

Gemeinde

# Kiefersfelden

Lkr. Rosenheim

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan

Wohnbauprojekt am  
Pfarrer-Gierl-Weg

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 2-07

Plandatum

21.02.2024 (2. Entwurf) **Änderungen gegenüber dem  
Entwurf vom 19.07.2023 in roter Schrift**  
19.07.2023 (Entwurf)  
17.01.2023 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage, Topographie, Flora und Fauna .....	3
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Erschließung .....	4
2.4	Emissionen .....	5
2.5	Altlasten .....	5
2.6	Denkmäler.....	6
2.7	Wasser.....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Südostoberbayern7	
3.2	Flächennutzungsplan .....	8
3.3	Bebauungsplan .....	8
3.4	Verfahren .....	9
<b>4.</b>	<b>Vorhaben</b> .....	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
5.1	Geltungsbereich .....	11
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	14
5.6	Bauliche Gestaltung .....	14
5.7	Werbeanlagen.....	14
5.8	Verkehr und Erschließung .....	14
5.9	Grünordnung und Artenschutz .....	15
5.10	Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen .....	16
5.11	Immissionsschutz.....	16
5.12	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	17
	<b>Anlagen</b> .....	<b>18</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Kiefersfelden hat in der Sitzung vom 18.05.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbauprojekt Pfarrer-Gierl-Weg“ beschlossen.

Anlass der Aufstellung ist eine Anfrage des Eigentümers des bereits bebauten Grundstücks, das vorhandene Gebäude am Pfarrer-Gierl-Weg 16 abzureißen und durch ein dreigeschossiges Gebäude mit 20 Wohnungen sowie ein Büro zu ersetzen. Die Wohnungen sollen dabei teilweise im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Kiefersfelden zwischen der Kufsteiner Straße im Osten und dem Lindenweg im Westen unmittelbar südlich des Pfarrer-Gierl-Wegs. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Häuselfeld“, genehmigt am 27.03.1969. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan wird mit gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

Aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung erachtet die Gemeinde Kiefersfelden die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums als städtebaulich vertretbar und beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben auf der Fl.Nr. 87/6 zu schaffen. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird damit Rechnung getragen. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Ortszentrum von Kiefersfelden unter Nutzung der bestehenden Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen geschaffen. Die Erhaltung der örtlichen Eigenart und eine flächensparende Bauweise werden somit in Einklang gebracht.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (vgl. hierzu Kap. 3.4).

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage, Topographie, Flora und Fauna

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Kiefersfelden zwischen der Kufsteiner Straße (St 2089) im Osten und dem Lindenweg im Westen unmittelbar südlich des Pfarrer-Gierl-Wegs. Die Hl.-Kreuz-Kirche liegt ca. 100 m westlich des Gebiets, das Rathaus ca. 135 m nordöstlich. Das von der Überplanung betroffene Grundstück sowie die Umgebung ist bereits bebaut.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 484,3 m ü NHN. Westlich des Lindenwegs befindet sich ein Hang mit einem Höhenunterschied von ca. 4-5 m.

Im südöstlichen Bereich der Flurnummer 87/62, Gmgk. Kiefersfelden befindet sich ein größerer Walnussbaum. Sonstige prägende Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Ferner befinden sich keine Schutzgebiete (Biotope, FFH, etc.) innerhalb oder in der unmittelbaren Nähe des Plangebiets.



Abb. 1 Luftbild mit Parzellenkarte, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06.12.2022



Abb. 2 Bestandsgebäude Pfarrer-Gierl-Weg 16 von Kufsteiner Straße (links) und Lindenweg, Bestandsaufnahme vom 10.10.2022

## 2.2 Nutzungen

Das Plangebiet selbst, sowie die bebaute Umgebung ist durch eine heterogene Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudegrößen sowie einer Mischnutzung geprägt. Einerseits befindet sich dort eine kleinteilige Bebauung, andererseits sind in der näheren Umgebung auch größere Gebäude vorhanden. Die kleinteilige Bebauung zeichnet sich vorwiegend durch eine Wohnnutzung aus, die sonstigen Gebäude weisen eine gemischte Nutzung auf. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich ein Wohngebäude, welches derzeit leer steht.

## 2.3 Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kufsteiner Straße (St 2089) sowie den Lindenweg und ist somit verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Nördlich des Vorhabens verläuft zudem der Fußweg Pfarrer-Gierl-Weg.

Hinsichtlich der Lage an der Kufsteiner Straße (St 2089) ist festzuhalten, dass das Plangebiet im Erschließungsbereich der Staatsstraße liegt, eine Anbauverbotszone ist somit nicht einzuhalten und die Erschließung über die Staatsstraße ist zulässig.

## 2.4 Emissionen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die umgebenden Bereiche werden durch Verkehrslärm der Staatsstraße 2089 beeinträchtigt (siehe Abbildung unten). Ebenso ist mit Geräuschimmissionen der Pfarrkirche Hl.-Kreuz zu rechnen. Diese sind zu tolerieren.

Hinsichtlich der Lage des Vorhabens im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen wird darauf hingewiesen, dass eventuell künftige Forderungen des Eigentümers auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) nicht geltend gemacht werden können.

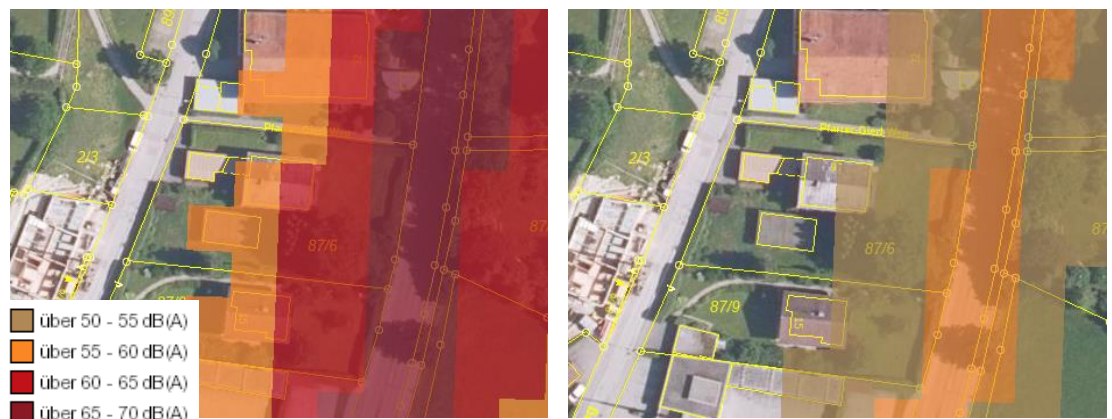


Abb. 3 Lärm an Hauptverkehrsstraßen - Pegelraster LDEN (links) und Pegelraster LNight im Plangebiet, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.12.2022

Das Vorhaben führt darüber hinaus zu einer erhöhten Nutzungsintensität des Grundstücks durch den Bewohnerverkehr des Wohnbauprojekts sowie der Büronutzung mit einhergehenden Immissionen.

## 2.5 Altlasten

Gemäß dem Geotechnischen Baugrundgutachten vom 20.10.2022 (s. Anlage 1) befinden sich unter dem Mutterboden Auffüllungen (Unterkante überwiegend zwischen 1,4 m und 2,0 m unter GOK), welche im oberen Abschnitt der Schicht bis zu 3 % Schlacke und Bruchstücke einer Straßendecke aufweisen. Diese Anteile deuteten auf eine Bodenverunreinigung hin.

Dies wurde anhand einer durchgeführten Laboranalyse bestätigt, die Ergebnisse sind als Anlage 2 aufgeführt. Demnach wurden zwei Mischproben analysiert, bei denen ein einstufigsrelevanter Gehalt an KW – Index, Kupfer, Nickel, Blei und Zink festgestellt wurde, welche eine Einstufung in die Zuordnungsklassen Z1.1 bzw. Z1.2 auslösten.

Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis schadlos zu entsorgen oder zu verwerten. Bei einer Entsorgung sind die entsprechenden Nachweise dem Landratsamt vorzulegen.

Grundsätzlich ist bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen im Bodenaushub, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung deuten, das Landratsamt Rosenheim sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich zu benachrichtigen.

## 2.6 Denkmäler

Archäologische Fundstellen (Bodendenkmäler, Baudenkmäler) 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.

## 2.7 Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewässer. Ca. 40 m nördlich des Vorhabens befindet sich im Hangbereich westlich des Lindenwegs ein freigelegter Bachabschnitt des Mesnerbachs. Der Mesnerbach gehört dabei zum Gewässer im Wildbacheinzugsgebiet des Kieferbachs und verläuft überwiegend verrohrt.



Abb. 4 Bachverlauf (blaue Linie) mit Luftbild, ohne Maßstab, Quelle: Gewässer im Wildbacheinzugsgebiet gem. UmweltAtlas, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 06.12.2022

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung befinden sich zudem keine Heilquellenschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete. Aufgrund der Hanglage westlich des Plangebiets ist ggf. mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen.

### 2.7.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 06.12.2022) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

Laut dem Geotechnischen Baugrundgutachten vom 20.10.2022 (s. Anlage 1) wurde bei den vorgenommenen Sondierungen bis in einer Tiefe von 8,0 m kein Grundwas-

ser angetroffen. Gemäß der hydrogeologischen Karte Bayerns liegt der mittlere Grundwasserstand im Bereich des Plangebiets auf ca. 473 m ü NN. Auf einen Anstieg des mittleren jährlichen Grundwasserspiegels um bis zu 3,0 m wird hingewiesen. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHW) wird daher auf 474,50 m ü NN geschätzt.

### 2.7.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Hochwassergefahrenflächen (HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>, gemäß BayernAtlas, Stand vom 06.12.2022). Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb eines „wassersensiblen Bereichs“. Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Auf mögliche Hochwassergefahren durch den nahegelegenen Mesnerbach wird hingewiesen – so war dieser bei Starkregenereignissen der jüngeren Vergangenheit kurz vor dem „Überlaufen“. Der Bach wurde dahingehend in den letzten Jahren aufgeweitet. Jedoch wurden auch zusätzliche Einleitungen bereits vorgenommen bzw. sind geplant.

### 2.7.3 Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß dem Geotechnischen Baugrundgutachten vom 20.10.2022 (s. Anlage 1) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in der Auffüllung sowie in den Auenablagerungen aufgrund des hohen Feinkornanteils nicht möglich. Die darunter anstehenden Kiese wurden als stark durchlässig eingestuft und eignen sich zur Versickerung von Niederschlagswasser, eine Bemessungsdurchlässigkeit von  $k_f = 4 \times 10^{-4}$  m/s wird angesetzt. Zur Versickerung wird eine Rohrrigolenversickerung empfohlen, welche mindestens 0,5 m in den Kies einzubinden ist.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Südostoberbayern

Durch das **Landesentwicklungsprogramm** Bayern (LEP, verbindliche Fassung vom August 2013, inklusive Teilfortschreibung vom 01.01.2020) ergeben sich für die Gemeinde Kiefersfelden folgende Planungsvorgaben (Z: Ziele; G: Grundsätze), deren Berücksichtigung im Bauleitplan kurz erläutert wird. Gemäß dem derzeitigen Fortschreibungsentwurf des LEP ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen 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 Bauleitplan

Mit gegenständlichem Bebauungsplan soll ein Vorhaben zur Neuerrichtung eines Wohnhauses im Ortszentrum ermöglicht werden, Potenziale der Innenentwicklung werden somit genutzt. Vorhandene Erschließungsstrukturen werden effizient genutzt.

Darüber hinaus entspricht das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen des **Regionalplans** 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). Gemäß dem derzeitigen Fortschreibungsentwurf des Regionalplans ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Vorhaben.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Mit Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Stand vom 20.06.2018 wird das Plangebiet sowie die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bereiche als Mischgebiet dargestellt. Direkt östlich angrenzend befindet sich zudem die Staatsstraße. Westlich des Plangebiets sind Grünflächen dargestellt.

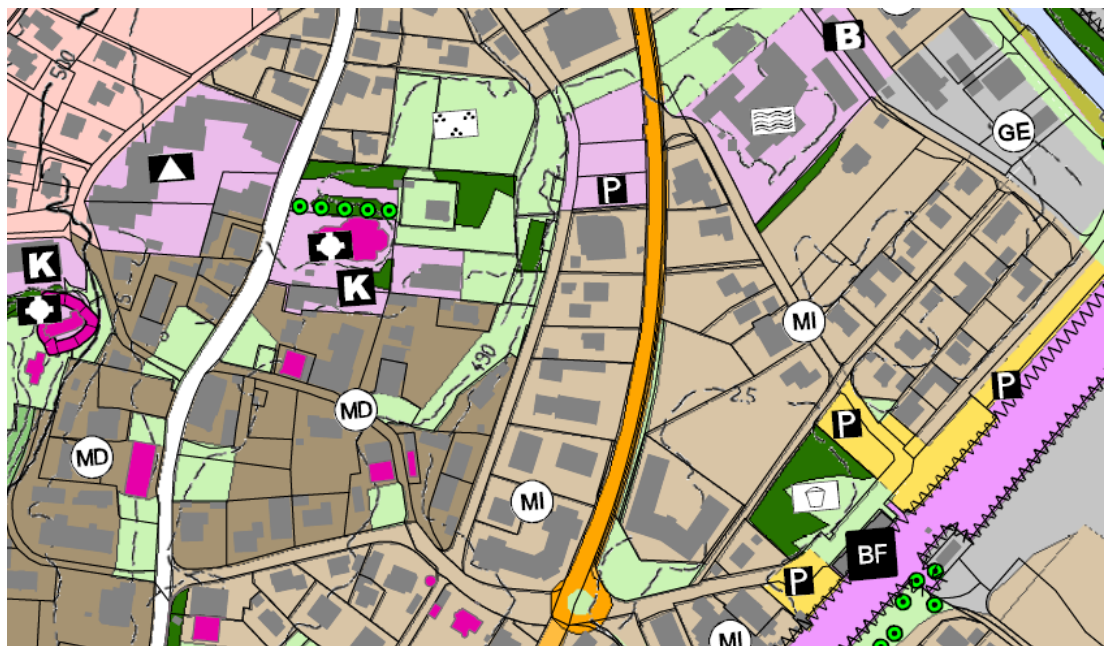


Abb. 5 Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiefersfelden, ohne Maßstab

Die Umsetzung des Wohnbauvorhabens inkl. Büronutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

## 3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans „Häuselfeld“, genehmigt am 27.03.1969. Folgende zentrale Regelungen wurden mit dem Bebauungsplan „Häuselfeld“ für das Grundstück 87/6 festgesetzt:

- Mischgebiet
- Grundflächenzahl von 0,3



- eng umgrenztes Baufenster gem. Bestandsbebauung sowie kleinteilige Erweiterungsmöglichkeit südwestlich davon (mit Baulinie nach Süden)
- offene Bauweise
- zwingend 2 Vollgeschosse (Bestandsgebäude) bzw. zwingend 1 Vollgeschoss (Erweiterungsbau)
- nur Satteldächer mit Dachneigung von 22-24° zulässig, Firstrichtung in Ost-West-Ausrichtung; Dachaufbauten sind unzulässig
- Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig
- 1 Baum je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

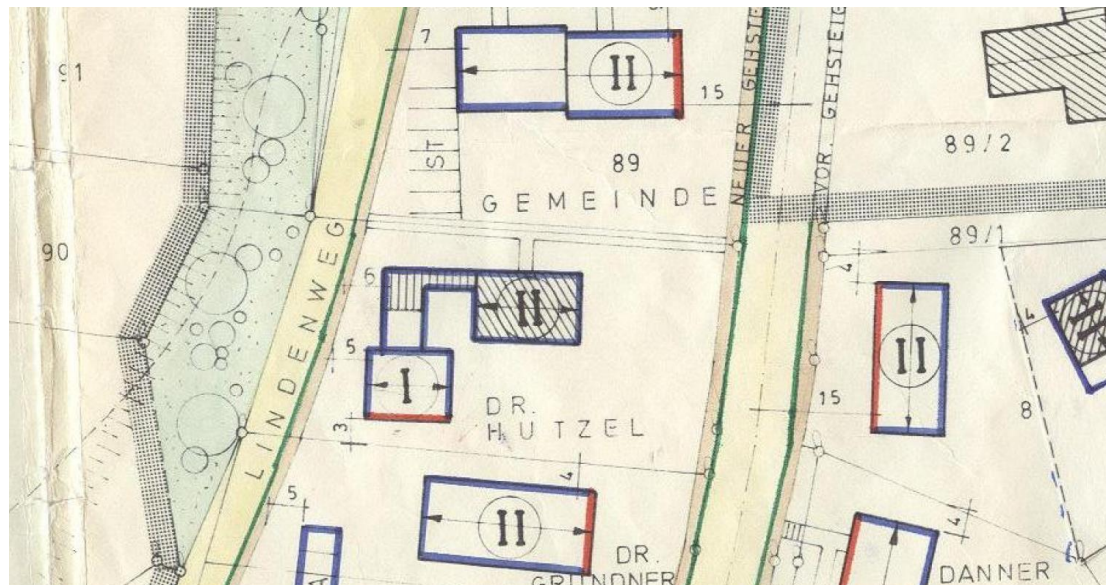


Abb. 6 Planzeichnung Bebauungsplan „Häuselfeld“, genehmigt am 27.03.1969, ohne Maßstab

Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplans betreffen den Geltungsbereich des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht. Festzuhalten ist jedoch, dass mit der 6. und 7. Änderung (bzgl. Kufsteiner Str. 38/40 mit Bahnhofstraße 9 bzw. Kufsteiner Str. 32) eine Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit verbunden war (auf II+D und teilweise III bzw. II+D). Im Rahmen der 6. Änderung wurde ebenfalls die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 erhöht.

### 3.4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Im beschleunigten Verfahren nach § 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 zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanaufstellung sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets 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.

## 4. Vorhaben

Das zu bebauende Grundstück mit der Flurstücknummer 87/6 befindet sich zwischen dem Lindenweg im Westen, dem Pfarrer-Gierl-Weg im Norden und der Kufsteiner Straße im Osten, im Ortszentrum in Kiefersfelden.

Hier entstehen auf drei oberirdischen Ebenen 20 WE mit Größen zwischen 45,5 m<sup>2</sup> bis 78,3 m<sup>2</sup>. Außerdem wird im Gebäude eine Büroeinheit mit 51 m<sup>2</sup> für den Bauherrn zur Nutzung errichtet.

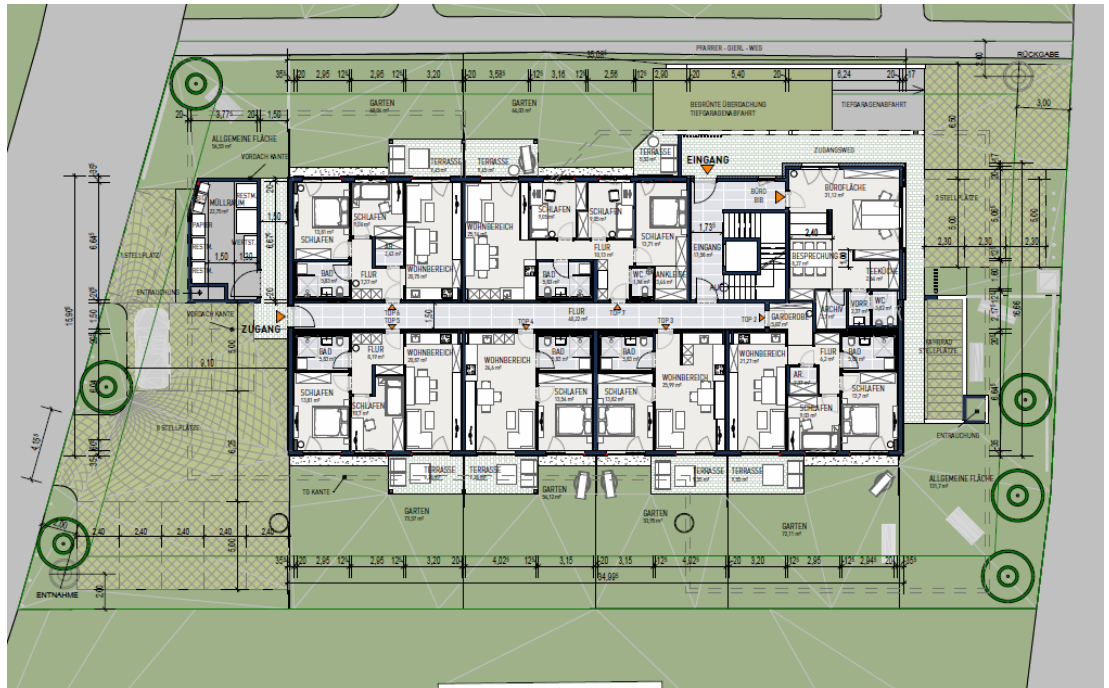


Abb. 7 Vorhaben, Stand 17.01.2023, ohne Maßstab, Rieder Baugesellschaft m.b.H. & Co. KG, Schwoich/Kufstein

Es entsteht eine Tiefgarage, die das Gebäude unterkellert. Diese wird über eine überdachte Rampe von der Seite der Kufsteiner Straße aus erschlossen. An die Tiefgarage grenzt zudem eine Reihe von Abstell- und Technikräumen. In der Tiefgarage werden 31 Kfz-Stellplätze errichtet. Auf den Freiflächen entstehen 12 weitere Besucher- und Anwohnerstellplätze.

Die Erreichbarkeit der Wohneinheiten in den einzelnen Geschossen wird durch ein Treppenhaus mit einer Aufzugsanlage gewährleistet.

Am Grundstück werden zwei für die Bewohner zugängliche Grünbereiche errichtet.

Den Wohneinheiten im Erdgeschoss sind private Gartenflächen zugeordnet. Die Wohnungen in den Obergeschossen haben teilweise Balkone oder sind mit französischen Balkonen ausgestattet.

Die geplante Bebauung passt sich optisch in die Umgebung ein und liegt mit einer Firsthöhe von 495,58 m unterhalb der Firsthöhe der Sparkasse.

Das Gebäude wird in Holz-Hybrid Bauweise ausgeführt. Hierbei werden die Außenwände in Holzrahmenbauweise, mit hinterlüfteten Holzschalungen errichtet. Um die Tragfestigkeit zu sichern werden die Holz-Außenwände an innenliegenden Stahlbetonstützen und Stahlsäulen befestigt. Die Geschosdecken, sowie das Untergeschoss sind als Stahlbetonbauteile geplant.

Durch die Ausführung der Wände in Holzbauweise wird die Fassade mit einer vertikalen, vorvergrauten Fichten Schalung erbaut. Das Dach wird, wie in der Umgebungsbebauung mit Dachziegeln eingedeckt.

Der Dachstuhl wird als Pfetten-Dachstuhl mit Zwischen-Sparren-Dämmung und einer Dachneigung von ca. 16° ausgeführt. Es gibt außerdem pro Dachseite einen Quergiebel. Die Firstrichtung des Hauptgiebels erstreckt sich in Ost- West-Richtung.

Das Gebäude soll mit einer Wärmepumpe über die Fußbodenheizung beheizt werden. Die Wärmequelle hierfür ist ein Grundwasserbrunnen, wofür ein Entnahme- und ein Rückgabeschacht an den diagonal entgegengesetzten Enden des Grundstückes geplant sind.

#### Niederschlagswasserbeseitigungskonzept

Gemäß dem Konzept zur Oberflächenentwässerung durch das HFP Ingenieurbüro für Gebäudetechnik GmbH aus Schwoich ist vorgesehen, eine Rohrrigole unter der Tiefgarage anzulegen. Mittels der vorgesehenen Rohrrigole soll das anfallende Dachwasser von sämtlichen Dachflächen (Hauptgebäude, Nebengebäude, Tiefgaragenzufahrt) versickert werden. Die Rohrrigole weist eine Dimensionierung von 28,0 m Länge, 3,0 m Breite sowie eine Tiefe von 1,5 m auf. Die Unterkante der Rohrrigole liegt bei ca. 479,35 m ü NHN und somit deutlich über dem MHGW (474,50 m ü NHN).

Sämtliche weitere versiegelten Flächen werden als Rasengittersteine ausgeprägt, so dass dafür keine weiteren Versickerungsanlagen erforderlich sind. Die Ausführung des Dachs der Tiefgaragenrampe als extensives Gründach trägt zur Wasserretention bei.

## 5. Planinhalte

Bei gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Häuselfeld“, genehmigt am 27.03.1969.

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

### 5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Grundstück Fl.Nr. 87/6, Gemarkung Kiefersfelden und weist eine Größe von ca. 1.756 m<sup>2</sup> auf.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird die beabsichtigte Nutzung des Vorhabens auf sonstige Weise als bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt (gem. § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB). Wohnnutzungen, Büronutzungen sowie freie Berufe sind demnach zulässig.

~~Im Geltungsbereich wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans sowie der Festsetzung des Bebauungsplans „Häuselfeld“, genehmigt am~~

~~27.03.1969, ein „Mischgebiet“ festgesetzt. An der Art der baulichen Nutzung wird somit festgehalten. Die grundstücksbezogene Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht somit in Verbindung mit den umliegenden Nutzungen, die Mischnutzung ist somit i.V.m. der umgebenden Bebauung mit der dortigen Festsetzung eines „Mischgebiets“ zu sehen. Die Gemeinde Kiefersfelden erachtet damit die Art der baulichen Nutzung eines Mischgebietes im Sinne der BauNVO in der näheren Umgebung gegeben.~~



Abb. 8 Nutzungen im näheren Umfeld des Vorhabens, ohne Maßstab

Über den Geltungsbereich des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus wird davon ausgegangen, dass sich das Vorhaben mit seiner Wohnnutzung in die gemischte Nutzung des Ortskerns einfügt. Bzgl. der Darstellung des Flächennutzungsplans als Mischgebiet erachtet die Gemeinde Kiefersfelden die Mischnutzung im Bereich des Vorhabens mit seinen umliegenden Bereichen als vorhanden (insbesondere unter Beachtung der Festsetzung eines Mischgebiets der umgebenden Bereiche mittels des Bebauungsplans „Häuselfeld“, genehmigt am 27.03.1969). Kennzeichnend für den Baugebietstyp „Mischgebiet“ ist die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe. Im gegenständlichen Fall gewinnt keine der Nutzungsarten im näheren Umfeld des Vorhabens (s. Abbildung oben) ein deutliches Übergewicht über die andere, somit ist eine Mischnutzung ausreichend erkennbar gegeben.

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

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Mittels Festsetzung der Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, einer Wandhöhe sowie einer Firsthöhe wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert. Die geplanten Höhen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung. Die nördlich angrenzende Bebauung Kufsteiner Straße Hs.Nr. 32 weist bei einer zweigeschossigen Bebauung eine Wandhöhe von ca. 7,4 m und eine Firsthöhe von ca. 10,6 m auf – gemäß der 7. Änderung des Bebauungsplans „Häuselfeld“ wäre dort eine Geschossigkeit von II+D zulässig. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wird eine dreigeschossige Bebauung mit voller Geschosshöhe im Obergeschoss ermöglicht.

Mittels Festsetzung einer Grundfläche sowie deren Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen wird die Versiegelung unter Berücksichtigung der Lage im Ortskern begrenzt. Bei Ausschöpfung der zulässigen Grundfläche (inkl. Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete bauliche Anlagen wie Balkone und Terrassen) wird eine Grundflächenzahl von 0,44 erreicht (Grundfläche I). Die maximal mögliche Grundflächenzahl des Hauptgebäudes beträgt 0,33 und liegt daher über dem Durchschnitt der umgebenden Bebauung von 0,24 (Spannweite von 0,07 bis 0,44).

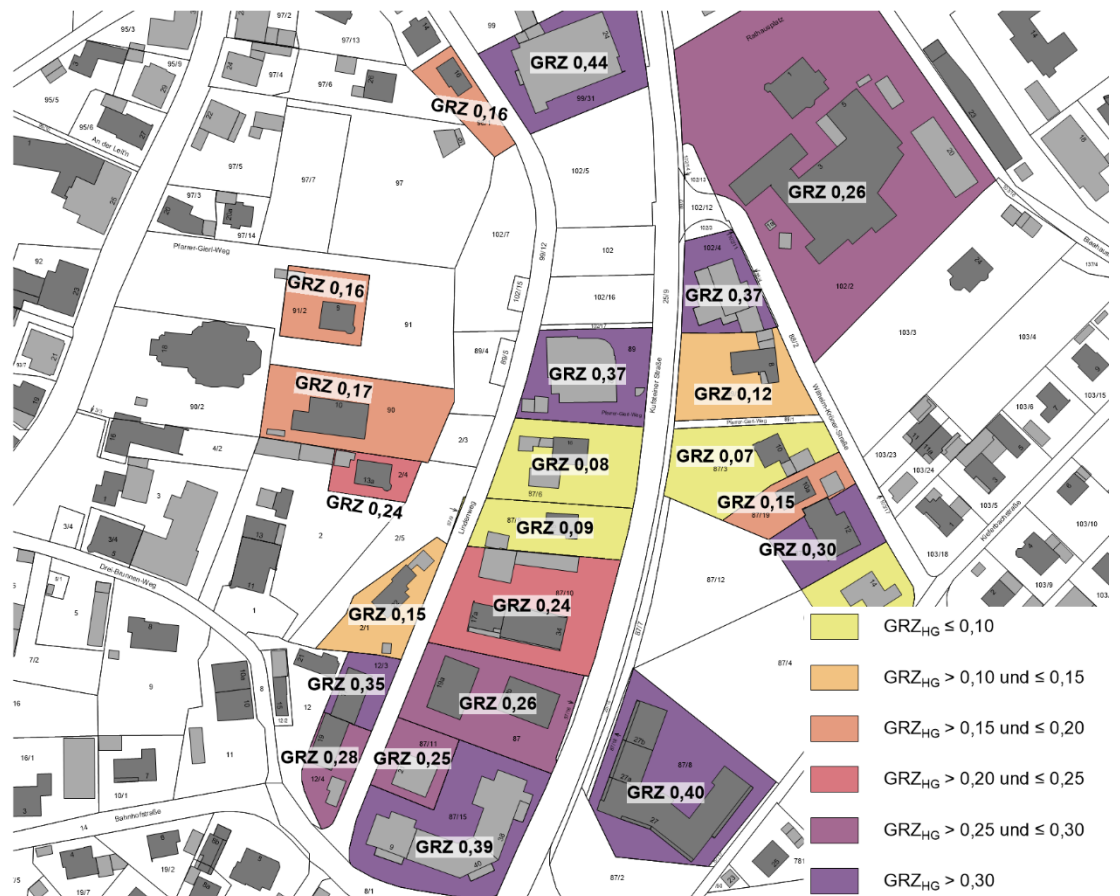


Abb. 9 Grundflächenzahl der Hauptgebäude ( $GRZ_{HG}$ ) im näheren Umfeld des Vorhabens, ohne Maßstab

### 5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zur räumlichen Anordnung des Gebäudes werden Baugrenzen festgesetzt. In Anlehnung an die Umgebung ist eine offene Bauweise einzuhalten, es sind nur Einzelhäuser zulässig. Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde über eine ab-

weichende Abstandflächentiefe in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## **5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiefersfelden. Hinsichtlich der geplanten 20 Wohnungen sowie eines Büros werden die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht. Zur räumlichen Steuerung der Lage der Tiefgarage sind entsprechende Flächen festgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage sind Garagen inkl. Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, offene Stellplätze sind zur flexiblen Anordnung auch außerhalb zulässig.

Zur Steuerung der Versiegelung bzw. der Höhenentwicklung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist deren Größe sowie Höhe begrenzt.

## **5.6 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 und mit dem Bebauungsplan „Häuselfeld“, genehmigt am 27.03.1969, festgesetzte Erscheinungsbild soll im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans fortgesetzt werden. Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird die Dachform inklusive Dachneigung, die Dachmaterialien inkl. Farbgebung, der Mindest-Dachüberstand sowie die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

## **5.7 Werbeanlagen**

Zur Ordnung des städtebaulichen Erscheinungsbilds des Geltungsbereichs hinsichtlich Werbeanlagen und zur Vermeidung unruhiger, sehr vielfältiger Ansammlung von Werbeanlagen werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Um eine störende Wirkung für die Nachbargrundstücke zu verhindern, sind Einschränkungen der Anzahl, der Höhe, der Größe und der Beleuchtung erforderlich.

## **5.8 Verkehr und Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Kufsteiner Straße (St 2089) sowie den Lindenweg verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage, die Abwasserentsorgung über einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der geplanten Brüstungshöhe gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan von ca. 6,8 m nicht gegeben.

Zur Minimierung von Auswirkungen durch Versiegelungen sind für Zufahrten, Stell-

plätze, Fußwege und Abstellflächen nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

## 5.9 Grünordnung und Artenschutz

Zur Gewährleistung einer angemessenen Durchgrünung sind zu pflanzende Bäume festgesetzt. Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Mindestpflanzqualität, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Die Standorte der Baumpflanzungen dienen dabei insbesondere einer Straßenraumbegrünung.

Unter Berücksichtigung der maximalen Gesamt-Grundflächenzahl werden somit trotz der erhöhten Dichte Freiräume gesichert. Das Ortsbild wird somit positiv angereichert.

### Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung). Für das gegenständliche Vorhaben wurde die Relevanzprüfung vom 09.12.2022 durch das Büro Biologie Chiemgau, Frasdorf (s. Anlage 3) durchgeführt. In Ergänzung erfolgte zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (vom 28.06.2023, s. Anlage 4). Demzufolge sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- *Maßnahme M1: Vorgaben zur Gehölzentnahme:*
  - *Zum Schutz europarechtlich geschützter Vogelarten, sowie deren Nester, Eier und Nestlinge sind jegliche Gehölze nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel zu fällen. Demnach ist die Rodung grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig (siehe § 39 BNatSchG).*  
*Dieser Zeitraum gilt ebenso für den Gebäudebewuchs.*
- *Maßnahme M2: Vorgaben zum Gebäudeabriss*  
*Gebäudeabriss (Dach) ausschließlich im Zeitraum zwischen 01.09 und 15.10.2023 und unter Durchführung der vorbereitenden Arbeiten*
  - *Kurz vor geplantem Abbruch: Kontrolle aller potentiellen und faktischen Hangplätze (Windbretter und Fensterläden) durch einen Fachbiologen*
  - *Umgehende Demontage dieser Strukturen bei Nicht-Besatz*
  - *Abdeckung des Daches des Zuhauses unter Aufsicht einer Fachperson (ökologische Baubegleitung)*
- *Maßnahme M3: Ersatzquartiere für Fledermäuse am Neubau*  
*Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:*
  - *umlaufendes Fledermausbretter/ Spaltenquartiere mit Spaltenbreiten zwischen 1,0 – 3,0 cm aus unbehandeltem sägerauem Holz (auch als Verschalung möglich) jeweils auf Ost- und Westseite*
  - *Windbrett innen beidseitig aus sägerauem Holz mit Spalt ca. 3,0 cm (wie am Bestandsgebäude)*
  - *Verzicht auf Beleuchtungen in diesem Bereich (siehe M4)*
  - *Keine Anbringung von Insektenschutzgittern*

- *Maßnahme M4: Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung*
  - *Alle Glasflächen sollten entspiegelt sein.*
  - *Glasflächen ab einer Größe von 2,0 m<sup>2</sup> bzw. größere zusammenhängend Glasflächen- und Glasfassaden müssen vogelschlagsicher sein:*
    - *z.B. halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben (Folien, Lasern, Sandstrahlverfahren, Siebdruck o.ä.)*
    - *maximal 12% Außenreflexionsgrad*
    - *Keine Verwendung von Vogelsilhouetten- Aufkleber (nicht wirksam)*
    - *Vermeidung von Über-Eck-Verglasungen*
  - *Gem. dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) ist stets die Kategorie 1 (gering) anzustreben und diese Vorgaben umzusetzen (siehe Anhang IV) vor allem in der Nähe zu Gehölzen*
  - *vgl. „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben (LfU 2021) und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler 2012)*
- *Empfehlungen zur Beleuchtung*
  - *Jegliche Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenausführung sind mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten*
  - *Keine Beleuchtung der angrenzenden Bereiche*
  - *Vorgaben für neu installierte Gebäudebeleuchtungen:*
    - *Geschlossene, nach unten gerichtete Leuchten*
    - *Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70°*
    - *Keine Dauerbeleuchtung, sondern Bewegungsmelder*
    - *UV-arme Leuchtmittel (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen); Farbtemperatur zwischen 2200 und 2700 Kelvin*
    - *Verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsreich*

## 5.10 Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Errichtung von Zäunen und Einfriedungen erfolgt gemäß den Örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen der Gemeinde Kiefersfelden. Die darüberhinausgehend festgesetzte sockellose Ausführung soll die Durchgängigkeit für Kleintiere ermöglichen.

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

## 5.11 Immissionsschutz

~~Hinsichtlich des auf das Vorhaben einwirkenden Außenlärms der Kufsteiner Straße (St 2089) sind Anforderungen an die Außenbauteile auf Grundlage der Lärmkartierung des bayerischen Landesamtes für Umwelt zu beachten (gem. Stellungnahme zum Außenlärm vom 01.06.2023, s. Anlage 5). Demzufolge werden die Fassaden des Vorhabens den Lärmpegelbereichen III-IV nach DIN 4109 zugeordnet. Die je~~



~~weils erforderlichen Schalldämm-Maße ergeben sich aus den Abbildungen des anbei liegenden Gutachtens.~~

Zur Ermittlung der Lärmbelastungen wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (s. Anlage 5 vom 10.01.2024). Zur Sicherstellung der Schutzbedürftigkeit des Vorhabens wurden die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebiets herangezogen. Die zentralen Ergebnisse des Gutachtens lauten wie folgt:

*Am geplanten Wohngebäude werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet tags und nachts überschritten. Die Beurteilungspegel durch die Verkehrsgeräusche, betragen je nach Fassade, tags 55,2 – 68,9 dB(A) und nachts 46,7 – 59,8 dB(A).*

*Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen:*

- In schutzwürdigen Räumen sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, wie z.B. eine zentrale Lüftungsanlage oder einzelne Schalldämmlüfter zu integrieren, damit ein Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglicht wird.*
- Die Außenbauteile von schutzwürdigen Räumen sind entsprechend den Mindestanforderungen des jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind auf Basis der DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.*

*Die Errichtung von Lärmschutzwänden zwischen dem Plangebiet und den umliegenden Straßen erscheint aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten Gebäudehöhe als nicht zielführend.*

*Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen sind stattdessen passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vorzusehen. Bei der Errichtung der Gebäude sind die Außenbauteile von schutzwürdigen Räumen entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel nachzuweisen.*

## **5.12 Klimaschutz, Klimaanpassung**

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.

## Anlagen

- 1 Geotechnisches Baugrundgutachten – Bauvorhaben: Kiefersfelden, Pfarrer Gierl Weg 16 (AZ 22-10-05) vom 20.10.2022, Dipl. Geol. F. Ohin GmbH – Büro für Baugrunderkundung, Rohrdorf
- 2 1. Ergänzung chemische Analyseergebnisse Bauvorhaben: Kiefersfelden Pfarrer Gierl Weg 16 (AZ 22-10-05) vom 26.10.2022, Dipl. Geol. F. Ohin GmbH – Büro für Baugrunderkundung, Rohrdorf
- 3 Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „*Neubau Wohnanlage Pfarrer Gierl Weg*“ auf dem Flurstücke 87/6 in der Gemeinde und Gemarkung Kiefersfelden im Landkreis Rosenheim in Oberbayern vom 09.12.2022, Biologie Chiemgau, Frasdorf
- 4 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „*Neubau Wohnanlage Pfarrer Gierl Weg*“ auf dem Flurstücke 87/6 in der Gemeinde und Gemarkung Kiefersfelden im Landkreis Rosenheim in Oberbayern vom 28.06.2023, Biologie Chiemgau, Frasdorf
- 5 ~~Stellungnahme zum Aussenlärm – BIB Kiefersfelden (Berichtsnummer: Stellungnahme\_Aussenlärm\_L-22058) vom 01.06.2023, LEICHTphysics GmbH, Bad Aibling~~  
Schallimmissionsprognose, 1. Fortschreibung - Neubau Wohnanlage Pfarrer Gierl Weg, 83088 Kiefersfelden (Berichtsnummer: SIS\_L-22058-P) vom 10.01.2024, LEICHTphysics GmbH, Bad Aibling