwendung von Wasserzählern mit Dauerdurchfluss (Q<sub>d</sub>)

bis 4	m <sup>3</sup> /h	135,00	€/Jahr
bis 10	m <sup>3</sup> /h	202,50	€/Jahr
bis 16	m <sup>3</sup> /h	270,00	€/Jahr
über 16	m <sup>3</sup> /h	540,00	€/Jahr.

(3) Die Grundgebühr beträgt bei der Verwendung von Wasserzählern mit Nenndurchfluss (Q<sub>n</sub>)

bis 2,5	m <sup>3</sup> /h	135,00	€/Jahr
bis 6	m <sup>3</sup> /h	202,50	€/Jahr
bis 10	m <sup>3</sup> /h	270,00	€/Jahr
über 10	m <sup>3</sup> /h	540,00	€/Jahr.“

## **§ 10 - Verbrauchsgebühr**

(1) <sup>1</sup>Die Verbrauchsgebühr wird nach der Menge des aus der Wasserversorgungseinrichtung entnommenen Wassers berechnet. <sup>2</sup>Die Gebühr beträgt **1,57 € (od. 1,14 € bei Verdoppelung der Grundgebühr od. 1,35 € bei Erhöhung der Grundgebühr um 50 %)** pro Kubikmeter entnommenen Wassers.

(2) <sup>1</sup>Der Wasserverbrauch wird durch geeichte Wasserzähler ermittelt. <sup>2</sup>Er ist durch die Gemeinde zu schätzen, wenn

1. ein Wasserzähler nicht vorhanden ist, oder
2. der Zutritt zum Wasserzähler oder dessen Ablesung nicht ermöglicht wird, oder
3. sich konkrete Anhaltspunkte dafür ergeben, dass ein Wasserzähler den wirklichen Wasser- verbrauch nicht angibt.

(3) Wird ein Bauwasserzähler oder ein sonstiger beweglicher Wasserzähler verwendet, beträgt die Gebühr **1,80 €** pro Kubikmeter entnommenen Wassers.

## **§ 11 - Entstehen der Gebührenschuld**

(1) Die Verbrauchsgebühr (§ 10) entsteht mit der Wasserentnahme.

(2) <sup>1</sup>Die Grundgebühr (§ 9) entsteht erstmals mit dem Tag, der auf den Zeitpunkt der betriebsfertigen Herstellung des Anschlusses folgt; die Gemeinde teilt dem Gebührenschuldner diesen Tag schriftlich mit. <sup>2</sup>Im Übrigen entsteht die Grundgebühr mit dem Beginn eines jeden Tages in Höhe eines Tagesbruchteils der Jahresgrundgebührenschuld neu.

## **§ 12 - Gebührenschuldner**

(1) Gebührenschuldner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Gebührenschuld Eigentümer des Grundstücks oder ähnlich zur Nutzung des Grundstücks dinglich berechtigt ist.

(2) Gebührenschuldner ist auch der Inhaber eines auf dem Grundstück befindlichen Betriebs.

(3) Gebührenschuldner ist auch die Wohnungseigentümergemeinschaft.

(4) Mehrere Gebührenschuldner sind Gesamtschuldner.

(5) Die Gebührenschuld ruht für alle Gebührenschulden, die gegenüber den in den Abs. 1 bis 4 genannten Gebührenschuldern festgesetzt worden sind, als öffentliche Last auf dem Grundstück bzw. dem Erbbaurecht (Art. 8 Abs. 8 i.V.m. Art. 5 Abs. 7 KAG).

## **§ 13 - Abrechnung, Fälligkeit, Vorauszahlung**

(1) <sup>1</sup>Der Verbrauch wird jährlich abgerechnet. <sup>2</sup>Die Grund- und die Verbrauchsgebühr werden einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

(2) <sup>1</sup>Auf die Gebührenschuld ist zum 01. Juli jedes Jahres eine Vorauszahlung in Höhe der Hälfte des Jahresverbrauchs der Jahresabrechnung des Vorjahres zu leisten. <sup>2</sup>Fehlt eine solche Vorjahresabrechnung, setzt die Gemeinde die Höhe der Vorauszahlungen unter Schätzung des Jahresgesamtverbrauches fest.

#### **§ 14 - Mehrwertsteuer**

Zu den Beiträgen und Gebühren wird die Mehrwertsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe erhoben.

#### **§ 15 - Pflichten der Beitrags- und Gebührenschuldner**

Die Beitrags- und Gebührenschuldner sind verpflichtet, der Gemeinde für die Höhe der Abgabe maßgebliche Veränderungen unverzüglich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen – auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen – Auskunft zu erteilen.

#### **§ 16 - Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt am 01. November 2025 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 14.12.2023 außer Kraft.

### **GEMEINDE HALFING**

Halfing, den



Braun  
1. Bürgermeisterin

<b>TOP 5</b>	<b>Sanierungsangebot Fundament Maibaum am Standort Gasthaus Schildhauer - Beratung und Beschluss</b>
--------------	--

[REDACTED] stellt ein Angebot zur Sanierung des Maibaumfundamentes vor.

Dieser TOP wird in der anschließenden nichtöffentlichen Sitzung beraten.

<b>TOP 6</b>	<b>Sonstiges und Bekanntgaben</b>
--------------	-----------------------------------

- Die Vorsitzende informiert das Gremium, dass aufgrund der Schließung der Postfiliale eine Möglichkeit der postalischen Versorgung gesucht wird. Angefangen von potentiellen Filialpartnern bis hin zu einer automatisierten Poststation wurden mögliche Standorte besprochen. Die Vorsitzende bleibt weiterhin in Kontakt mit der Post.

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

Mandy Scheffel  
Schriftführer/in