



## Auszug aus der öffentlichen Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 21. Februar 2024

### 6.1 Entscheidung über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

#### Sachverhalt:

GR-Beschluss vom 17.01.2023

GR-Beschluss vom 19.07.2023

#### Rechtslage:

§§ 3, 4, 4 a BauGB

#### Beschluss:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**Wohnbauprojekt am Pfarrer-Gierl-Weg**

Planfassung 19.07.2023 (Entwurf)

Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2023 bis 18.09.2023.

#### A Eingegangene Stellungnahmen

	Verfasser	Datum	Art
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim	02.08.2023	Keine Einwände
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim	18.09.2023	Keine Einwände
3	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Rosenheim	07.08.2023	Keine Einwände
4	Bayerisches Landesamt für Umwelt	04.09.2023	Keine Einwände
5	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3	08.08.2023	Keine Einwände
6	Bayernets GmbH	01.08.2023	Keine Einwände
7	<b>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Süd, PTI 21</b>	<b>13.09.2023</b>	<b>Hinweise</b>
8	Deutsche Transalpine Ölleitung	07.08.2023	Keine Einwände
9	ESB Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	23.08.2023	Keine Einwände
10	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München	04.08.2023	Keine Einwände
11	Handwerkskammer für Oberbayern	15.09.2023	Keine Einwände
12	Industrie und Handelskammer für	31.08.2023	Keine Einwände

	München und Oberbayern		
<b>13</b>	<b>LRA Rosenheim Untere Naturschutzbehörde</b>	<b>11.09.2023</b>	<b>Hinweise</b>
14	LRA Rosenheim Kreistiefbauverwaltung	06.09.2023	Keine Einwände
<b>15</b>	<b>LRA Rosenheim Brandschutzdienststelle</b>	<b>07.08.2023</b>	<b>Hinweise</b>
16	LRA Rosenheim Untere Denkmalschutzbehörde	11.08.2023	Keine Einwände
17	Polizeiinspektion Brannenburg	17.08.2023	Keine Einwände
<b>18</b>	<b>Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde</b>	<b>29.08.2023</b>	<b>Hinweise</b>
<b>19</b>	<b>Staatliches Bauamt Rosenheim</b>	<b>07.08.2023</b>	<b>Hinweise</b>
<b>20</b>	<b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b>	<b>15.09.2023</b>	<b>Hinweise</b>
21	Wasser- und Bodenverband Hödenau	02.08.2023	Keine Einwände
22	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	08.08.2023	Keine Einwände

**B C** **Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweise**

**7. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Süd, PTI 21**

**Abwägungsvorschlag**

Die Stellungnahme verweist auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme vom 22.03.2023. Neue Inhalte werden nicht vorgebracht.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 18 : 0**

**13. LRA Rosenheim Untere Naturschutzbehörde**

**Abwägung:**

Die Stellungnahme verweist auf die umzusetzenden Maßnahmen gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Gemäß der Abwägung zur Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung wurden die Planunterlagen dahingehend bereits angepasst.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 18 : 0**

**15. LRA Rosenheim Brandschutzdienststelle**

**Abwägung:**

-/-

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 18 : 0**

**18. Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde**

**Abwägung:**

Unter Einbezug des die Gemeinde beratenden Rechtsanwalts wird als Art der baulichen Nutzung fortan die beabsichtigte Nutzung des Vorhabens auf sonstige Weise als bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt (gem. § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB) festgesetzt (bisher: Mischgebiet). Im Zuge dessen wurde auch eine weitergehende Schallimmissionsprognose mit der Schutzbedürftigkeit des Vorhabens eines Allgemeinen Wohngebiets ausgearbeitet. Die Begründung wird dahingehend angepasst.

**Beschluss:**

Der Stellungnahme wird gemäß Abwägung zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

**Abstimmungsergebnis: 18 : 0**

**19. Staatliches Bauamt Rosenheim**

**Abwägung:**

Die Stellungnahme verweist auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme vom 22.03.2023.

**Beschluss:**

Der angeregte Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Die sonstige Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis: 18 : 0**

**20. Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

**Abwägung:**

-/-

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 18 : 0**

**D Stellungnahme der Verwaltung / Planer**

**Art der baulichen Nutzung**

**Stellungnahme:**

Unter Einbezug des die Gemeinde beratenden Rechtsanwalts soll als Art der baulichen Nutzung statt eines Mischgebiets fortan die beabsichtigte Nutzung des Vorhabens auf sonstige Weise als bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt werden (gem. § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB). Demnach soll die Wohn- und Büronutzung allgemein festgesetzt werden. Freie Berufe gem. § 13 BauNVO sollen dahingehend ebenfalls zulässig sein. Die gelockerte Vorhabenbindung gem. § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB könnte somit erhalten werden.

Hintergrund ist, dass die bisher festgesetzte Mischnutzung zwar unter Beachtung der umgebenden Bebauung eingehalten wäre, das Vorhaben an sich diese Mischnutzung aber nicht gewähren kann. Dies wäre jedoch die Voraussetzung, wenn der Geltungsbereich lediglich ein Vorhaben umfasst.

Die Festsetzung A 2.2 bzgl. der Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich des Durchführungsvertrags wird dahingehend angepasst.

**Beschluss:**

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

**Abstimmungsergebnis:** 18 : 0

<b>Schallschutz</b>
---------------------

**Stellungnahme:**

Im Zuge der Anpassung der Art der baulichen Nutzung wurde von Seiten der Gemeinde beratenden Rechtsanwalts empfohlen, die Unterlagen zum Schallschutz durch ein entsprechendes Gutachten zu ergänzen. Zur Sicherstellung der Schutzbedürftigkeit des Vorhabens wurden die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebiets herangezogen. Eine entsprechende Untersuchung wurde dahingehend erstellt. Die Begründung sowie der enthaltene Hinweis zum Immissionsschutz werden hinsichtlich der Ergebnisse angepasst.

Das Gutachten wird statt der bisherigen Stellungnahme zum Außenlärm als Anlage der Begründung aufgeführt.

**Beschluss:**

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

**Abstimmungsergebnis:** 18 : 0

<b>Sichtschutz</b>
--------------------

**Stellungnahme:**

Zum Schutz der südlich gelegenen Nachbarbebauung (Lindenweg 15) gegenüber dem Vorhaben soll in Abstimmung mit der dortigen EigentümerIn eine Sichtschutzwand errichtet werden. Als geeigneter Sichtschutz soll eine 1,80 m hohe Einfriedung dienen. Die Höhe der Einfriedung würde damit die zulässige Höhe gemäß der gemeindlichen Einfriedungssatzung (Örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen der Gemeinde Kiefersfelden) überschreiten. Eine Festsetzung zur Ermöglichung der Höhe von 1,80 m sollte dahingehend aufgenommen werden. Zur Begrenzung dieser Ausnahme sollte eine Längenbegrenzung aufgenommen werden. Vorgeschlagen wird eine Begrenzung auf 14,5 m (entspricht nördlicher Fassadenlänge Lindenweg 15 von ca. 12,7 m + Überhang von jeweils 0,9 m).

**Beschluss:**

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 11

---

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Kiefersfelden, den 26. Februar 2024

Veronika Blabsreiter