



## **NIEDERSCHRIFT** über die öffentliche

### **Sitzung des Technischen Ausschusses**

vom 7. Mai 2025  
im Sitzungssaal des Rathauses

#### **Vorsitz:**

1. Bürgermeister Hajo Gruber

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

## Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 02.04.2025
2. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des best. EFH in ein ZFH, Einbau Gästezimmer im KG, Anbau einer Außentreppe vom EG ins OG, Keller-Außentreppe, Lichtgraben und Neuanlegung zwei zusätzlichen PKW-Stellplätzen; Thierseestr. 28a, Fl.Nr. 276/9
3. Antrag auf Baugenehmigung zur Umwidmung der bestehenden Gästezimmer im 1. OG zu 3 Ferienwohnungen, Umwidmung eines Gastraumes im EG zu einem gewerblichen Büro sowie Errichtung einer Freitreppe und Balkonüberdachung; Schöffauer Str. 95, Fl.Nr. 1397
4. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Büronutzung zu Wohnnutzung des Teileigentums G9 in bestehender Wohnanlage; Kufsteiner Str. 20, Fl.Nr. 99/30 - erneute Vorlage-
5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 2 Gewerbeeinheiten und 10 Wohneinheiten; Rosenheimer Str. 2, Fl.Nrn. 317/18, 317/38, 317/41, 317/27
6. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer gewerblichen Garage im Keller sowie je eine Wohnung im EG und OG; Thieseestraße, Fl.Nrn. 1464/2, 1446/3
7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Anbaus mit einer Wohneinheit an das best. Einfamilienhaus mit Garage sowie Errichtung einer Garage mit Carport; Unterbergstr. 5, Fl.Nr. 595/8
8. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Carport; Pendlingstraße, Fl.Nr. 64/24 (Tlfl.)
9. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen; Kaiser-Franz-Josef-Allee 16, Fl.Nr. 254/15
10. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen; Kaiser-Franz-Josef-Allee 16 a, Fl.Nr. 254/14
11. Vorberatung über den Erlass einer Spielplatzsatzung für die Gemeinde Kiefersfelden

## Öffentliche Sitzung

### 1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 02.04.2025

#### Beschluss:

Der Technische Ausschuss genehmigt die Niederschrift der letzten Sitzung vom 02.04.2025 (öffentlicher Teil).

**Abstimmungsergebnis:** 5 : 0

### 2. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des best. EFH in ein ZFH, Einbau Gästezimmer im KG, Anbau einer Außentreppe vom EG ins OG, Keller-Außentreppe, Lichtgraben und Neuanlegung zwei zusätzlichen PKW-Stellplätzen; Thierseestr. 28a, Fl.Nr. 276/9

#### Sachverhalt:

Das bestehende Gebäude wurde 2019 als Einfamilienhaus mit 2 Stellplätzen genehmigt. Nun wird nach einer durchgeführten Baukontrolle eine Nutzungsänderung des Gebäudes beantragt. Statt einer befinden sich nun zwei Hauptwohnungen im Gebäude. Zudem wurde eine Außentreppe als Zugang zur zusätzlichen Wohnung im OG sowie eine Außentreppe ins KG nebst großem Lichtschacht zu einem zusätzlichen Gästezimmer errichtet. Die abweichend von der Baugenehmigung bereits erfolgten Maßnahmen sollen nun nachträglich genehmigt 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 weiterhin gesichert.

Die Kubatur und die weitere Gestaltung des Gebäudes bleiben bestehen.

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

#### Beschluss:

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

**Abstimmungsergebnis:** 5 : 0

### 3. Antrag auf Baugenehmigung zur Umwidmung der bestehenden Gästezimmer im 1. OG zu 3 Ferienwohnungen, Umwidmung eines Gastraumes im EG zu einem gewerblichen Büro sowie Errichtung einer Freitreppe und Balkonüberdachung; Schöffauer Str. 95, Fl.Nr. 1397

#### Sachverhalt:

Das Gebäude wurde bis vor wenigen Jahren als Gastwirtschaft einschl. Gästezimmer im 1. OG genutzt. Mit vorliegendem Antrag soll nun ein Gastraum im EG in ein Büro umgenutzt werden, welches für den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb, die vorhandene Fernwärmegesellschaft und für die Verwaltung der vorhandenen Ferienwohnungen genutzt werden soll.

Die Gästezimmer im 1. OG sollen derart umgebaut werden, sodass sich daraus drei Ferienwohnungen ergeben. Diese sollen über eine Außentreppe auf der Südseite des Gebäudes erreichbar sein.

**Rechtslage:**

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und liegt im Außenbereich.

Das Bauvorhaben ist nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Eine Privilegierung des Vorhabens ist durch das Landratsamt Rosenheim im Benehmen mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim zu prüfen und ggf. zu bestätigen.

Die Erschließung des Grundstücks ist weiterhin gesichert. Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die bestehende Erschließung des Gebäudes.

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

Für das Bauvorhaben sind insgesamt drei Stellplätze zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich in Abhängigkeit von der Nutzung nach der Anlage 1 zu § 5 der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Die Stellplätze sind auf dem sehr großen umliegenden Grundstück bereits für die vorhandenen Gästezimmer und Ferienwohnungen vorhanden.

Das Bauvorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Mühlau-Schöffau. Eine naturschutzrechtliche Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

**Beschluss:**

Über das gemeindliche Einvernehmen konnte nicht entschieden werden, da keine Beschlussfähigkeit des Gremiums gegeben war. GR Bleier war aufgrund persönlicher Beteiligung von der Beschlussfassung ausgeschlossen.

Aufgrund des Ablaufs der Einvernehmensfrist zum 19.05.2025 gilt ab diesem Zeitpunkt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB als erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** 0 : 0

**4. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Büronutzung zu Wohnnutzung des Teileigentums G9 in bestehender Wohnanlage; Kufsteiner Str. 20, Fl.Nr. 99/30 -erneute Vorlage-**

**Sachverhalt:**

Das vorhandene Teileigentum in der Wohnanlage wird gemäß vorgelegtem Teilungsplan als Gewerbeeinheit ausgewiesen. Dies soll nun mit vorgelegtem Antrag in eine weitere Wohneinheit im Wohn- und Geschäftshaus umgenutzt 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 weiterhin gesichert. Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Erschließungssituation.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung wird eingehalten.

Die Bestandseinheit weist bereits zwei Stellplätze nach, die auch für eine Wohnnutzung notwendig sind.

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, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

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

**Abstimmungsergebnis:** 5 : 0

**5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 2 Gewerbeeinheiten und 10 Wohneinheiten; Rosenheimer Str. 2, Fl.Nrn. 317/18, 317/38, 317/41, 317/27**

**Sachverhalt:**

Das Baugrundstück bzw. die betroffenen Flurnummern sind bisher mit einem Gebäude und Nebenanlagen bebaut. Diese sollen abgerissen werden. Der nordöstliche Teil des Grundstücks ist mit einem Einfamilienhaus beplant (eigener Vorbescheidsantrag).

Das beantragte Gebäude soll 2 Gewerbeeinheiten und 10 Wohneinheiten beinhalten und entlang der Rosenheimer Straße errichtet werden. Die Firsthöhe soll gemessen über der Rosenheimer Straße 9,78 m und gemessen auf der Rückseite (Am Neugrund) 12,14 m betragen. Die Wandhöhe an der Rosenheimer Straße 6,50 m und auf der Seite Am Neugrund 8,64. Die Dachneigung soll 35° haben. Die Gebäudelänge entlang der Rosenheimer Straße soll 34 m und die Breite 9,99 m bzw. mit dem Querbau 13,99 m betragen.

**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 Rosenheimer Straße und die Ortsstraße Am Neugrund.

Der Wasseranschluss kann durch die Gemeindewerke Kiefersfelden erstellt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Ergänzender Hinweis:

Ein Stromanschluss kann durch die Gemeindewerke Kiefersfelden erstellt werden.

Ein Anschluss an das gemeindliche Gasleitungsnetz ist möglich, da die Gasleitung in der Rosenheimer Straße und 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 25 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.

Das Bauvorhaben liegt im 60 m-Bereich des Kieferbaches. Eine wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz -BayWG- ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Es werden mehr als drei Wohnungen errichtet. Es ist deshalb gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.

Es werden mehr als zwei Wohnungen errichtet. Daher sind die Regelungen des Art. 48 BayBO zum barrierefreien Bauen bzw. die barrierefreie Gestaltung von Wohnungen zu beachten.

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.

**Hochwasserschutz:** Der Katastrophenhochwasserspiegel der Innstaustufe Oberaudorf liegt bei Kote 476.00 über NN. Bei Neubauten, deren Kellersohle unter dieser Kote liegt, sind die Kellerumfassungen wasserdicht auszuführen.

**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.

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

**Abstimmungsergebnis:** 3 : 2

**6. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer gewerblichen Garage im Keller sowie je eine Wohnung im EG und OG; Thierseestraße, Fl.Nrn. 1464/2, 1446/3**

**Sachverhalt:**

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes, welches im Kellergeschoss eine der im benachbarten Gebäude vorhandenen Zimmerei zugeordnete Garage beinhalten soll. Diese soll dem vorhandenen gewerblichen Betrieb zugeordnet werden. Darüber sollen im EG und OG zwei baugleiche separate Wohnungen eingerichtet werden. Die Grundmaße des Gebäudes sollen 12 m auf 10 m betragen. Die Dachhöhe gemessen ab der Thierseestraße 9,5 m und auf der Rückseite 7,5 m.

**Rechtslage:**

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Mischgebiet und Gewerbegebiet ausgewiesen und liegt im Außenbereich.

Das Bauvorhaben ist nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Eine Privilegierung des Vorhabens ist durch das Landratsamt Rosenheim im Benehmen mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim zu prüfen und ggf. zu bestätigen.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Thierseestraße.

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.

Die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Stellplatzsatzung werden 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 Bauvorhaben liegt im 60 m-Bereich des Kieferbaches. Eine wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz -BayWG- ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Das Bauvorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Mühlau-Schöffau. Eine naturschutzrechtliche Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

**Hochwasserschutz:** Der Katastrophenhochwasserspiegel der Innstaustufe Oberaudorf liegt bei Kote 476.00 über NN. Bei Neubauten, deren Kellersohle unter dieser Kote liegt, sind die Kellerumfassungen wasserdicht auszuführen.

#### **Beschluss:**

Über das gemeindliche Einvernehmen konnte nicht entschieden werden, da keine Beschlussfähigkeit des Gremiums gegeben war. GR Bleier war aufgrund persönlicher Beteiligung von der Beschlussfassung ausgeschlossen.

Aufgrund des Ablaufs der Einvernehmensfrist zum 12.05.2025 gilt ab diesem Zeitpunkt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB als erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** 0 : 0

#### **7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Anbaus mit einer Wohneinheit an das best. Einfamilienhaus mit Garage sowie Errichtung einer Garage mit Carport; Unterbergstr. 5, Fl.Nr. 595/8**

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück ist bereits mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut. Das gemäß Bebauungsplan zugestandene Baufenster ist jedoch noch nicht ganz ausgefüllt. Es bietet planerisch noch so viel Platz, um das Bestandsgebäude durch einen Anbau mit den Grundmaßen von 7,99 m auf 10,62 m zu erweitern. Damit wäre das Baufenster ausgefüllt. Zudem soll für die beiden notwendigen Stellplätze eine Garage mit Carport errichtet werden (6 m auf 6 m).

#### **Rechtslage:**

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schöffau", 1. Änderung (allgemeines Wohngebiet).

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes:

- für die Garage mit Carport ist kein Baufenster vorhanden.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.330 sind Garagen nur auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zu errichten.

Das Bauvorhaben bedarf hierfür lediglich einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Anbau an das Wohngebäude innerhalb des Baufensters wäre vom Bebauungsplan abgedeckt und könnte im Genehmigungsverfahren errichtet werden.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Unterbergstraße.

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 Unterbergstraße verläuft.

Die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Stellplatzsatzung 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 Bauvorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Mühlau-Schöffau. Eine naturschutzrechtliche Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

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, einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens zuzustimmen und das gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:** 5 : 0

**8. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Carport; Pendlingstraße, Fl.Nr. 64/24 (Tifl.)**

**Sachverhalt:**

Das Baugrundstück ist eine Teilfläche der Fl.Nr. 64/24. Dabei handelt es sich um ein „Hinterliegergrundstück“ zur Pendlingstraße und liegt rückwärtig zur Hausnummer 12. Das Grundstück soll geteilt werden. Eine notwendige Zufahrt ist bereits vermessen und dinglich mit Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrechten gesichert.

Es soll ein Zweifamilienhaus mit Keller, EG, OG und DG entstehen. Die Grundmaße belaufen sich auf 10 m auf 12,50 m. Geplant ist zudem eine Firsthöhe von 9,56 m.

**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 Pendlingstraße sowie einen schon teilweise vermessenen Privatweg. Ein Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung ist bereits notariell gesichert.

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 Pendlingstraße 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 4 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:** 5 : 0

**9. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen; Kaiser-Franz-Josef-Allee 16, Fl.Nr. 254/15**

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück soll ein Doppelhaus errichtet werden. Die gegenständliche Haushälfte soll über Grundmaße von 9,64 m auf 7,53 m und eine Firsthöhe von 6,96 m verfügen. Geplant sind Keller, EG und OG. Die Stellplätze sollen an der Ortsstraße angelegt 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 Kaiser-Franz-Josef-Allee.

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) ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Ergänzender Hinweis:

Ein Stromanschluss kann durch die Gemeindewerke Kiefersfelden erstellt werden.

Ein Anschluss an das gemeindliche Gasleitungsnetz ist möglich, da die Gasleitung in der Kaiser-Franz-Josef-Allee 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:** 5 : 0

**10. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen; Kaiser-Franz-Josef-Allee 16 a, Fl.Nr. 254/14**

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück soll ein Doppelhaus errichtet werden. Die gegenständliche Haushälfte soll über Grundmaße von 9,64 m auf 7,53 m und eine Firsthöhe von 6,96 m verfügen. Geplant sind Keller, EG und OG.

**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 Kaiser-Franz-Josef-Allee bzw. über ein bereits notariell gesichertes Geh- und Fahrrecht über das dienende Grundstück mit der Fl. Nr. 254/15.

Ebenso ist für das Grundstück ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen eingetragen und gesichert.

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) ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Ergänzender Hinweis:

Ein Stromanschluss kann durch die Gemeindewerke Kiefersfelden erstellt werden.

Ein Anschluss an das gemeindliche Gasleitungsnetz ist möglich, da die Gasleitung in der Kaiser-Franz-Josef-Allee 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:** 5 : 0

## **11. Vorberatung über den Erlass einer Spielplatzsatzung für die Gemeinde Kiefersfelden**

**Sachverhalt:**

Im Rahmen des Zweiten Modernisierungsgesetzes wurde durch den Gesetzgeber festgelegt, dass die Verpflichtung zur Herstellung von Spielplätzen im Sinne des Art. 7 Abs. 3 BayBO ab dem 01.10.2025 entfällt.

Demnach wurde dieser Vorgang kommunalisiert, d.h., die staatliche Verpflichtung zur Errichtung entfällt ersatzlos, die Kommunen erhalten jedoch eine Satzungsermächtigung über die Erforderlichkeit, Modalitäten des Nachweises und die Ablöse. Geregelt ist dies im neu geschaffenen Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO. Es besteht also künftig nur noch eine Verpflichtung zur Herstellung eines Spielplatzes, wenn die Gemeinde dies ausdrücklich per Satzung anordnet.

**Rechtslage:**

Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO (neu)

**Diskussionsverlauf:**

Im Laufe der Diskussion wird aus dem Gremium angeregt, auch die Erweiterung von Wohngebäuden auf fünf Wohneinheiten unter die Spielplatzpflicht zu stellen. Gemäß Mustersatzung wären nur Neubauten hiervon erfasst. Zudem soll zur Ermittlung des Ablösebetrags kalkuliert werden, wie viel der Neubau eines Spielplatzes kosten würde. Dies soll Grundlage für die Höhe des Ablösebetrags werden.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss nimmt von der neuen Rechtslage und der kommunalen Satzungsermächtigung zur Festlegung einer Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen Kenntnis.

Nach eingehender Diskussion beschließt der Ausschuss, dass grundsätzlich für das Gemeindegebiet Kiefersfelden eine Spielplatzsatzung eingeführt werden soll und beauftragt die Verwaltung, die Satzung auf Grundlage der Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetags sowie den in der Diskussion vorgebrachten Punkten (Erweiterungsbauten, Ablösebetrag) auszuarbeiten und in einer der nächsten Sitzungen des Technischen Ausschusses dem Gremium vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:** 5 : 0

Für die Richtigkeit der Niederschrift

### **Gemeinde Kiefersfelden**

Vorsitzender

---

Hajo Gruber  
1. Bürgermeister

---

Sebastian Senftleben  
Schriftführer