



## **NIEDERSCHRIFT** über die öffentliche

### **Sitzung des Technischen Ausschusses**

vom 12. März 2025  
im Sitzungssaal des Rathauses

#### **Vorsitz:**

1. Bürgermeister Hajo Gruber

<b>Gremiumsmitglieder:</b>	<b>Funktion:</b>	<b>Bemerkung:</b>
Hajo Gruber	1. Bürgermeister	
Josef Goldmann	3. Bürgermeister	
Sebastian Bleier	Gemeinderat	
Georg Fuchs	Gemeinderat	
Dr. Jessica Lemke	Gemeinderätin	
Josef Pirchmoser	Gemeinderat	
Stefan Schroller	Gemeinderat	(Vertreter für Peter Hampp)
Josef Steigenberger	Gemeinderat	
<b>Entschuldigt sind</b>		
Peter Hampp	Gemeinderat	(vertreten durch Stefan Schroller)
<b>Unentschuldigt sind</b>		
Tobias Fritz	Gemeinderat	
<b>Weiterhin anwesend:</b>		

## Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 05.02.2025
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung des best. Einfamilienhauses im Obergeschoss mit 2. kleiner Wohnung; Sportplatzstr. 40, Fl.Nr. 243/6
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses und Sanierung der bestehenden Garagen mit Erneuerung des Pultdaches sowie Errichtung eines Stellplatzes; König-Otto-Str. 27, Fl.Nr. 58/21
4. Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte zur Errichtung einer weiteren Wohneinheit und Errichtung einer Außentreppe; Pendlingstr. 47, Fl.Nr. 62/15
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Außentreppe und zwei Stellplätzen sowie Abtrennung einer 2. Wohneinheit; Buchenweg 28, Fl.Nr. 306/41
6. Beteiligung der Gemeinde im wasserrechtlichen Verfahren zur Abgabe einer Stellungnahme: Gewässerbenutzungen zum Betrieb einer Fischteichanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1373, Brunnsteinstr. 49
7. Beteiligung der Gemeinde im wasserrechtlichen Verfahren zur Abgabe einer Stellungnahme: Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bereich eines Lebensmittelmarktes in den Untergrund auf den Fl.Nrn. 495/2, 495/3, 495/4 und 495/5
8. Informationen über relevante Änderungen durch das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz sowie deren Auswirkungen auf das gemeindliche Satzungsrecht
9. Vorstellung Straßensanierungskonzept 2025

## **Öffentliche Sitzung**

### **1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 05.02.2025**

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss genehmigt die Niederschrift der letzten Sitzung vom 05.02.2025 (öffentlicher Teil).

**Abstimmungsergebnis:** 8 : 0

### **2. Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung des best. Einfamilienhauses im Obergeschoss mit 2. kleiner Wohnung; Sportplatzstr. 40, Fl.Nr. 243/6**

#### **Sachverhalt:**

Das Bestandsgebäude wurde als Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung im OG errichtet. Zur Verbesserung und Ausweitung der Wohnverhältnisse im OG und zur Aktivierung von Wohnflächen, welche bisher in der Dachschräge nicht nutzbar waren, soll in Richtung Osten eine sog. Dachaufkantung und in Richtung Süden der bisher innenliegende Balkon durch Versetzen der Hauswand in die Wohnfläche eingebunden werden. Richtung Osten soll ein neuer Balkon errichtet werden.

#### **Rechtslage:**

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen und liegt im Innenbereich. Das Bauvorhaben ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Sportplatzstraße.

Ein Wasseranschluss besteht bereits für das Bestandsgebäude.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Das anfallende Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

#### Ergänzender Hinweis:

Ein Stromanschluss besteht bereits für das Bestandsgebäude.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung und die Satzung über das abweichende Maß der Abstandsflächentiefe werden eingehalten.

Die gemeindliche Dachaufbautensatzung wird nicht eingehalten.

Das Bauvorhaben bedarf einer Abweichung von dieser örtlichen Bauvorschrift, da eine sog. Dachaufkantung nicht in den zulässigen Dachaufbauten gem. Nr. 2.1 der Dachaufbautensatzung aufgeführt ist.

Die notwendige Abweichung wird damit begründet, dass die Vorgaben der gemeindlichen Dachaufbautensatzung an diesem Gebäude zu keiner städtebaulich attraktiven und für alle Beteiligten zufriedenstellenden Lösung führen würden.

Nach einem Ortstermin mit dem Kreisbaumeister des Landratsamts Rosenheim wurde der nun vorgelegte Plan als Kompromisslösung erarbeitet. Dieser wurde mit der Kreisbauabteilung abgestimmt.

Für das Bauvorhaben sind insgesamt 4 Stellplätze zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich in Abhängigkeit von der Nutzung nach der Anlage 1 zu § 5 der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

**Hinweis:** Vor Beginn eventuell notwendiger Grabungsarbeiten hat sich der Bauherr bzw. die ausführende Firma über die Lage der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Gemeindewerken Kiefersfelden zu erkundigen!

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss beschließt, einer Abweichung von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften gemäß Nr. 3 der Satzung über örtliche Bauvorschriften zu Dachaufbauten zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 : 0

**3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses und Sanierung der bestehenden Garagen mit Erneuerung des Pultdaches sowie Errichtung eines Stellplatzes; König-Otto-Str. 27, Fl.Nr. 58/21**

**Sachverhalt:**

In der vorhandenen Baulücke auf dem Grundstück soll ein Einfamilienhaus mit Walmdach und einer Grundfläche von rd. 160 m<sup>2</sup> errichtet werden. Zudem soll eine vorhandene unterkellerte Garage saniert und daneben ein Stellplatz errichtet werden.

**Rechtslage:**

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen und liegt im Innenbereich. Das Bauvorhaben ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die König-Otto-Straße.

Der Wasseranschluss kann durch die Gemeindewerke Kiefersfelden erstellt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Ein Anschluss an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation ist herzustellen.

Das anfallende Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) soll einer Rigolenversickerungsanlage zugeführt werden.

**Ergänzender Hinweis:**

Ein Stromanschluss kann durch die Gemeindewerke Kiefersfelden erstellt werden.

Ein Anschluss an das gemeindliche Gasleitungsnetz ist möglich, da die Gasleitung in der König-Otto-Straße verläuft.

Die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften, die Stellplatzsatzung sowie die Satzung über das abweichende Maß der Abstandsflächentiefe werden eingehalten.

Für das Bauvorhaben sind insgesamt 2 Stellplätze zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich in Abhängigkeit von der Nutzung nach der Anlage 1 zu § 5 der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Die entstehenden Kosten für eine eventuell notwendige Umlegung von öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. die Errichtung einer notwendigen Gehsteigabsenkung sind vom Bauherrn zu tragen. Für Schäden, die durch die Baumaßnahme an Gemeindestraßen und -wegen sowie gemeindlichen Leitungen und Einrichtungen entstehen, haftet der Bauherr.

**Hinweis:** Vor Beginn der Grabungsarbeiten hat sich der Bauherr bzw. die ausführende Firma über die Lage der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Gemeindewerken Kiefersfelden zu erkundigen!

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 : 0

**4. Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte zur Errichtung einer weiteren Wohneinheit und Errichtung einer Außentreppe; Pendlingstr. 47, Fl.Nr. 62/15**

**Sachverhalt:**

Die bestehende Doppelhaushälfte soll durch einen erdgeschossigen Anbau erweitert werden. Dadurch soll zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden, die es ermöglicht, durch interne kleinere bauliche Anpassungen sowie den Anbau einer Außentreppe die Doppelhaushälfte in zwei voneinander getrennte Wohnungen zu unterteilen.

**Abstimmungsergebnis:** 0 : 0

Der Tagesordnungspunkt wurde zurückgestellt.

**5. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Außentreppe und zwei Stellplätzen sowie Abtrennung einer 2. Wohneinheit; Buchenweg 28, Fl.Nr. 306/41**

**Sachverhalt:**

An die Westseite der vorhandenen Doppelhaushälfte soll eine Außentreppe angebaut werden, um über diese in das 2. OG zu gelangen. Dieses soll mittel überschaubarer baulicher Eingriffe vom 1. OG abgetrennt werden, sodass eine zweite zusätzliche Wohneinheit eingerichtet werden kann.

**Rechtslage:**

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen und liegt im Innenbereich. Das Bauvorhaben ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über den Buchenweg.

Ein Wasseranschluss besteht bereits für das Bestandsgebäude.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Das anfallende Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Ergänzender Hinweis:

Ein Stromanschluss besteht bereits für das Bestandsgebäude.

Die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften, die Stellplatzsatzung sowie die Satzung über das abweichende Maß der Abstandsflächentiefe werden eingehalten.

Für das Bauvorhaben sind insgesamt 2 zusätzliche Stellplätze zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich in Abhängigkeit von der Nutzung nach der Anlage 1 zu § 5 der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0

GR Bleier nahm aufgrund persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung nicht teil.

**6. Beteiligung der Gemeinde im wasserrechtlichen Verfahren zur Abgabe einer  
Stellungnahme: Gewässerbenutzungen zum Betrieb einer Fischteichanlage auf dem  
Grundstück Fl.Nr. 1373, Brunnsteinstr. 49**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller erhielt 2004 eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Errichtung eines Fischteiches zum Zwecke der Fischhaltung und als Biotopweiher. Diese Erlaubnis war bis zum 31.12.2024 befristet. Am 28.12.2024 wurde die Verlängerung bzw. Neuerteilung der Erlaubnis beantragt.

**Rechtslage:**

Das Grundstück liegt im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet Mühlau-Schöffau.

Inwieweit eine Entwässerung der Teichanlage in eine bestehende Entwässerungseinrichtung funktioniert und den rechtlichen Vorgaben entspricht, kann nicht beurteilt werden.

Zuständig für die weitere wasserrechtliche Beurteilung ist das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim. Dieses wurde auch zur Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß Stellungnahme vom 15.01.2025 steht aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim einer wasserrechtlichen Erlaubnis unter Einhaltung von in deren Stellungnahme aufgeführten Inhalts- und Nebenbestimmungen für die Wasserbenutzung zum Betrieb der Teichanlage nichts entgegen.

Weitere Belange, insbesondere der Gemeinde, sind nicht berührt.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss nimmt vom Verlängerungsantrag zum Betrieb einer Fischteichanlage Kenntnis.

Unter Berufung auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 15.01.2025, welche mittels Inhalts- und Nebenbestimmungen klare Vorgaben zur wasserrechtlichen Handhabung der Teichanlage festsetzt, beschließt der Technische Ausschuss, der Verlängerung der wasserrechtlichen Genehmigung vom 28.09.2004 zuzustimmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, gegenüber dem Landratsamt Rosenheim - Abteilung Wasserrecht von Seiten der Gemeinde eine positive Stellungnahme zu formulieren.

**Abstimmungsergebnis:** 8 : 0

**7. Beteiligung der Gemeinde im wasserrechtlichen Verfahren zur Abgabe einer  
Stellungnahme: Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bereich eines  
Lebensmittelmarktes in den Untergrund auf den Fl.Nrn. 495/2, 495/3, 495/4 und 495/5**

**Sachverhalt:**

Der Betreiber des Lebensmittelmarktes erhielt 2004 die beschränkte und befristete wasserrechtliche Erlaubnis, das Niederschlagswasser von den Dach- und den Verkehrsflächen über Versickerung dem Untergrund zuzuführen.

Die Erlaubnis war bis 31.12.2024 befristet.

**Rechtslage:**

Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen haben sich seit Errichtung und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes nicht verändert und haben sich laut Antrag bewährt und funktionieren.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss nimmt vom vorliegenden Antrag Kenntnis.

Es sind keine Gründe ersichtlich, die gegen einen Weiterbetrieb der Entwässerungseinrichtung in der vorhandenen Form sprechen.

Der Ausschuss beschließt daher, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und beauftragt die Verwaltung, eine entsprechend positiv lautende Stellungnahme einzureichen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 : 0

**8. Informationen über relevante Änderungen durch das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz sowie deren Auswirkungen auf das gemeindliche Satzungsrecht**

**Sachverhalt:**

Sachvortrag durch den Bauamtsleiter, Herrn Sebastian Senftleben.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss nimmt vom Sachvortrag und den vorgestellten Neuerungen und Problemstellungen Kenntnis.

Eine Beschlussfassung erfolgte nicht.

**Abstimmungsergebnis:** 0 : 0

**9. Vorstellung Straßensanierungskonzept 2025**

**Sachverhalt:**

Sachvortrag vom Technischen Leiter der Gemeindewerke Kiefersfelden, Herrn Andreas Horn.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss nimmt von den geplanten Straßensanierungen für das Jahr 2025 Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:** 8 : 0

Für die Richtigkeit der Niederschrift

**Gemeinde Kiefersfelden**

Vorsitzender

---

Hajo Gruber  
1. Bürgermeister

---

Sebastian Senftleben  
Schriftführer