

Gemeinde **Kiefersfelden**
Lkr. Rosenheim

Bebauungsplan **Neubau Feuerwehrhaus**

Planung **PV** Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Berchtold QS: Goe

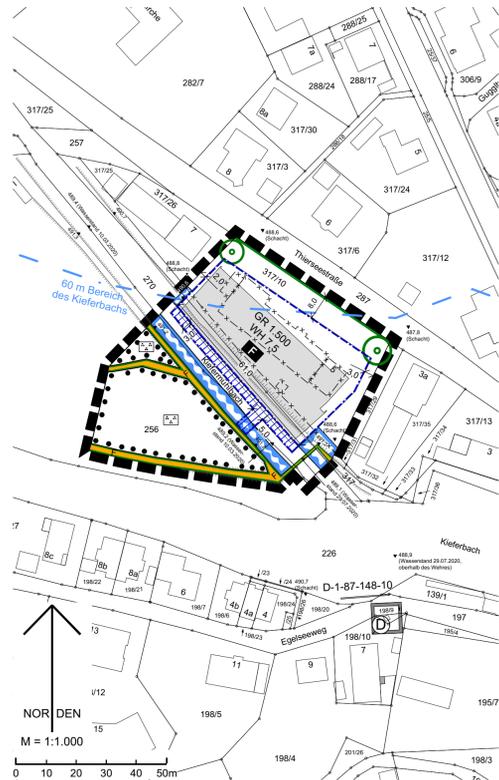
Aktenzeichen KIE 2-03

Plandatum 16.12.2020 (Satzungsbeschluss)
09.09.2020 (Entwurf)



Satzung

Die Gemeinde Kiefersfelden erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



5 Flächen für den Gemeinbedarf

F Feuerwehrlächen
Die Flächen nordöstlich des Kiefernühlbaches werden als Feuerwehrlächen festgesetzt. Zulässig sind Anlagen für die Feuerwehr.

6 Grünordnung

6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

6.2 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.3 Zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.

6.4 Es sind 8 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, auch innerhalb der öffentlichen Grünfläche gem. Festsetzung 6.1. Zeichnerisch festgesetzte Bäume gem. Festsetzung 6.3 sind anzurechnen.

6.5 Straßenbäume gem. Festsetzung 6.3 sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.
Die sonstigen zu pflanzenden Bäume sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen.

6.6 Ausfallende Bäume sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

6.7 Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Aufschüttungen sind bis zur Oberkante des Fertigfußbodens zulässig.

7 Wasserwirtschaft

7.1 Wasserflächen (Kiefernühlbach)

7.2 Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Damm

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. In der nördlich des Kiefernühlbaches und östlich der überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Fläche für die Wasserwirtschaft ist ein Fußweg mit Treppe als Anschluss an den bestehenden Fußweg gem. Festsetzung 4.1 zulässig.
Vorhandene Gehölze südlich des Kiefernühlbaches sind als Struktur zu erhalten.

8 Artenschutz

8.1 Der Abriss des Bestandsgebäudes ist nur im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28./29. Februar) zulässig.

8.2 Insektengitter (Lüftungsband) und Taubenabwehrmaßnahmen (Spieße, Gitter) im Dachbereich des Neubaus sind unzulässig.

8.3 Am Neubau sind zehn Fledermaus-Nisthilfen anzubringen. Sechs davon sind entweder als Einbausatz in der Fassade zu integrieren oder als an die Fassade angebrachte Flachkästen anzubringen. Die übrigen vier sind z. B. als Dachgesims- und Giebelröhre anzubringen. Die Nisthilfen müssen in wechselseitiger Exposition angebracht werden, jährlich gewartet und bei Verlust ersetzt werden.

8.4 Am Neubau sind zehn Gebäudebrüter-Nisthilfen anzubringen. Dabei sind jeweils fünf Kästen für Mauersegler und fünf Kästen für Sperlinge vorzusehen. Die Nisthilfen sind entweder als Einbaustein in der Fassade oder als Einzelnistkästen anzubringen. Die Kästen müssen möglichst störungsarm und wettergeschützt angebracht werden (regengeschützt, keine dauerhafte direkte Sonneneinstrahlung, möglichst Morgen- oder Abendsonne), jährlich gewartet und bei Verlust ersetzt werden.

9 Bemaßung

Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Einzeldenkmal
Bildstock mit Figur des hl. Johann-Nepomuk, aus Holz, farbig gefasst, 2. Hälfte 18. Jh. (Nr. D-1-87-148-10)

2 Innerhalb des 60 m-Bereichs des Kiefernühlbaches sind Anlagen am Gewässer gemäß Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) genehmigungspflichtig.
Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 aufzuhebende Grundstücksgrenze

3 Flurstücksnummer, z.B. 317/10

4 bestehende Bebauung

5 geplante Bebauung (mit Auskragung)

6 abzubrechende Bebauung

7 Böschung gemäß Vermessung durch ARGE Baumann – Gfäller - Horn, Oberaudorf

8 **▼ 488,6**
Vermessungspunkt in m ü NHN gemäß Vermessung durch ARGE Baumann – Gfäller - Horn, Oberaudorf, z.B. 488,6 m ü NHN

9 Artenschutz
Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) und Gebäuden dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine besonders bzw. streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten oder der von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BNatSchG). Bei Vögeln gilt dies vor allem in der jährlichen Brutzeit vom 01. März bis 30. September. Gebäude sind vor einem Abriss auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).

Die Stellungnahme zum Artenschutz vom 09.12.2020 der Diplom-Biologin Johanna Stegherr ist zu beachten.

10 Grünordnung
Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweigl. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyrastra (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

11 Bei der Errichtung von Gebäuden, Anbauten, Garagen und Nebengebäuden ist darauf zu achten, dass bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -kanäle nicht überbaut werden. Die notwendigen Pflanzabstände zu Leitungen sind einzuhalten, das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

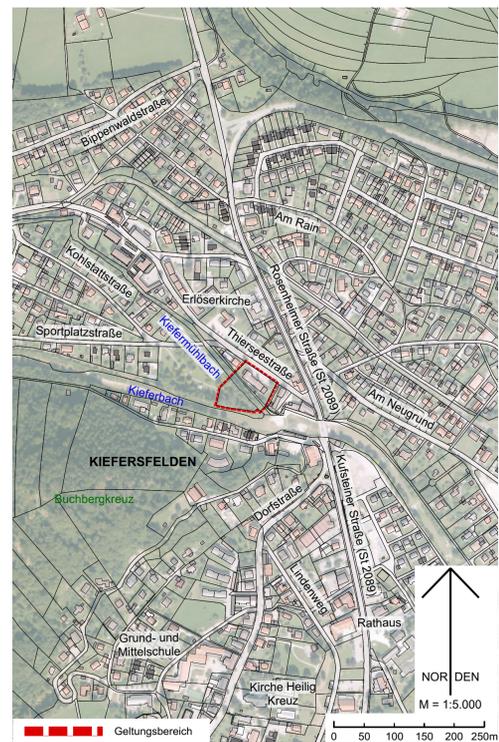
12 Immissionsschutz
Die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) gemäß dem sog. Irrelevanzkriterium der TA Lärm sind einzuhalten.

13 Wasserwirtschaft

13.1 Niederschlagswasserbeseitigung:
Ziel ist die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung mittels Förderung der Verdunstung, Erhöhung der Versickerung und Verringerung des Oberflächenabflusses.

Das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Rosenheim.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2019.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit Gelegenheit zur Äußerung hat in der Zeit vom 22.07.2019 bis 19.08.2019 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10. bis 10.11.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2020 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.09.2020 bis zum 10.11.2020 aufgefordert.

5. Die Gemeinde Kiefersfelden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.12.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kiefersfelden, den

(Siegel)

Hajo Gruber, Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Kiefersfelden, den

(Siegel)

Hajo Gruber, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kiefersfelden, den

(Siegel)

Hajo Gruber, Erster Bürgermeister

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort flächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in den Kiefernühlbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (§ 57 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abfließt. § 37 WHG ist zu beachten. Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) dürfen nicht durchgeführt werden, wenn dadurch wild abfließendes Wasser aufgestaut oder schädlich umgelenkt werden könnte.

Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit verwiesen. Ferner wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

13.2 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.

Bei der Errichtung von Gebäuden sollten entsprechende bautechnische Schutzmaßnahmen, insbesondere im Hinblick den angrenzenden Kiefernühlbach, vorgesehen werden. Keller müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.

14 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

15 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kiefersfelden, den

(Siegel)

Hajo Gruber, Erster Bürgermeister

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....

PV Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Kiefersfelden, den

.....

Hajo Gruber, Erster Bürgermeister

Gemeinde

Kiefersfelden

Lkr. Rosenheim

Bebauungsplan

Neubau Feuerwehrhaus

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Berchtold

QS: Goe

Aktenzeichen

KIE 2-03

Plandatum

16.12.2020 (Satzungsbeschluss)
09.09.2020 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Landes- und Regionalplan.....	3
	2.2 Flächennutzungsplan	3
	2.3 Verfahren	4
3.	Plangebiet	5
	3.1 Lage und Nutzungen	5
	3.2 Erschließung	6
	3.3 Flora/Fauna.....	6
	3.4 Boden und Altlasten	6
	3.5 Denkmäler.....	6
	3.6 Wasser.....	7
4.	Vorhaben	8
5.	Planinhalte	10
	5.1 Geltungsbereich	10
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
	5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen	10
	5.4 Verkehr und Stellplätze	11
	5.5 Flächen für den Gemeinbedarf.....	11
	5.6 Grünordnung	11
	5.7 Wasserwirtschaft.....	12
	5.8 Immissionsschutz.....	12
	5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	13
	5.10 Flächenbilanz	13
	Anlagen	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Zur dauerhaften Sicherstellung der Einsatzfähigkeit ist die Neuerrichtung des Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr Kiefersfelden erforderlich. Das Bestandsgebäude wird aktuellen baulichen Anforderungen an eine moderne Feuerwehr nicht mehr gerecht und soll durch einen Neubau am bisherigen Standort zwischen der Thierseestraße und dem Kiefernühlbach ersetzt werden. Die zentrale Lage und gute Erreichbarkeit des Standorts kann somit erhalten werden. Den Belangen des Zivilschutzes wird ein hoher Stellenwert eingeräumt, mit Neuerrichtung des Feuerwehrhauses wird diesen Anforderungen Rechnung getragen.

Das bisherige Feuerwehrhaus soll durch einen Neubau ersetzt werden. Aufgrund der deutlichen Baurechtsmehrung (Bestandsgebäude ca. 572 m², Neubau ca. 1.300 m²) ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Neben der Fahrzeughalle und den erforderlichen nutzungsspezifischen Einrichtungen ist u.a. auch ein Schulungsraum geplant.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), mit Stand vom 01.01.2020, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

3 Siedlungsstruktur

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit gegenständlichem Bebauungsplan soll ein Vorhaben zur Neuerrichtung eines Feuerwehrhauses am bisherigen Standort ermöglicht werden, Potenziale der Innenentwicklung werden somit genutzt.

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Anforderungen. Das Vorhaben steht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Mit Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Stand vom 20.06.2018 wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt. Nördlich und östlich grenzen Mischgebietsflächen an, im Westen Wohnbauflächen. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze fließt der Kiefernühlbach mit Gewässerbegleitgehölz. Auf der anderen Seite des Ufers befinden sich Grünflächen.

Mit den getroffenen Festsetzungen entwickelt sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

2.3 Verfahren

Das betroffene Grundstück Fl.Nrn. 317/10 der Gemarkung Kiefersfelden liegt im Innenbereich, die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB liegen vor:

- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 m²
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor
- es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind nicht erforderlich. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Kohlstatt unweit der Rosenheimer Straße (ST2089) sowie des Kieferbachs. Das Gebiet wird im Nordosten durch die Thierseestraße und im Süden durch den Fußweg entlang des Kieferbaches begrenzt. Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist im Bereich des Vorplatzes der Feuerwehr eine Höhe von ca. 488 m ü NHN auf. Zum Kiefernühlbach ist beiderseits ein Damm als Hochwasserschutz vorhanden. Die Dammkrone ist teilweise mit einer niedrigen Mauer erhöht. Wasserseitig befinden sich Gehölze entlang des Kiefernühlbaches.



Abb. 2: Kiefernühlbach, Ortseinsicht vom 17.04.2019 (links) und 13.06.2019

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das abzubrechende und neu zu errichtende Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Kiefersfelden. Nördlich davon befindet sich das Bayerische Rote Kreuz (BRK) Gebäude mit Bereitschafts-, Aufenthalts- und Schulungsräumen. Östlich befinden sich gemischt genutzte Flächen mit Geschäften und Wohnen, nördlich direkt gegenüber der Thierseestraße befinden sich Wohnungen.



Abb. 3 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 05.07.2019

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Thierseestraße verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Die Trinkwasserversorgung ist über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage bereits vorhanden. Ebenso ist die Abwasserentsorgung über den Anschluss an einen Schmutzwasserkanal gesichert.

3.3 Flora/Fauna

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen. Im Hinblick auf ggf. vorkommende geschützte Arten wird auf die *Artenschutzrechtliche Vorprüfung* des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München vom Juli 2019 (s. Anlage 1) sowie die *Stellungnahme zum Artenschutz* der Dipl.-Biologin Johanna Stegherr vom 09.12.2020 (s. Anlage 2) verwiesen.

3.4 Boden und Altlasten

3.4.1 Boden

Gemäß Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 (UmweltAtlas Boden, Bayerisches Landesamt für Umwelt) kommt im Plangebiet fast ausschließlich der Bodentyp Kalkpatermia aus Carbonatsandkies (Auensediment) vor.

3.4.2 Altlasten

Gemäß Baugrunderkundung vom 16.10.2018 (s. Anlage 3) wurde bei einer Mischprobe ein leicht erhöhter Wert des Parameters Quecksilber festgestellt. Sonstige Hinweise auf Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

3.5 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

In unmittelbarer Nähe im Süden des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal Bildstock mit Figur des hl. Johann-Nepomuk, aus Holz, farbig gefasst, 2. Hälfte 18 Jh. (Nr. D-1-87-148-10). Im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets sowie des Grünbestandes zwischen Kiefernühlbach und Kiefernbach ist jedoch von keiner Beeinträchtigung des Baudenkmals auszugehen.

3.6 Wasser

Im Plangebiet befindet sich der Kiefernühlbach. Dieser stellt einen Triebwerkskanal der Gemeindewerke Kiefersfelden dar. Beiderseits des vom Kieferbach abgehenden Teilstück im Sinne eines technisch hergestellten Gewässerabschnitts ist ein Damm vorhanden. Der etwas weiter südlich gelegene Kieferbach ist als Wildbach klassifiziert. Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb des 60 m-Bereichs des Kieferbachs gemäß Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) und ist daher innerhalb dieses Bereichs genehmigungspflichtig.

Die Dammkrone des Kiefernühlbachs (Kanal) auf der Seite der Feuerwehr liegt bei 491,2 m ü NHN, der (gemessene) Wasserstand des Kiefernühlbachs liegt ca. 2,0 m darunter. Nördlich des Plangebiets liegt die Dammkrone etwas niedriger, dort ist jedoch eine Mauer auf dem Damm als zusätzlicher Schutz vorhanden. Der (gemessene) Wasserstand des Kieferbachs (Wildbach) liegt oberhalb des Wehres bei ca. 488,9 m ü NHN und damit mindestens 2,3 m niedriger als der niedrigste Punkt der Dammkrone (bzw. der Schutzmauer) auf Höhe des Grundstücks der Feuerwehr. Am flussaufwärts gelegenen Pegel Bleyerbrücke des Kieferbachs (mit deutlich schmalerem Querschnitt) liegen die höchsten Messwerte ca. 1,5 m über dem Mittelwert (MW) des Wasserstandes (ca. 2,75 m gegenüber ca. 1,27 m). Die Wassertiefe des Kieferbaches am Wehr auf Höhe der Einmündung des Kiefernühlbaches ist jedoch unbekannt. Von einer Gefahr durch einen potentiellen Rückstau des Wassers des Kieferbachs in den Kiefernühlbach wird jedoch nicht ausgegangen – auch vor dem Hintergrund des dort vorhandenen Wehres mit deutlichem Höhenunterschied.

Von einem potentiellen Risiko durch Hochwasser durch den Kiefernühlbach selbst wird im Hinblick auf den technisch regulierten Wasserstand nicht ausgegangen.

Der zu überbauende Bereich sowie die angrenzende Bebauung liegen niedriger als der Wasserstand des Kiefernühlbachs. Die Flächen sind jedoch durch den Damm gesichert.

Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff eines Überschwemmungsgebietes. Zum weitergehenden Schutz des Feuerwehrhauses im Sinne einer kritischen Infrastruktur soll nachfolgend zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Untersuchung des HQ_{extrem} bzw. HQ_{1000} (Überlastfall) mit daraus abgeleiteten Maßnahmen zum Hochwasserrisikomanagement erfolgen. Maßnahmen zum Hochwasserrisikomanagement beschränken sich dabei nicht nur auf die Bauvorsorge und somit auf das konkrete Vorhaben des Neubaus des Feuerwehrhauses.

Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation nicht zu rechnen.

Der gesamte Bereich ist als wassersensibler Bereich eingestuft, diese Gebiete sind daher durch den Einfluss von Wasser geprägt. Die Darstellung kann auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände hinweisen. Es sind keine Informationen über historische Hochwasserereignisse bekannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden (Stand August 2019). Gemäß Baugrunderkundung vom 16.10.2018 (s. Anlage 3) liegt der Grundwasserstand ca. 2,1 bis 2,4 m unter der Geländeoberkante. Aufgrund des deutlich höher gelegenen Wasserstands des Kieferbachkanals (Kiefernühlbach) ist von kei-

ner Beeinflussung des Grundwassers durch den Kieferbachkanal auszugehen. Am vorliegenden Standort ist eine Überschwemmung entweder durch den über die Ufer tretenden Kieferbach oder durch höher anstehendes Grundwasser möglich. Als bauzeitlichen Bemessungswasserstand wird daher empfohlen, von einem möglichen Grundwasserstand bis Geländeoberkante auszugehen.

Bzgl. der Versickerungseigenschaft der Böden stellt das Gutachten zur Baugrunderkundung fest, dass die erkundeten Auffüllungen für eine Versickerung nicht geeignet sind. Die Flusskiese sind zwar für eine Versickerung geeignet, liegen jedoch bereichsweise im Grundwasser. Für das Vorhaben ist beabsichtigt, gesammeltes Niederschlagswasser der südseitigen Dachfläche in den Kiefernühlbach einzuleiten. Gesammeltes Niederschlagswasser der nordseitigen Dachfläche sowie der sonstigen versiegelten Flächen ist zu versickern (ggf. mit Versickerungsanlagen) bzw. ggf. dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Bei Versickerungsanlagen soll die Unterkannte mindestens 1,0 m oberhalb des maximal möglichen Grundwasserspiegels liegen, daher ist aufgrund der vorliegenden Verhältnisse (ca. 1 m zum Mittelwasserstand) eine Genehmigung durch das Wasserwirtschaftsamt erforderlich.

4. Vorhaben

Das geplante Feuerwehrgebäude umfasst eine Fahrzeughalle zur Thierseestraße sowie einen zweigeschossigen Gebäudeteil zum Kiefernühlbach mit weiteren der Feuerwehr dienlichen Nutzungen wie Werkstatt-, Schlauchpflege und Schulungsräumen. Das Obergeschoss krägt dabei über den Kiefernühlbach aus. Zusätzlich ist eine Brücke über den Kiefernühlbach als 2. Rettungsweg geplant. Das Erdgeschoss reicht bis zur Wasserkante des Kiefernühlbachs und ersetzt das Dammbauwerk.

Das geplante Gebäude weist erdgeschossig eine Grundfläche von ca. 1.275 m² und entlang der Thierseestraße eine Länge von ca. 56 m auf. Zum BRK-Gebäude ist eine Gebäudetiefe von ca. 20 m vorgesehen, nach Südosten eine Tiefe von ca. 27 m. An der Thierseestraße ist im Bereich der Fahrzeughalle eine Wandhöhe von ca. 5,8 m, im Bereich der Auskrägung über den Kiefernühlbach eine Wandhöhe von ca. 6,2 m (über Erdgeschoss-Fertigfußboden) geplant.

Zwischen dem geplanten Gebäude und der Thierseestraße befindet sich ein großzügiger Vorplatz. Eine Eingrünung entlang der Thierseestraße findet aufgrund der erforderlichen Einsehbarkeit beim Ausrücken der Feuerwehr nicht statt. Stellplätze sind im Osten des Plangebiets an der Thierseestraße verortet. Zum bestehenden öffentlichen Fußweg entlang des Kieferbaches ist eine Zuwegung mit Treppe geplant.



Abb. 4 Erdgeschoss mit Freiflächen (oben) und Schnitt des Vorhabens, ohne Maßstab, Quelle: ARGE Baumann – Gfäller - Horn, Oberaudorf, Stand 04.09.2020 bzw. 07.09.2020

5. Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 256 TF, 270 TF, 317 TF und 317/10, alle Gemarkung Kiefersfelden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.985 m². Neben bestehenden Grundstücksgrenzen entlang der Thierseestraße sowie zur Nachbarbebauung wird der auf der Dammkrone verlaufende Fußweg nördlich des Kieferbaches als Abgrenzung verwendet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mittels Festsetzung einer Grundfläche wird die Versiegelung begrenzt. Die Überschreitung der Grundfläche mittels einer Grundflächenzahl von 0,95 für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen überschreitet die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sowie die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Dies wird durch die beengten innerörtlichen Grundstücksverhältnisse, den gegenwärtigen baulichen Anforderungen eines Feuerwehrgebäudes sowie dem innerörtlichen Erhalt der Feuerwehr im Rahmen des Zivilschutzes begründet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit Einhaltung der Abstandsflächen sowie des südwestlich angrenzenden Parks mit großem Baumbestand gewährleistet. Von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ist durch die getroffenen Festsetzungen nicht auszugehen.

Mittels Festsetzung der Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens und einer Wandhöhe wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Zur räumlichen Anordnung des Gebäudes werden Baugrenzen festgesetzt. Eine geplante Auskragung des Gebäudes im Obergeschoss über den Kiefernühlbach wird festgesetzt, ebenso wie ein Rettungsweg in Form einer Brücke über den Kiefernühlbach. Von einer Beeinträchtigung des technisch hergestellten Gewässers ist nicht auszugehen.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird durch Anordnung der Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung gesichert. Auch für die im Norden des Plangebiets bis zu 2 m an die Geltungs- und Grundstücksgrenze heranreichende Baugrenze sind die Abstandsflächen einzuhalten. Bei Heranrücken des Gebäudes mit lediglich 2 m Abstand zur Grundstücks- und Geltungsbereichsgrenze sind die Abstandsflächen mittels Abstandsflächenübernahme nachzuweisen, auch außerhalb des Geltungsbereiches. Die dafür erforderliche Abstandsflächenübernahme wurde mit dem nördlich liegenden Bayerischen Roten Kreuz vereinbart. Die Planung mit einem Gebäudeabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze ist daher möglich. Ohne Abstandsflächenübernahme ist das Gebäude entsprechend von der Grenze abzurücken.

Eine Bauweise wird aufgrund der baulichen und technischen Anforderungen an das Feuerwehrgebäude nicht festgesetzt. Der geplante Gebäudekörper weist eine Gebäudelänge von ca. 56 m auf. Die Ausmaße des Gebäudes werden entsprechend über die Baugrenzen begrenzt. Angemessene Abstände zu den Nachbargrundstücken sind festgesetzt, zumal die Abstandsflächen angeordnet sind. Dahingehend ist

beabsichtigt, die Grundstücke 317/10 und 317 TF zu verschmelzen. Eine weitergehende Verschmelzung mit dem Teilstück des Kiefernühlbaches kann nicht erfolgen, der Kiefernühlbach befindet sich im Eigentum des jeweilig angrenzenden Grundstücksbesitzers. Die Flächen beiderseits des Kiefernühlbaches sind Eigentum der Gemeinde Kiefersfelden. Trotz der geplanten Bebauung über eine Grundstücksgrenze hinweg handelt es sich im vorliegenden Fall um ein Gebäude im planungsrechtlichen Sinne eines Einzelhauses.

5.4 Verkehr und Stellplätze

Der öffentliche Fußweg entlang des Kiefernühlbaches bzw. entlang des Kieferbaches, mit Brücke über den Kiefernühlbach, wird entsprechend gesichert. Der Fußweg verläuft jeweils auf der Dammkrone der Fläche für die Wasserwirtschaft und ist über den Kiefernühlbach als Brücke ausgebildet.

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde festgesetzt. Dabei können aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nur ein Teil der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebiets untergebracht werden. Erforderlich sind bei Notsituationen insgesamt 39 Stellplätze, was der Anzahl der Sitze in den Feuerwehrfahrzeugen entspricht. Daher befinden sich Parkmöglichkeiten für weitere 28 Stellplätze auf der Straße bzw. dem Parkplatz der evangelischen Kirche (Thierseestr. 10) oder im naheliegenden Park auf dem Grundstück Fl.Nr. 256. Ggf. erforderliche straßenverkehrsrechtliche Regelungen sind beizubehalten bzw. zu treffen. Im Hinblick auf die Feuerwehrrnutzung sowie dem damit einhergehenden Stellplatzbedarf in Notsituationen wird die Mitbenutzung der Stellplätze der evangelischen Kirche sowie der weiteren Parkmöglichkeiten auf der Straße bzw. im angrenzenden Park als vertretbar erachtet.

5.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen zwischen Kiefernühlbach und Thierseestraße werden gemäß der bestehenden und zukünftigen Nutzung als Flächen für die Feuerwehr festgesetzt. Sämtliche für den Betrieb einer Feuerwehr erforderliche Anlagen sind dort zulässig.

5.6 Grünordnung

Aufgrund der geplanten Baumaßnahme entfallen insgesamt 8 Bäume, der Großteil davon befindet sich entlang des Kiefernühlbaches (5 Stück). Zur Minimierung des Eingriffs werden daher entsprechend der Anzahl der entfallenden Bäume 8 zu pflanzende Bäume festgesetzt. Davon sind zum Erhalt der Eingrünung entlang der Thierseestraße zwei Bäume zu pflanzen. Die Standorte der restlichen 6 zu pflanzenden Bäume sind frei wählbar und können auch innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen Kiefernühlbach und Kieferbach liegen. Dahingehend ist festzustellen, dass sich sowohl die Flächen für die Feuerwehr als auch die öffentlichen Grünflächen im Eigentum der Gemeinde befinden. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche i.V.m. den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichern den Bestand. Die Festsetzung einer Pflanzqualität sichert eine rasche Eingrünung.

Eine topographisch angepasste Bebauung wird durch die Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen erreicht.

Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Zur Prüfung, ob mit dem gegenständlichen Vorhaben Verstöße gegen die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu rechnen ist, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vom Juli 2019 erstellt (s. Anlage 1). Die Vorprüfung ergab, dass bei Umsetzung des Vorhabens nicht davon auszugehen ist, dass gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verstoßen wird.

Ergänzend dazu wurde das zum Abriss vorgesehene Feuerwehrgebäude durch die Dipl.-Biologin Johanna Stegherr auf Fledermausquartiere, Bruten oder streng geschützte Vogelarten untersucht. Bzgl. Fledermäuse wurde festgestellt, dass davon auszugehen ist, dass Einzeltiere Strukturen am Gebäude im Sommerhalbjahr nutzen. Winterquartiere sind mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Im Hinblick auf Brutvögel konnten lediglich zwei Nester auf den Dachbalken des Gebäudes festgestellt werden. Grundsätzlich sind geeignete Nistmöglichkeiten am Gebäude vorhanden. Um Verstöße gegen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Die Stellungnahme zum Artenschutz ist der Begründung als Anlage beigefügt (s. Anlage 2).

5.7 Wasserwirtschaft

Die Wasserflächen des Kiefernühlbaches werden dem Bestand entsprechend gesichert. Eine zusätzliche Überbauung mittels Auskragung des geplanten Gebäudes im Obergeschoss sowie einer Brücke als Rettungsweg ist jedoch zulässig. Der Damm beiderseits des Kiefernühlbaches (bachseitig) wird mittels Flächen für die Wasserwirtschaft gesichert. Auf den Dammkronen nördlich des Kiefernühlbaches und südlich des Kiefernühlbaches verlaufen Fußwege, welche entsprechend gesichert sind. Die von den Bachläufen abgewandten Dammseiten sind entsprechend der derzeitigen Nutzung als öffentliche Grünfläche festgesetzt, von einer Beeinträchtigung der für die Wasserwirtschaft erforderlichen Flächen ist nicht auszugehen. Die Gehölze südlich des Kiefernühlbaches sind als Struktur zu erhalten. Fällungen aufgrund erforderlicher Maßnahmen des Gewässerunterhaltes o.ä. sind zulässig.

Zur Geländemodellierung sind innerhalb der Dammflächen Stützmauern zulässig. Ebenso ist ein Fußweg mit Treppe als Anschluss des Feuerwehrgebäudes an den bestehenden öffentlichen Fußweg entlang des Kiefernühlbaches zulässig. Im Bereich des geplanten Gebäudes wird der Damm ersetzt, eine hochwasserangepasste und wasserdichte Bauweise ist erforderlich.

5.8 Immissionsschutz

Für die Neuerrichtung des Feuerwehrgebäudes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Institut für Umweltschutz und Bauphysik OBERMEYER Planen und Beraten GmbH, München vom 07.11.2019 (s. Anlage 4) erstellt. Dabei wurde ausschließlich der Übungs- und Wartungsbetrieb der Feuerwehr untersucht, die ggf. möglichen Überschreitungen von Immissionsrichtwerten bei Feuerwehreinsätzen im Sinne von Notsituationen wurden außer Acht gelassen. Gemäß der schalltechnische Untersuchung können die entsprechenden Immissionsrichtwertanteile an den maßgeblichen Immissionsorten in der unmittelbaren Umgebung eingehalten werden. Des Weiteren wird das Spitzenpegel-Kriterium der TA Lärm erfüllt. Als Genehmi-

gungsvoraussetzung wird die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile (IRWA) gemäß dem sog. Irrelevanzkriterium der TA Lärm vorausgesetzt. Das Vorhaben ist somit mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes vereinbar.

5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel ist der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt zu berücksichtigen. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Aufgrund des nahegelegenen Kieferbachs ist von Risiken im Hinblick auf Überschwemmungen auszugehen, diese sind jedoch bereits im Bestand vorhanden. Die Inkaufnahme der Risiken durch Hochwasser wird aufgrund der Verbesserung des Zivilschutzes durch die Neuerrichtung des Feuerwehrhauses als gerechtfertigt bewertet.

5.10 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m²
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	2.513
Wasserflächen	437
davon überbaubar durch Auskragung des Gebäudes	216
Flächen für die Wasserwirtschaft (Damm)	379
Öffentliche Grünflächen	1.287
Öffentliche Verkehrsfläche	374
tw. überlappend im Hinblick auf Brücke über Kiefernühlbach und Fläche für die Wasserwirtschaft nördlich des Kiefernühlbaches	
Geltungsbereich	4.985

Anlagen

- 1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Juli 2019, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München
- 2 Stellungnahme zum Artenschutz – Projekt Kiefersfelden, Thierseestr. 5 – Abriss und Neubau Feuerwehrhaus vom 09.12.2020, Johanna Stegherr – Diplom-Biologin Artenschutzgutachten und -fachberatung, Aschau
- 3 Baugrunderkundung vom 16.10.2018, Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg am Inn
- 4 Schalltechnische Untersuchung zur Baugenehmigung - Neubau Feuerwehrhaus Kiefersfelden vom 07.11.2019, Institut für Umweltschutz und Bauphysik OBERMEYER Planen + Beraten GmbH, München

Gemeinde

Kiefersfelden, den

.....
Hajo Gruber, Erster Bürgermeister