



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

Sitzung des Technischen Ausschusses

vom 2. April 2025
im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitz:

1. Bürgermeister Hajo Gruber

Gremiumsmitglieder:	Funktion:	Bemerkung:
Hajo Gruber	1. Bürgermeister	
Josef Goldmann	3. Bürgermeister	
Sebastian Bleier	Gemeinderat	
Michael Dünkel	Gemeinderat	(Vertreter für Josef Steigenberger)
Georg Fuchs	Gemeinderat	
Markus Gschwendtner	Gemeinderat	(Vertreter für Tobias Fritz)
Peter Hampp	Gemeinderat	
Dr. Jessica Lemke	Gemeinderätin	
Josef Pirchmoser	Gemeinderat	
Entschuldigt sind		
Tobias Fritz	Gemeinderat	(vertreten durch Markus Gschwendtner)
Josef Steigenberger	Gemeinderat	(vertreten durch Michael Dünkel)

Weiterhin anwesend:

Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 12.03.2025
2. Information und Beratung über einen Antrag auf Umsetzung verkehrsberuhigender Maßnahmen im Zuge der Straßensanierungsarbeiten in der Innstraße
3. Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte zur Errichtung einer weiteren Wohneinheit und Errichtung einer Außentreppe; Pendlingstr. 47, Fl.Nr. 62/15
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an das bestehende Mehrfamilienhaus; Marblingstr. 22, Fl.Nr. 271/75
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von zwei bestehenden Wohneinheiten im OG in zwei Ferienwohnungen, Ausbau eines Teilbereichs KG zur Schaffung von zwei neuen Ferienwohnungen sowie 4 zusätzl. Stellplätze; Kufsteiner Str. 13, Fl.Nr. 156
6. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses; Am Neugrund, Fl.Nrn. 317/18, 317/41
7. Vorberatung über die 2. Änderung der gemeindlichen Stellplatzsatzung
8. 4. Vorberatung über die Änderung der Satzung über örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Kiefersfelden
9. Anfragen

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 12.03.2025

Beschluss:

Der Technische Ausschuss genehmigt die Niederschrift der letzten Sitzung vom 12.03.2025 (öffentlicher Teil).

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2. Information und Beratung über einen Antrag auf Umsetzung verkehrsberuhigender Maßnahmen im Zuge der Straßensanierungsarbeiten in der Innstraße

Sachverhalt:

Schreiben bzw. Antrag unterzeichnet von den Anliegern der Innstraße vom 24.02.2025, welcher Forderungen nach wirksamen baulichen Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung enthält

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt vom Schreiben vom 24.02.2025 sowie dem darin geschilderten Sachverhalt sowie den gestellten Forderungen Kenntnis.

Der Ausschuss beschließt, dem Antrag nachzukommen und die geforderten baulichen und technischen Maßnahmen zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit in der Innstraße umzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 1 : 8

3. 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.

Rechtslage:

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Beim Klausfeldweg".

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes:

- das vorhandene Baufenster wird überschritten
- die Dachform und die Dachneigung werden nicht eingehalten

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die notwendige Befreiung von der festgesetzten Dachneigung wird damit begründet, dass nur so eine optimale Belichtung der Wohnräume zu gewährleisten sei. Eine flachere Dachneigung trage dazu bei, die Regenwasserableitung zu optimieren und damit umweltfreundliche Aspekte zu berücksichtigen. Zudem habe dies keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung oder die städtebauliche Struktur des Gebiets. Es fördere die Attraktivität des Wohnstandorts und trage zur Aufwertung des Stadtbildes bei. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken werde eingehalten und es komme zu keinen Beeinträchtigungen hinsichtlich Licht oder Sicht.

Die notwendige Befreiung von der festgesetzten Dachform wird damit begründet, dass diese nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend sei. Aufgrund der Anbausituation sei ein Pultdach die sinnvollere Dachform. Es habe keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung oder die städtebauliche Struktur des Gebiets. Die weitere Begründung erfolgte analog zur Dachneigung.

Die notwendige Befreiung von der festgesetzten Baugrenze wird damit begründet, dass eine altersgerechte, ebenerdige Wohnung entstehen solle. Durch den zusätzlichen Wohnraum im EG könne im OG und DG eine zusätzliche Wohnung für die nächste Generation geschaffen werden. Die Überschreitung der Baugrenze sei notwendig, um die zusätzliche Wohneinheit zu ermöglichen.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Pendlingstraße.

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.

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!

Insbesondere aufgrund der durch den Garten verlaufenden Trasse der TAL (Transalpine Leitung) haben hier entsprechende Abstimmungen und Vorsichtsmaßnahmen bei Grabungsarbeiten zu erfolgen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt, den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

4. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an das bestehende Mehrfamilienhaus; Marblingstr. 22, Fl.Nr. 271/75

Sachverhalt:

Bei der betroffenen Wohnung handelt es sich um eine „Mittel-Wohnung“ in einem Mehrparteien-Wohnhaus. Sie liegt im Erdgeschoss und hat rechts und links von sich Nachbarwohnungen. Alle verfügen über eine Terrasse und alle drei Wohnungen über einen Wintergarten. Dieser bildet eine hervortretende Außenfassade im EG. Die Wintergärten der benachbarten Wohnungen wurden 1997 mittels eines Tekturantrags nachträglich genehmigt. Für die Mittelwohnung wurde damals kein Antrag gestellt. Jedoch ist seit jeher ein Wintergarten vorhanden.

Rechtslage:

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kohlstatt-West".

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes:

- die Baugrenze wird nicht eingehalten

Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die notwendige Befreiung wird damit begründet, dass die beiden benachbarten Wohnungen bereits über baugleiche Wintergärten verfügen, welche mittels Befreiung genehmigt wurden.

Die Erschließung des Grundstücks ist in allen Belangen weiterhin gesichert. Es erfolgen keine Änderungen am Bestandsgebäude.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt, einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von zwei bestehenden Wohneinheiten im OG in zwei Ferienwohnungen, Ausbau eines Teilbereichs KG zur Schaffung von zwei neuen Ferienwohnungen sowie 4 zusätzl. Stellplätze; Kufsteiner Str. 13, Fl.Nr. 156

Sachverhalt:

Das bestehende Gebäude wurde als Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Nun sollen die vorhandenen Wohnungen im OG zu Ferienwohnungen umgenutzt werden. Zudem sollen im KG zwei zusätzliche Ferienwohnungen errichtet werden. Im EG verbleiben die Flächen für Gewerbe.

Rechtslage:

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Marmorwerk-Nord", 3. Änderung (Mischgebiet).

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes:

- die zusätzlichen Stellplätze liegen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen

Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die notwendige Befreiung wird damit begründet, dass für die zusätzlichen Ferienwohnungen auch zusätzliche Stellplätze notwendig seien. Die vorhandenen Stellplätze würden für das Gewerbe sowie den vorhandenen Imbisswagen genutzt.

Die Erschließung des Grundstücks ist weiterhin gesichert. Änderungen am Bestandsgebäude ergeben sich nicht.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung wird eingehalten.

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.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung zur Städtebauförderung. Das Vorhaben ist gemäß § 3 der Sanierungssatzung i. V. m. § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigungspflichtig.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt, einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

Weiter wird die Genehmigung gemäß § 145 BauGB (Sanierungssatzung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

6. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses; Am Neugrund, Fl.Nrn. 317/18, 317/41

Sachverhalt:

Gegenstand des Vorbescheidsantrags ist die Frage nach der Möglichkeit zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf einem Teilstück des bisher zur Rosenheimer Str. 2 gehörenden Gartengrundstücks. Es soll ein Einfamilienhaus mit einer Wandhöhe von 6,25 m, 80 m² Grundfläche, einem Walmdach sowie einer Garage und einem Carport errichtet werden.

Rechtslage:

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Mischgebiet 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 Straße Am Neugrund.

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.

Ergänzender Hinweis:

Ein Stromanschluss kann durch die Gemeindewerke Kiefersfelden erstellt werden.

Ein Anschluss an das gemeindliche Gasleitungsnetz ist möglich, da die Gasleitung in der Straße Am Neugrund 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.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung zur Städtebauförderung. Das Vorhaben ist gemäß § 3 der Sanierungssatzung i. V. m. § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigungspflichtig.

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 zum Antrag auf Vorbescheid gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

Weiter wird die Genehmigung gemäß § 145 BauGB (Sanierungssatzung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

7. Vorberatung über die 2. Änderung der gemeindlichen Stellplatzsatzung**Sachverhalt:**

Am 01.10.2025 treten gemäß dem Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetz Änderungen im gemeindlichen Satzungsrecht sowie eine Neufassung der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in Kraft. Demnach würde die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiefersfelden mit Ablauf des 30.09.2025 automatisch außer Kraft treten, da Stand heute die zum 01.10.2025 gültigen Höchstwerte für anzusetzende und nachzuweisende Stellplätze überschritten werden. Die weitere Gültigkeit der Stellplatzsatzung über den 01.10.2025 hinaus richtet sich allein nach der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze. Zudem können ab dem 01.10.2025 und im Falle einer Ungültigkeit der Stellplatzsatzung keine weiteren Festsetzungen, wie z.B. Gestaltung und Zufahrt von und zu Stellplätzen, mehr getroffen werden.

Ziel ist es daher, bereits jetzt die Stellplatzsatzung dahingehend zu ändern, dass die ab dem 01.10.2025 gültige Fassung der Anlage zur GaStellV Bestandteil und Grundlage für die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze im Gemeindegebiet wird. So bleibt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiefersfelden auch hinsichtlich der weitergehenden getroffenen Regelungen über dem 01.10.2025 hinaus in Kraft.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt vom Entwurf der 2. Satzung zur Änderung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiefersfelden Kenntnis.

Nach eingehender Diskussion beschließt der Ausschuss, dem Gemeinderat den Beschluss der 2. Satzung zur Änderung der Stellplatzsatzung nebst beigefügter Anlage 1 zu § 5 der Satzung zu empfehlen und leitet den Sachverhalt an diesen weiter.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

8. 4. Vorberatung über die Änderung der Satzung über örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Kiefersfelden**Sachverhalt:**

1. Vorberatung am 01.06.2022
2. Vorberatung am 03.08.2022
3. Vorberatung am 03.05.2023 jeweils im Technischen Ausschuss.

Nach rechtlichen Abstimmungsgesprächen und der Schwierigkeit, pauschale Befreiungen hinsichtlich „historischer Baulinien“ in einer Satzung zu verankern, schlägt die Verwaltung vor, die Regelungen zu Abständen zu Verkehrswegen allein für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports beizubehalten.

Abstände für Hauptgebäude ergeben sich zum einen aus den allgemeingültigen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO und zum anderen aus den im Innen- und Außenbereich zur Bewertung herangezogenen vorhandenen Baulinien und den Baugrenzen in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen.

Wichtig erscheint vielmehr die Regelung für Nebenanlagen, Garagen und Carports beizubehalten, da durch solche Anlagen oft Einfahrtsbereiche und Sichtdreiecke eingeschränkt werden könnten und eine Freihaltung des direkten Straßenraumes aus städtebaulicher Sicht anzustreben wäre.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt vom neu vorgelegten Entwurf der 2. Satzung zur Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Kiefersfelden Kenntnis.

Nach eingehender Diskussion beschließt der Ausschuss, dem Gemeinderat den Beschluss der 2. Satzung zur Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Kiefersfelden zu empfehlen und leitet den Sachverhalt an diesen weiter.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

9. Anfragen**Diskussionsverlauf:**

GR Fuchs fragt an, wie lange die Baustelle an der Wasserleitung in der Schöffauer Straße andauern wird. Hintergrund ist, dass es an einer klaren Beschilderung fehle, die den Verkehrsteilnehmer auf Umleitungen (z. B. „frei Richtung Oberaudorf“; „Mühlau über Gachenweg“) hinweise.

1. Bürgermeister Gruber bestätigt, dass es einer solchen klaren Beschilderung bedarf und beauftragt die Verwaltung, entsprechendes in die Wege zu leiten.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Kiefersfelden

Vorsitzender

Hajo Gruber
1. Bürgermeister

Sebastian Senftleben
Schriftführer