



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

Sitzung des Technischen Ausschusses

vom 4. Juni 2025
im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitz:

1. Bürgermeister Hajo Gruber

Gremiumsmitglieder:	Funktion:	Bemerkung:
Hajo Gruber	1. Bürgermeister	
Sebastian Bleier	Gemeinderat	
Tobias Fritz	Gemeinderat	
Georg Fuchs	Gemeinderat	
Peter Hampp	Gemeinderat	ab TOP 2
Maximilian Larcher	Gemeinderat	(Vertreter für Josef Goldmann)
Dr. Jessica Lemke	Gemeinderätin	
Josef Pirchmoser	Gemeinderat	
Josef Steigenberger	Gemeinderat	
Entschuldigt sind		
Josef Goldmann	3. Bürgermeister	(vertreten durch Maximilian Larcher)

Verwaltung

Andreas Horn

Weiterhin anwesend:

Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 07.05.2025
2. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Auslaufs mit Aussenliegeboxen am bestehenden Stall; Guggenauerweg 3, Fl.Nrn. 740, 741
3. Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der Balkonfläche; Blaik 4, Fl.Nr. 665/3
4. Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des Bestandsgebäudes; Mühlauer Str. 52, Fl.Nr. 987/1
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Eingangsüberdachung; Geigelsteinstr. 19, Fl.Nr. 364/11
6. Vorstellung Konzept Neubau Bründlsteg
7. Beteiligung und Bitte um Stellungnahme der Gemeinde Kiefersfelden im wasserrechtlichen Verfahren "Einleitung von Tiefenwasser aus dem Hechtsee in den Kieferbach"
8. Beteiligung und Bitte um Stellung der Gemeinde Kiefersfelden im wasserrechtlichen Verfahren "Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund aus dem Bereich eines Hotelgebäudes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 396/2 und 396/3"
9. 2. Vorberatung über den Erlass einer Spielplatzsatzung für die Gemeinde Kiefersfelden
10. Vorstellung und Antrag auf Benutzung des "Öko-Parks" für eine Kunstaussstellung

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 07.05.2025

Beschluss:

Der Technische Ausschuss genehmigt die Niederschrift der letzten Sitzung vom 07.05.2025 (öffentlicher Teil).

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

2. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Auslaufs mit Aussenliegeboxen am bestehenden Stall; Guggenauerweg 3, Fl.Nrn. 740, 741

Sachverhalt:

Auf den Baugrundstücken ist bereits eine Stallung zur Viehbewirtschaftung eines einheimischen landwirtschaftlichen Betriebes vorhanden.

Diese soll nun mittels Erweiterung des Vordachs, unter dem die Außenliegeboxen platziert werden sollen, sowie um einen abgegrenzten Auslauf erweitert werden.

Die Erweiterung soll auf der Südostseite mit einer Breite von ca. 36 Metern und einer Tiefe von gesamt ca. 8,3 Metern erfolgen.

Rechtslage:

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Landwirtschaftliche Fläche im grundwassersensiblen Bereich außerhalb von Siedlungsgebieten im Landschaftschutzgebiet „Inntal-Süd“ 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. Zudem sind die entsprechenden Fachstellen Wasserrecht und Naturschutz durch das Landratsamt anzuhören.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über den Guggenauerweg und öffentliche Feldwege.

Ein Wasseranschluss besteht bereits für das Bestandsgebäude.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die stalleigene Klärgrube.

Das anfallende Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) ist auf dem Baugrundstück zu versickern und soll einer Versickerungsmulde zugeführt werden.

Ergänzender Hinweis:

Ein Stromanschluss besteht bereits für das Bestandsgebäude.

Das Bauvorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Inntal-Süd. Eine naturschutzrechtliche Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

3. Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der Balkonfläche; Blaik 4, Fl.Nr. 665/3

Sachverhalt:

Der vorhandene Balkon weist bisher auf einer vorhandenen Breite von 6 Metern eine Tiefe von 1,10 Meter aus. Diese soll um 90 cm auf eine Gesamttiefe von 2 Metern erweitert werden.

Rechtslage:

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

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Blaik", welche für alle Bauvorhaben in diesem Bereich Baugrenzen und weitere Festsetzungen beinhaltet.

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen der Außenbereichssatzung:

- das vorhandene Baufenster wird überschritten

Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen der Außenbereichssatzung. Eine analoge Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB auf Außenbereichssatzungen ist jedoch nicht möglich.

Daher wird der Antrag als Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB („sonstiges Vorhaben“) behandelt. Derartige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange werden durch die Erweiterung des Balkons nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über den beschränkt-öffentlichen Weg „Blaik“.

Alle weiteren Erschließungen (Wasser, Abwasser, Strom) sind bereits für das Hauptgebäude vorhanden und werden durch die geplante Balkonerweiterung nicht berührt oder geändert.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

4. Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des Bestandsgebäudes; Mühlauer Str. 52, Fl.Nr. 987/1**Sachverhalt:**

Auf dem Baugrundstück ist bereits seit Jahrzehnten ein Wohngebäude vorhanden. Dieses wurde im Bestand im vergangenen Jahr bereits saniert. Um nun jedoch Platz genug für eine Familie bieten zu können, soll das Gebäude im Obergeschoss erweitert werden. Dabei soll im Zuge einer Dachsanierung der Kniestock um ca. 2,44 Meter angehoben und die Dachneigung verflacht werden, um nutzbaren Wohnraum im Obergeschoss schaffen zu können. Dazu soll im OG ein Anbau erfolgen, um einen zusätzlichen Raum zu schaffen. Zudem soll ein vorhandener Carport abgerissen und durch eine zweite Garage ersetzt werden.

Rechtslage:

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

Da es sich um eine Erweiterung eines Bestandsgebäudes im Außenbereich handelt, ist das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Eine Privilegierung des Vorhabens ist durch das Landratsamt Rosenheim im Benehmen mit den zu beteiligenden Fachstellen (Wasserrecht, Naturschutz) zu prüfen und ggf. zu bestätigen.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Mühlauer Straße.

Alle weiteren Erschließungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Strom) bestehen bereits für das Bestandsgebäude und werden von der Maßnahme nicht berührt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll durch flächenhafte Versickerung auf eigenem Grund erfolgen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung sowie die Satzung über das abweichende Maß der Abstandsflächentiefe werden (nicht) 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 Abstandsflächen auf der Nordseite überschreiten die Grundstücksgrenze um 0,4 m². Hierfür wurde eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn vorgelegt. Zudem ist die Berechnung der Abstandsflächen auf der Ostseite fehlerhaft bzw. fehlt ganz auf der Westseite (Giebelseiten). Da diese offensichtlich auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können, wird von einer Korrektur der Planunterlagen abgesehen.

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Eingangsüberdachung; Geigelsteinstr. 19, Fl.Nr. 364/11

Sachverhalt:

Der Eingangsbereich des Bestandsgebäudes ist derzeit nur mit einer ca. 1 m² großen Hauseingangüberdachung versehen. Diese soll entfernt und durch eine ca. 12 m² große Überdachung ersetzt werden. Diese soll einen größeren Teil des Zugangs zur Haustür sowie den Zwischenraum zwischen Wohnhaus und Garage v. a. vor Witterungseinflüssen schützen.

Rechtslage:

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kieferer Wiesen".

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes:

- das vorhandene Baufenster wird überschritten.

Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die notwendige Befreiung wird damit begründet, dass die Überdachung in dieser Form für einen witterungsgeschützten Zugang zum Gebäude zweckmäßig sei und an anderer Stelle nicht sinnvoll positioniert werden könne. Zudem ordne sich die Überdachung der Bestandsbebauung unter und sei dem Ortsbild städtebaulich nicht abträglich. Außerdem seien Bezugsfälle in direkter Nachbarschaft vorhanden, welche mittels Bildern nachgewiesen wurden.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Geigelsteinstraße.

Alle Erschließungsformen bleiben von der Maßnahme unberührt.

Das Niederschlagswasser wird über eine Regenrinne in vorhandene Sickerschächte auf dem eigenen Grundstück versickert.

Die durch die Überdachung erzeugten Abstandsflächen können auf einer Fläche von 3,15 m² auf der Südostseite nicht auf eigenem Grund untergebracht werden, sondern reichen über die Grundstücksgrenze zum Anwesen Geigelsteinstraße 21. Für diese Fläche hat der Nachbar einer Abstandsflächenübernahme zugestimmt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

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

6. Vorstellung Konzept Neubau Bründlsteg

Sachverhalt:

Im Zuge einer Bauwerkshauptprüfung im Jahr 2024 wurde dem Bründlsteg die Zustandsnote 3,8 (von 4) bescheinigt. Im Befund wurde festgestellt, dass aufgrund der massiven Schädigungen am Mittelpfeiler und der Stahl-/Holzkonstruktion eine Sanierung des Brückenbauwerks wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll sei. Die Brücke sei abzubauen und neu zu errichten.

Diskussionsverlauf:

Es wurden verschiedene Varianten vorgestellt, die für einen Neubau der Brücke in Frage kämen. Diese beinhalteten jeweils die Option, den vermutlich/vermeintlich historischen Mittelpfeiler zu erhalten und zu sanieren.

Im Laufe der Diskussion wurde zudem das Verhalten der Brücke bei verschiedenen Hochwasserszenarien behandelt. Dabei kam man zu dem Schluss, die Variante 2 (Stahlfachwerkkonstruktion mit Holzverkleidung) als bauliche Lösung umgesetzt werden soll, diese jedoch um (noch konkret zu berechnende) ca. 60 cm angehoben werden soll. Dadurch soll einer Verklauung an der Brücke entgegengewirkt werden.

Aufgrund der aktuell noch nicht feststehenden historischen Bedeutung des Mittelpfeilers, da dieser mutmaßlich noch aus der Römerzeit stammen könnte, wurde dessen Sanierung oder Abriss diskutiert.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt von den möglichen Varianten zum Ersatzneubau des Bründlstegs über den Kiefernbach Kenntnis.

Er beschließt, die Variante 2 (Stahlfachwerkkonstruktion mit Holzverkleidung) mit einer noch genau zu ermittelnden Erhöhung gegenüber der Urplanung umzusetzen. Dabei soll der vorhandene Mittelpfeiler stehen gelassen werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Beschluss:

Im Zuge der Diskussion wird der Erhalt des Mittelpfeilers in Frage gestellt. Da nicht eindeutig belegbar ist, dass der Pfeiler tatsächlich aus der Römerzeit stammt und dann erhaltenswert wäre, beschließt der Technische Ausschuss, eine Untersuchung des Pfeilers in Auftrag zu geben, um hierüber Aufschlüsse zu erhalten. Nach Feststellung des Ergebnisses soll über das weitere Vorgehen in Bezug auf den Pfeiler entschieden werden.

Abstimmungsergebnis: 5 : 4

7. Beteiligung und Bitte um Stellungnahme der Gemeinde Kiefersfelden im wasserrechtlichen Verfahren "Einleitung von Tiefenwasser aus dem Hechtsee in den

Kieferbach"

Sachverhalt:

Seit dem Jahr 2001 leitet die Stadtgemeinde Kufstein zur Erhaltung und Sicherung der guten Wasserqualität über eine Kunststoffrohrleitung sauerstoffarmes Tiefenwasser aus dem Hechtsee in den Kieferbach.

Die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis wurde immer auf fünf Jahre befristet.

Mit Schreiben vom 24.04.2025 beantragt die Stadtgemeinde Kufstein die Verlängerung der zum 31.12.2025 auslaufenden beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Gemeinde Kiefersfelden wurde mit Schreiben vom 07.05.2025 durch das Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht zur Stellungnahme aufgefordert.

Rechtslage:

§ 8 WHG, Art. 15 Abs. 1 BayWG

Diskussionsverlauf:

Im Lauf der Diskussion wurden Bedenken hinsichtlich der weiteren Notwendigkeit der Einleitung des Tiefenwassers geäußert. Der Gemeinde lägen keinerlei Nachweise vor, die eine gute Wasserqualität, welche aus der Ableitung resultiert, bescheinigt. Zudem sei eine Forderung der Gemeinde, dass das Wasser nicht über offene Gerinneabschnitte abgeleitet werden dürfe, hinfällig.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Gutachten zur Wasserbeprobung einzufordern. Danach soll über den Antrag weiter entschieden werden.

Der Tagesordnungspunkte wurde daher zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 0

Eine Beschlussfassung erfolgte nicht.

8. Beteiligung und Bitte um Stellung der Gemeinde Kiefersfelden im wasserrechtlichen Verfahren "Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund aus dem Bereich eines Hotelgebäudes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 396/2 und 396/3"

Sachverhalt:

Bescheid über die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund auf den Fl.Nrn. 396/2 und 396/3 vom 25.07.2019.

Antrag auf Tektur der beschränkten Erlaubnis vom 08.05.2025.

Schreiben Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht vom 13.05.2025.

Rechtslage:

§ 8 WHG, Art. 15 Abs. 1 BayWG

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt vom geschilderten Sachverhalt sowie der Aufforderung des Landratsamts Rosenheim – Wasserrecht zur Stellungnahme und ggf. Festsetzung von Auflagen vom 13.05.2025 Kenntnis.

Der Ausschuss beschließt, zum Tekturantrag eine positive Rückmeldung zu geben und keine weiteren Auflagen festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

9. 2. Vorberatung über den Erlass einer Spielplatzsatzung für die Gemeinde Kiefersfelden

Sachverhalt:

1. Vorberatung Technischer Ausschuss am 07.05.2025.

Die in der 1. Vorberatung vorgebrachten Punkte wurden geprüft. Zudem wurde ein Entwurf der Satzung sowie deren Begründung ausgearbeitet. Diese enthalten noch Varianten, welche im Rahmen der Vorberatung diskutiert werden müssen.

Rechtslage:

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

Diskussionsverlauf:

Im Zuge der Diskussion wurden mögliche Varianten zu einzelnen Festsetzungen besprochen und entsprechend festgelegt.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt vom Entwurf der Spielplatzsatzung sowie von deren Begründung Kenntnis.

Der Ausschuss beschließt, nach Einarbeitung der besprochenen Änderungen, den Entwurf der Spielplatzsatzung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen und zu empfehlen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

10. Vorstellung und Antrag auf Benutzung des "Öko-Parks" für eine Kunstaussstellung

Sachverhalt:

Vertreter des Kunstvereins „Stoasag“ präsentierten dem Ausschuss ihre Idee, während einer im Blaahaus stattfindenden Wanderausstellung mit Skulpturen und Bildnissen aus Inn-Schwemmholz, im Ökopark der Gemeinde Kiefersfelden weitere Kunstwerke auszustellen. Dies solle ein Verbindungsweg zwischen der Ausstellung im Blaahaus und dem Atelier An der Steinsäge werden. Die Ausstellung im Ökopark ist für einen Zeitraum von ca. 3 Monaten angedacht.

Zudem wurde ein geplantes Kunstwerk vorgestellt, für welches die Zustimmung des Gremiums eingeholt werden sollte, da dieses ggf. zu Irritationen oder Diskussionen in der Öffentlichkeit führen könnte. Hier soll der vorhandene große Stein als Fundament dienen und auf diesem eine Schaufensterpuppe platziert werden.

Diskussionsverlauf:

Der Grundidee, den Ökopark für eine zeitlich begrenzte Ausstellung zur Verfügung zu stellen, fand in der Diskussion mehrheitliche Zustimmung. Hinsichtlich des präsentierten Ausstellungsstücks, wurden kritische Meinungen und Bedenken geäußert.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt von dem Wunsch des Kunstvereins, den vorhandenen Stein für die Gestaltung eines Kunstwerks, welches mittels einer Skizze dem Ausschuss vorgelegt wurde, Kenntnis.

Der Nutzung des Steins zu diesem Zweck und in dieser Form wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 4 : 5

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt von der Idee und dem Antrag des Kunstvereins Stoasag, den Ökopark für eine zeitlich befristete Ausstellung für Exponate zu nutzen, zur Kenntnis.

Der Nutzung der gemeindlichen Fläche wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Kiefersfelden

Vorsitzender

Hajo Gruber
1. Bürgermeister

Sebastian Senftleben
Schriftführer