



Begründung zur 36. Änderung des Bebauungsplans „Kienberg-Ort“

der Gemeinde Kienberg / Landkreis Traunstein

14. April 2026 / 30. Juli 2026



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 14.04.2026)

Planung:

Arch. Dipl.Ing. (FH) Ute Weiler - Heyers
Wiesenleite 14b 83308 Trostberg

Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

1 Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Kienberg hat am die Änderung des Bebauungsplans "Kienberg-Ort" beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 95/32, 95/33 und 95/34 der Gemarkung Kienberg, die Größe beträgt 2.540 m².

Das Bauland ist als "Dorfgebiet" (MD) im Sinne von § 5 BauNVO festgesetzt.



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 14.04.2026)

2 Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kienberg-Ort". Das Änderungsverfahren wird als Nachverdichtung nach dem BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach BauGB § 2 Abs. 4 durchgeführt.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m festgesetzt wird.

Die Grundstücke der Änderung des Bebauungsplans haben insgesamt eine Größe von ca. 2.540 m².

3 Anlass der Änderung

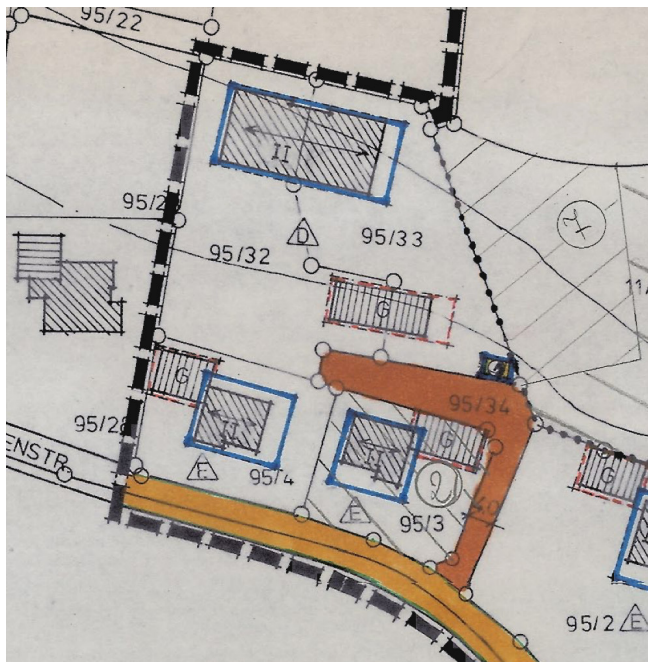
Das Bestandsgebäude soll aufgestockt und behindertengerecht ausgebaut werden. Zusätzlich sollen je Doppelhaushälfte drei Wohnungen zulässig sein. Vor dem Hintergrund des kosten- und flächensparenden Bauens und den knapper werdenden Ressourcen an Bauland, ist das Grundstück ideal für eine Nachverdichtung geeignet.

Der Grundsatz der Regierung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird im Änderungsgebiet durch die Nachverdichtung sinnvoll umgesetzt.

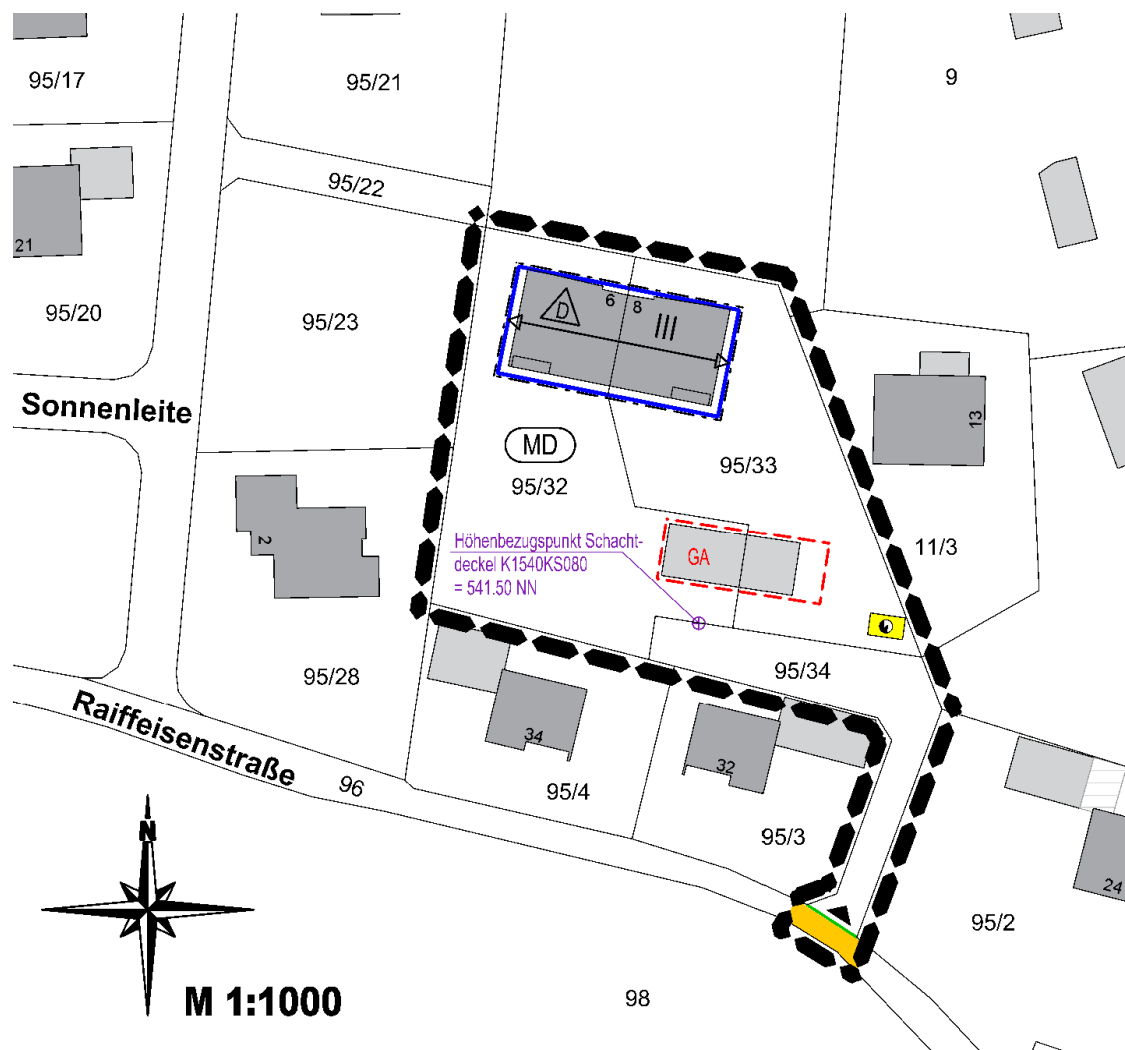
4 Planung

Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Kienberg zu Grunde gelegt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, aus dem Jahre 1989 wurde das Maß der baulichen Nutzung folgendermaßen geregelt: Eine Baugrenze wurde eng um das Bestandsgebäude gezogen, es wurden zwei Geschosse zugelassen und eine seitliche Wandhöhe von max. 6,2 m ab Oberkante Gelände bis Oberkante Fußpfette festgesetzt, die Hanglage des Grundstücks blieb dabei unberücksichtigt. Als Maß der überbaubaren Fläche wurde die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (nicht maßstäblich)



Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Aufstockung des Gebäudes ermöglicht. Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) des Ursprungsplans bleibt unverändert. Die Gebäudehöhe wird künftig über absolute Höhenwerte (NN) sowie die traufseitige (sichtbare) Wandhöhe definiert. Pro Doppelhaushälfte werden max. 3 Wohneinheiten zugelassen.

Gestalterische Vorgaben zu Dachform und Dachneigung bleiben bestehen, werden aber um Bestimmungen zu Zwerchgiebeln und Sonnenkollektoren erweitert.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Folgende Punkte weichen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan ab:

- Maß der baulichen Nutzung
 - Erhöhung der Geschosse (drei Vollgeschosse zulässig)
 - Erhöhung der traufseitigen Wandhöhe, Festsetzung von max. Gebäudehöhen für die Berg- und Talseite des Gebäudes, einschließlich der Bestimmung der Höhenlage (OK FFB EG).
 - Festsetzung der Wohneinheiten auf max. 3 pro Doppelhaushälfte
 - Zulassung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.St. 95/34 mit einem Pultdach oder Satteldach
- Dächer
 - Festsetzungen zur Gestaltung von Sonnenkollektoren und Zwerchgiebeln

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebiets sind gesichert. Da die Grundstücke bereits bebaut sind, erfolgt die Anbindung an die öffentliche Straße im Süden über das Grundstück Fl.St. 95/34, welches im gemeinsamen Eigentum der Anlieger ist. Die zusätzliche nördliche Zufahrtsmöglichkeit über ein privates Grundstück ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) rechtlich dauerhaft abgesichert.

Der Anschluss an die Versorgungsleitungen ist über den vorhandenen Bestand gewährleistet.

6 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung im Aufstellungsverfahren ermittelt. Die Verbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung abwägungsfest und können nicht zugunsten städtebaulicher Belange überwunden werden. Da diese Verbote jedoch auf die Vornahme konkreter Handlungen bezogen sind, die erst im Rahmen des späteren Planvollzugs zum Tragen kommen, gewährleistet die Bebauungsplanung durch entsprechende Festsetzungen, dass potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte beim späteren Vollzug bewältigt werden können.

Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse, welche die Erforderlichkeit oder Vollziehbarkeit der Planung im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB in Frage stellen würden, liegen nicht vor. Die Regelungen für Vorhaben aufgrund von Bebauungsplänen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG werden berücksichtigt. Ein detaillierter Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist daher gemäß den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Um den Schutz gebäudebrütender Arten und Fledermäuse im Zuge des Planvollzugs sicherzustellen, werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Untersuchungspflicht: Vor einem etwaigen Abbruch von Gebäudeteilen ist eine fachgutachterliche Untersuchung auf Vogel- und Fledermausvorkommen durchzuführen. Das Ergebnis ist der Gemeinde Kienberg vorab nachzuweisen.

Zeitliche Beschränkung: Für Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (z. B. Gehölzentnahmen) gilt die gesetzliche Schonfrist gemäß § 39 BNatSchG vom 01. März bis zum 30. September.

7 Denkmalschutz

Baudenkmal, Entfernung ca. 100 m

D-1-89-126-1

Pfarrkirche, katholische Kirche

Kath. Pfarrkirche St. Martin, spätgotischer Nagelfluhquaderbau mit Westturm, Mitte 15. Jh., neugotischer Ausbau 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung.

Bodendenkmal, Entfernung ca. 100 m

D-1-7940-0050

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Kienberg und ihrer Vorgängerbauten mit abgegangener Friedhofskirche St. Michael

Im Bebauungsplanbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde (Bodendenkmäler) zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

Aufgestellt:

Kienberg,

Hans Schmidhuber

Erster Bürgermeister