



Bebauungsplan „Linmairhof“

1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 17.09.2026

Projekt: 25042

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

Marienstr. 3
83278 Traunstein
Tel. +49/(0)861/98987-0
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Verfahren.....	1
4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen	2
5. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen.....	4
5.1 Bestand	4
5.2 Planung.....	8
5.3 Festsetzungen	9
5.3.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.3.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.3.4 Stellplätze	10
5.3.5 Gestalterische Festsetzungen	10
5.3.6 Grünordnung	10
5.3.7 Sonstige Festsetzungen	10
5.4 Auswirkungen der Planung	10
5.4.1 Orts- und Landschaftsbild	10
5.4.2 Immissionsschutz	10
5.5 Alternativen.....	11
6. Eingriffsbilanzierung	12
7. Minimierungsmaßnahmen.....	12
8. Artenschutz	13

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes „Linmairhof“ ist die beabsichtigte Neuordnung des Flurstücks Nr. 87/7 Gemarkung Kienberg.

Der Änderungsbereich ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Linmairhof“ geregelt. Der Änderungsbedarf besteht nur für den nördlichen Teilbereich 1 des Urbebauungsplans. Der Urbebauungsplan zeigt für den Änderungsbereich die ehemalige Bebauung mit einem landwirtschaftlichen Gebäude und einem südlichen angrenzenden Nebengebäude. Diese wurden im Urbebauungsplan durch die Festsetzung einer Baugrenze, einer Baulinie und einer Umgrenzung für die Flächen von Garagen- und Nebengebäuden planungsrechtlich abgesichert. Im Zuge der Neuordnung sollen im Änderungsbereich mehrere Gebäude unterschiedlicher Zweckbestimmungen errichtet werden. Die Bebauung lässt sich mit den vorhandenen Baugrenzen nicht umsetzen.

Vor diesem Hintergrund ist die geplante bauliche Entwicklung im Änderungsbereich auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Linmairhof“ bauplanungsrechtlich nicht zulässig und muss durch die Änderung des Bebauungsplans neu geregelt werden.

2. Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan der Planungsregion 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Gemeinde Kienberg ist im Regionalplan der Planungsregion 18 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt (RP 18 A Karte 1).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gemäß RP 18 II 1 G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die vorliegende Planung entspricht diesem Grundsatz.

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an den bebauten Bereich an, sodass das Anbindegebot des LEP und das Ziel des Regionalplans, die Zersiedlung der Landschaft zu verhindern (RP 18 B II 3.1 Z), eingehalten werden. Das Plangebiet ist bereits bebaut und dadurch vorgeprägt. Durch die Neuordnung und Nachverdichtung kann der Änderungsbereich weiteren Nutzungsmöglichkeiten zugeführt werden.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB geändert, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung handelt. Damit sind alle grundlegenden Anwendungsfälle aus gesetzgeberischer Sicht des §13a BauGB gegeben.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Kienberg. Im Osten grenzt der Änderungsbereich an Bebauung an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,6 ha.

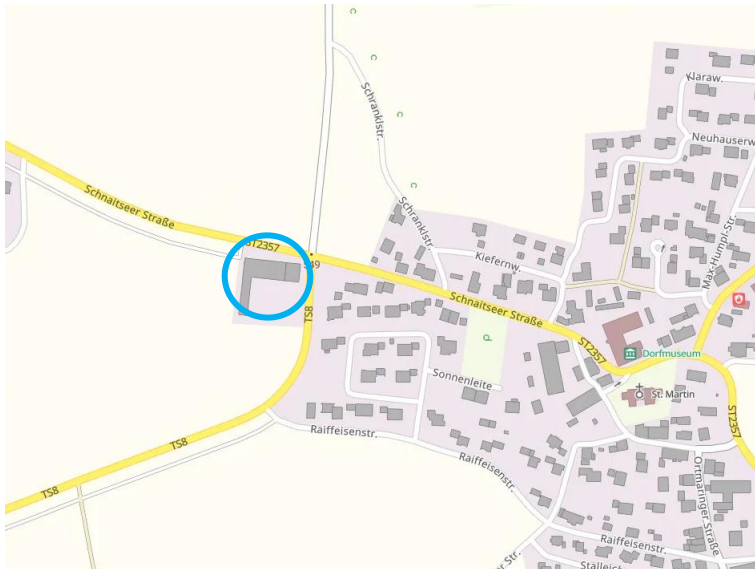


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (blau umrandet) – ohne Maßstab.
Quelle: BayernAtlas.

Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Linmairhof“ wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde angepasst. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet mit Ortsrandeingrünung ab.

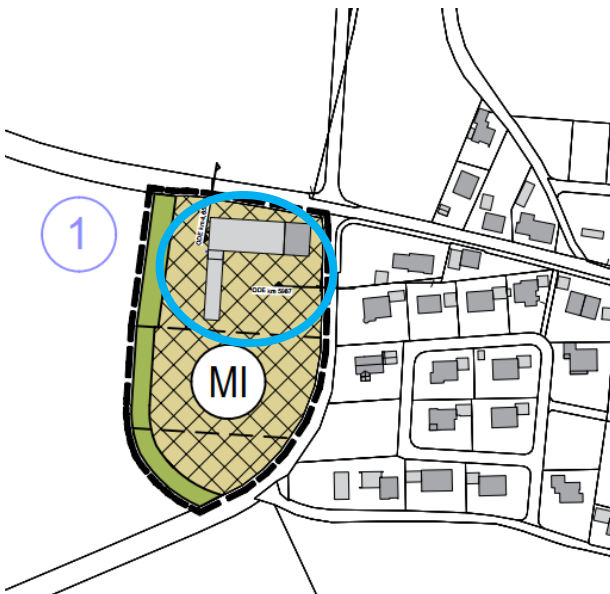


Abb. 2 Auszug aus der 12. Flächennutzungsplanänderung mit Kennzeichnung des Plangebietes (blau umrandet) – ohne Maßstab.
Quelle: Gemeinde Kienberg.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Linmairhof“ ist seit September 2022 rechtskräftig. Dessen Geltungsbereich ist als Mischgebiet festgesetzt.

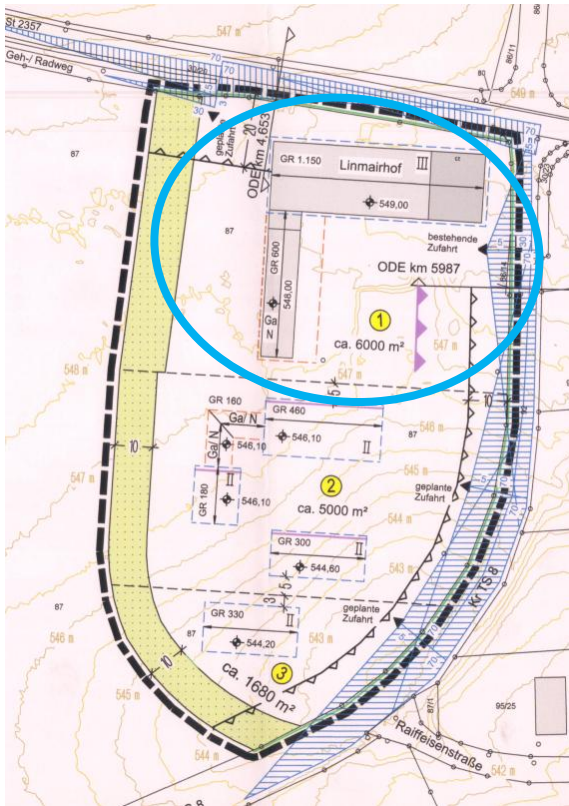


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Linmairhof“ mit Plangebiet (blau umrandet) – ohne Maßstab.

Quelle: Gemeinde Kienberg.

Im Osten schließt der Bebauungsplan „Kienberg-Ort“ an, dieser setzt in seinem Geltungsbereich ein Dorfgebiet fest.

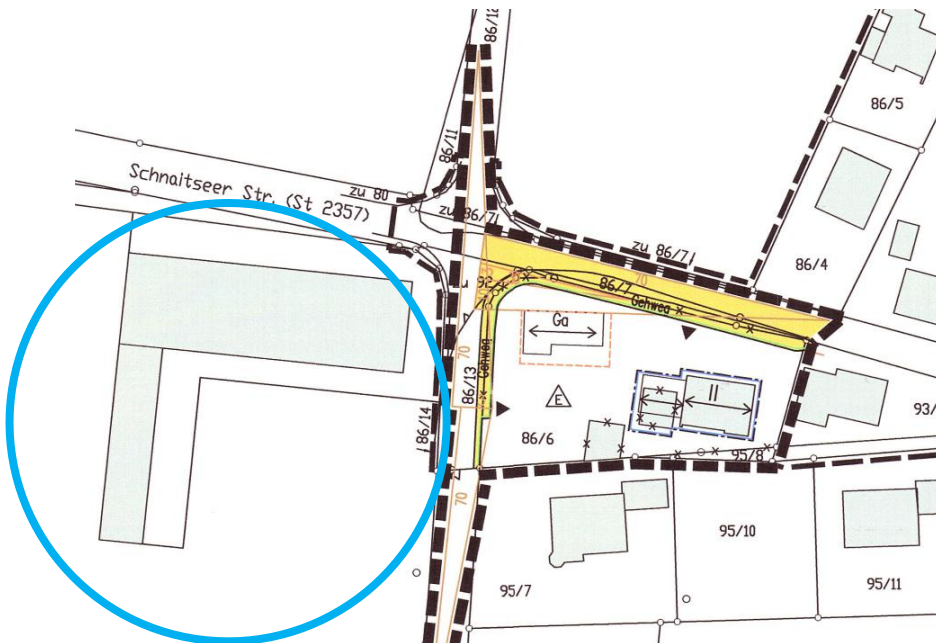


Abb. 4 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kienberg-Ort“ mit Plangebiet (blau umrandet) – ohne Maßstab.

Quelle: Gemeinde Kienberg.

Südlich daran grenzt der Bebauungsplan „Kienberg-West“ an. Dessen Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

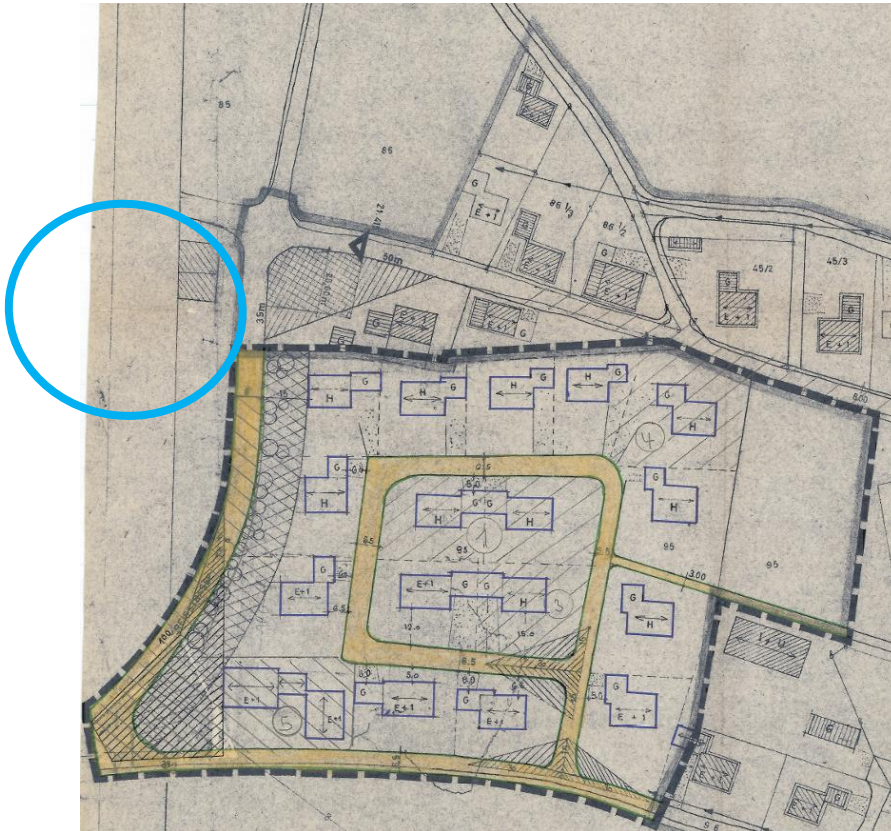


Abb. 5 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kienberg-West“ mit Plangebiet (blau umrandet) – ohne Maßstab.
Quelle: Gemeinde Kienberg.

5. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

5.1 Bestand

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück Nrn. 87/7, Gemarkung Kienberg. Dort befindet sich der Wertstoffhof der Gemeinde Kienberg. In den Luftbildern ist die Bebauung des Grundstücks mit dem früheren Linmairhof und dem südlich angrenzenden Nebengebäude noch zu sehen. Das Gebäude wurde bereits Ende 2025 abgebrochen. Ebenso wurde die nördlichste Garage des südlichen Nebengebäudes abgebrochen. Ansonsten konnte das Nebengebäude erhalten werden und soll durch den Wertstoffhof und den Bauhof weiter genutzt werden. Der Innenhof wird ebenso durch den Wertstoffhof genutzt. Dort befinden sich die Container des Wertstoffhofes, welche durch eine Lärmschutzwand mit drei Metern Höhe von der östlich angrenzenden Bebauung abgeschirmt sind.

Im Westen des Nebengebäudes befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches eine Gehölzstruktur. Diese grenzt die verbliebene Bebauung nach Westen, Süden und Osten ab. Durch den Abbruch des Bauernhofes wurden bereits einige Gehölze und Bäume gerodet. Im Moment befinden sich im Innenhof noch Gehölzstrukturen.

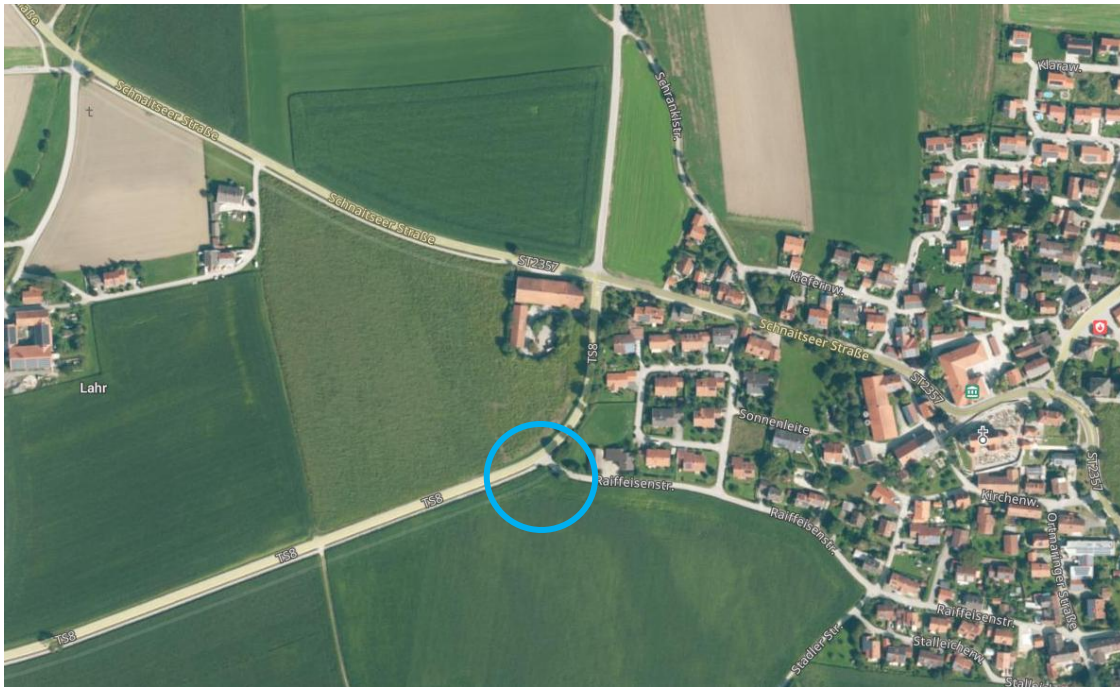


Abb. 6 Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet) – ohne Maßstab.

Quelle: BayernAtlas.

Im Osten des Änderungsbereiches führt die Kreisstraße TS8 vorbei. Östlich der Straße liegt Kienberg. Die angrenzenden Flächen werden wohnbaulich genutzt.

Im Süden und Westen des Änderungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Norden befindet sich ein Radweg, der entlang entlang der Schnaitseerstraße verläuft. Nördlich der Staatsstraße liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

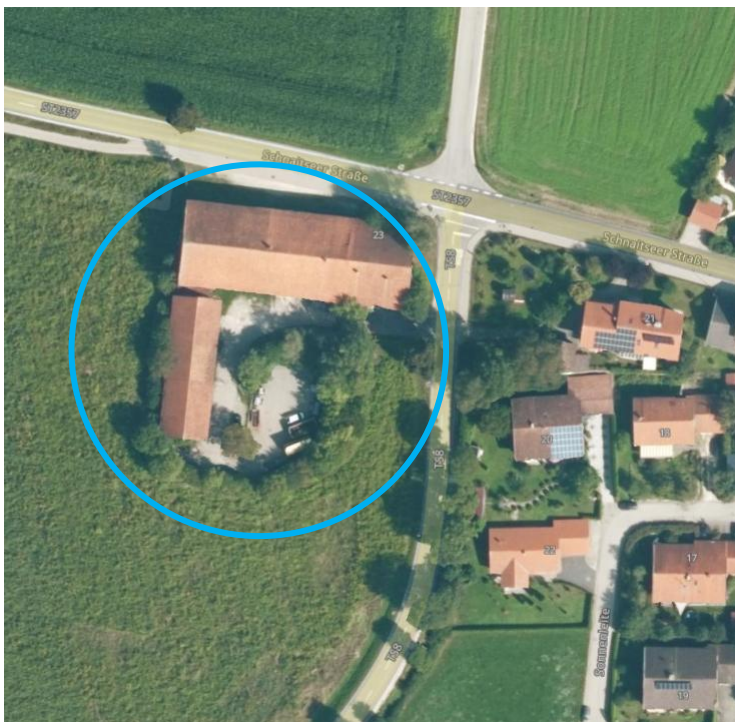


Abb. 8 Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet) – ohne Maßstab.

Quelle: BayernAtlas.

Denkmalschutz

Im Umkreis von 300 m um den Änderungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Naturdenkmale

Es befinden sich keine Naturdenkmäler in der Nähe des Änderungsbereiches.

Gefahren durch Wasser

Das Plangebiet liegt weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 noch in einer Gefahrenfläche der Häufigkeit HQextrem.

Aus den Hinweiskarten „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayernatlas ergibt sich kein Gefährdungspotential für das Plangebiet.



Abb. 9 Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Plangebiet (blau umrandet) – ohne Maßstab.
Quelle: BayernAtlas.

Grundwasser

Im Rahmen der Baugrunderkundung durch die Bernd Gebauer GmbH wurde bis zu einer Tiefe von 3,9 m kein Grund- oder Schichtwasser festgestellt und lediglich in Schurf S 1 ein geringfügiger Schichtwasserzutritt bei 5,0 m uGOK festgestellt.

Gemäß der nächstgelegenen Aufschlussbohrung, ca. 500 m westlich zum Baufeld, wurde dort das Grundwasser bei ca. 29 m uGOK $\pm$ ca. 511 m üNN angetroffen.

Das Grundwasser ist daher für die Baumaßnahme nicht von Relevanz. Erfahrungsgemäß können jedoch insbesondere innerhalb durchlässigen Zwischenlagen in den Moräneböden auch oberhalb des Grundwasserhorizontes temporäre Schicht- / Stauwasserbildungen auftreten.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Umkreis von 300 m um den Änderungsbereich befinden sich keine Biotope.

Vermessung

Durch die Gemeinde wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Linmairhof“ eine topographische Vermessung durchgeführt. Die Vermessung zeigt, dass der Änderungsbereich von etwa 547,4 m ü. NHN im Nordwesten auf 549,1 m ü. NHN im Nordosten ansteigt. Von Südwesten liegt das Gelände zwischen 547 und 547,5 m ü. NHN. Im Südosten liegt das Gelände bei etwa 546,5 m ü. NHN. Der tiefste Punkt im Gelände liegt im südlichen Bereich des Innenhofes, zwischen 546 und 546,5 m ü. NHN. Das Gelände fällt somit in

Richtung Süden ab. Außerhalb des Änderungsbereiches fällt das Gelände weiter nach Süden ab, sodass keine Aufstaubereiche zu erwarten sind.

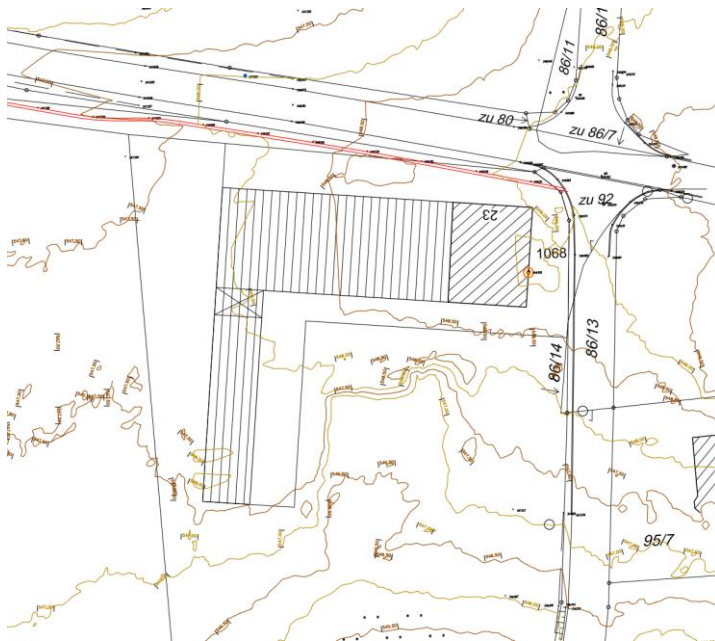


Abb. 10 Topographische Karte des Änderungsbereiches – ohne Maßstab.

Quelle: Gemeinde Kienberg.

Versickerung

Zur Versickerung liegt der geotechnische Bericht der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH mit Datum vom 15.09.2026 vor.

Auf dieser Basis ist festzustellen, dass der Boden unterschiedliche Durchlässigkeiten hat.

Der Gutachter führt dazu aus:

Die im gesamten Baufeldbereich anstehenden Verwitterungslehme sind aufgrund ihrer geringen ($K_f < 1 \times 10^{-7}$ m/s) Durchlässigkeit für eine Wiederversickerung der anfallenden Oberflächen- Niederschlagswasser nicht geeignet.

Für die im Schurf S 4 im Bereich der geplanten Sickerrigole ab ca. 1,6 m uGOK angetroffenen gemischtkörnigen Moräneböden wurde im Schurf bei einem Absinkversuch (s. ANLAGE 4) ein Durchlässigkeits- / Sickerbeiwert von $K_s = 4 \times 10^{-5}$ m/s ermittelt. Hingegen ist der aus der Kornverteilung ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert $< 1 \times 10^{-7}$ m/s).

Die große Diskrepanz zwischen diesen beiden Werten ergibt sich im Wesentlichen daraus, dass sich die Sickerfähigkeit der Moräneböden auf geringmächtige kiesige Zwischenlagen beschränkt, die nur mit dem Sickerversuch erfasst werden.

Es empfiehlt sich daher der Bemessung von Sickeranlage für den Einbindebereich in die Moräneböden einer Sickerbeiwert / Infiltrationsrate von $K_i = 2 \times 10^{-5}$ zu Grunde zu legen. Dabei sollte die Einbindetiefe in die Moräneböden $> 1,5$ m betragen.

Da jedoch aufgrund der kleinräumig wechselnden Zusammensetzung der Moräneböden, deren Durchlässigkeit entsprechend kleinräumig schwankt, sollte zum einen beim Bau der Sickeranlage nochmals eine Überprüfung in der Sickeranlage erfolgen, zum anderen ist zu beachten, dass entsprechende Moräneböden eine stark witterungsabhängige Sickerkapazität aufweisen, so dass Sickeranlage im jeden Fall mit einem Notüberlauf versehen werden sollte.

Damit ist grundsätzlich eine Versickerung möglich, weitere Untersuchungen oder Planungen sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich. Der Gutachter gibt weitere Hinweise, die im Zuge der Objektplanung zu berücksichtigen sind.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Technische Infrastruktur

Die technische Versorgung ist gesichert.

Die Versorgung mit Wasser sowie die Abwasserentsorgung erfolgen über die bestehenden Netze der Gemeinde. Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Traunstein.

5.2 Planung

Im Nordwesten des Änderungsbereiches soll der Neubau des Feuerwehrhauses der Gemeinde Kienberg entstehen. Die Planung sieht vor, im Gebäude sowohl die Feuerwehr und deren notwendige Einrichtungen als auch den Winterdienst und weitere Teile des Bauhofes unterzubringen. Der Bauhof soll sich im Süden des Gebäudes befinden. Die Garagentore für die Feuerwehr und den Winterdienst sind nach Westen ausgerichtet. Die Zufahrt zum Feuerwehrhaus erfolgt nördlich von der Schnaitseer Straße.

In Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt kann die Anbauverbotszone so verkürzt werden, dass das Feuerwehrgebäude außerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden kann.

Südlich des Feuerwehrhauses sind im Bestandsgebäude der Wertstoffhof und der Bauhof untergebracht.

Östlich des Bestandsbaus liegt ein schmaler Grünstreifen und daran anschließend eine Betonwand. Dahinter befindet sich eine Fläche des Wertstoffhofes mit den zugehörigen Containern. Diese Fläche wird mit einer Schallschutzwand von drei Metern Höhe nach Osten abgegrenzt. Die angrenzenden Flächen um den Containerplatz sollen begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Im Südosten des Änderungsbereiches ist eine weitere Zufahrt für die Feuerwehr, den Bauhof und den Wertstoffhof geplant.

Im Nordosten des Änderungsbereiches ist die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes geplant.

Stellplätze für die jeweiligen Einrichtungen und Gebäude werden den jeweiligen Nutzungen zugeordnet.

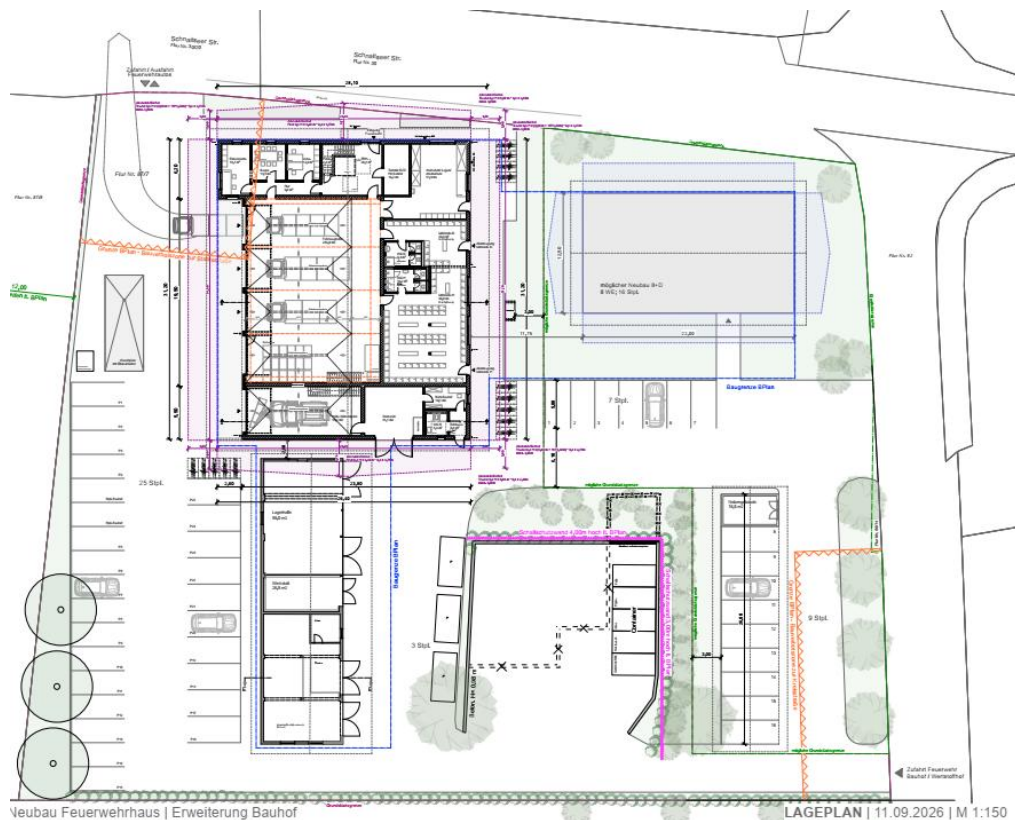


Abb. 11 Planentwurf des Änderungsbereiches – ohne Maßstab.

Quelle: Kammerl & Kollegen Architekten.

5.3 Festsetzungen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, Bauhof und Wertstoffhof festgesetzt.

Der nordöstliche Bereich wird wie der nicht geänderte südliche Teil des Urbebauungsplanes als Mischgebiet festgesetzt.

Im Mischgebiet ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Eine solche vertikale Gliederung ist gemäß § 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig. Da es sich hierbei um einen Eingriff in die Baufreiheit der betroffenen Grundstückseigentümer handelt, bedarf es einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung für diesen Ausschluss. Das Konzept ist durch eine gemischte Nutzung gekennzeichnet, im Süden ist über den Urbebauungsplan ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt, welches ebenfalls einen gewerblichen Anteil erhalten muss. Insofern müssen der Änderungsplan und der Urplan zusammen betrachtet werden. Durch den Ausschluss der Wohnnutzung in den Erdgeschossen soll die Ansiedlung weiterer Nutzungen gefördert werden (z.B. Läden aller Art, Handwerksbetrieb soweit im MI zulässig, Arztpraxen ...). Durch den Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss bleibt die Zweckbestimmung „Mischgebiet“ erhalten.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO.

5.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen festgesetzt.

In einem Teilbereich ist, wie im Urbebauungsplan, eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie ist nach wie vor erforderlich, um den Schallschutz sicherzustellen.

5.3.4 Stellplätze

Die Lager der Stellplätze ist aufgrund der aktuellen Konzeption festgesetzt. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

5.3.5 Gestalterische Festsetzungen

Im Sinne der Steuerung und Lenkung des Ortsbildes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen. Zur Sicherung eines einheitlichen und ortstypischen Erscheinungsbildes werden für den Änderungsbereich Festsetzungen nur insoweit angepasst, als es zur Umsetzung des Konzeptes erforderlich ist. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Urbebauungsplanes weiter.

5.3.6 Grünordnung

Zum Urbebauungsplan wurde ein separater Grünordnungsplan erstellt. Dieser wird für den Änderungsplan durch die Festsetzung der Festsetzung von Pflanzenarten und -qualitäten sowie die Anzahl von zu pflanzenden Bäumen ersetzt.

Das Konzept der Ortsrandeingrünung bleibt davon unberührt, da es außerhalb des Änderungsbereiches bestehen bleibt.

5.3.7 Sonstige Festsetzungen

5.4 Auswirkungen der Planung

5.4.1 Orts- und Landschaftsbild

Im Änderungsbereich ist durch das frühere landwirtschaftliche Anwesen vorgeprägt. Durch die Bebauungsplanänderung ist geplant, die Fläche neu zu ordnen und im Sinne einer flächensparenden Bauweise nachzuverdichten.

Der Urbebauungsplan lässt eine Bebauung zu, die sich am früheren Bestand orientiert. Durch die Neubebauung mit dem Feuerwehrhaus und einem weiteren Gebäude wird das Ortsbild an dieser Stelle städtebaulich neugeordnet. Im ursprünglichen Bebauungsplan sind Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen, wodurch sich diese in das bestehende Ortsbild einfügen. Zusammen mit der potenziell künftigen Bebauung südlich des Änderungsbereiches wird langfristig ein einheitlicher und abgeschlossener Ortsrand im Westen von Kienberg entstehen.

Das Konzept der Ortsrandeingrünung wird durch die Änderung nicht berührt, so dass nach wie vor eine gute landschaftliche Einbindung gesichert ist.

5.4.2 Immissionsschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes "Linmairhof" der Gemeinde Kienberg wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5840-02/B1/pel vom 27.03.2026 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsrgeräusche

Das Planungsgebiet ist den Verkehrsrgeräuschemissionen aus der Schnaitseer Straße (St 2357) und der Kreisstraße TS 8 ausgesetzt. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsrgeräusche tagsüber und nachts um maximal 3 dB(A) bzw. 6 dB(A) überschritten sind. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete sind tagsüber eingehalten und nachts um maximal 2 dB(A) überschritten.

Da im vorliegenden Fall aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen in Anbetracht der vergleichsweise geringen Überschreitungen kaum in Frage kommen und auch Erschließungen des

Grundstückes freigehalten werden müssen, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch baulichen Schallschutz an den Gebäuden sicherzustellen.

Gewerbegeräusche

Das Planungsgebiet ist darüber hinaus den Gewerbegeräuschen aus dem Feuerwehrhaus, dem Bauhof, dem Wertstoffhof und den Betrieben in den Teilflächen 2 und 3 des Bebauungsplanes Linmairhof ausgesetzt, die jedoch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten müssen.

Baulicher Schallschutz

Die Verkehrsgeräuschbelastung ist zum einen abhängig vom Abstand der Gebäudefassade von der Straße und zum anderen vor allem abhängig vom Verkehrsaufkommen, der Verkehrszusammensetzung und der Fahrzeuggeschwindigkeit. Diese Parameter können sich im Laufe der Zeit verändern. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Es ist deshalb nicht zweckmäßig, den baulichen Schallschutz als Zahlenwert auf Basis einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt des Planungsverfahrens festzusetzen. Da jedoch die Beurteilungspegel an den Gebäuden nicht nur die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sondern auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, ist es zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB erforderlich, dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend baulicher Schallschutz gegen Außenlärm vorhanden ist, um zumindest im Inneren der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aufgrund der möglichen Veränderungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, sei es durch Veränderung der Geräuschemission oder sei es durch Änderung der baurechtlichen Anforderungen, wird der heute erforderliche bauliche Schallschutz nicht festgesetzt. Ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm muss gemäß der nach Art 81a BayBO als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Fassung auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan beim Bauvollzug beachtet werden.

Einer darüberhinausgehenden zusätzlichen Festsetzung bedarf es nicht.

Dennoch werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2026 zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm ausreichenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße angegeben. In Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschemissionen in Verbindung mit den im Planungsgebiet zulässigen Gewerbegeräuschen ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf. $R'_{w,ges} \geq 35 - 40$ dB. Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB geringere Anforderungen.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

5.5 Alternativen

Eine mögliche Alternative stellt die Nullvariante dar, also der Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes. Dabei würde sich eine Neubebauung an der früheren Struktur orientieren. Der Wertstoffhof sowie der Bauhof bleiben bestehen.

Eine andere Möglichkeit ist die alternative Bebauung mit mehr Wohngebäuden oder die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Änderungsbereich. Diese würde den gemeindlichen Planungszielen widersprechen, die eine Sicherung und Entwicklung von Mischgebietsflächen vorsehen. Zudem bestehen durch die zu erhaltende Nutzung als Wertstoffhof immissionsrelevante Vorbelastungen. Eine verstärkte Wohnnutzung erscheint vor diesem Hintergrund weder aus immissionsschutzrechtlicher noch aus städtebaulicher Sicht zielführend.

Eine mögliche Variante ist die Bebauung mit mehr Gewerbe- oder Verwaltungsgebäuden. Dem widerspricht die Ausweisung als Mischgebiet durch den Bebauungsplan „Linmairhof“. Ein Mischgebiet braucht eine

Nutzungsdurchmischung, die zum einen Wohnnutzung beherbergt und zu anderen der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Eine alternative Entwicklung wäre mit einem höheren Anteil an gewerblichen oder Verwaltungsnutzungen möglich. Diese würde dem Gebietscharakter eines Mischgebietes widersprechen, der eine ausgewogene Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorsieht. Eine einseitige gewerbliche Entwicklung ist daher städtebaulich nicht zielführend, da eine einseitige gewerbliche Entwicklung zu einer funktionalen Entmischung führen und den Gebietscharakter verändern würde.

6. Eingriffsbilanzierung

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich.

7. Minimierungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und die Landschaft enthalten.

Schutzgut Mensch

- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude
- Schaffung einer Schallschutzwand zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung im Osten
- Festsetzung weiterer Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan
- Errichtung eines zeitgemäßen Feuerwehrhauses zum Schutz der Bevölkerung in der Gemeinde

Schutzgut Natur und Landschaft

- Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche
- Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten und Mindestzahl
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung zu Mindestabständen zwischen Gelände und Unterkante Einfriedung zur Verringerung der Barrierewirkung von Einfriedungen und Zäunen

Schutzgut Boden / Wasser

- Begrenzung der Versiegelung durch flächensparende Festsetzungen
- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge, zum Beispiel im Bereich der Stellplätze.
- Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung vor Ort, beispielsweise über Grünflächen oder Rigolen

Schutzgut Landschaftsbild

- Nachverdichtung eines bereits vorgeprägten Standortes
- grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude

Schutzgut Ortsbild

- Einpassung in das Ortsbild durch ortstypische landwirtschaftliche Fassadengestaltung der Neubauten

8. Artenschutz

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Durch das Unternehmen Naturgutachter wurde im Auftrag der Gemeinde Kienberg eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Änderungsbereiches durchgeführt. Dabei wurde insbesondere das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen und die umgebenden Gehölze untersucht, die im Rahmen der geplanten Bebauung abgebrochen beziehungsweise gerodet wurden.

Die Relevanzprüfung kommt zum Schluss, dass die Gehölze weder eine ältere Ausprägung aufweisen noch Höhlen und große Rindenspalten besitzen. Bei einem Ortstermin am 06.03.2025 konnten durch den Gutachter keine saP-relevanten Brutvogelarten festgestellt werden.

In der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden keine Hinweise auf Winterquartiere von Fledermäusen gefunden. Sommerquartiere für Fledermäuse sowie Nistplätze für Gebäude bewohnende Vogelarten konnten in den Bestandsbauten nicht ausgeschlossen werden. Das Wohnstallhaus des Linmairhofes wurde vom 01.12.2025 bis zum 13.12.2025 abgebrochen. Durch die Gemeinde wurden als Ausgleich für die verlorengegangenen Lebensräume 15 Fledermauskästen im Gemeindegebiet errichtet.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine artenschutzrechtlichen Verbottatbestände ausgelöst. Festsetzungen zum Artenschutz sind nicht erforderlich.

Kienberg, den ...

.....
Hans Schmidhuber
Erster Bürgermeister

Gutachten:

- Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz, 21.03.2025, Naturgutachter, Freising
- Geotechnischer Bericht Neubau Feuerwehrhaus Kienberg, 15.09.2026, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein
- Änderung des Bebauungsplanes „Linmairhof“ der Gemeinde Kienberg, Prognose und Beurteilung der vom Planungsgebiet ausgehenden Geräuschemissionen aus Anlagen nach TA Lärm, Ermittlung und Beurteilung der auf das Planungsgebiet, einwirkenden Verkehrslärmbelastung und Ermittlung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, Bericht 5840-02/B1/pel, vom 27.03.2026, Steger & Partner GmbH, Karlsfeld