

Gemeinde

Kiefersfelden

Lkr. Rosenheim

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

„Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ 1. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Berchtold

Aktenzeichen

KIE 2-13

Plandatum

19.03.2025 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und Beschreibung	3
2.2	Erschließung	4
2.3	Emissionen	4
2.4	Flora/Fauna	5
2.5	Altlasten	5
2.6	Denkmäler	5
2.7	Wasser	5
2.8	Sonstiges	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Landes- und Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Bebauungsplan „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“	8
3.4	Verfahren	8
4.	Vorhabensbeschreibung	9
5.	Planinhalte	10
5.1	Geltungsbereich	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung – Höhenlage der Gebäude	10
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen	11
5.5	Grünordnung	11
5.6	Klimaschutz, Klimaanpassung	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist eine Anfrage des Eigentümers des gewerblich genutzten Grundstücks, ergänzende Anlagen auf dem Grundstück zu errichten und weitere Anpassungen vorzunehmen. Folgende Änderungen und Ergänzungen sind vorgesehen:

- Errichtung eines Lade-Hubs als Ladeinfrastruktur für Elektromobilität
- Photovoltaiküberdachung der (vorhandenen) Tiefgaragenrampe sowie weiterer angrenzender Stellplätze
- Erweiterung des bestehenden Restaurants/Cafés
- Errichtung zusätzlicher oberirdischer Stellplätze

Für den Geltungsbereich liegt der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021 vor. Zur Umsetzung eines Lade-Hubs sowie einer Photovoltaiküberdachung ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Gemeinde macht sich die Planung zu Eigen und ändert hierfür den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021. Die Änderung soll ebenfalls vorhabenbezogen erfolgen.

Durch die Änderung kann eine effizientere Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Anlage zur Nutzung von Solarenergie auf den Stellplatzflächen sowie einer Ladestation für Elektroautos (Lade-Hub). Anforderungen des Klimaschutzes werden somit berücksichtigt und das Plangebiet wird dahingehend städtebaulich geordnet.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebiets „Kaiser-Reich“ unmittelbar an der Bundesautobahn 93. Westlich in ca. 240 m Entfernung verläuft die Bahnstrecke Rosenheim – Kufstein. Die Flächen des Plangebiets selbst sind bereits bebaut und werden gewerblich genutzt. Im Süden und Südwesten grenzen ebenso gewerblich genutzte Flächen an, die Flächen unmittelbar südlich sind jedoch noch nicht bebaut. Nördlich und westlich des Vorhabens liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die auf dem Luftbild (s. unten) erkennbare Baustelleneinrichtung westlich des Plangebiets ist zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden. Zudem sollen die Flächen westlich als Gewerbegebiet entwickelt werden, die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits entsprechend dargestellt.

Die Topographie des Plangebiets sowie der Umgebung ist relativ eben. Im Osten des Plangebiets wird eine Höhe von ca. 473 m ü NHN erreicht, im Westen eine Höhe von 472 m ü NHN.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 24.02.2025

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die angrenzende öffentliche Kaiserreich-Straße verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung (im Trennsystem, jedoch ist ein Regenwasserkanal lediglich für die Straßenentwässerung vorhanden) sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt auf dem eigenen Grundstück. Dies wird über Versickerung bzw. Versickerungsanlagen sichergestellt. Die Möglichkeit zur Versickerung besteht gemäß einer Baugrunduntersuchung, welche im Rahmen der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021 erstellt wurde. Auf den ursprünglichen Bebauungsplan wird verwiesen.

2.3 Emissionen

Das Vorhaben liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der Bundesautobahn 93. Die immissionsschutzfachlichen und -rechtlichen Anforderungen wurden bereits im Zuge der Erstellung des zugrundeliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021 anhand eines Gutachtens untersucht. Es wird davon ausgegangen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans keine immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Auf die Ausführungen des weiterhin gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021 wird daher verwiesen.

Die Flächen nördlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends, nachts sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind zu tolerieren.

2.4 Flora/Fauna

Das gewerblich genutzte Grundstück wurde zwischen 2022 und 2024 bebaut. Die festgesetzten zu pflanzenden Grünstrukturen ergeben sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021. Bestehende Gehölze befinden sich nicht auf dem Plangebiet. Laut Artenschutzkartierung (ASK) sind keine Fundorte innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung vorhanden. Von einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht auszugehen.

Unmittelbar im Norden des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet Inntal Süd (ID: LSG-00595.01) an. Aufgrund der nur geringfügigen Änderungen des Bebauungsplans und der weiterhin nach Norden festgesetzten Eingrünung ist davon auszugehen, dass die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets nicht beeinträchtigt werden.

Sonstige Schutzgebiete befinden sich weder innerhalb noch in unmittelbarer Nähe des Plangebiets.

2.5 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Bei den bisherigen Baumaßnahmen sind keine Auffälligkeiten bekannt geworden.

Sollten bei den weiteren Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

2.6 Denkmäler

2.6.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

2.6.2 Baudenkmäler

Baudenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

2.7 Wasser

Gemäß Flächennutzungsplan liegen weder Trinkwasserschutzgebiete noch Heilquellenschutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches.

2.7.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 04.03.2025) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand sind der Baugrunduntersuchung, welche im Rahmen der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021 erstellt wurde, zu entnehmen. Demnach befand sich der Grundwasserspiegel der damals durchgeführten Messungen bei ca. 2,7 bis 3,4 m unter der Geländeoberkante. Auf den ursprünglichen Bebauungsplan wird verwiesen.

2.7.2 Hochwasserschutz

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets oder in der näheren Umgebung. Des Weiteren befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 396 außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}). Jedoch liegt das Plangebiet innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Starkregenereignisse können grundsätzlich an jedem Ort auftreten. Dies sind Niederschlagsereignisse, die lokal und kleinräumig auftreten und in kurzer Zeit sehr große Niederschlagsmengen verursachen. Durch Starkregenereignisse können Sturzfluten ausgelöst werden, auch auf Flächen, deren topografischen Lage ein solches Ereignis nicht erwarten lassen.



Abb. 2 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung), Stand 13.02.2025, Quelle UmweltAtlas © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut zeigt im südlichen Bereich des Plangebiets eine starke Abflusslinie (rote Linie) sowie südwestlich eine mäßige Abflusslinie (gelbe Linie). Hinsichtlich des erst kürzlich umgesetzten Gewerbegebiets

ist davon auszugehen, dass die Hinweiskarte Oberflächenabfluss sich hier auf zwischenzeitlich überholte Höhendaten bezieht. Wasserwirtschaftliche Anforderungen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021 berücksichtigt. Potentielle Aufstaubereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

2.8 Sonstiges

Das Plangebiet grenzt an die Bundesautobahn 93 an. Auf Höhe des Plangebiets beginnt zudem ein Ausfahrtsast der Anschlussstelle Nr. 60 (Kiefersfelden). Die Anforderungen der Anbauverbotszone sowie der Baubeschränkungszone der Bundesautobahn 93 inkl. Ausfahrtsast sind entsprechend zu berücksichtigen.

Zudem verläuft durch das Plangebiet die Transalpine Ölleitung (TAL) mit einem Schutzstreifen von 5 m beiderseits.

Die Anforderungen sind bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021 berücksichtigt und sind dort als nachrichtliche Übernahmen aufgeführt. Auf die Ausführungen des Urplans wird verwiesen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021 stehen die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) sowie des Regionalplans der Region 18 des Regionalen Planungsverbands Südostoberbayern (Stand letzte Teil-Fortschreibung: 25.11.2024) nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Mit Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Stand vom 20.06.2018 wird das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Die Flächen liegen teilweise innerhalb der Anbauverbotszone der A93. Entlang der Autobahn sowie als Abgrenzung zur nördlich gelegenen Fläche für die Landwirtschaft sind Eingrünungsstrukturen mittels Einzelbäumen dargestellt. Die Flächen des Plangebiets sind zudem als *grundwasser-sensible Bereiche außerhalb Siedlungsgebiet* ausgewiesen.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Die Bebauungsplanänderung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist somit eingehalten.

3.3 Bebauungsplan „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“

Für das Plangebiet gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021. Dieser setzt für das Plangebiet u.a. folgendes fest:

- Art d. baulichen Nutzung:
Gewerbegebiet
- Maß d. baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl: 0,6
Baumassenzahl: 4,0
Wandhöhe: bis zu 30 m
- Fläche für Stellplätze und Tiefgarage
- Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten
- Randeingrünung nach Süden und Westen



Abb. 4 Planzeichnung „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ i.d.F.v. 17.03.2021, ohne Maßstab

Die Festsetzungen berücksichtigen die Anbauverbotszone der angrenzenden BAB 93 sowie die Anforderungen der Transalpinen Ölleitung (TAL).

3.4 Verfahren

Mit lediglich Änderung und Ergänzung von einzelnen Festsetzungen und der Beibehaltung der wesentlichen Planung berührt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ nicht die Grundzüge der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021.

Durch die Aufstellung bzw. Änderung der Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter noch für zu beachtende Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB werden somit erfüllt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

4. Vorhabensbeschreibung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021 wurden bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das „Headquarter Dynafit“ geschaffen. Das Bauvorhaben wurde bereits umgesetzt. Zur Ergänzung der bestehenden gewerblichen Nutzung sind weitere Maßnahmen im Umgriff des Bebauungsplans geplant, diese sind:

- Errichtung eines Lade-Hubs im nordwestlichen Bereich sowie Kompensation der entfallenden Stellplätze durch Errichtung weiterer oberirdischer Stellplätze im östlichen Teilbereich
- Errichtung einer Photovoltaik-Anlage über der bestehenden Tiefgaragenrampe im südlichen Bereich sowie über weiterer angrenzender Stellplätze, welche im Zuge des Vorhabens ebenfalls überdacht werden sollen
- Bauliche Erweiterung des Restaurants nach Südosten auf Flächen, die bisher als Terrasse dienten

Die Erweiterung des Restaurants sowie die Errichtung weiterer oberirdischer Stellplätze entsprechen bereits den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Flächen sind bereits im Bestand überbaut, eine zusätzliche Versiegelung ist hierfür nicht erforderlich. Für die weiteren Vorhaben ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. An der Grundkonzeption des Vorhabens und des Bebauungsplans wird jedoch festgehalten.

Das Lade-Hub sowie die Photovoltaik-Überdachung befinden sich ebenfalls auf bereits versiegelten Flächen, rücken jedoch etwas näher an die jeweiligen Grundstücksgrenzen heran. Eine geringe zusätzliche Versiegelung ergibt sich hieraus. Ebenso entfallen hierfür insgesamt 2 gemäß Urplan zu pflanzende Bäume. Beide Vorhaben sind eingeschossig.

Die Stellplatz- und Tiefgaragenüberdachung wird mittels Stützen ausgeführt, zusätzliche Seitenwände zur bestehenden Tiefgaragenrampe sind nicht vorgesehen. Neben der Tiefgaragenrampe sollen 6 Stellplätze überdacht werden. Die Überdachung wird als Sheddach ausgeführt, auf dem sich Photovoltaikmodule befinden. Gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021 müssen die Stellplätze bzw. Tiefgarage zur südlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 1,0 m im Einfahrtbereich an der Kaiserreich-Straße einhalten, weiter östlich bis zum Schutzbereich der Transalpinen Ölleitung etwas weniger (ohne Vermaßung). Die geplante Überdachung sieht einen Abstand von 0,68 m bis 0,82 m zur südlichen Grundstücksgrenze vor.

Der geplante Lade-Hub bietet 4 Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge und entsteht auf den Flächen von 10 Stellplätzen. Zur Kompensation werden 6 Stellplätze östlich des „Headquarter Dynafit“ errichtet. Der Lade-Hub weist einen Abstand von ca. 1,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze auf, der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021 setzt hier eine etwas breitere, aber unvermaßte, private Grünfläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze fest. Der Lade-Hub reicht somit etwas näher an die westliche Grundstücksgrenze heran als die bisher festgesetzte Bebauungsgrenze für Stellplätze und Tiefgarage. Der Lade-Hub wird von Osten angefahren. Die weiteren Seiten werden teilweise offen ausgeführt, Seitenwände sind nur in Teilbereichen vorhanden. Der Lade-Hub wird mit einem Flachdach ausgeführt, Photovoltaikmodule befinden sich auf dem Dach.

5. Planinhalte

Die gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ändert innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021. Die Planzeichnung wird in Teilbereichen geändert. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter.

Die Begründung geht daher lediglich auf die geänderten Punkte ein.

5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.196 m² und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 396, Gemarkung Kiefersfelden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

An der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird festgehalten. Der geplante Lade-Hub wird im Einklang mit dem Leitfaden *Ladeinfrastruktur in der Kommune aufbauen – Ein Leitfaden für die Optimierung und Beschleunigung von Genehmigungsprozessen* der Nationalen Leitstelle Ladeinfrastruktur (Erscheinungsjahr 2024) als Gewerbebetrieb eingestuft. An der Unzulässigkeit von Tankstellen gemäß dem Urplan wird dahingehend festgehalten.

Hinsichtlich des Heranrückens des Lade-Hubs an die westliche Grundstücksgrenze wird mittels Gliederung des Gewerbegebiets des Plangebiets in zwei Teilgebiete gewährleistet, dass im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets ausschließlich der geplante Lade-Hub entsteht.

Da es sich um eine vorhabenbezogene Änderung handelt, liegt der Bebauungsplanänderung ein Vorhaben- und Erschließungsplan bei. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung – Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzte Grundflächenzahl und Baumassenzahl gelten unverändert fort. Die Höhenentwicklung der Photovoltaik-Überdachung im Süden sowie des Lade-Hubs im Nordwesten werden mittels Festsetzung gesteuert. Eine niedrige Bebauung zu den Nachbargrundstücken wird somit gewährleistet.

Die relativen Wand- und Firsthöhen beziehen sich dabei auf einen absoluten Bezugspunkt, welcher in Meter über Normalnull (m ü NN) angegeben ist. An dem Höhenbezugssystem (DHHN12, Status 100, m ü NN) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021 sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans festgehalten. Eine Umrechnung in das aktuell gültige Höhenbezugssystem (DHHN2016, Status 170, m ü NHN) ist grundsätzlich möglich.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

Für den geplanten Lade-Hub im Sinne eines Gewerbebetriebs (s. Ausführungen in Kapitel 5.2) werden im nordwestlichen Bereich des Plangebiets entsprechende Baugrenzen festgesetzt. Ein zusätzliches Baufenster wird hierfür ergänzt, die Lage des Vorhabens wird somit gesteuert.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird der Abstand der Umgrenzung von Stellplätzen mit Zufahrt und Tiefgarage zur südlichen Grundstücksgrenze geringfügig reduziert. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dort geplante Überdachung werden somit geschaffen. Die Grundfläche der Überdachung wird zudem begrenzt.

Zur Klarstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Seitliche Grenzabstände und die maximale Gebäudelänge werden entsprechend festgesetzt. Die Abstandsflächen sind grundsätzlich gemäß der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Hinsichtlich der Überlagerung von Abstandsflächen des geplanten Lade-Hubs sowie des östlich gelegenen Baufensters mit einer zulässigen Wandhöhe von 30 m wird hiervon jedoch abgesehen, so dass die festgesetzten Bauräume entsprechend der Festsetzungen ausgenutzt werden können. Von einer Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung sowie des Sozialabstands ist nicht auszugehen.

Des Weiteren weisen die im Rahmen der 1. Änderung geplanten Vorhaben des Lade-Hubs sowie der Photovoltaik-Überdachung einen geringen Abstand zur westlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze auf. Die Abstandsflächen können nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Zur Ermöglichung potentieller gewerblicher Vorhaben auf den benachbarten Grundstücken ohne Beeinträchtigung wurde von einer Abstandsflächenübernahme durch die benachbarten Eigentümer abgesehen. Die an die westliche bzw. südliche Grundstücksgrenze heranrückende Bebauung wird entsprechend festgesetzt und begrenzt, Abstandsflächen sind hier zu den jeweiligen benachbarten Grundstücken nicht einzuhalten. Von einer Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung wird hinsichtlich der Art der geplanten Vorhaben nicht ausgegangen. Ebenso wird aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet von keiner Beeinträchtigung des Sozialabstands ausgegangen. Den Belangen des Klimaschutzes durch die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie der Schaffung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität wird somit Rechnung getragen.

5.5 Grünordnung

Im Bereich des Lade-Hubs sowie der Photovoltaik-Überdachung werden die privaten Grünflächen entsprechend angepasst. Im Bereich der beiden Vorhaben sind gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021 zwei Baumpflanzungen festgesetzt und entfallen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans. Die Bäume wurden noch nicht gepflanzt. Zur Kompensation ist nun textlich festgesetzt, diese zwei Bäume an anderer Stelle des Plangebiets zu pflanzen.

5.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.