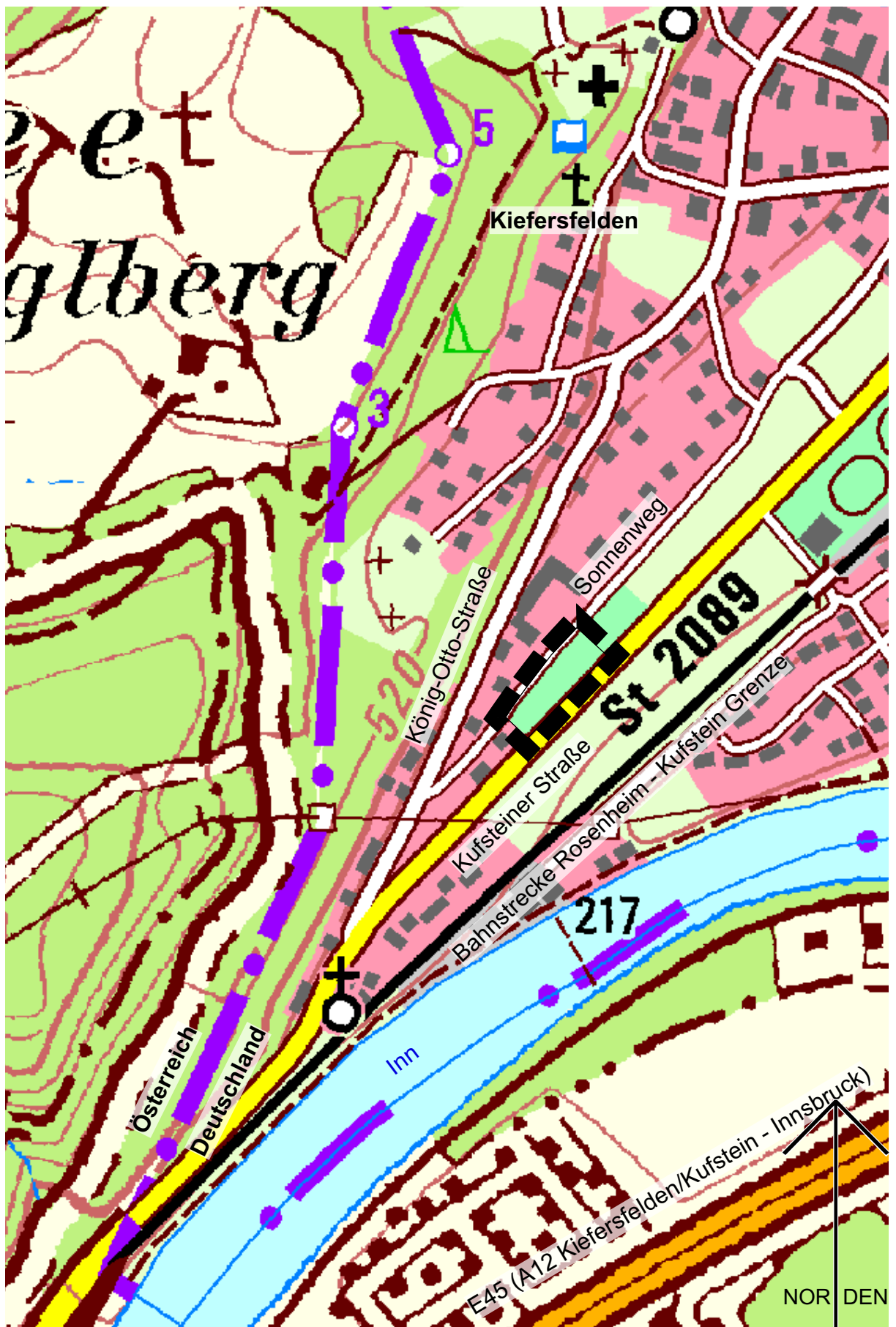


Gemeinde	Kiefersfelden Lkr. Rosenheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Wohnbauprojekt Sonnenweg
Entwurfsverfasser Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	Architekturbüro Schindler GbR Johann-Sebastian-Bach-Straße 28, 83024 Rosenheim
Vorhabenträger	Wohnungsbau-Gesellschaft des Landkreises Rosenheim mbH, Wittelsbacherstraße 53, 83022 Rosenheim
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 2-02
Plandatum	15.07.2020 22.01.2020 (Entwurf)



Satzung

Die Gemeinde Kiefersfelden erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10, 12 und 13b Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.






Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2018.



Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Am Sonnenweg“, ortsüblich bekannt gemacht am 30.06.2010.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich


- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- 1.3  Abgrenzungen unterschiedlicher Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens sowie Anzahl der Wohnungen
- 1.4 Zulässige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs nach A 1.2 sind ausschließlich die im Durchführungsvertrag vom genannten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger *Wohnungsbau-Gesellschaft des Landkreises Rosenheim mbH* aus Rosenheim verpflichtet hat. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.07.2020 des Entwurfsverfassers *Architekturbüro Schindler GbR* aus Rosenheim ist Teil der Satzung.

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung und Wohneinheiten

- 3.1 **GR 600** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 600 qm
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Wintergärten sowie Terrassen inkl. deren Überdachung wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 3.4  **484,10** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens, z.B. 484,10 m ü. NN
- 3.5 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 9,2 m.
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.


3.6 **9 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 9 Wohnungen

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

4.1  Baugrenze

4.2 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Innerhalb der Anbauverbotszone sind nur offene Stellplätze und Carports zulässig.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Es sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10-28° zulässig.

6.2 Die Hauptfirstrichtung muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

6.3 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.



6.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.



6.6 An den Außenfassaden der baulichen Anlagen sind nur helle Farben zulässig. Grelle Farben, reflektierendes oder glänzendes Material sind nicht zulässig.

7 Verkehrsflächen

7.1  öffentliche Verkehrsfläche




- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

- 8.1  zu erhaltender Baum
- 8.2  zu pflanzender Baum
Der Standort ist frei wählbar.
- 8.3 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Strauch zu pflanzen.
Bestehende Sträucher, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 8.4 Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 8.5 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen:
 - Pflanzgröße Bäume 1. Ordnung: H 3xv, 18-20 cm StU
 - Pflanzgröße Bäume 2. Ordnung: H 3xv, 16-18 cm StU
 - Pflanzgröße Sträucher: einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- 8.6 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.
- 8.7 Aufschüttungen sind bis zur Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens zulässig.
Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m unter dem bestehenden Gelände (natürliches Gelände) zulässig.
Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereichs und zu den Nachbargrundstücken sind beizubehalten (siehe hierzu Hinweis C5).

9 Immissionsschutz

- 9.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen
An den farbig markierten Fassaden sind gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile einzuhalten, sofern an diesen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:

	Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer	$R'_{w,ges} \geq 45$ dB
	Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer	$R'_{w,ges} \geq 40$ dB
	Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer	$R'_{w,ges} \geq 35$ dB

- 9.2 Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen
An allen farbig markierten Fassaden sind fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen.

10 Bemaßung




Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

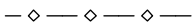
B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Anbauverbotszone der St 2089




Die Anbauverbotszone ist von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb dieser Zone dürfen grundsätzlich keine Garagen, Carports, Stellplätze (mit Ausnahme gemäß Festsetzung A5.1) und andere Nebenanlagen errichtet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

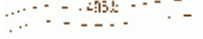
Im südlichen Teil ist die Anbauverbotszone auf 11 m ab Fahrbahnkante reduziert.

- 2  freizuhaltende Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
Die Schenkellänge des Dreiecks beträgt 85 m, die Anfahrtsicht mit 3 m Abstand vom Fahrbahnrand ist eingezeichnet.

- 3  Transalpine Ölleitung
Innerhalb eines Schutzstreifens von 5 m beidseitig der Leitungsachse ist keine Bebauung und keine Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Pflanzen zulässig.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 56/11 Flurstücksnummer, z. B. 56/11
- 3  bestehende Bebauung
- 4  geplante Bebauung

- 5  Höhenlinien bestehendes Gelände (natürliches Gelände), mit Höhenangabe in Meter über Normalnull gemäß Vermessung vom 18.04.2018 durch Vermessung / Planung Florian Oberpichler z.B. 495,5 m ü NN
- 6 ▼ 484,85 Oberkante Straßendecke in Meter über Normalnull gemäß Vermessung vom 18.04.2018 durch Vermessung / Planung Florian Oberpichler z.B. 484,85 m ü NN
- 7 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiefersfelden in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 8 Bauliche Gestaltung
Es gilt die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Kiefersfelden in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 9 Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den naheliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.
- 10 Grünordnung
- 10.1 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 (Zweigr. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Pyrus pyraeaster (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) |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme) | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger-Schneeball) |
- 10.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

10.3 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

11 Artenschutz

Um Gefährdungen und Beeinträchtigungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, sowie deren Lebensstätten und Nahrungs- bzw. Jagdhabitaten zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) gemäß den Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 05.12.2019 des Büros Biologie Chiemgau, Frasdorf zu treffen. Die Nummerierung der Maßnahmen ergibt sich aus der saP.

Alle Maßnahmen sind von und mit einer ökologischen Bauüberwachung zu begleiten und abzustimmen.

Die CEF-Maßnahmen müssen bereits vor Beginn des Vorhabens wirken und sind zudem einem Monitoring, das als Erfolgskontrolle gilt, zu unterziehen.

11.1 M1: Verminderung von betriebsbedingten Störungen für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Jagdhabitaten und Verbundlebensräumen von Fledermäusen, Brutvögeln und der Art *Lacerta agilis* (Zauneidechse)

Beleuchtung:

- Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchte (2500°K bis 3500°K) oder Natriumdampflampen) während der Bauphase und als zukünftige Gebäudebeleuchtung der neuen Bauten
- Keine dauerhafte Gebäudebeleuchtung, sondern z.B. Bewegungsmelder
- Verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich während der Bauphase und als zukünftige Gebäudebeleuchtung der neuen Bauten
- Verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zur Straßenbeleuchtung für neuangelegte Zufahrtswege, Abstellplätze für Maschinen etc. und falls alte Straßenbeleuchtungseinrichtungen ersetzt werden
- Die Lampen sind so auszurichten, dass ausschließlich die Bauwerke/Baufläche beleuchtet werden
- Keine direkte Beleuchtung des Gehölzbestandes am Rande des Planungsgebietes (diese müssen im Dunklen liegen; falls notwendig sind Abschirmungen anzubringen (Hauben, Schirme, optische Einrichtungen wie Spiegel oder Reflektoren))

Lärm und Bewegungen:

- Dichte Eingrünung der Wohnbaufläche, v.a. im Norden, zur Abgrenzung und zum Schutz von Brutvögeln (Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (v.a. Beeren), Hochstauden und Hecken)

Park,- Abstell- und Lagerflächen:

- Parkflächen für Baumaschinen- und Fahrzeuge sind nur im Eingriffsbereich zu errichten
- Abstell- und Lagerflächen sind nur im Eingriffsbereich zulässig (Es ist auf einen ausreichenden Abstand zu den zu erhaltenden Bäumen zu achten).

- Als Parkplätze für Fahrzeuge (PKWs) sind die vorhandenen Parkplätze entlang des Sonnenweges oder der Kufsteiner Straße zu nutzen.
- Die Baustellenzuwegung ist von der Kufsteiner Straße und über die König-Otto-Straße einzurichten.

11.2 M2: Festsetzungen zur Baufeldräumung und Gehölzentnahme

- Die zu fällenden Bäume und Gehölze sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September zu fällen.
- Die zu erhaltenden Bäume sowie deren Wurzelbereiche sind gemäß dem Baum- bzw. Biotopschutz nach DIN 18920 (VOB Teil C) zu schützen.
- Grabarbeiten im Bereich der aufzuwertenden Fläche nur im Zeitraum zwischen 15. April und 15. Mai oder 1. August bis 1. September zulässig (Witterungsabhängig)
- Grabarbeiten im Eingriffsbereich sind erst nach erfolgter Vergrämung der Tiere ab Mitte Juni (unter Vorbehalt; zeitliche Abhängigkeit zur Maßnahmen M5) zulässig
- Die Entfernung/Ausgrabung weitere Bestandsstrukturen (Steine, Pflastersteine/platten etc.) sind erst während der Aktivitätszeit aber außerhalb der Fortpflanzungszeit der Zauneidechsen sprich im Zeitraum zwischen 01. April und 15. Mai zu entfernen
- Arbeiten, die Bodenerschütterungen hervorrufen, sind nur außerhalb der Fortpflanzungsphase der Zauneidechsen, d.h. zwischen 01. September und 01. April durchzuführen (witterungsabhängig)
- Die vorhandenen Vogelkästen sind in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar vor Beginn des Vorhabens abzuhängen, zu reinigen und an geeigneten Bäumen außerhalb des Baufeldes, sprich im Plangebiet, erneut zu befestigen (Mindestabstand zur Baufläche von 20 Meter)
- Alle Bäume sind dauerhaft zu pflegen und in den Herbst- und Wintermonaten auszuschneiden, v.a. im Hinblick auf die Anbringung der Kästen.

11.3 M3: Quartiere für Fledermäuse

Je gefällttem Baum ist ein Ersatzkasten (1 Fledermaushöhle (Baumkasten) oder 1 Fledermausflachkasten (Gebäude außen oder Einbaukasten in Gebäudefassade) für Fledermäuse anzubringen.

Für die vorliegende Planung ist ein Ausgleich von 13 Kästen für 13 zu fällende Bäume zu erbringen:

- 3 Fledermaushöhlen (Bäume)
- 4 Fledermausflachkästen (Bäume)
- 3 Fledermausflachkästen (Gebäude)
- 3 Fledermauseinbaukästen (Gebäude)
- Die Einflugsöffnungen sollten zwischen 1,0 cm und 4,0 cm variieren
- Anbringen in einer Höhe von mind. 4 m in östlicher, südöstlicher, südlicher oder südwestlicher Richtung
- Wartung, Kontrolle und Dokumentation ab dem zweiten Jahr jährlich durch einen Fachbiologen über einen Zeitraum von 10 Jahren
- Anbringung zwischen 01. Oktober und 01. April

- 11.4 M4: Aufwertung der Grünflächen als Zauneidechsenhabitate
Aufwertung vorhandener Strukturen (Grüninsel mit Steinen) nördlich des Geltungsbereiches

Folgende Strukturen sind in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung anzulegen.

- Sandgrube (Ausgrabung von mind. 0,2 m Tiefe)
- Stein-, Grobschotter- und Sandgrube (mind. 0,8 m Tiefe), Steinhäufen (Blocksteine 10-30 cm Durchmesser)
- Totholz und Wurzelstöcke (mind. 2 Stück)
- Altholz-/Laub-/Sägemehl-/Stroh-/ oder Heumieten-Haufen
- Durchgrünung mit heimischen Sträuchern, Rohbodenflächen und kurzrasige Flächen
- Erd- und Grabarbeiten sind nur zwischen 01.08 und 30.08 und zwischen 15.04 und 15.05 zulässig

Zudem werden folgende Anforderungen an das Habitat gestellt:

- Das Habitat ist während der Bauphase mit einem Bauzaun abzusperren
- Das Habitat ist vor Beginn der „strukturellen Vergrämung“ im Zeitraum zwischen 01.08 und 15.03. anzulegen und muss alle entsprechenden Strukturen beinhalten (siehe M5)
- Die korrekte Anlage der Strukturen ist von einem Fachbiologen zu kontrollieren und zu dokumentieren
- Die Pflege des Habitats ist fachgerecht und arttypisch für Zauneidechsen durchzuführen (ggf. Fachbiologen konsultieren)

- 11.5 M5: Schutz vor Tötungen und Verletzungen der Art *Lacerta agilis* (Zauneidechse) sowie ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten – Strukturelle Vergrämung
Vor Beginn der Vergrämung/Wanderung der Tiere (Punkt 4) ist die Grünfläche als Zauneidechsenhabitat aufzuwerten (siehe M4).

Ablauf der Strukturellen Vergrämung:

1. Fällung aller Gehölze im Zeitraum zwischen 01.10 und 01.03
2. mehrmalige Mahd/ Freischneiden der Vegetationsflächen, die vom Vorhaben betroffen sind (geringe Schnitthöhe von nur wenigen cm) vor Beginn der Aktivitätsphase (Wetterabhängig! Normalerweise vor Mitte April); Rasen ganz kurz mähen → Vergrämungsmahd
3. nachfolgende Entfernung von Versteckmöglichkeiten (wie z.B. Totholz, Bretter, Steine etc. → Gemüsegarten) in Handarbeit in der Aktivitätsphase der Art, d.h. zwischen April und August sowie bei trockenem Wetter und Temperaturen über 10° C
4. weiterer Mahd während der Aktivitätsphase und vor Beginn der Paarungs- und Eiablagephase (witterungsabhängig zwischen Mitte April und Mitte Mai) → Vergrämungsmahd
5. Kontrolle der Eingriffsflächen durch die ökologische Baubegleitung
6. Aufstellen eines Reptilienzaunes mit Überkletterungsmöglichkeiten (schräge Erdschüttung) an der Grenze des Eingriffsbereiches
7. Nach Freigabe der Flächen durch die ökologische Baubegleitung und die UNB: Baufeldfreimachung

Alle Arbeiten sind in enger Zusammenarbeit mit einem Fachbiologen durchzuführen. Ferner ist ein Bericht mit Fotodokumentation zu erstellen und dieser der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

- 11.6 CEF1: Ersatznistkästen für die Art *Phoenicurus phoenicurus* (Gartenrotschwanz) und andere europarechtlich geschützte Vogelarten
Pro gefälltten Baum (Biotopbaum und ökologisch wertvoller Baum) werden zwei Ersatzkästen veranschlagt (Faktor 1:2). Es werden acht ökologisch wertvolle Bäume und zwei Biotopbäume gefällt. Daraus ergibt sich eine Anzahl von 20 Kästen zum Ausgleich, die wie folgt im Plangebiet anzubringen sind:

Vorgabe Vogelkästen (Bäume, insgesamt 10):

- 4 Nisthöhlen Gartenrotschwanz: Flugloch oval (48 mm (Höhe) x 32 mm (Breite))
- 2 Nisthöhlen Trauerschnäpper
- 1 Starenhöhle
- 1 Nistkasten Nischenbrüter
- 1 Nistkasten Halbhöhlenbrüter
- 1 Nistkasten Meisen

Vorgabe Vogelkästen (Gebäude, insgesamt 10):

- 4 Nistkästen Mauersegler
 - 3 Nistkästen Mehlschwalben
 - 3 Nistkästen Sperlinge (Koloniehöhle)
-
- Die Vogelnistkästen sind im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. Februar vor Beginn des Vorhabens in einer Höhe von mind. 4,0 m aufzuhängen (südliche oder östliche Ausrichtung).
 - Die Umsetzung der Maßnahme ist vor Beginn der Rodungen nachzuweisen.
 - Die Kästen sind von einer naturschutzfachlich ausgebildeten Fachkraft forstwirtschaftlich sachgerecht anzubringen und lagegenau zu dokumentieren. Alle Kästen sind 10 Jahre lang zu warten, bei Verlust zu ersetzen und einmal jährlich, außerhalb der Vogelbrutzeit Ende September zu reinigen. Die Nistkästen sind einmal jährlich im Zeitraum von Ende April bis Juni auf Besatz im Sinne eines Monitorings von einem Fachbiologen zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die gewonnenen Daten in die Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu überführen.

- 12 Immissionsschutz
Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der Kufsteiner Straße (St 2089) sowie der Bahnstrecke Rosenheim - Kufstein. Die schalltechnische Verträglichkeit unter Berücksichtigung entsprechender passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von erhöhten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sowie Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 219091 / 2 vom 01.10.2019 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

- 13 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.

14 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.

15 Wasserwirtschaft

15.1 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 schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

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.

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.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser, auch von Fremdeinzugsgebieten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abfließt. § 37 WHG ist zu beachten.

Zur Vermeidung, dass oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser in Gebäude eintritt, sollten Öffnungen an Gebäuden (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) ausreichend hoch über Gelände bzw. wasserdicht ausgebildet werden.

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

- 15.2 Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.
- 16 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 (Mitteilungspflicht 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.
- 17 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Kiefersfelden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die DIN-Normen sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2018. 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 Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Kiefersfelden, den

.....
Hajo Gruber, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 22.07.2019 bis 19.08.2019 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2020 bis 09.03.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden diese mittels elektronischem Schreiben vom 29.01.2020 aufgefordert, bis zum 10.03.2020 Stellung zu nehmen.
5. Die Gemeinde Kiefersfelden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom 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.

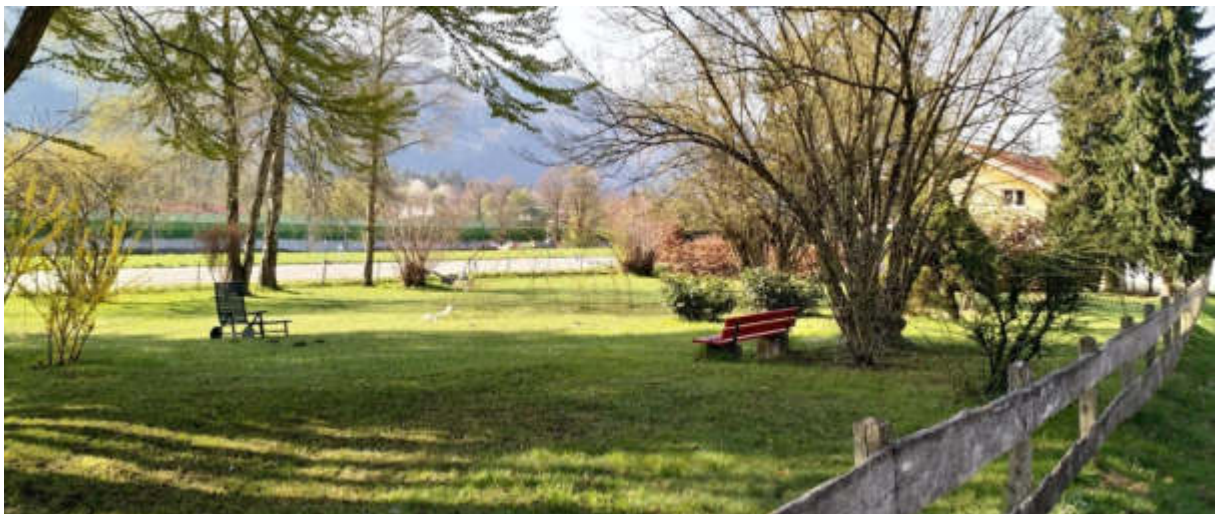
Kiefersfelden, den

(Siegel)

.....

Hajo Gruber, Erster Bürgermeister

Gemeinde	Kiefersfelden Lkr. Rosenheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Wohnbauprojekt Sonnenweg
Entwurfsverfasser Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	Architekturbüro Schindler GbR Johann-Sebastian-Bach-Straße 28, 83024 Rosenheim
Vorhabenträger	Wohnungsbau-Gesellschaft des Landkreises Rosenheim mbH, Wittelsbacherstraße 53, 83022 Rosenheim
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 2-02
Plandatum	15.07.2020 22.01.2020 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm	4
3.2	Regionalplan	4
3.3	Flächennutzungsplan	5
3.4	Bebauungsplan „Am Sonnenweg“	6
4.	Plangebiet	7
4.1	Lage	7
4.2	Immissionen	8
4.3	Boden.....	8
4.4	Denkmäler.....	9
4.5	Wasser.....	9
5.	Vorhaben	10
6.	Planinhalte	11
6.1	Geltungsbereich	11
6.2	Art der baulichen Nutzung	11
6.3	Maß der baulichen Nutzung und Wohneinheiten	11
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen	12
6.5	Garagen/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	12
6.6	Bauliche Gestaltung	12
6.7	Verkehr und Erschließung	12
6.8	Grünordnung und Artenschutz	13
6.9	Immissionsschutz	14
6.10	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	15
6.11	Flächenbilanz	15
7.	Wasserwirtschaft	15
	Anlagen	17

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers zur Errichtung eines Wohnbauprojekts am Sonnenweg. Es sollen 21 Wohneinheiten, darunter 11 Sozialwohnungen, zwischen dem Sonnenweg und der Kufsteiner Straße errichtet werden. Die Gemeinde Kiefersfelden macht sich diese Planungen zu Eigen und stellt zur Realisierung des Vorhabens den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbauprojekt Sonnenweg“ auf.

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung des Wohnbauprojekts. Dringend benötigter Wohnungsbedarf in Kiefersfelden, insbesondere im unteren Mietpreisbereich, wird damit gedeckt. Das Plangebiet soll dahingehend städtebaulich geordnet werden. Das Orts- und Landschaftsbild soll im Hinblick auf den prägenden Gehölzbestand gesichert werden.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB. die Voraussetzungen zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen liegen vor:

- das Verfahren zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans wurde vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet,
- die betroffenen Außenbereichsflächen schließen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an
- die Grundfläche umfasst weniger als 10 000 Quadratmeter,
- auf den im Außenbereich liegenden Flächen wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet,
- 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.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsaufstellung sind aufgrund der angrenzenden Lage zum Siedlungsgebiet sowie der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten. 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.

Unabhängig davon sind jedoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz, insbesondere im Hinblick auf den wertvollen Gehölzbestand des Plangebiets, zu beachten. Erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen: continuous ecological functionality-measures) zur Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes sind dahingehend durchzuführen. Auf den Punkt 6.8.2 der Begründung wird verwiesen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), mit Stand vom 01.02.2020, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

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

Das Plangebiet schließt an bereits bebaute Flächen an und stellt eine geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebiets dar. Vorhandene bzw. bereits geplante Erschließungsstrukturen werden effizient genutzt.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherstellung und Bewahrung des prägenden Orts- und Landschaftsbildes. Die vorhandenen Eingrünungsstrukturen sollen erhalten bzw. ersetzt werden.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18), völlig überarbeitet Im Rahmen der 2. und 3. Fortschreibung, welche seit dem 01.07.2002 in Kraft sind, zuletzt geändert mit Stand vom 05.05.2020 (14. Fortschreibung) nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

I Natur und Landschaft

2.1 Siedlungsgebiete

(Z) Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.

Überdeckte Gewässerstrecken sollen nach Möglichkeit wieder geöffnet und renaturiert, naturnahe Kleinstrukturen, wie Ranken, Baumbestände, Hecken oder Gräben, erhalten werden.

An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

II Siedlungswesen

3 Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung

(Z 3.1) Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dem Ziel Rechnung, das prägende Orts- und Landschaftsbild zu sichern und zu bewahren. Entfallende Gehölze werden entsprechend ersetzt, die vorhandene Eingrünung des Plangebiets soll erhalten bleiben. Eine schonende Einbindung von baulichen Anlagen in die Landschaft wird somit gewährleistet.

3.3 Flächennutzungsplan

Mit Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Stand vom 20.06.2018 wird das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Innerhalb des Plangebiets sind Strukturdarstellungen von Einzelbäumen sowie von Gehölzen vorhanden.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich weitere Grünflächen. Im Nordwesten befinden sich Gemeinbedarfsflächen sowie eine Wohnbaufläche. Südwestlich sind Mischgebietsflächen dargestellt. Südöstlich befinden sich die Staatsstraße 2089 mit daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

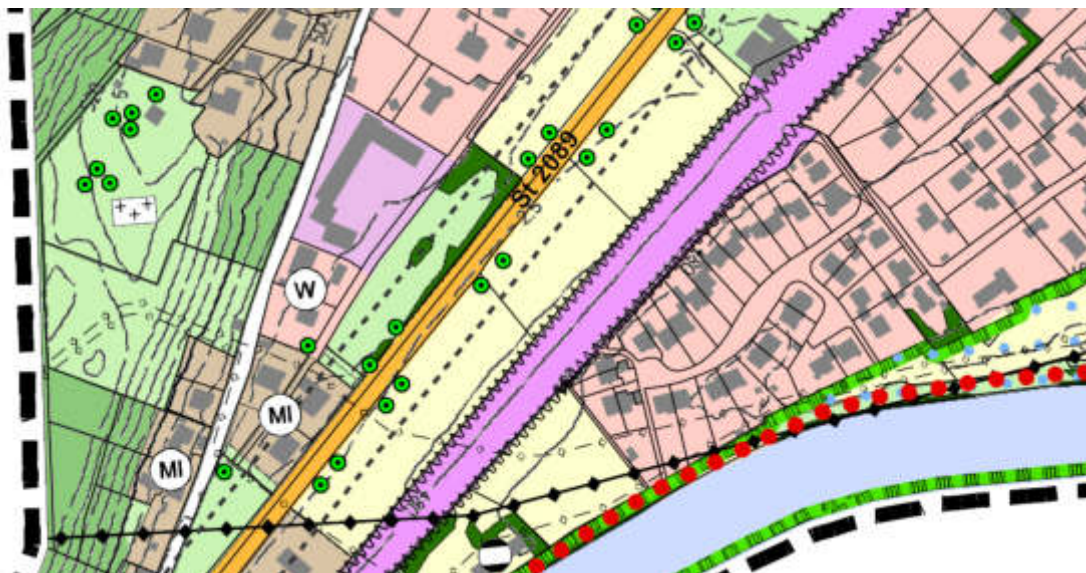


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.4 Bebauungsplan „Am Sonnenweg“

Der gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Am Sonnenweg“, ortsüblich bekannt gemacht am 30.06.2010. Die davon betroffenen Flächen liegen im Süden des Plangebiets und stellen die geplante Verbindungsstraße zwischen Sonnenweg und Kufsteiner Straße (St 2089) dar. Diese Flächen sind auch im Bebauungsplan „Am Sonnenweg“ als Verbindungsstraße entsprechend festgesetzt.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Süden von Kiefersfelden, unweit der österreichischen Grenze. Südöstlich angrenzend liegt die Kufsteiner Straße (St 2089). Der Sonnenweg stellt die nordwestliche Begrenzung des Plangebiets dar. Der Inn befindet sich südöstlich in ca. 160 m Luftlinien-Entfernung, die Bahnstrecke Rosenheim – Kufstein Grenze in ca. 70 m. Die gärtnerisch genutzte Fläche schließt im Süden und Westen an bebaute Siedlungsbereiche an. In der Umgebung dominiert Wohnnutzung, nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine soziotherapeutische Facheinrichtung. Etwas weiter nördlich sowie östlich der Staatsstraße sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich im Rahmen der gärtnerisch genutzten Grünfläche zum Teil sehr mächtige Einzelbäume, vereinzelte Sträucher und Hecken. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen.

Das Gelände ist eine relativ ebene, zur Staatsstraße hin leicht geneigte Fläche. Während der Sonnenweg im Norden eine Höhe von ca. 485,0 m ü NN und im Süden eine Höhe von ca. 483,2 m ü NN aufweist, liegt die Kufsteiner Straße im Osten auf ca. 483,0 m ü NN.



Abb. 2 Plangebiet mit Geltungsbereich (schwarz gestrichelt), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.12.2018

4.2 Immissionen

Gemäß den Karten *Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LDEN bzw. LNight* des BayernAtlas weist das gesamte Plangebiet tagsüber eine Belastung von über 55 dB(A), teilweise bis zu 65 dB(A), und nachts teilweise über 50 dB(A) auf. Zusätzlich liegt die Bahnstrecke Rosenheim - Kufstein Grenze in ca. 70 m Entfernung (südöstlich). Aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigung durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung erstellt, auf Punkt 6.9 wird verwiesen.

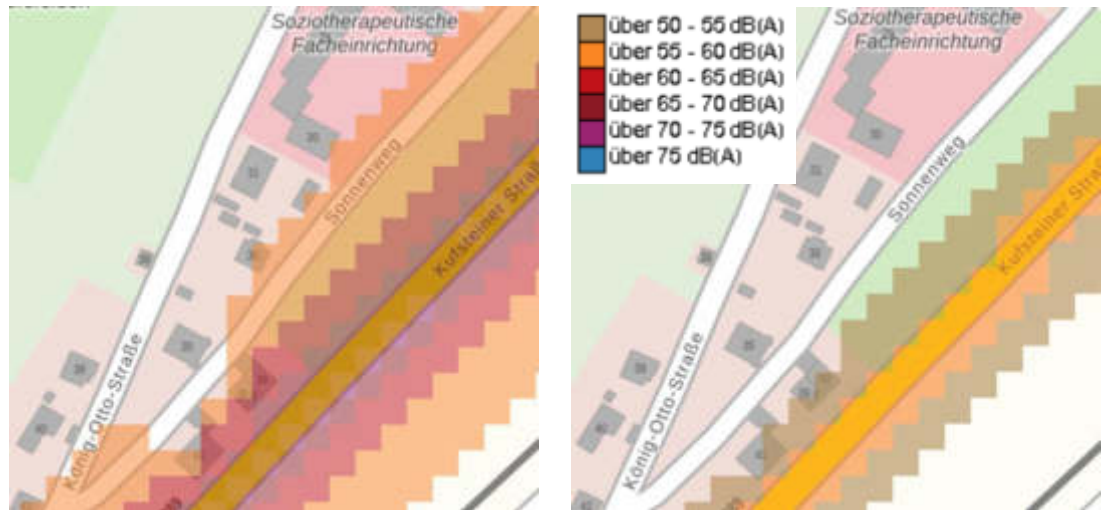


Abb. 3: *Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LDEN (links) und LNight (rechts), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand: 29.03.2019*

4.3 Boden

4.3.1 Boden

Gemäß Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 (UmweltAtlas Boden, Bayerisches Landesamt für Umwelt) kommt im Plangebiet fast ausschließlich der Bodentyp Kolluvisol aus grusführendem Lehmsand bis Lehm (Schwemmfächersediment) vor.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte M 1:25.000 (UmweltAtlas Boden, Bayerisches Landesamt für Umwelt) finden sich direkt angrenzend zum Plangebiet lehmige Grünlandböden in gutem Zustand und guter Wasserstufe (L I 2). Aufgrund der dreiseitig zum Plangebiet angrenzenden und einheitlichen Bodenbewertung werden diese Werte auch für die Böden innerhalb des Plangebiets herangezogen.

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamts für Umwelt (2003) wird das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen auf Grundlage der Bodenschätzungsübersichtskarte als sehr hoch bewertet. Von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit der vorkommenden Böden wird daher ausgegangen.

4.3.2 *Altlasten*

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

4.4 **Denkmäler**

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

Baudenkmäler befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe des Plangebiets.

4.5 **Wasser**

Im Plangebiet befinden sich weder Oberflächengewässer noch befindet es sich gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im Umgriff eines Überschwemmungsgebietes. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation ggf. zu rechnen. Aufgrund der leichten Neigung des Plangebiets ist bei Starkregenereignissen mit oberflächlich ablaufendem Wasser zu rechnen, welches im Hinblick auf die steilen Hanglagen westlich in geringer Entfernung zum Vorhaben auch von außerhalb des Plangebiets (Fremdeinzugsgebiet) abfließen kann.

Dahingehend ist das Plangebiet als wassersensibler Bereich eingestuft, diese Gebiete sind daher durch den Einfluss von Wasser geprägt. Die Darstellung kann auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände hinweisen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden (Stand August 2019). Verlässliche Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Nach Kenntnis der Gemeinde liegt in Bezug auf Erfahrungen aus der umgebenden Bebauung das Grundwasser jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle. Im Hinblick auf den südlich gelegenen Inn ist davon auszugehen, dass der Grundwasserstand mit der Wasserführung korrespondiert. Folglich könnte der Grundwasserstand bei Hochwasserereignissen deutlich ansteigen.

5. Vorhaben

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit neun bzw. zwölf Wohneinheiten. Insgesamt sind darunter elf Sozialwohnungen. Die Gebäude weisen eine dreigeschossige Höhenentwicklung auf. Die zu errichtenden Stellplätze werden oberirdisch angelegt und befinden sich im Norden bzw. im Süden des Plangebiets. Überwiegend werden die Stellplätze über eine interne Erschließung an das Straßennetz angeschlossen. Die Erschließung erfolgt über den Sonnenweg bzw. die zu errichtende Verbindungsstraße zwischen Sonnenweg und Kufsteiner Straße (St 2089).

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Fällung von dreizehn Bäumen erforderlich. Sechs Bäume können erhalten werden. Zwischen den geplanten Gebäuden ist ein Spielplatz vorgesehen.



Abb. 4 Planung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab

6. Planinhalte

Bei gegenständlichem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Am Sonnenweg“, ortsüblich bekannt gemacht am 30.06.2010.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 56/11 TF und 56/14, beide Gemarkung Kiefersfelden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.473 m².

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß der Prägung der angrenzenden Bebauung durch die vorhandenen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ließen sich in die umgebenden Strukturen städtebaulich nicht einfügen und werden demzufolge sowie aufgrund der Ortsrandlage ausgeschlossen. Die konkreten Nutzungen des Vorhabens sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und im Durchführungsvertrag geregelt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung und Wohneinheiten

Mittels Festsetzung einer Grundfläche sowie einer Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen wird die Versiegelung begrenzt. Bei Ausschöpfung der zulässigen Grundfläche inkl. Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete bauliche Anlagen wird eine Grundflächenzahl von 0,23 erreicht. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 entspricht der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. der Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine Grundflächenzahl von insgesamt ca. 0,58 erreicht.

Mittels Festsetzung der Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden und einer Wandhöhe wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert. Die geplanten Höhen orientieren sich an der nördlich des Plangebiets gelegenen soziotherapeutische Facheinrichtung, neben einem ausgeprägten Sockelgeschoss sind dort zwei weitere Vollgeschosse mit zusätzlichem Dachgeschoss vorhanden. Die südlich und westlich gelegenen Gebäude weisen eine etwas niedrigere Gebäudehöhe auf. Dort ist gemäß Bebauungsplan „Am Sonnenweg“ eine Höhenentwicklung von zwei Geschossen bzw. zwei Geschossen plus Dachgeschoss zulässig.

Zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen festgesetzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird durch Anordnung der Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung gesichert.

6.5 Garagen/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Anordnung von Garagen/Carports und Stellplätze werden entsprechende Flächen festgesetzt. Innerhalb der (teilweise reduzierten) Anbauverbotszone ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim die Errichtung von Stellplätzen sowie Carports zulässig. Zur Begrenzung der Versiegelung wird die Größe von Nebenanlagen begrenzt. Diese Festsetzungen tragen zum Erhalt von Gehölzen sowie der Freihaltung von Freiflächen von Bebauung bei. Die Begrenzung der Höhe von Nebenanlagen dient der Bewahrung eines einheitlichen Ortsbildes.

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze ist gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen.

6.6 Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltungsqualität sichern und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Das, in der Umgebung entwickelte, Erscheinungsbild soll im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans fortgesetzt werden. Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird die Dachform inklusive Dachneigung sowie die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Um eine ruhige Dachlandschaft zu sichern, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Durch eine Festsetzung zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung ist beabsichtigt, eine optisch zurückhaltende Gestaltung der Wand- und Dachflächen zu erreichen. Grelle, weit leuchtende Farbtöne sollen vermieden werden.

6.7 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über den Sonnenweg verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage, die Abwasserentsorgung über Anschluss an den Schmutzwasserkanal. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche bereitet eine Verbindungsstraße zwischen Sonnenweg und Kufsteiner Straße (St 2089) vor. Eine direkte Zufahrt zur Staatsstraße ist nicht zulässig. Dahingehend ist auch die Anbauverbotszone als nachrichtliche Übernahme eingezeichnet, die Reduzierung auf 11 m im südlichen Teil ist mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.

Zur Minimierung von Auswirkungen durch Versiegelungen sind für Zufahrten und Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

6.8 Grünordnung und Artenschutz

6.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich im Rahmen der bisher gärtnerisch genutzten Grünfläche zum Teil sehr mächtige Einzelbäume, vereinzelte Sträucher und Hecken. Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Fällung von dreizehn Bäumen erforderlich, wovon gemäß spezieller artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Biologie Chiemgau vom 05.12.2019 (s. Anlage 2) zehn als Biotopbäume bzw. ökologisch/naturschutzfachlich relevant einzustufen sind.

Die verbliebenen prägenden sechs Bäume sind zum Erhalt festgesetzt. Die zu fällenden Bäume sind zu ersetzen. Des Weiteren ist zur Durchgrünung eine grundstücksgrößenabhängige Bepflanzung mittels Sträuchern festgesetzt, die erforderlichen Pflanzqualitäten gewährleisten eine rasche Durchgrünung. Die Pflanzgebote werden durch eine Artenliste als Hinweis konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Die Errichtung von Zäunen und Einfriedungen erfolgt gemäß den *Örtlichen Bauvorschriften* der Gemeinde Kiefersfelden. Die darüber hinausgehend festgesetzte sockellose Ausführung soll die Durchgängigkeit für Kleintiere ermöglichen. Eine topographisch angepasste Bebauung wird durch Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen erreicht.

6.8.2 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 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Biologie Chiemgau vom 05.12.2019 (s. Anlage 2) erstellt.

Die Prüfung ergab, dass zahlreiche europarechtlich geschützte Vogelarten, darunter die saP-relevante und Rote-Liste-Art (RLB/RLD) *Phoenicurus phoenicurus* (Gartenrotschwanz), im Plangebiet festgestellt werden konnten. Ebenso wurde die Art *Lacerta agilis* (Zauneidechse) im Plangebiet nachgewiesen. Des Weiteren wird das Untersuchungsgebiet mit Sicherheit von nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG „streng geschützten“ Fledermausarten zur Nahrungsjagd genutzt.

Um Gefährdungen und Beeinträchtigungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, sowie deren Lebensstätten und Nahrungs- bzw. Jagdhabitaten zu vermeiden, sind diverse Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen:

- M1: Verminderung von betriebsbedingten Störungen für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Jagdhabitaten und Verbundlebensräumen von Fledermäusen, Brutvögeln und der Art *Lacerta agilis* (Zauneidechse)
- M2: Festsetzungen zur Baufeldräumung und Gehölzentnahme
- M3: Quartiere für Fledermäuse
- M4: Aufwertung der Grünflächen als Zauneidechsenhabitate
- M5: Schutz vor Tötungen und Verletzungen der Art *Lacerta agilis* (Zauneidechse) sowie ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten

- CEF1: Ersatznistkästen für die Art *Phoenicurus phoenicurus* (Gartenrotschwanz) und andere europarechtlich geschützte Vogelarten

Die konkret durchzuführenden Maßnahmen (M1-M5 und CEF1) ergeben sich aus der saP. Mit Umsetzung der genannten Maßnahmen sind Verstöße gegen die Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) mit hinreichender Sicherheit nicht zu erwarten.

In Anlage 3 sind die zu erhaltenden und zu fällenden Bäume gemäß dem Vorhaben dargestellt.

6.9 Immissionsschutz

Südlich des Plangebietes verläuft die Kufsteiner Straße (St 2089) und die Bahnstrecke Rosenheim - Kufstein. Aufgrund der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der geplanten schutzbedürftigen Bebauung innerhalb des Plangebietes überschritten werden. Daher ist die Verkehrsräuschbelastung innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und zu beurteilen.

Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegen die Verkehrsgeräusche zu ermitteln. Dies betrifft vor allem den passiven Schallschutz (Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen, Grundrissorientierungen, Belüftungseinrichtungen, verglaste Vorbauten).

Berechnungsergebnisse

An den geplanten Gebäuden treten Beurteilungspegel zwischen 65 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts an den straßenzugewandten Südostfassaden und 52 dB(A) tags bzw. 51 dB(A) nachts an den schallabgewandten Nordwestfassaden auf.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18055 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden an der geplanten Bebauung um bis zu 10 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts überschritten.

Der Vergleich mit den hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts), als Indiz dafür, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen, zeigt folgende Ergebnisse:

Die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, werden an der geplanten Bebauung tagsüber um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Verkehrsräuschbelastung innerhalb des Plangebietes sind die passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von erhöhten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile und Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich.

Die zugrundeliegende schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 01.10.2019 liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

6.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung 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 zusätzlichen 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. Für das Vorhaben zu fällende Bäume werden entsprechend ersetzt. Die zu erhaltenden Bäume stellen im Hinblick auf Windwurf ein gewisses Risiko dar.

6.11 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m²
Allgemeines Wohngebiet	3.189
Öffentliche Verkehrsfläche	284
Geltungsbereich	3.473

7. Wasserwirtschaft

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder beim Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzonen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist zu überprüfen. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Abmilderung des Verlusts von wichtigen Bodenfunktionen durch geplante Flächenversiegelungen sind folgende Hinweise zu beachten (vgl. DWA-M153, S10-11):

- Gering verschmutztes Wasser von Dächern an Ort und Stelle möglichst über bewachsenen Oberboden versickern (siehe § 3 Abs. 1 NWFreiV),
- Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen neben den Fahrbahnen zur Erhöhung der Verdunstung und zur Versickerung anlegen,
- Entwässerungseinrichtungen möglichst naturnah ausbilden und lebende Baustoffe verwenden,
- gering verschmutzte Verkehrsflächen durch Verwendung teildurchlässiger Oberflächenbefestigungen wie zum Beispiel Pflaster ohne Fugenverguss, Rasengittersteine, Rasenpflaster usw. durchlässig gestalten (Beispiele: Spiel- und Anliegerstraßen, Innenhöfe, wenig benutzte Park und Stellplätze, Grundstückszufahrten),
- breitflächiges Versickern über bewachsene Seitenstreifen an Straßen, Wegen oder Plätzen,
- Überleiten des Regenwassers durch einfache Rinnen und Gräben auf nicht unmittelbar benachbarte Bodenbereiche zur Rückhaltung und Verdunstung in Teichen und Pflanzenbeeten oder zur Versickerung in Grünanlagen,
- zentrale Versickerungsanlagen einrichten, wenn ein dezentrales Versickern nicht möglich ist, ist das Sammeln von Regenwasser unvermeidlich, dann geschieht dies am besten oberirdisch in bewachsenen Rinnen, Mulden und Gräben, um Rückhalt, Verdunstung und Versickerung zu fördern,
- Regenwasser durch Gründächer, Einstaudächer, Teiche, Pflanzenbeete, Mulden, Gräben mit Querriegeln usw. zurückhalten,
- nicht versickertes Regenwasser in Teichen, Mulden, Gräben oder Zisternen speichern und gedrosselt in oberirdische Gewässer oder das Grundwasser einleiten,
- Regenwasser speichern, um es für vielfältige Zwecke zu nutzen (Beispiele: Bewässerung in Gärten, Regenwassernutzung in Haus und Gewerbe). Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Anlagen

- 1 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung bzgl. der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in 83088 Kiefersfelden, Sonnenweg, auf der Fl.Nr. 56/11 zur Errichtung zweier Wohngebäude mit insgesamt 21 Wohneinheiten vom 01.10.2019 (Bericht Nr. 219091 / 2), Ingenieurbüro Greiner, Germering
- 2 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bauvorhaben „Wohnungsbau_Sonnenweg“ auf dem Flurstück 56/11, Gemeinde Kiefersfelden, Landkreis Rosenheim vom 05.12.2019, Biologie Chiemgau, Frasdorf
- 3 Baumbestandsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnbauprojekt Sonnenweg vom 22.01.2020, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München

Gemeinde Kiefersfelden, den

.....

Hajo Gruber, Erster Bürgermeister