

**SATZUNG**

Die Gemeinde Kiefersfelden erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 51 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert 04.05.2017) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- ZEICHNERKLÄRUNG**
- A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - GE Gewerbegebiet
  - BMZ 4.0 Baumassenzahl, höchstzulässig, hier 4,0
  - GRZ 0,6 Grundflächenzahl, höchstzulässig, hier 0,6
  - Baugrenze
  - WH 30m Wandhöhe, höchstzulässig, z.B. 30 m
  - PD Pultdach
  - ← Firstrichtung
  - Umgrenzung von Stellplätzen mit Zufahrt und Tiefgarage
  - St Stellplätze
  - TGa Tiefgarage
  - TGa» Zufahrt Tiefgarage

- B. FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN**
- Bäume zu pflanzen, heimische Laubbäume
  - private Grünfläche
  - Grünfläche mit Laubbäumen und Strauchgruppen zur Ortsrandeingrünung
  - Höhe über Normal Null, z.B. 473,5 m dient als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe
  - ▲ lärmbelastete Außenwände gemäß Schallschutzgutachten
  - Standort Werbestelle
  - Grundstücksgrenze
  - 396 Flurstücknummer
  - Anbaubereitschaftszone gemäß § 9 (1) FStRG (40 m bei Autobahn, 20 m bei Staatsstraße)
  - Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStRG (100 m bei Autobahn, hier 30 m bei Staatsstraße)
  - Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Wasserleitung)
  - Hauptversorgungsleitung unterirdisch, mit Trassenbreite (Doppelrinne, Gas)
  - Rampe TG, Anrampung Grundstückszufahrt
  - Kellerlichtschacht
  - geplante Geländemodulation

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- § 1 Art der baulichen Nutzung**
- (1) Sämtliche Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.  
 (2) Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zulässig.  
 (3) Im Planungsgebiet (GE) sind maximal 200 qm Einzelhandelsverkaufsflächen zulässig.
- § 2 Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag**
- (1) Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. § 12 Abs. 3a BauGB).
- § 3 Maß der baulichen Nutzung**
- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird als GRZ und BMZ gemäß Planeintrag festgesetzt. Bezugsfläche für die GRZ und BMZ ist das Baugrundstück.
- § 4 Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude**
- (1) Als Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen gilt die an die Gebäude anschließende Geländehöhe über NN (473,80) und der höchste Punkt der prismenförmigen Gebäude sowie des Restaurants/Cafés/Bistros.  
 (2) Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf max. 30 cm über der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe über NN (473,50) liegen. Gebäude sind bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und Lichtgräben, Zugänge, Installationsdurchführungen usw.) Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von der Straße nicht eindringen können (Schwelle 20 cm über dem angrenzenden Straßenniveau).  
 (3) Teile der 3-dimensionalen Fassadenfläche dürfen aus konstruktiven Gründen die Baugrenze überschreiten. Die Summe der überschreitenden Elemente darf nicht mehr als 35% betragen.
- § 5 Stellplätze, Garagen**
- (1) Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen. Die Stellplatzanlagen sind mit Bäumen gemäß § 7(6) zu überstellen.  
 (2) Eine Tiefgarage ist zulässig. Die Überdeckung der Tiefgarage muss bei Grünflächen mindestens 60 cm betragen.
- § 6 Werbeanlagen**
- (1) Im Einfahrtsbereich ist eine Werbestelle zulässig, die auf Betriebe im Gewerbegebiet hinweist. Die Werbestelle darf eine maximale Höhe von 7 m und Breite von 2,5 m nicht übersteigen. Die Tiefe der Werbestelle darf maximal 0,7 m betragen.  
 (2) Das geplante Werbeobjekt zwischen den schrägen Außenwänden ist mit der Autobahndirektion abzustimmen, ebenso sämtliche weitere, von der Autobahn aus sichtbare Werbeanlagen.  
 (3) Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie insektenfreundlich durch die Verwendung von NAV-Leuchten (warmes Licht) bzw. LED-Leuchten mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000-3500 Kelvin und die Verwendung geschlossener Gehäuse ausgestattet sind.
- § 7 Grünordnung**
- (1) Baumbestand:  
 Die bestehenden und zu erhaltenden Bäume und Strauchgehölze wurden in der Planzeichnung festgesetzt.  
 (2) Bepflanzung geplant:  
 Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m² großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m² mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen.  
 Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 1,50 m herzustellen.  
 Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m² innerhalb befestigter Fläche durch technische Lösungen herzustellen.  
 Das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen Punkt 7.2.2 (Passive Schutzmaßnahmen) und 7.2.3 (Aktive Schutzmaßnahmen) ist zu beachten.  
 (3) Private Grünflächen:  
 In den privaten Grünflächen sind entsprechend des Planeintrags hochstämmige Laubbäume und Sträucher aus nachfolgender Liste zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig vom Planeintrag abweichen, die Anzahl ist jedoch bindend.
- Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:  
 Hochstamm, Pflanzgröße SIU 18 - 20, 3xv., m.B.  
 Bei Obstbäumen, Hochstamm, Pflanzgröße SIU 12-14
- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <b>Artenliste 2:</b><br>Bäume:  | <b>Artenliste 3:</b><br>Sträucher:  | <b>Artenliste 6:</b><br>Cornus avellana<br>Cornus sanguineum<br>Cornus mas<br>Crataegus monogyna<br>Ligustrum vulgare   | Hassel<br>Hartriegel<br>Kornelkirsche<br>Weißdorn<br>Liguster   |
| Acer campestre<br>Acer pseudoplatanus<br>Acer platanoides<br>Carpinus betulus<br>Hainbuche<br>Juglans regia<br>Prunus avium<br>Sorbus aucuparia<br>Quercus robur<br>Tilia cordata | Feldahorn<br>Bergahorn<br>Spitzahorn<br>Hainbuche<br>Walnuss<br>Vogelkirsche<br>Vogelbeere<br>Stieleiche<br>Winterlinde | Aamelianchier lamarkii<br>Cornus sanguineum<br>Cornus mas<br>Crataegus monogyna<br>Ligustrum vulgare<br>Rosa canina<br>Rosa glauca<br>Rosa multiflora<br>Strauchrosen in Arten und Sorten | Kupfer- Felsenbirne<br>Gem. Felsenbirne<br>Hartriegel<br>Kornelkirsche<br>Weißdorn<br>Liguster<br>Hundsrose<br>Hechtrose<br>Vieltblütige Rose |
- (4) Ortsrandeingrünung:  
 Zur Ortsrandeingrünung sind im Osten und Norden des Plangebietes, in einer zwischen 7 und 23 m breiten Grünzone hochstämmige Laubbäume und Sträucher aus nachfolgender Liste zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig vom Planeintrag abweichen.
- Verwendung von autochthonem Pflanzgut.  
 Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:  
 Hochstamm, Pflanzgröße SIU 18 - 20, 3xv., m.B.
- Artenliste 4:  
 Acer campestre  
Acer pseudoplatanus  
Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Prunus avium  
Prunus padus  
Pyrus pyrastris  
Salix alba  
Sorbus aucuparia  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Ulmus minor
- Artenliste 5:  
 Cornus avellana  
Cornus sanguineum  
Cornus mas  
Crataegus monogyna  
Ligustrum vulgare
- Hochstamm, Pflanzgröße SIU 20-25, 4xv., m.B.

- |   |   |
|---|---|
| Lonicera xylostemon<br>Prunus spinosa<br>Rosa canina<br>Sambucus nigra<br>Salix purpurea<br>Viburnum opulus | Heckenkirsche<br>Schlehe<br>Heckenrose<br>Schwarzer Holunder<br>Purpur-Weide<br>Wasser-Schneeball |
|---|---|
- Die gesetzlichen Pflanzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.
- Innerhalb der privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind die nicht mit Bäumen und Sträuchern beplanten Flächen als Magerrasen auf Rohboden (ohne Humusauftrag) oder als Blumenwiese (mit lediglich 5 cm Humusauftrag) herzustellen und mit einer magereeren Wieseneinmischung bzw. Blumenwieseneinmischung einzusäen.  
 Innerhalb der Magerrasenflächen sind Kiesinseln, Steinhäufen und Totholzstapel herzustellen.  
 Die Magerrasenfläche sowie die Blumenwiesen sind zweimal jährlich zu mähen.  
 Das Mahdgut ist unmittelbar nach der Mahd abzutransportieren. Ein Aufwuchs von Neophyten (Goldrute, Ind. Springkraut) ist durch eine frühzeitige Mahd vor der Blüte zu verhindern.
- (6) Bäume auf den Parkplätzen:  
 Ebenerdige Stellplatzanlagen, die mehr als 5 Fahrzeuge umfassen, sind mit Bäumen in offenen Baum-scheiben oder Baumgräben zu überstellen. Dabei ist je 5 Stellplätze ein großer, standortgerechter Laub-baum aus der Artenliste 1 zu pflanzen.
- Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:  
 Hochstamm, Pflanzgröße SIU 20-25, 4xv., m.B.
- § 8 Einfriedigungen**
- (1) Zulässig sind Metallzäune mit senkrechten, max. 10 mm dicken Stäben sowie Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,30 m. Sockelmauern sind nicht zulässig.  
 Um den Durchlass von Kleintieren zu ermöglichen, ist im gesamten Geltungsbereich zwischen Gelände-oberfläche und Unterkannte Zaun ein Abstand von mindestens 10 cm zu beiden freizuhalten.  
 (2) Falls sicherheitstechnische Belange dies erfordern, sind Zaunhöhen in gleicher Ausführung bis zu 2 m Höhe zulässig.
- § 9 Erschließung**
- (1) Versorgungsanlagen für Strom- und Telekommunikation sind unterirdisch zu führen.
- § 10 Immissionsschutz**
- § 10.1 Schallschirmung**
- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Kapitel 7 "Anforderungen an die Luftschallschirmung von Außenbauten" der DIN 4109, Jan. 2016, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1 Mindestanforderungen" vor-zusehen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.
- § 10.2 Verkehrslärm**
- (1) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume \*) von Wohnnutzungen im Sinne der DIN 4109 sowie von Aufenthaltsräumen (Gruppenräume o.ä.) von Kinderbetreuungs-einrichtungen ist in den Bereichen, in denen Beurteilungspegel von 65 dB(A) tagsüber oder 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm überschritten werden, nicht zulässig.  
 \*) Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, die gegen Geräusche zu schützen sind.  
 Nach DIN 409 sind dies:  
 - Wohnräume einschließlich Wohnkeldern  
 - Schlafräume einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten und Betten-in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen  
 - Unterrichts- und Prüfungsstätten  
 - Unterrichts- und Prüfungsstätten in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen  
 - Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungs- und Besprechungsräume und ähnliche Arbeitsräume
- (2) In Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von > 59 dB(A) tagsüber / > 49 dB(A) nachts vorhanden sind, müssen Fenster von Aufenthaltsräumen bei Wohnnutzung (Schlaf- und Kinderzimmer) und Kinderbetreuungs-einrichtungen mit schalldämmenden und gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärm-abgewandte Seite belüftet werden können, an der die vorgenannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden.  
 (3) In Bereichen nach Abs. 2 sind auch Außenwohnbereiche nicht zulässig.
- § 10.3 Gewerbe-lärm**
- (1) Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45 691 weder tags noch nachts überschreiten.
- |                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| L <sub>eq</sub> tags | L <sub>eq</sub> nachts |
| 61                   | 48                     |
- Tabelle 7: Emissionskontingente tags / nachts in dB(A)
- Die Prüfung der Einhaltung dieser Auflage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Für die im Folgenden definierten Richtungssektoren A erhöht sich das Emissionskontingent L<sub>eq</sub> um folgende Zusatzkontingente.
- |  |       |
|--|-------|
| Richtungssektor B                        |       |
| Zusatzkontingent L <sub>eq</sub> [dB(A)] |       |
| Tag                                      | Nacht |
| 5  | 5     |
- Tabelle 8: Darstellung der immissionsortabhängigen Zusatzkontingente
- Der Bezugspunkt wird mit folgendem Wert (Gauß-Krüger-System) festgelegt:  
 X = 33289500,86, Y = 5277683,56
- Mit folgenden Winkeln (0° = Norden im Uhrzeigersinn)  
 Richtungssektor B: 238° / 288°
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L<sub>eq,k</sub> durch L<sub>eq,k</sub> + L<sub>eq,zus,k</sub> zu ersetzen ist.
- D. HINWEISE**
- 1. Baugrunduntersuchung**  
 Für das gesamte Baugebiet wurde am 14.06.2018 von der Crystal Geotechnik GmbH, Schuster-gasse 14, 83512 Wasserburg a. Inn, eine Baugrunduntersuchung fertiggestellt. Die Untersuchung kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser möglich ist. Weitere Informationen können der Untersuchung entnommen werden.
- 2. Immissionsschutz**  
 Das Planungsbüro OBERMAYER Plänen und Bauen GmbH, München, hat im Auftrag der INN Immobilien GmbH, Kiefersfelden, für das Planungsgebiet eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet. Die Untersuchung vom 16.05.2018 liegt in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Die schriftlichen Festsetzungen § 9.1 mit § 9.3 wurden aus der schalltechnischen Untersuchung übernommen.
- 3. Deutsche Transalpine Ölleitung TAL**  
 Auszug aus den "Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Ölleitung durch Dritte":  
 "Die Leitungen sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten folgenden Inhalts gesichert. Das Eigentum an dem Grundstück wird darin beschränkt, dass die Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH München berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen von 10 m Breite, die Transalpine Pipeline einschließlich oberirdischer Vorrichtungen zu verlegen, zu betreiben und die Grundstücke zum Zwecke des Baus, des Betriebes und der Unterhaltung der Anlage jederzeit zu benutzen."

- Während des Bestehens der Anlage dürfen auf dem 10 m breiten Schutzstreifen keine Gebäude errichtet, keine über die für landwirtschaftliche Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehenden Erdarbeiten durchgeführt, keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage gefährden, vorgenommen werden.  
 Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Mineralölfernleitung, deren Achse unter der Mittellinie des 10 m breiten Schutzstreifens liegt.  
 Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden."
- "Parallel zur Leitung Triest - Ingolstadt ist ein Fernmeldekabel verlegt."
- 4. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft:**  
 Rodungsarbeiten dürfen nur in der gesetzlich erlaubten Rodungszeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.
- 5. Zu erhaltene Bäume**  
 Für die zu erhaltende Bäume sind entsprechende DIN-Normen (DIN 18920) zum Wurzelschutz während der Bauzeit einzuhalten.  
 Im Wurzelbereich der Bäume sind keine Lagerflächen zulässig. Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit durch eine Einzäunung zu schützen.  
 Der Wurzelbereich der Bäume ist im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen dauerhaft mit einem Anfahrtschutz zu versehen.
- 6. Entwässerung und Bodenschutz**  
 Die Entwässerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken, d.h. des Dach- und Oberflächenwassers ist über Versickerung auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen.  
 Stellplätze sind mit wasserdrurchlässigem Belag, z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Deckschicht, Schotterterrassen, etc. auszuführen.
- 7. Freiflächengestaltungsplan**  
 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu entwickeln ist. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In den Plan sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der zu beplantenden Randflächen auch während der Bauzeit aufzunehmen.
- 8. Wild abfließendes Wasser**  
 Er dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen usw.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- 9. Grundwasser**  
 Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich gegen hohes Grundwasser abzusichern.  
 Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür, rechtzeitig vor der, eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.  
 Eine dauerhafte, negative Beeinflussung des Grundwasserstandes durch einen Baukörper (z.B. durch Aufstau) stellt einen wasserrechtlichen Tabubestand dar und ist genehmigungspflichtig.
- 10. Umgang mit Niederschlagswasser**  
 Eine flächenhafte Versickerung (über Versickerungsmulden, bzw. -becken) mit Vorreinigung des Niederschlagswassers über den bewachsenen Oberboden ist generell der unterirdischen Versickerung vorzuziehen. Das Durchstoßen grundwassererschütternder Deckschichten ist im Regelfall nicht zulässig. Eine Direktentleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht zulässig.  
 Die Unterseite der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) muss mindestens 1 m betragen. Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.
- 11. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG**  
 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- 12. Art. 6 Abs. 2 BayDSchG**  
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 13. Straßenemissionen**  
 Der Bebauungsplanbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschuttmassnahmen durch den Straßenbaustatsträger können daher gemäß der Verkehrslärmrichtlinien (VLärmSgR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... örtlich bekanntgemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... Wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgesetzt.
  - Die Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Kiefersfelden, den.....
- .....
- Hajo Gruber, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- Kiefersfelden, den.....
- .....
- Hajo Gruber, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Kiefersfelden, den.....
- .....
- Hajo Gruber, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Kiefersfelden**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Baugebiet "Kaiserreich - nordöstlicher Teil" auf den Teilgrundstücken Fl.Nr. 396 und 395/7**

M 1:1000

17.03.2021

Klaus Immich Dipl. Ing. Architekt BDA Regierungsbaumeister Stadtplaner  
 Wallbergstraße 12a 83703 Gmund Tel. 08022/7047122 mail@architekt-immich.de

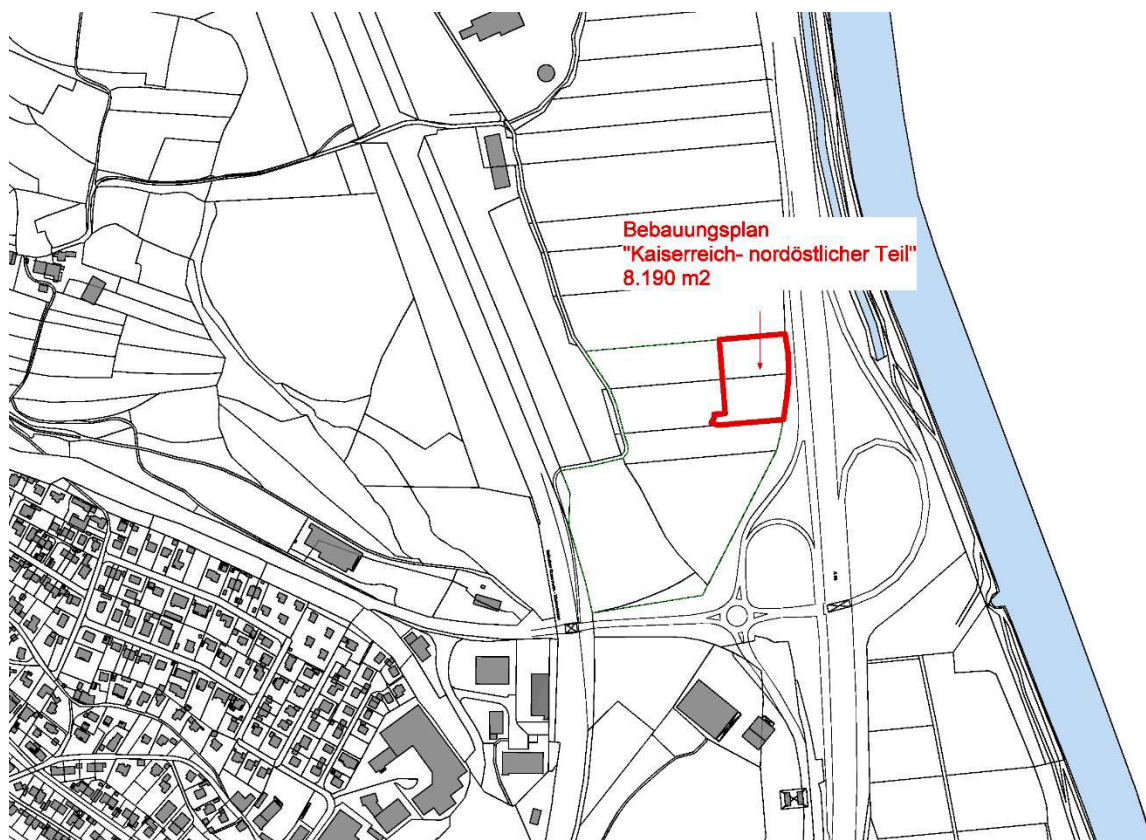
## Gemeinde Kiefersfelden

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet "Kaiserreich – nordöstlicher Teil" auf den Teilgrundstücken Fl. Nr.396 und 395/7

Plandatum 17.03.2021

## Begründung

### 1.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Übersichtsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 0.819 ha groß. Im Süden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Kaiserreich – südlicher Teil" an. Er enthält die Grundstücke Fl. Nr. 745/6, 447/2, 396/3, 396/2 und Teilflächen von Fl. Nr.395/7, 396 und 447/5. Für die westlich angrenzenden Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 395/7 und 396 ist, in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, ebenfalls ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten von der Inntalautobahn
- im Norden von der unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche Fl. Nr. 395/6

- im Westen von den derzeit noch unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen auf den Teilflächen von Fl. Nr. 395/7 und 396.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist weitgehend eben.

## 2.0 Anlass der Planung

Die Gemeinde Kiefersfelden hat durch die Schließung des Autobahnzollamts und die Stilllegung des Marmor- und Zementwerks fast 1000 Arbeitsplätze verloren, die wegen fehlender geeigneter Flächen nicht durch die Ansiedlung neuer Betriebe ausgeglichen werden konnten. Die Gemeinde erlitt dadurch einen erheblichen Verlust an Steuerkraft. Es ist beabsichtigt, auf dem günstig zur Autobahn gelegenen Standort gewerbliche Nutzungen einschließlich eines Hotels anzusiedeln, die dazu beitragen können, das Arbeitsplatzdefizit zu verringern. Wegen der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und der Lage zwischen den Lärmquellen Bahnstrecke und Bundesautobahn sind die ausgewählten Flächen für die geplanten Nutzungen gut geeignet.

## 3.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen



Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan

Das Gewerbe- und Sondergebiet liegt nördlich des Autobahnzubringers St 2589 zwischen dem Bahngelände der Strecke Rosenheim - Kufstein und der Bundesautobahn A 93. Im Norden und Westen grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet Inntal Süd an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kaiserreich – nordöstlicher Teil“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde, der am 30.08.2018 vom Landratsamt Rosenheim genehmigt wurde, als Gewerbegebiet dargestellt. Für das gesamte, im Flächennutzungsplan

enthaltene Planungsgebiet hat das Bayerische Staatsministerium der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat, mit Bescheid vom 13.06.2018, die Abweichung vom Ziel 3.3 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

*Im räumlichen Geltungsbereich des Gewerbegebiets darf die Summe der Einzelhandelsverkaufsflächen 800 qm nicht überschreiten, wobei die Verkaufsfläche für jeden Einzelhandelsbetrieb auf maximal 200 qm beschränkt ist. Dies gilt nicht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel.*

Die Eigentümer der Grundstücke der Bebauungspläne haben sich darauf geeinigt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kaiserreich – nordöstlicher Teil“ insgesamt 200 qm und im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplans „Kaiserreich – südlicher Teil“ insgesamt 600 qm Verkaufsfläche vorgesehen werden. Falls die für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Kaiserreich – nordöstlicher Teil“ zugesagte Einzelhandelsverkaufsfläche von 200 qm nicht zur Anwendung kommt, darf diese zusätzlich im Gebiet 1 des Bebauungsplans „Kaiserreich – südlicher Teil“ verwirklicht werden.

#### 4.0 Planung



Planzeichnung des Bebauungsplans „Kaiserreich – nordöstlicher Teil“

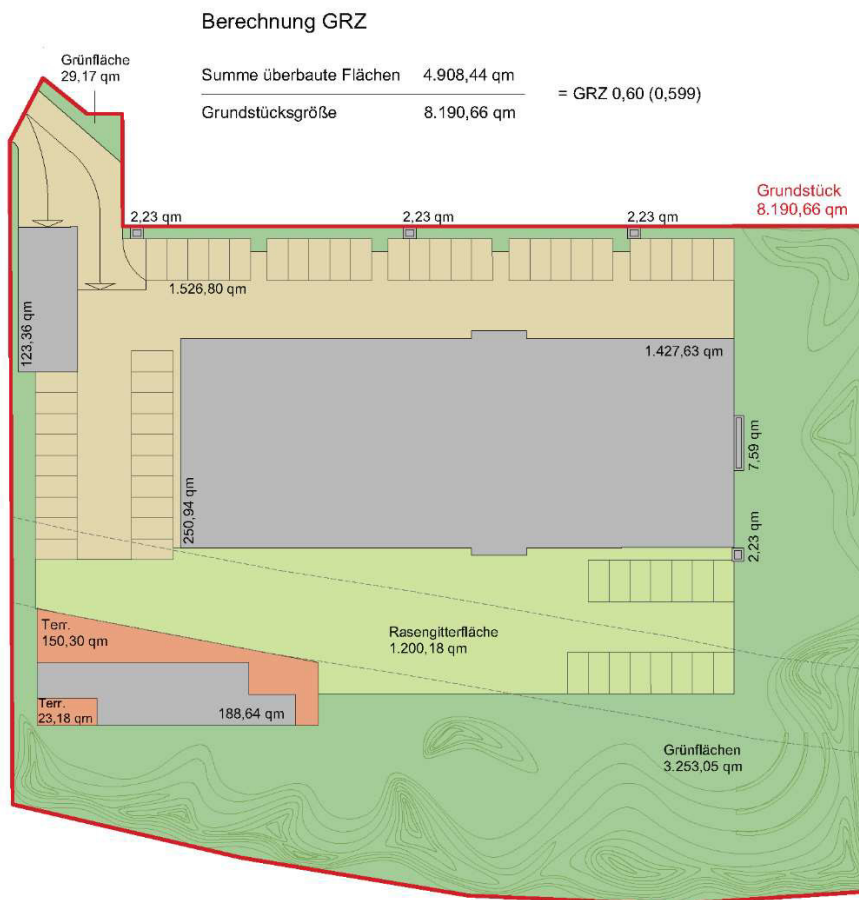
## 4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Oberalpgruppe AG (Vorhabenträger) schrieb für das „Headquarter Dynafit“ einen Architektenwettbewerb aus, der im Frühjahr 2019 entschieden wurde. Die spanischen Architekten Barozzi und Veiga, Barcelona, Preisträger beim Wettbewerb, wurden zusammen mit dem Büro planteam GmbH, Bozen, mit der weiteren Planung beauftragt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll das „Headquarter Dynafit“ verwirklicht werden. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung wird mit der Gemeinde abgestimmt und über den Durchführungsvertrag Bestandteil des Bebauungsplans.

## 4.2 Ziele des Bebauungsplans

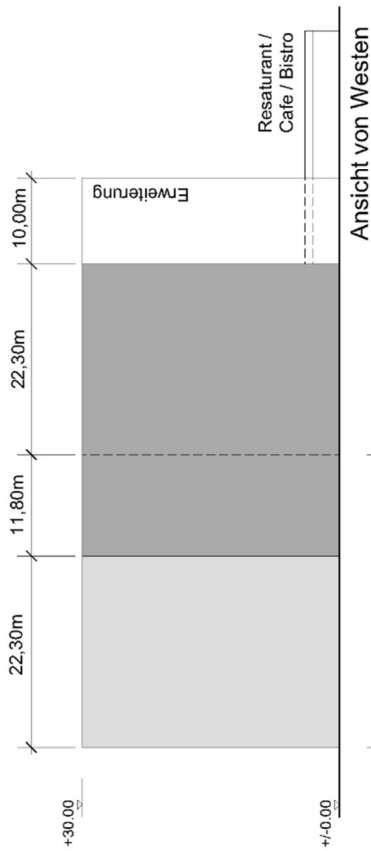
### 4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde als Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung für die überbaubaren Flächen wurde mit zulässigen Höchstwerten für die Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt. Bereits im Architektenwettbewerb wurde ein 2. Baulos als Erweiterung des „Headquarter Dynafit“ geplant. Die Erweiterung der geplanten Gebäude liegt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen. Weder die bauliche Nutzung noch das Erscheinungsbild der Gesamtanlage werden durch das 2. Baulos wesentlich geändert. Die städtebaulichen Auswirkungen sind unwesentlich. Die Nutzungsziffern sind in den folgenden Berechnungen enthalten.

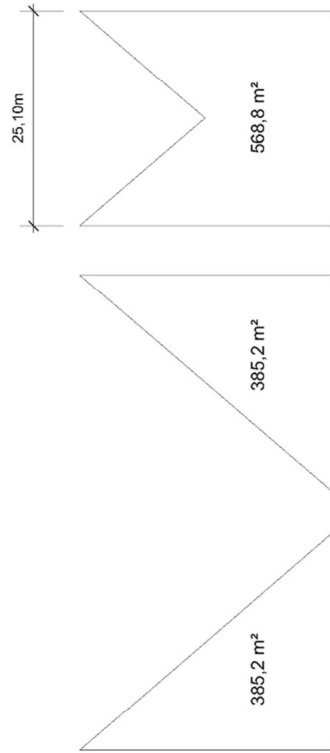
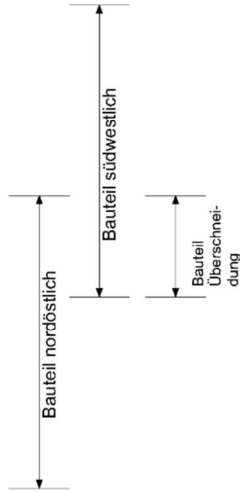


### Berechnung der GRZ

## Berechnung der BMZ



Ansicht von Westen

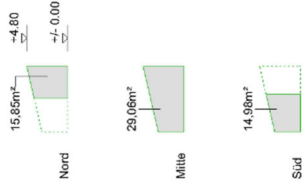
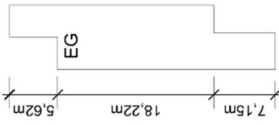


Querprofil  
nordöstliches Bauteil

Querprofil  
südwestliches Bauteil

Querprofil  
Bauteil  
Überschneidung

Grundriss, Schnitte  
Restaurant/Cafe / Bistro



### Ermittlung der Baumasse (BM)

Bauteil nordöstlich:  $385,2 \text{ m}^2 \times 22,30 \text{ m} = 8.589,96 \text{ m}^3$   
 Bauteil südwestlich:  $385,2 \text{ m}^2 \times 22,30 \text{ m} = 8.589,96 \text{ m}^3$   
 Bauteil Überschneidung:  $568,8 \text{ m}^2 \times 11,80 \text{ m} = 6.711,84 \text{ m}^3$

Restaurant, Cafe / Bistro:

Bauteil Nord:  $15,85 \text{ m}^2 \times 5,62 \text{ m} = 89,08 \text{ m}^3$   
 Bauteil Mitte:  $29,06 \text{ m}^2 \times 18,22 \text{ m} = 529,47 \text{ m}^3$   
 Bauteil Süd:  $14,98 \text{ m}^2 \times 7,15 \text{ m} = 107,11 \text{ m}^3$

**Summe**

24.617,42 m<sup>3</sup>

### Ermittlung der Baumassenzahl (BMZ)

Summe Baumasse  $24.617,42 \text{ m}^3$   
 Grundstücksfläche  $8.190,66 \text{ m}^2$   
 = 3,01

### Ermittlung der Baumasse (BM) einschl. Erweiterung

Baumasse ohne Erweiterung  $24.648,51 \text{ m}^3$   
 Bauteil Erweiterung:  $385,3 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ m} = 3.853,00 \text{ m}^3$

**Summe**

28.501,51 m<sup>3</sup>

### Ermittlung der Baumassenzahl (BMZ) einschl. Erweiterung

Summe Baumasse  $28.501,51 \text{ m}^3$   
 Grundstücksfläche  $8.190,66 \text{ m}^2$   
 = 3,48

**Gemeinde Kiefersfelden**  
 BPlan "Kaiserreich - nordöstlicher Teil"

### Berechnung BMZ

Klaus Innich, Dipl. Ing. Architekt BDA  
 Stadtplaner, Regierungsbaumeister  
 Weilbergstraße 12a, 83703 Gmund

16.09.2020

Das Planungsgebiet enthält neben bebaubaren Flächen auch Grünflächen zur Baugebietseingrünung. Der Versiegelungsgrad der Gesamtfläche ist aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht vertretbar. Die festgesetzte Höchstgrenze der GRZ liegt unter den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Innerhalb der dargestellten überbaubaren Flächen wurden die zulässigen Wandhöhen der geplanten Gebäude festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält rahmengebende Aussagen zu den Dachformen und Einfriedungen. Dies trifft auch für die Festsetzungen zur Grünordnung zu. Zusammen mit der, in den schriftlichen Festsetzungen angegebenen Art der baulichen Nutzung und den in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen, erfüllt die Planung die Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans.

Die Neubauten und Freiflächen werden vom Vorhabenträger geplant. Die abgeschlossenen Planungen der Neubauten, einschließlich der Freiflächen, werden Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **4.2.2 Gestalterische Zielsetzungen**

Die Oberalpgruppe AG (Vorhabenträger) schrieb für die Planungsaufgabe einen Architektenwettbewerb aus, der im Frühjahr 2019 entschieden wurde. Die spanischen Architekten Barozzi und Veiga, Barcelona, Preisträger beim Wettbewerb, wurden zusammen mit dem Büro planteam GmbH, Bozen, mit der weiteren Planung beauftragt. Die beauftragten Planungsbüros beschreiben die Planungsziele wie folgt:

##### ***Baubeschrieb Hauptgebäude Dynafit (03.12.2019)***

###### ***Situationsplan***

*Das Hauptgebäude steht mit einem kompakten Fußabdruck im Westen des Grundstücks. Somit entsteht ein großer Freiraum im Osten, wo der Park geplant ist. Im Südosten der Parzelle ist das Restaurant mit Bezug zum Park vorgesehen. Der Park wird durch eine Modellierung des Geländes von der Autobahn (Lärm und Abgase) geschützt. Die Parkplätze im Freien befinden sich hauptsächlich auf der Süd- und Westseite, eine geringe Anzahl ist auf der Ostseite untergebracht. Die Anlieferung für das Hauptgebäude ist auf der West- und Ostseite organisiert. Unmittelbar neben der Zufahrt, auf der Südseite des Geländes, befindet sich die Rampe in die Tiefgarage. Dieser Standort erlaubt eine Optimierung der Verkehrsströme.*

*Die zukünftige Erweiterung des Komplexes ist auf der Südseite des Grundstücks vorgesehen. Seine Anordnung und Geometrie werden vorgeschlagen, um die Singularität des Ensembles hervorzuheben, sobald es einmal realisiert ist. Die Ansicht des Gebäudes von der Südseite bleibt unverändert. Das Projekt ist auch ohne Erweiterung ein vollständiges Projekt, verstärkt seine Ausdruckskraft durch den Erweiterungsbau.*

###### ***Raumprogramm***

*Das Eingangstrium stellt den zentralen Raum des Projektes dar. Ein von Osten und Westen mit Licht durchfluteter Hohlraum, der die Höhe des Gebäudes in seiner Gesamtheit zum Ausdruck bringt und um den sich alles, Personenströme und Aktivitäten, drehen. Die öffentlichen Nutzungen befinden sich im Erdgeschoss, damit die Besucher die Dynafit-Welt auf direktem Weg erleben können. Im ersten Stockwerk sind die großen Versammlungsräume untergebracht. Weiter folgen Büroräume sowie verschiedene spezifische Nutzungen wie Kitas, Fitnessräume und Mensa. Zuoberst befinden sich die Wohnräumlichkeiten.*

*Die Qualität und das Ambiente der Arbeitsräume in den oberen Geschossen werden durch halb offene Außenterrassen verbessert und aufgewertet. Räume der Begegnung, in*

denen man sich ausruhen und abschalten kann und die es ermöglichen, das Gebäude sowohl im Sommer als auch im Winter klimatisch zu kontrollieren.

Die Terrassen, wie kleine Wintergärten, können im Sommer in die Arbeitsräume integriert oder im Winter geschlossen werden. Dies ermöglicht eine große Vielfalt an Raumgestaltungen, sowie erhöht es die räumliche Qualität im Arbeitsumfeld der Mitarbeiter und Angestellten.

### **Materialität**

Äußerlich zeichnet sich das Gebäude durch eine diagonal facettierte Glasfassade aus, welche die Geometrie des Baus hervorhebt und das Erscheinungsbild des Gebäudes prägt. Man kann diese als ein Plug-and-Play-System verstehen, welches in den Glasflächen den Sonnenschutz und in den blinden Flächen alle technischen Anforderungen wie Sonnenkollektoren, Lüftung und Akustik integriert. Eine Art dem Volumen durch ein System, das an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden kann, Tiefe und Variation zu verleihen.

Diese Fassadengestaltung erlaubt es, die Terrassen in das Volumen zu integrieren und über spezifisch platzierte Glasausschnitte Hauptnutzungen erkennbar zu machen. Licht und Geometrie des Volumens machen das Gebäude, zum größten Teil aus Aluminium- und Glasflächen bestehend, je nach Variation und Einschlag des Lichts auf unterschiedliche Weise wahrnehmbar.

### **Landschaft**

Wind-, Sonnenexposition, Wasserhaushalt, Sichtbeziehungen, Schallschutz, Anschlüsse an die Umgebung sowie die Gebäudeorganisation, das Besuchererlebnis geben das funktionale Grundgerüst der Grundstücksorganisation. Im inszenierten Gegensatz zur Gebäude-Ikone ist der Freiraum einfach, natürlich, robust und nachhaltig gestaltet. Hightech trifft Natur. Als „Kondensat“ der umgebenden Landschaft sind die Steine des Inntals, die Vegetation der Voralpen und die lokale Handwerkskunst die Basiszutaten des Dynafit-Freiraum-Erlebnisses.

In verschiedenen natürlichen Raumfolgen; offen-repräsentativ, funktional-praktisch, verwunschen-kleinteilig, adaptiv-flexibel, Herzraum-inklusiv sind „Tech-Stationen“ platziert, die dem Besucher Möglichkeit zum Testen, Entdecken der Dynafit Produkte gibt. Ein Raum zum Entdecken, aber auch ein Ort der wachsen und sich an neue Nutzungen anpassen kann. Der beste Arbeitsplatz in Kiefersfelden, dem biophyllic Ansatz folgend, integrieren wir natürliche Prozesse und den Zugang zur Natur in den Arbeitsalltag.

Der sparsame, kluge und bewusste Umgang mit der Ressource Wasser schützt das Grundwasser, spart Trinkwasser und entlastet die öffentliche Infrastruktur. Raumklima und Erlebniswert im Gebäude profitieren direkt. Die Gestaltung der Wasserflächen bietet Verdunstungskühlung an den Fassaden, sie sind Kleinklimafaktoren, zudem Imageträger Auftakt und Willkommen, Natur- und Lebensraum und beispielbare Fläche.

### **Fassaden und Tragwerk**

Die Primärkonstruktion des Bauwerks besteht aus einer konventionellen Stahlbetonkonstruktion mit Flachdecken und aussteifenden Kernen. Die Abstände zwischen tragenden Wänden und Stützen sind so gewählt, dass eine Spannweite von 7,50m nie überschritten wird. Somit kann eine material- und kosteneffiziente Lösung realisiert werden

Das Untergeschoss soll mit einer weißen Wanne ausgeführt werden; bezüglich Gründung muss ein Baugrundgutachten Aufschluss geben; es wird jedoch eine Flachgründung mit Streifenfundamenten angestrebt.

Die Gebäudehülle prägt mit seiner klaren Form und Homogenität das Erscheinungsbild des Bauwerks.

Eine vorgesetzte Stahlkonstruktion umhüllt nahezu die gesamte Gebäudehülle; diese besteht aus stählernen Walzprofilen, welche über Schraubverbindungen gefügt werden und so ein rautenförmiges Raster ergeben. Diese Stahlkonstruktion erhält eine leichte Faltung; perforierte dreieckige Blechpaneele werden in diese Faltung integriert, sind in ihrer Form



und Neigung so optimiert, dass die unerwünschten solaren Wärmegewinne auf ein Minimum reduziert werden. Die Blechpaneele können nach Belieben zusätzlich mit Photovoltaikzellen bestückt werden oder durch schallabsorbierende Sandwichelemente ersetzt werden.

Im Bereich des Flagship Stores, der Mensa sowie dem Kindergarten wird die Stahlstruktur mit dreifach Isolierverglasung bestückt und stellt somit die thermische und wasserdichte Hülle des Gebäudes dar.

In den übrigen Bereichen verspringt die thermische Hülle nach innen; hier wird der externe Screen in gleicher Weise fortgeführt, jedoch wird er nicht verglast. Nach innen versetzt wird eine einfache Pfosten-Riegel Fassade mit Dreifachverglasung inklusive moderater selektiver Beschichtung und integrierten Schiebetüren angeordnet. Die Reinigung und der Glasaustausch erfolgt in diesen Bereichen über die Terrassen von außen mit Hilfe eines Manipulators.

Die opaken Stahlbetonwände des „Gebäuderückens“ sowie der dreieckigen seitlichen Ansichtsflächen des Bauwerks werden mit einer kaschierten Mineralwolle bekleidet. Der stählerne Screen mit Aluminiumblechen wird vor der thermischen und wasserdichten Ebene fortgeführt um ein homogenes Erscheinungsbild zu erhalten.

### **Nachhaltigkeit**

Bei dem vorliegenden Klima-/Energiekonzept liegt der Fokus auf passiven Maßnahmen und der Nutzung natürlicher Ressourcen und regenerativer Energien. Die, vergleichsweise transparente Gebäudehülle ermöglicht eine gute Tagesbelichtung auch in der Raumtiefe. Die ausgeklügelte Fassadenstruktur führt zu einer wirksamen Verschattung im Sommer. Photovoltaik Elemente auf der Fassade bewirken eine zusätzliche Verschattung und machen die Fassade zum Energielieferanten.

Die Gebäudespeichermassen werden konsequent genutzt, um die sommerlichen Temperaturen zu dämpfen. Hierzu werden teilweise massive Bodenbeläge vorgesehen und die Stahlbetondecken bleiben weitgehend unverkleidet. Das Gebäude wird über eine Betonkernaktivierung temperiert. In exponierteren Bereichen, wie z.B. Großraumbüros oder Besprechungsräumen werden Heiz-/Kühl-/Akustiksegel vorgesehen. Die nötige Energie zum Heizen bzw. Kühlen wird umweltschonend über Geothermie bereitgestellt. Dies führt zudem zu niedrigen Betriebskosten.

In Anbetracht der vorliegenden Rahmenbedingungen erfolgt die Frischluftversorgung über eine mechanische Lüftungsanlage mit kleinen Luftwechselraten. Die Lüftung erfolgt ausschließlich zur Aufrechterhaltung der Lufthygiene. Die Luft wird in den einzelnen Raumbecken als Quellluft eingblasen und zentral über das Atrium abgesaugt. Hierdurch wird ein separates Kanalsystem für die Abluft eingespart. Im Winter erfolgt eine Wärmerückgewinnung über ein Kreislaufverbundsystem. Im Sommer wird die mechanische Zuluft über Geothermie vorgekühlt. Zu Zeiten moderater Außentemperaturen können Räume, die an die nicht lärmbelastete Fassade angrenzen, ggf. auch natürlich belüftet werden. In Sommernächten wird das Gebäude mit kühler Außenluft durchlüftet, um die Gebäudespeichermassen zu entladen. Hierzu wird der thermische Auftrieb, der sich im Atrium einstellt, als natürliche Antriebskraft ausgenutzt.

Die Wintergärten werden ausschließlich natürlich belüftet und dienen als Klimapuffer.

### **4.2.3 Gestaltung der Außenanlagen**

Um den städtebaulichen Zusammenhalt des gesamten Planungsgebiets zu erreichen, wird empfohlen, die Außenanlagen für die Neubauten auf der Grundlage eines gestalterischen Gesamtkonzepts zu entwickeln. Dabei sind einheitliche Beläge für Stellplätze, Wege, Straßen festzulegen, ebenso eine übergreifende Gestaltung der inneren Grünflächen und Ortsrandeingrünungsflächen. Die geforderten Freiflächengestaltungspläne sollten aus dem Gesamtgestaltungskonzept entwickelt werden

#### **4.2.4 Gestaltung der Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden das Erscheinungsbild des Planungsgebiets erheblich prägen. Alle Werbeanlagen innerhalb des Planungsgebiets sollten daher auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts einheitlich gestaltet werden. Sie sind nur am Ort der Leistung zulässig. In § 7 der Festsetzungen des Bebauungsplans wurden ein Standort und die Abmessungen einer Werbestele genauer definiert. Das geplante Werbelogo zwischen den schrägen Außenwänden muss im Rahmen der Gebäudeplanung genau definiert werden.

#### **5.0 Erschließung**

Das gesamte, im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet wird mit einer zentralen Straße erschlossen, die im Süden an die St 2589 anbindet. Am nördlichen Ende des Planungsgebiets geht die zentrale Erschließungsstraße in die vorhandene Kaiserreichstraße über, die zu den nördlich gelegenen Anwesen und zum Hödenauer See weiterführt. Im Süden besteht eine Fußgänger- und Radfahrerverbindung entlang des Bahndamms zum Zentrum des Hauptortes Kiefersfelden.

Das östlich der neuen zentralen Erschließungsstraße gelegene Planungsgebiet wird durch eine Straßenschleife erschlossen, über die unter anderem auch das Sondergebiet für das Hotel und die Grundstücke des nordöstlich gelegenen Bebauungsplans „Kaiserreich – nordöstlicher Teil“ erreichbar sind. Die Fahrbahnbreiten der neuen Erschließungsstraßen betragen 6,5 m, dazu kommen 1,5 m breite Pflanzstreifen für Straßenbäume und 2,0 m für einen kombinierten Geh- und Radweg an der Westseite der Kaiserreichstraße. Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Bauvorhaben werden im Rahmen der Planung der Einzelvorhaben auf den privaten Grundstücken realisiert.

#### **6.0 Baugrunduntersuchung**

Für das gesamte Baugebiet wurde am 14.06.2018 von der Crystal Geotechnik GmbH, Schustergasse 14, 83512 Wasserburg a. Inn, eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser möglich ist. Weitere Informationen können der Untersuchung entnommen werden.

#### **7.0 Immissionsschutz**

Das Planungsbüro OBERMAYER Planen und Bauen GmbH, München, hat im Auftrag der INN Immobilien GmbH, Kiefersfelden, für das Planungsgebiet eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Untersuchung vom 16.05.2018 liegt einschließlich der DIN 45691 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus.

Das Gutachten kommt zu folgender Zusammenfassung:

*Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde für den Bebauungsplan „Gewerbepark Kaiserreich“ der Gemeinde Kiefersfelden die Wirkung von Verkehrslärm und Gewerbelärm untersucht.*

*In Bezug auf Verkehrsgeräusche werden an den geplanten Gebäuden des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 an fast allen den Hauptschallquellen zugewandten Fassaden, die den Baugrenzen entsprechen, im Tages- und Nachtzeitraum*

*überschritten. Aufgrund der hohen Verkehrslärmemissionen der BAB 93 und der Bahnstrecke 5702 (Rosenheim – Kiefersfelden), sowie der geplanten Gebäudehöhen ist nur von einer beschränkten Wirkung von aktiven Schallschutzmaßnahmen auszugehen. Aus diesem Grund scheinen aktive Schallschutzmaßnahmen in der gegebenen Situation nicht geeignet zu sein; es muss daher mit planerischen Maßnahmen (Nutzungszuordnung, Grundrissorientierung) und letzten Endes passiven Schallschutzmaßnahmen reagiert werden.*

*Für die geplanten Gewerbeflächen wurden Lärmkontingente so festgesetzt, dass in den angrenzenden Gebieten die Immissionsrichtwertanteile (die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwertanteile der TA Lärm) eingehalten werden.*

*Im Zuge der Baugenehmigung für einen Betrieb, der sich auf dem Bebauungsplangebiet ansiedeln möchte, ist entsprechend der DIN 45691: 2006-12 Abschnitt 5 nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden; gegebenenfalls sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.*

## **8.0 Natur und Umwelt**

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro Umwelt und Planung, Sabine Schwarzmann Jochen Schneider Landschaftsarchitekten, Münchnerstraße 48, 83022 Rosenheim, ein Umweltbericht erstellt. Er ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Gmund, den 17.03.2021

.....  
Klaus Immich  
Dipl. Ing. Architekt BDA Regierungsbaumeister

## **Gemeinde Kiefersfelden**

Kiefersfelden, den

.....  
Hajo Gruber  
1. Bürgermeister

## Gemeinde Kiefersfelden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet "Kaiserreich – nordöstlicher Teil" auf den Teilgrundstücken Fl. Nr.396 und 395/7

Plandatum 17.03.2021

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

### 1.0 Anlass der Planung

Die Gemeinde Kiefersfelden hat durch die Schließung des Autobahnzollamts und die Stilllegung des Marmor- und Zementwerks fast 1000 Arbeitsplätze verloren. Es ist beabsichtigt, auf dem günstig zur Autobahn A 93 gelegenen Standort gewerbliche Nutzungen anzusiedeln, die dazu beitragen sollen, das Arbeitsplatzdefizit zu verringern.

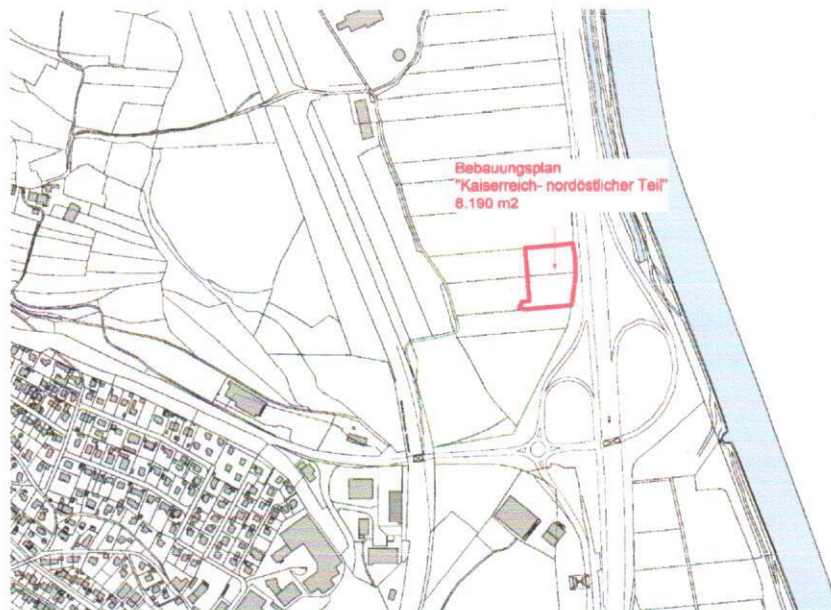
### 2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen



Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan

Das im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbe- und Sondergebiet (Hotel) liegt nördlich des Autobahnzubringers St 2589 zwischen dem Bahngelände der Strecke Rosenheim - Kufstein und der Bundesautobahn A 93. Im Norden und Westen grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“ an. Über das Planungsgebiet verlaufen die Trassen der Deutschen Transalpinen Ölleitung TAL und der Gashochdruckleitung Inzenham – Kiefersfelden. Für das gesamte, im Flächennutzungsplan dargestellte Planungsgebiet hat das Bayerische Staatsministerium der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat, am 13.06.2018 die Abweichung vom Ziel 3.3 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Einschränkungen zugelassen.

### 3.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Übersichtsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 0.819 ha groß. Im Süden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Kaiserreich – südlicher Teil“ an. Für die westlich angrenzenden Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 395/7 und 396 ist - in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan - ebenfalls ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet vorgesehen.

### 4.0 Erschließung

Das gesamte, im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet wird mit einer zentralen Straße erschlossen, die im Süden an die St 2589 anbindet. Am nördlichen Ende des Planungsgebiets geht die zentrale Erschließungsstraße in die vorhandene Kaiserreichstraße über, die zu den nördlich gelegenen Anwesen und zum Hödenauer See weiterführt. Im Süden besteht eine Fußgänger- und Radfahrerverbindung entlang des Bahndamms zum Zentrum des Hauptortes Kiefersfelden.

Das östlich der neuen zentralen Erschließungsstraße gelegene Planungsgebiet wird durch eine Straßenschleife erschlossen, über die unter anderem auch das Sondergebiet für das Hotel und die Grundstücke des nordöstlich gelegenen Bebauungsplans „Kaiserreich – nordöstlicher Teil“ erreichbar sind.

### 5.0 Planung

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Bauvorhaben verwirklicht werden, die von einem oder mehreren Vorhabenträgern erarbeitet werden. Die Vorhaben- und Erschließungspläne werden mit der Gemeinde abgestimmt und werden über den Durchführungsvertrag Bestandteil des Bebauungsplans. In den einzelnen Teilgebieten werden die Gebäude und Freiflächen durch von Vorhabensträgern beauftragte Planungsbüros geplant. Die abgeschlossenen Planungen der Neubauten einschließlich der Freiflächen werden Bestandteil des Bebauungsplans.

### **Planung Oberalpgruppe AG**

Die Oberalpgruppe AG (Vorhabenträger) schrieb für das „Headquarter Dynafit“ einen internationalen Wettbewerb unter 9 Architekten aus, der im Frühjahr 2019 entschieden wurde. Die spanischen Architekten Barozzi und Veiga, Barcelona, Preisträger beim Wettbewerb, wurden zusammen mit dem Büro planteam GmbH, Bozen, mit der weiteren Planung beauftragt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen das „Headquarter Dynafit“ und ein kleines Bistro verwirklicht werden. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung wird mit der Gemeinde abgestimmt und über den Durchführungsvertrag Bestandteil des Bebauungsplans.

Die 30 m hohen, prismenförmigen Gebäude in Stahl- Glasbauweise werden an der Nordostecke des Baugebiets „Kaiserreich“ ein erkennbares Wahrzeichen darstellen. Die Abstände von der Autobahn und das Werbekonzept wurden mit der Autobahndirektion Südbayern abgestimmt

## **6.0 Gutachten**

Für das Baugebiet „Kaiserreich“ und damit auch für den Bebauungsplan „Kaiserreich – Nordöstlicher Teil“ wurden folgende Gutachten erstellt:

### **Baugrunduntersuchung**

Für das gesamte Baugebiet wurde am 14.06.2018 von der Crystal Geotechnik GmbH, Schustergasse 14, 83512 Wasserburg a. Inn, eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser möglich ist.

### **Immissionsschutz**

Planungsbüro OBERMAYER Planen und Bauen GmbH, München, Schalltechnische Untersuchung für das Planungsgebiet. Auswirkung von Verkehrslärm und Gewerbelärm.

## **7.0 Natur und Umwelt**

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro Umwelt und Planung, Sabine Schwarzmann Jochen Schneider Landschaftsarchitekten, Münchnerstraße 48, 83022 Rosenheim, ein Umweltbericht erstellt. Er ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Umweltbericht wurde durch alle Verfahrensschritte fortgeschrieben und nach dem jeweiligen Kenntnisstand ergänzt. Das Scoping fand im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB statt. Ein eigener Scopingtermin war nicht notwendig.

Mit den geplanten Vorhaben im Bebauungsplan sind verschiedene Eingriffe bei Boden- und Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden, die trotz Minimierungsmaßnahmen, wie wasserdurchlässige Stellplätze, großzügige Eingrünungsmaßnahmen und Durchgrünung des Baugrundstückes nicht komplett kompensiert werden können.

Die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden durch die Erbringung einer Ausgleichsmaßnahme in der Gemeinde Albaching, Gemarkung Albaching auf einem Teilstück der Flurstücknummer 3320 kompensiert.

Um die dort vorhandene intensiv genutzte Wirtschaftswiese für Kiebitze und Feldlerchen aufzuwerten wird auf einer Flächengröße von ca. 3.200 m<sup>2</sup> eine Extensivierung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung durchgeführt.

Zusätzliche Maßnahmen wie die Renaturierung eines vorhandenen Grabens, die Schaffung von wechselfeuchten Geländekuhlen werden die Ausgleichsfläche zusätzlich auf.

## 8.0 Abwägungen

Das gesamte, im Flächennutzungsplan dargestellte Planungsgebiet „Kaiserreich“ ist, wie in Ziff. 3.0 beschrieben nach allen Himmelsrichtungen eindeutig abgegrenzt. Spätere Erweiterungen sind nicht zu erwarten. Das Planungsgebiet besteht aus un bebauten Wiesen und einem kleinen Wäldchen an Nordwestrand, nördlich und westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“ an.

Mangels angrenzender Wohngebiete fand keine Abstimmung mit Anwohnern statt. Über das Planungsgebiet verlaufen die Trassen der Deutschen Transalpinen Ölleitung TAL und der Gashochdruckleitung Inzenham – Kiefersfelden. Der Bebauungsplan wurde mit diesen Trägern öffentliche Belange, ebenso mit der Autobahndirektion abgestimmt.

Wegen der Nähe zur Autobahn war eine Abstimmung der Werbeanlagen mit der Autobahndirektion erforderlich. Auch für das gesamte Planungsgebiet wurden für alle drei Bebauungspläne Werbekonzepte entwickelt, die zu einem einheitlichen Erscheinungsbild führen sollen.

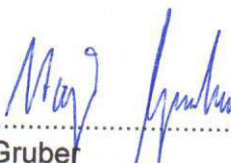
Gmund, den 17.03.2021



.....  
Klaus Immich  
Dipl. Ing. Architekt BDA Regierungsbaumeister

### Gemeinde Kiefersfelden:

Kiefersfelden, den 12. April 2020



.....  
Hajo Gruber  
1. Bürgermeister