

Gemeinde

**Kiefersfelden**

Lkr. Rosenheim

Bebauungsplan

„Kieferer Wiesen“

14. Änderung

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 2-10

Plandatum

17.04.2024

**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, Nutzungen und Topographie .....	3
2.2	Erschließung .....	4
2.3	Emissionen .....	4
2.4	Flora und Fauna, Schutzgebiete.....	5
2.5	Altlasten .....	5
2.6	Denkmalschutz.....	6
2.7	Wasser.....	6
2.8	Sonstiges .....	8
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern.....	8
3.2	Regionalplan .....	8
3.3	Flächennutzungsplan .....	9
3.4	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	10
3.5	Verfahren .....	10
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
4.1	Geltungsbereich .....	11
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
4.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	12
4.6	Bauliche Gestaltung .....	12
4.7	Grünordnung, Artenschutz .....	12
4.8	Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen .....	13
4.9	Immissionsschutz.....	14
4.10	Erschließung .....	14
4.11	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	15
	<b>Anlagen</b> .....	<b>15</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Kiefersfelden hat in der Sitzung vom 24.10.2023 die 14. Änderung des Bebauungsplans „Kieferer Wiesen“ beschlossen.

Anlass der Planung ist ein Bauantrag zur Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 383/4 Gemarkung Kiefersfelden. Ziel der Planung ist es, im Rahmen der Nachverdichtung auf dem vorhandenen Grundstück stark nachgefragten, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Für den Geltungsbereich liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kieferer Wiesen, genehmigt am 01.09.1967, vor. Dieser setzt für das Grundstück ein Baufenster fest. Zur Ermöglichung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Änderung kann eine effizientere Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden und insgesamt mehr Wohnfläche bereitgestellt werden. Die folgenden Planungsziele werden mit der Bebauungsplanänderung verfolgt:

- Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Rahmen einer Nachverdichtung
- Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters für ein Einzel- oder Doppelhaus

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage, Nutzungen und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Hauptort Kiefersfelden zwischen der Bundesautobahn 93 sowie des Inns. Das Vorhaben liegt ca. 60 m südlich der Raststätte Inntal Ost und ca. 220 m westlich des Inns. Zwischen Plangebiet und Inn liegt zudem der Kieferer See.



Abb. 1: Auszug des Luftbilds mit Darstellung des Plangebietes (schwarz umrandet), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Februar 2024

Innerhalb des Geltungsbereich der 14. Änderung befinden sich ein Wohngebäude mit Garage, Stellplätze sowie ein Swimmingpool. Die Bebauung der näheren Umgebung weist eine ländliche Struktur mit Wohnnutzung aus. Sie ist durch zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldächern geprägt.

Das Plangebiet fällt auf einer Distanz von ca. 45 m von Westen (ca. 476,5 m ü. NHN) nach Osten (ca. 475,5 m ü. NHN) um ca. 1 m ab.

## 2.2 Erschließung

Die für die zusätzliche Bebauung vorgesehene Fläche ist bereits von Westen sowie vom Norden über die angrenzenden öffentlichen Straßen Spitzsteinstraße bzw. Heubergstraße verkehrlich und technisch erschlossen. Eine ausreichende Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationsleitungen sind bereits vorhanden.

## 2.3 Emissionen

Die Flächen westlich und nordöstlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends, nachts sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind zu tolerieren.

Das Plangebiet befindet sich im Geräuscheinwirkungsbereich der Bundesautobahn 93. Daher war die Erstellung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung veranlasst (s. Kapitel 4.9 sowie Anlage 2).

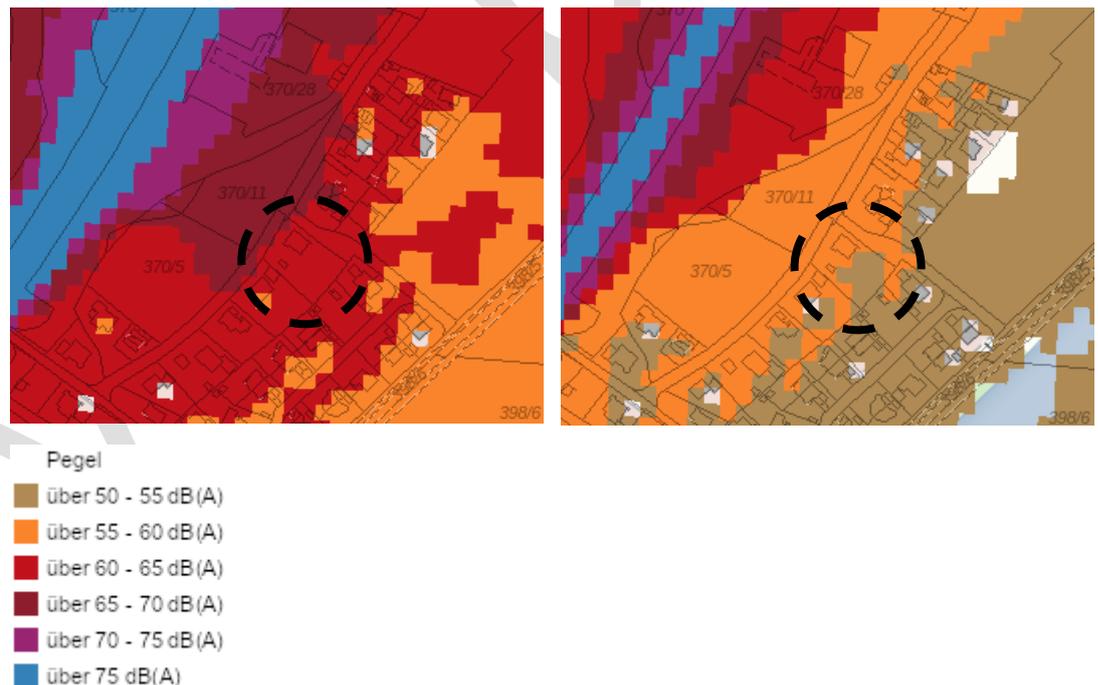


Abb. 2: Umgebungslärmkartierung: links  $L_{DEN}$ , rechts  $L_{Night}$  mit Darstellung des Plangebietes, (schwarz umrandet), ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand März 2024

## 2.4 Flora und Fauna, Schutzgebiete

Die Flächen des Plangebiets werden neben der Bebauung gärtnerisch genutzt. Östlich des Bestandsgebäudes befand sich gemäß Luftbild/Vermessung ein großstämmiger Baum (Stammdurchmesser: ca. 1,5 m, Höhe: 17 m). Eine Fällung erfolgte bereits. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte dahingehend keine artenschutzfachliche Überprüfung.

Gemäß Artenschutzkartierung (ASK) sind keine Fundorte innerhalb des Plangebiets vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich Nachweise von Zauneidechsen in einer Luftlinien-Entfernung von ca. 110 m (südlich des Vorhabens, Artnachweis 13.07.2014) bzw. 230 m (nordöstlich des Vorhabens, Artnachweis 18.06.2016), dabei wurden Artnachweise seit 2000 berücksichtigt. In den Biotopstrukturen entlang des Inns wurden zudem weitere Zauneidechsen sowie eine Ringelnatter (ca. 260 m östlich, Artnachweis 2016 bzw. 2021) sowie Große Abendsegler, Rauhaut- oder Weißrandfledermäuse und Zwergfledermäuse (ca. 220 m südöstlich, Artnachweis 2010) nachgewiesen. Von einer Betroffenheit ist hinsichtlich der Entfernung sowie der bereits vorhandenen Nutzung des Plangebiets nicht auszugehen.



Abb. 3 Darstellung des Landschaftsschutzgebietes und der Biotopflächen mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot umrandet), ohne Maßstab; Quelle BayernAtlas, Stand: 27.02.2024.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“ (ca. 70 m Entfernung). Von einer Beeinträchtigung der Schutzziele ist nicht auszugehen. Des Weiteren befinden sich entlang des Inns Biotopstrukturen („Inn-Begleitfluren in Kiefersfelden“, ca. 200 m entfernt). Von einer Beeinträchtigung ist ebenso nicht auszugehen.

## 2.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Bei den bisherigen Baumaßnahmen sind keine Auffälligkeiten bekannt geworden.

Sollten bei den weiteren 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.

## 2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Denkmäler. Die nächstgelegenen Denkmäler liegen westlich der Autobahn (ca. 450 m entfernt).

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.

## 2.7 Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewässer, südöstlich in ca. 220 m Entfernung befindet sich der Inn. Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung befinden sich weder ein Heilquellenschutzgebiet noch ein Trinkwasserschutzgebiet.

### 2.7.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 19.03.2024) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Gemäß der Hinweis-karte Hohe Grundwasserstände des Landesamts für Umwelt (UmweltAtlas Bayern, Stand 19.03.2024), liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereichs, in denen die Grundwasseroberfläche in weniger als 3 Metern unter Gelände angetroffen werden kann. Gemäß dem Geotechnischen Gutachten vom 30.01.2024 (s. Anlage 1) wird der mittlere Grundwasserstand bei 472,0 m ü. NHN angesetzt (Gelände ca. 475,5 m ü. NHN). Bei den durchgeführten Bohrungen bis in eine Tiefe von 2,0 m unter Geländeoberkante wurde weder Stau-, Schichten- oder Grundwasser angetroffen.

Eine wasserdichte Ausführung von Untergeschossen (ein Keller ist für das gegenständliche Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant) obliegt grundsätzlich dem Bauherrn. Das Geotechnische Gutachten empfiehlt, für sämtliche unterirdische Infrastruktureinrichtungen, die bis unter 473,5 m ü. NHN einbinden, eine auftriebssichere Bauweise.

Auf eine grundsätzliche Korrespondenz des Grundwassers mit dem Wasserspiegel des Inns wird hingewiesen. Gemäß den Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan „Vom Klausfeld“ (2. Änderung, genehmigt am 21.08.1989), liegt der Katastrophenhochwasserspiegel der (damals geplanten) Innstufe Oberaudorf bei Kote 476,00 m ü. NN. Das gegenständliche Plangebiet liegt damit lediglich teilweise oberhalb dieses Spiegels. Bei der Höhenlage ist der Unterschied des damals gültigen Höhenbezugssystems DHHN12 (m ü. NN) zum aktuell gültigen Höhenbezugssystem DHHN2016 (m ü. NHN) zu berücksichtigen, aktuellere Angaben zur Kote des Katastrophenhochwasserspiegels der Innstufe Oberaudorf liegen jedoch nicht vor. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise (s. folgendes Kapitel) wird hingewiesen.

### 2.7.2 Hochwasserschutz

Das Grundstück Fl.Nr. 383/4 liegt außerhalb von ausgewiesenen Hochwassergefahrenflächen (HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>). 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.

Starkregenereignisse können grundsätzlich an jedem Ort auftreten. Dies sind Niederschlagsereignisse, die lokal und kleinräumig auftreten und in kurzer Zeit sehr große Niederschlagsmengen verursachen. Durch Starkregenereignisse können Sturzfluten ausgelöst werden, auch auf Flächen, deren topografischen Lage ein solches Ereignis nicht erwarten lassen.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (LfU Bayern, Stand 19.03.2024) stellt dahingehend keine Gefährdungslage dar. Trotz einer geringen Gefährdung ist es empfehlenswert, bautechnische Sicherungsmaßnahmen am Gebäude vorzunehmen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Es wird auf das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dort § 5 Allgemeine Sorgfaltspflichten verwiesen, dort heißt es in Abs. 2: „Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Fachliche Hinweise gibt die Hochwasserschutzfibel:

([https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02\\_Hochwasserschutzfibel\\_9.Auflage.pdf](https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02_Hochwasserschutzfibel_9.Auflage.pdf)).

Dort sind Empfehlungen unter Anderem zum Objektschutz gesammelt.

### 2.7.3 Niederschlagswasser

In § 55 Abs. 2 WHG ist geregelt, dass Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Gemäß dem Geotechnische Gutachten vom 30.01.2024 (s. Anlage 1) liegt der mittlere Wasserdurchlässigkeitsbeiwert bei  $K_f = 1,7 \cdot 10^{-5}$  m/s. Das Gutachten stellt somit fest, dass die Durchlässigkeit im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich nach DWA-A 138 (2005) liegt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Bereich oberflächennah aufgefüllter Massen eine gezielte Versickerung nicht erfolgen darf.

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 belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. 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.

## 2.8 Sonstiges

Unmittelbar westlich des Plangebiets verläuft eine 110-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Ein entsprechender Schutzstreifen ist einzuhalten.

Bauliche Anlagen sowie die Bepflanzung, die in der Nähe des Schutzstreifens geplant sind, müssen vorab mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden. Das Bestandsgebäude liegt bereits innerhalb des Schutzstreifens.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen nennt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben (Stand 01.06.2023):

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

#### Berücksichtigung des LEP in der Planung

Das Vorhaben sieht eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung vor. Das Ziel der Schonung natürlicher Ressourcen, wie z.B. der Verzicht auf Baulandausweisung im Außenbereich, wird somit berücksichtigt.

### 3.2 Regionalplan

Gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ vom 28.10.2017 des Regionalen Planungsverbands Südostoberbayern ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche“ festgelegt.

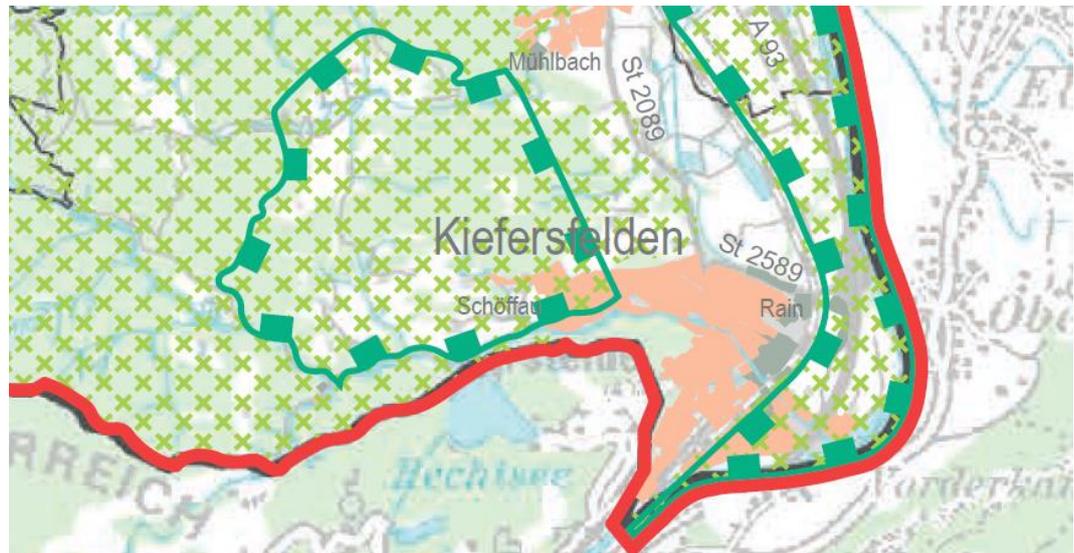


Abb.6 Karte 3, Landschaft und Erholung -konsolidierte Fassung, Stand: 08.09.2018, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (18)

Gemäß Karte 3 „Landschaft und Erholung“ vom 08.09.2018 des Regionalen Planungsverbands Südostoberbayern liegt das Plangebiet in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sowie in einem Landschaftsschutzgebiet aber ebenso im Bereich einer Siedlungsfläche.

Tatsächlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“ jedoch außerhalb des Plangebiets (s. Kapitel 2.4).

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiefersfelden, in der Fassung vom 20.06.2018, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Westlich des Plangebiets befinden sich eine Landwirtschaftliche Fläche sowie eine 110-Kv-Freileitung.

Die Bebauungsplanänderung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist somit eingehalten.

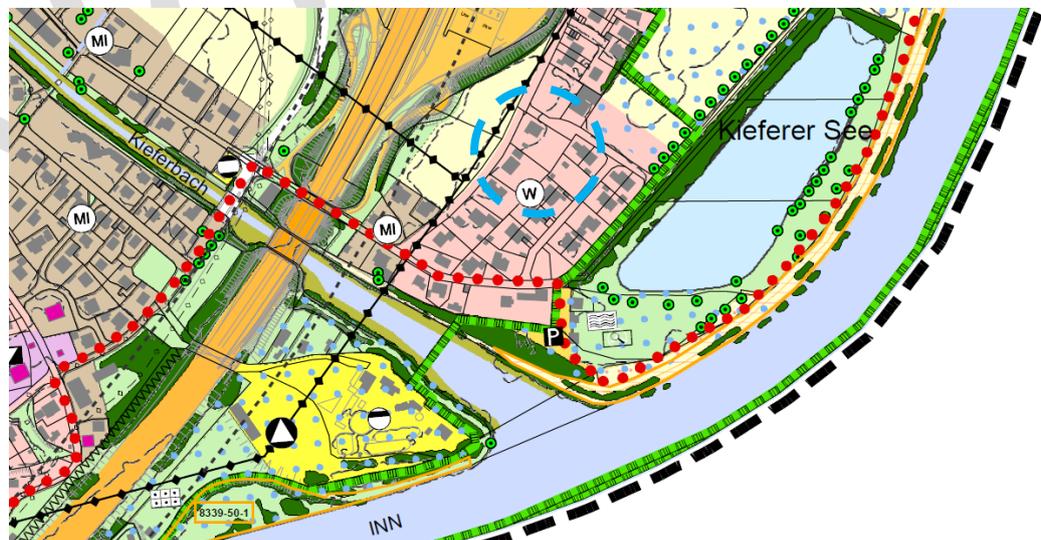


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP und Lage des Geltungsbereiches (türkis umrandet), ohne Maßstab, Kiefersfelden, 2018

### 3.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

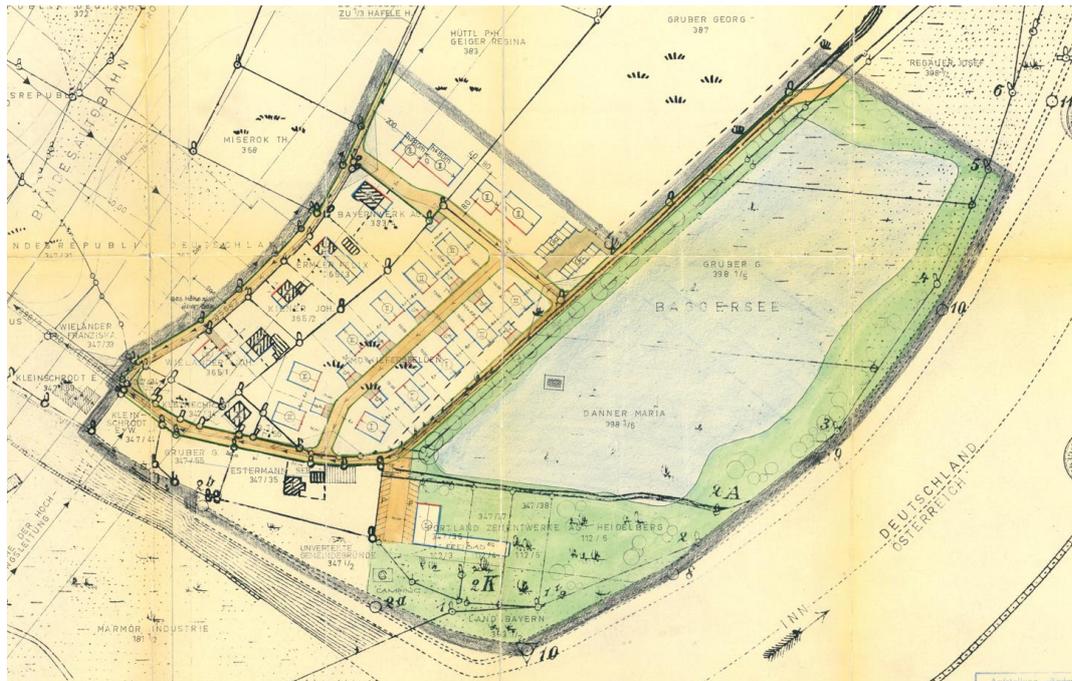


Abb. 6: Planzeichnung des Bebauungsplans „Kieferer Wiesen“, ohne Maßstab, 1967

Für den Geltungsbereich liegt der Bebauungsplan „Kieferer Wiesen“, genehmigt am 01.09.1967, vor. Dieser setzt dort ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Baufenster mit einer zweigeschossigen Bebauung fest. Die damalige Bestandsbebauung wurde dabei berücksichtigt.

### 3.5 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Es handelt sich um eine Nachverdichtung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB), womit eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB § 1a Abs. 2) entsprochen.
- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit unter 500 m<sup>2</sup> deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (§13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

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 Bebauungsaufstellung 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. Planinhalte**

Mit der 14. Änderung des Bebauungsplans wird der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kieferer Wiesen“, genehmigt am 01.09.1967, einschließlich dessen rechtsverbindlicher Änderungen, ersetzt.

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 14. Änderung umfasst das Grundstück: Fl.Nr. 383/4, Gemarkung Kiefersfelden, und weist eine Größe von ca. 1.481 m<sup>2</sup> auf.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird analog der vorhandenen Prägung des Gebiets sowie des Bebauungsplans „Kieferer Wiesen“, genehmigt am 01.09.1967, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. An der Art der baulichen Nutzung wird somit festgehalten. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen würden sich jedoch nicht in das Gebiet einfügen, so dass diese ausgeschlossen sind.

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

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Mittels Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie deren Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen wird die Versiegelung begrenzt. Die Bestandsbebauung sowie das geplante Vorhaben sind berücksichtigt. Eine Grundstücksteilung ist grundsätzlich möglich.

An der bisher zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 des Bebauungsplans „Kieferer Wiesen“, genehmigt am 01.09.1967, wird grundsätzlich festgehalten. Es wird jedoch auf die damals gültige BauNVO 1962 hingewiesen. Im Gegensatz dazu sind bei gegenständlicher Bebauungsplanänderung sämtliche versiegelte Flächen zur Grundfläche hinzuzurechnen. Eine Baurechtsminderung findet dahingehend jedoch nicht statt, da die Grundflächenzahl von 0,3 aufgrund des bisherigen kleinen Baufensters nicht ausgenutzt werden konnte.

Mittels Festsetzung der Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens sowie einer Wandhöhe i.V.m. der festgesetzten Dachneigung wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert. Die geplanten Höhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und berücksichtigen das geplante Vorhaben. Bei den festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen ist der Katastrophenhochwasserspiegel der Innstufe Oberaudorf (bei 476,00 m ü. NN, s. Kapitel 2.7.1) berücksichtigt.

#### **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Die Anordnung der Gebäude erfolgt dabei zur Heubergstraße, die Freiräume im südwestlichen Grundstück werden freigehalten.

In Anlehnung an die Umgebung ist eine offene Bauweise einzuhalten, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

#### **4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Lage von Stellplätzen und Carports wird zur flexiblen Positionierung nicht festgesetzt. Lediglich Garagen sind innerhalb der Baufenster anzuordnen, so dass deren Lage räumlich gesteuert wird. Die Wandhöhe von Nebenanlagen, Garagen und Carports wird zur Begrenzung der Höhenentwicklung festgesetzt. Zur Begrenzung der Versiegelung wird die Größe von Nebenanlagen begrenzt. Der vorhandene Pool wird dahingehend rückgebaut.

#### **4.6 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 der vorliegenden Bebauungsplanänderung fortgesetzt werden. Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird die Grundrissform, die Dachform inklusive Dachneigung, der Mindest-Dachüberstand sowie die Hauptfirstrichtung festgesetzt. An der ortstypischen Grundrissen (länger als breit) wird festgehalten.

An den für Garagen und Carports gem. Bebauungsplan „Kieferer Wiesen“, genehmigt am 01.09.1967, festgesetzten Flachdächer wird festgehalten, eine zusätzliche Begründung zur Schaffung zusätzlichen Retentionsraums wird dahingehend ergänzt.

Die bisherige Unzulässigkeit von Dachaufbauten entfällt mit gegenständlicher Bebauungsplanänderung. Dachaufbauten sind fortan gemäß der örtlichen Bauvorschrift zu Dachaufbauten der Gemeinde Kiefersfelden herzustellen. Eine Nutzung der Dachräume wird somit unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht.

#### **4.7 Grünordnung, Artenschutz**

##### *4.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung*

Zur Gewährleistung einer angemessenen Durchgrünung sind zu pflanzende Bäume festgesetzt. Mittels planzeichnerisch festgesetzter Bäume wird unter Berücksichtigung der Schutzzone der 110-kV-Freileitung eine straßenbegleitende Bepflanzung gewährleistet. Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Mindestpflanzqualität, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der maximalen Gesamt-Grundflächenzahl werden somit trotz der vorgesehenen Nachverdichtung Freiräume gesichert.

Im Sinne einer möglichst geringen Versiegelung sind für Zufahrten, Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch die festgesetzte Grundflächenzahl eine Begrenzung der Bodenversiegelung sowie den Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind daher nicht zu erwarten.

#### 4.7.2 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Artenschutz ist ein wichtiger Belang in der Bauleitplanung, insbesondere bei der Nachverdichtung, da dieser Prozess oft bestehende Strukturen und Lebensräume zeitlich versetzt überformt. Das Änderungsverfahren des gegenständlichen Bebauungsplanes kann daher diesen Belang nicht abschließend abarbeiten. Der Artenschutz ist auf Ebene der Baugenehmigung bzw. bei der Vorhabensplanung zu beachten. Der Belang ist nicht der Abwägung zugänglich, die Bauherren müssen ihn bei der nachfolgenden Vorhabensplanung eigenverantwortlich beachten und abarbeiten. Nachfolgend werden für das Plangebiet spezifische Hinweise und Empfehlungen zusammengestellt. Diese erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Allgemeingültigkeit. Eine zeitnahe Kontaktaufnahme mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt wird dringend empfohlen.

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).

Dahingehend ist festzuhalten, dass derzeit keine Änderung am Bestandsgebäude geplant sind. Der im Luftbild erkennbare Baum wurde bereits gefällt.

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

#### 4.8 **Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen**

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 die Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen erreicht.

#### 4.9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Diese liegt der Begründung als Anlage 2 bei und stellt folgendes fest:

*Die Gemeinde Kiefersfelden beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes [...] für das Grundstück Flur-Nr. 383/4 im Einmündungsbereich der Heubergstraße in die Spitzsteinstraße. Gemäß Flächennutzungsplan liegt das Grundstück in einer Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand.*

*Im Nordosten, Osten und Süden grenzt weitere bestehende Wohnnutzung an die Planfläche an. Westlich angrenzend verläuft die Spitzsteinstraße, im Anschluss daran bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen und im Abstand von ca. 120 m vom Rand der Planfläche verläuft die Autobahn A93.*

*Im Nordwesten besteht die Autobahnraststätte Inntal (West und Ost beidseits der A93) mit 24 h-Tankstelle, Gastronomie und einer Vielzahl an Stellplätzen, vor allem für Lkw. Östlich der A93 bzw. des südlichen Teils der Raststätte bestehen Schallschutzwände.*

*Von der Autobahn und der Raststätte sind am Plangrundstück maßgebliche Geräuschemissionen zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren diese Geräuschemissionen in einer schalltechnischen Untersuchung nach einschlägigen Regelwerken zu berechnen und zu beurteilen.*

*Bei einer Überschreitung der schalltechnischen Anforderungen waren geeignete Schallschutzmaßnahmen zu benennen.*

*Die schalltechnische Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:*

*Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) werden um bis zu 8 dB tagsüber / 13 dB nachts überschritten. An den am geringsten belasteten Südostfassaden reduzieren sich die Überschreitungen auf bis zu 4 dB tagsüber / 9 dB nachts.*

*Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) werden um bis zu 4 dB tagsüber / 9 dB nachts überschritten. An den Südostfassaden der Gebäude werden diese Grenzwerte tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 5 dB überschritten.*

*Auf den Freiflächen wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) tags um bis zu 3 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete, in denen Wohnnutzung auch generell zulässig ist, in Höhe von 64 dB(A) wird eingehalten. Ebenso werden die Empfehlungen des Berliner Leitfadens für Außenwohnbereiche eingehalten.*

*Für alle Fassaden sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich [...].*

#### 4.10 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand verkehrlich und technisch erschlossen (s. Kapitel 2.2). Der Bebauungsplan „Kieferer Wiesen“, genehmigt am 01.09.1967, setzt für die Heubergstraße sowie die Spitzsteinstraße öffentliche Verkehrsflächen fest.

### *Brandschutz*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,5 m nicht gegeben.

## **4.11 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt zu berücksichtigen. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

## **Anlagen**

- 1 Geotechnischer Bericht (Projekt Nr.: 41640-4015/163) vom 30.01.2024, clayton Umwelt-Consult GmbH, Ludwigshafen
- 2 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. M178472/01) vom 11.03.2024, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg