

Gemeinde

Kiefersfelden

Lkr. Rosenheim

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

„Kaiserreich - nordwestlicher Teil“

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, Undeutsch

QS: Undeutsch,
Berchtold

Aktenzeichen

KIE 2-13

Plandatum

20.08.2025 (Vorentwurf)

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.....	6
2.7	Wasser.....	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern.....	9
3.2	Regionalplan	10
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Bebauungspläne Gewerbegebiet „Kaiser-Reich“	11
4.	Vorhabensbeschreibung.....	12
5.	Planinhalte	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung – Höhenlage der Gebäude	15
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen.....	16
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	16
5.5	Bauliche Gestaltung	16
5.6	Einfriedungen, Werbeanlagen und Beleuchtung.....	17
5.7	Verkehr und Erschließung	18
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	18
5.9	Immissionsschutz	27
5.10	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	27
Anlagen.....		29
	Anlage 1: Verkehrsgutachten.....	29
	Anlage 2: Schallgutachten	29
	Anlage 3: Relevanzprüfung.....	29
	Anlage 4: Brutvogelkartierung.....	29
	Anlage 5: Baugrunderkundung	29
	Anlage 6: Hydrologische Stellungnahme	29

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist eine Anfrage eines Betriebs, das für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Grundstück zu bebauen. Der bestehende Betrieb soll nach Kiefersfelden verlagert werden. Geplant ist eine Produktionshalle für Stahlprofile für Solarenergieanlagen sowie Aluminium Komponenten. Zusätzlich soll ein Bürotrakt und ein Logistikbereich realisiert werden.

Für den Geltungsbereich liegt kein Bebauungsplan vor und das Plangebiet ist als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Die Flächen wurden jedoch bereits bei der Ausweisung des Gewerbegebiets „Kaiser-Reich“ berücksichtigt und stellen ein Teilgebiet hiervon dar. Für die Aufstellung des südlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiserreich - südlicher Teil“, in Kraft getreten am 28.03.2019, erstellte Untersuchungen umfassen daher bereits das gegenständliche Plangebiet. Ebenso stellt der Flächennutzungsplan für das Plangebiet bereits Gewerbeflächen dar.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Gemeinde macht sich die Planung zu Eigen und stellt hierfür den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kaiserreich - nordwestlicher Teil“ auf. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des geplanten Gewerbebetriebs. Die Belange der Wirtschaft werden somit berücksichtigt und Arbeitsplätze geschaffen. Das Plangebiet wird dahingehend städtebaulich geordnet.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.046 m² und beinhaltet die Grundstücke Fl.Nr. 395/7, 395/8 TF (Auweg), 395/15, 396/22 TF und 447/9 TF (Kaiserreich-Straße), alle Gemarkung Kiefersfelden. Das Gebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebiets „Kaiser-Reich“ zwischen der Bundesautobahn 93 sowie der Bahnstrecke Rosenheim – Kufstein. Die Flächen grenzen im Westen an den Auweg an, südlich verläuft die Kaiserreich-Straße.

Die Flächen des Plangebiets selbst werden im nördlichen Teil landwirtschaftlich als Grünland genutzt, die südlichen Flächen liegen brach. Im Süden grenzen gewerblich genutzte Flächen an. Die Flächen unmittelbar östlich sind noch nicht bebaut, sind jedoch ebenso für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Nördlich und westlich des Vorhabens liegen landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen.

Die Topographie des Plangebiets sowie der Umgebung ist relativ eben. Es weist eine Höhe von ca. 472 m ü NHN auf (Eine genauere Angabe erfolgt nach der Geländevermessung). Gemäß der Straßenplanung weist die südlich angrenzende Kaiserreich Straße eine Höhe von ca. 473,0 m ü NN auf. Der Auweg weist ein leichtes Gefälle nach Norden auf und erreicht im Norden des Geltungsbereichs eine Höhe von ca. 472,4 m ü NN. Bei der Höhenlage ist der Unterschied des damals gültigen Höhenbezugssystems DHHN12 (m ü NN) zum aktuell gültigen Höhenbezugssystem DHHN2016 (m ü. NHN) zu beachten.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.08.2025

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die angrenzende öffentliche Kaiserreich-Straße sowie den Auweg verkehrlich und technisch erschlossen. Leitungsgebundene Energie, Telekommunikationslinien sowie Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind dort vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt dabei im Trennsystem, jedoch ist ein Regenwasserkanal lediglich für die Straßenentwässerung vorhanden.

Ein Teil der Sparten verläuft auf dem Grundstück Fl.Nr. 395/7 in wenigen Metern Entfernung parallel zum Auweg.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 395/15 im Südwesten des Plangebiets befindet sich zudem ein Löschwasser-Entnahmeschacht für die Feuerwehr.

Bei der Aufstellung des südlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiserreich - südlicher Teil“, in Kraft getreten am 28.03.2019, wurde ein Verkehrsgutachten durch OBERMEYER Planen + Beraten GmbH, München erstellt (s. **Anlage 1**). Die erwarteten Verkehrsmengen durch das Gewerbegebiet sowie die Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Staatsstraße 2589 im Süden des Gewerbegebiets wurden untersucht. Eine Aktualisierung ist im Rahmen des gegenständlichen Vorhabens nicht erforderlich.

2.3 Emissionen

Das Vorhaben liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der Bundesautobahn 93 sowie der Bahnstrecke Rosenheim – Kufstein.

Im Zuge der Erstellung des südlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiserreich - südlicher Teil“, in Kraft getreten am 28.03.2019, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch OBERMEYER Planen + Beraten GmbH, Mün-

chen erstellt (s. **Anlage 2**). Die Untersuchung vom 06.09.2018 erfasste das gegenständliche Plangebiet als Teil der Gewerbegebietsfläche 7 („GE 7“). Eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 aufgrund der Verkehrslärmbelastung (Straße und Schiene) wurde im Plangebiet lediglich zur Nachtzeit festgestellt.

Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Sinne von Schallschutzwänden wurde aufgrund deren erforderlichen Höhe verworfen. Planerische Maßnahmen (Nutzungszuordnung, Grundrissorientierung) sowie passive Schallschutzmaßnahmen sind stattdessen anzuwenden. Das Gutachten formuliert darüber hinaus Festsetzungen und legt Emissionskontingente für die jeweiligen Teilbereiche in Verbindung mit richtungsbezogenen Zusatzkontingenten fest.

Im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt eine erneute schalltechnische Untersuchung.

Die Flächen nördlich und westlich 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 Grundstück Fl.Nr. 395/7 wird im nördlichen Bereich landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der südliche Teil liegt brach. Im nordwestlichen sowie nordöstlichen Bereich sind Gehölzstrukturen vorhanden. Die Gehölze werden erhalten.

Unmittelbar nördlich und westlich des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet Inntal Süd (ID: LSG-00595.01) an. Aufgrund dem Erhalt der Gehölze sowie der festgesetzten Eingrünung nach Norden ist davon auszugehen, dass die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets nicht beeinträchtigt werden.

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

Weitere Informationen zur Grünordnung sowie zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (**Anlage 3** zum gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und zur Brutvogelkartierung (**Anlage 4**) finden sich unter Ziffer 5.8 der Begründung.

2.5 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des südlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiserreich - südlicher Teil“, in Kraft getreten am 28.03.2019, wurde der Baugrund des gegenständlichen Plangebiets erkundet. Gemäß der Baugrunderkundung vom 14.06.2018 (s. **Anlage 5**) durch Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg am Inn, sind die Auffüllungen im Bereich des Auwegs als Z 1.1-Material einzustufen. Etwas höhere Einstufungen können bereichsweise nicht ausgeschlossen werden.

Aushubmaterial aus den aufgefüllten Bereichen ist daher separat zu lösen und getrennt von den übrigen Aushubmaterialien vor Ort in Haufwerken für eine Beprobung zur Deklarationsanalytik aufzusetzen, wobei ggf. eine Separation nach organoleptischen Kriterien vorzunehmen ist. Die Haufwerke sind zum Schutz vor Witterungseinflüssen mit Baufolie abzudecken.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen abseits des Auwegs sind der Gemeinde nicht bekannt. Bei den bisherigen Baumaßnahmen in der

Umgebung 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 evtl. 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 04.08.2025) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Gemäß der Hinweis-karte Hohe Grundwasserstände liegt das Gebiet innerhalb eines Bereichs, in dem Grundwasserstände temporär oder dauerhaft weniger als drei Meter unter der Geländeoberfläche liegen.

Aussagen über den Grundwasserflurabstand sind der Baugrunduntersuchung (s. **Anlage 5**) sowie der Hydrogeologischen Stellungnahme (s. Anlage 6) zu entnehmen. Demnach befand sich der Grundwasserspiegel der damals durchgeführten Messungen bei ca. 2,65 m (14.06.2018) bis 3,0 m (31.10.2018) unter der Geländeoberkante. Der höchste Bemessungswasserstand wurde auf 470,8 m ü NN geschätzt.

2.7.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Baugrunduntersuchung (s. **Anlage 5**) stellt folgendes fest:

Die erkundeten fluviatilen Kiese des Homogenbereiches B4 sind für eine Versickerung sehr gut geeignet, die Kies-Sand-Gemische der Talfüllungen (Homogenbereich B3) sind mäßig bis gut geeignet. Um eine dauerhafte Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen zu gewährleisten, sind die Hochflutsedimente bis zu den Kiesen bzw. Kies-Sand-Gemischen zu durchstoßen und die Versickerungsanlagen sind hydraulisch wirksam an diese Kiese bzw. Kies-Sand-Gemische anzuschließen.

Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind u.a. die Maßgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138, auch hinsichtlich erforderlicher Mindestabstände zu Gebäuden, sowie zur Dimensionierung von Speicher- bzw. Rückhalteanlagen zu beachten. So muss die Unterkante der Versickerungsanlagen mindestens 1,0 m oberhalb des maximal möglichen Grundwasserspiegels liegen.

Es wird eine Rigolenversickerung empfohlen, wobei es bereichsweise (Bereiche mit mächtigeren Hochflutsedimenten) erforderlich sein wird, die Hochflutsedimente gegen Kiesmaterial auszutauschen, um den Mindestabstand zum maximalen Grundwasserspiegel einzuhalten.

Für die Dimensionierung von Sickeranlagen kann im Bereich der Kies-Sand-Gemische der jüngeren Talfüllungen ein mittlerer Bemessungs-kf-Wert von 5×10^{-5} m/s, in den älteren fluviatilen Kiesen ein mittlerer Bemessungs-kf-Wert von 3×10^{-4} m/s angesetzt werden.

Es wird empfohlen, die tatsächlichen Durchlässigkeiten durch In-Situ-Sickerversuche an den fertiggestellten Sickeranlagen zu überprüfen. Zur Absicherung der notwendigen Versickerung des Niederschlagswassers werden die Sickerversuche im Laufe des Bauleitplanverfahrens durchgeführt.

2.7.3 Hochwasserschutz

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets oder in der unmittelbaren Umgebung. Der Inn verläuft etwa 300 m östlich und befindet sich dort im Abschnitt der Innstaustufe Oberaudorf – der Katastrophenhochwasserspiegel liegt voraussichtlich bei Kote 476,00 m ü. NN (Stand des Urplans von 1989, keine aktuelleren Angaben vorhanden).

Des Weiteren befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 395/7 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 oder 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 04.08.2025, Quelle UmweltAtlas © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut zeigt am nördlichen Rand des Plangebiets eine starke Abflusslinie (rote Linie). Hinsichtlich des erst kürzlich umgesetzten Gewerbegebiets ist davon auszugehen, dass die Hinweiskarte Oberflächenabfluss sich hier auf zwischenzeitlich überholte Höhendaten bezieht. Potentielle Aufstaubereiche befinden sich kleinteilig im Bereich des Auwegs sowie im Norden im Bereich der bestehenden Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen nennt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben (Stand 01.06.2023):

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)*

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) *Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

Berücksichtigung des LEP in der Planung

Das Vorhaben liegt im Gewerbegebiet „Kaiser-Reich“ und sieht eine gewerbliche Entwicklung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Hierfür erforderliche Flächen wurden bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2018 gesichert und als Gewerbeflächen dargestellt.

Die Ausweisung dieser Gewerbeflächen steht im Zusammenhang mit der Schließung des Autobahnzollamts und der Stilllegung des Marmor- und Zementwerks, wodurch in der Gemeinde Kiefersfelden fast 1.000 Arbeitsplätze verloren gingen. Mit dem Ge-

werbegebiet „Kaiser-Reich“ soll die Ansiedlung neuer Betriebe erfolgen und die Steuerkraft der Gemeinde verbessert werden. Mit gegenständlichem Vorhaben erfolgt eine bedarfsgestützte Aufsiedlung des Gewerbegebiets.

Für das gesamte Planungsgebiet hat das Bayerische Staatsministerium der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat mit Bescheid vom 13.06.2018, AZ 56 – L9341 – 6/, 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 1 und 2 haben sich darauf geeinigt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1 (inklusive des gegenständlichen Plangebiets) insgesamt 200 qm und im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2 (entspricht Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaiserreich - südlicher Teil“, in Kraft getreten am 28.03.2019) insgesamt 600 qm Verkaufsfläche vorgesehen werden. Der gegenständliche Bebauungsplan schließt Einzelhandelsnutzung aus.

3.2 Regionalplan

Gemäß Karte 3 „Landschaft und Erholung“ vom 08.09.2018 des Regionalen Planungsverbands Südostoberbayern liegt das Plangebiet in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Nr. 23 „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim“) sowie in einem Landschaftsschutzgebiet.

Tatsächlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“ inzwischen jedoch außerhalb des Plangebiets. Von einer Beeinträchtigung der Ziele des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets ist aufgrund der angrenzenden Lage des bestehenden Gewerbegebiets „Kaiser-Reich“ nicht auszugehen.

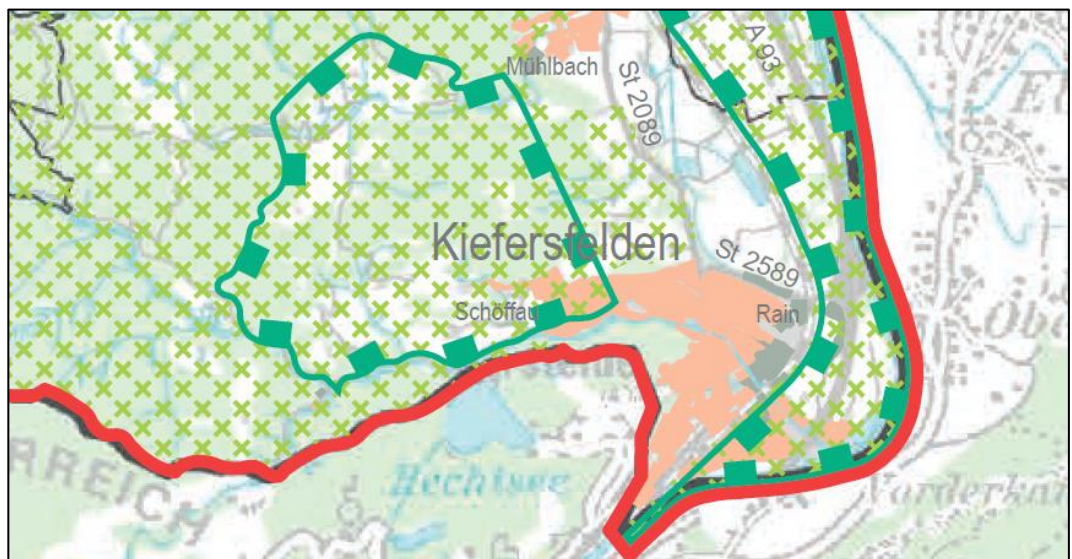


Abb. 3 Karte 3, Landschaft und Erholung -konsolidierte Fassung, Stand: 08.09.2018, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (18)

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiefersfelden, in der Fassung vom 20.06.2018, stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar. Zur Ortsrandeingrünung sind zu den nördlich und westlich gelegenen Flächen für die Landwirtschaft Eingrünungsstrukturen mittels Einzelbäumen dargestellt. Die Flächen des Plangebiets sind zudem als *grundwassersensible Bereiche außerhalb Siedlungsgebiet* ausgewiesen.

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



Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.4 Bebauungspläne Gewerbegebiet „Kaiser-Reich“

Für das Gewerbegebiet „Kaiser-Reich“ wurden bisher zwei Bebauungspläne erlassen. Der vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kaiserreich - südlicher Teil“, in Kraft getreten am 28.03.2019, inkl. der 1. Änderung, in Kraft getreten am 22.07.2020 überplant den südlichen Teil des Gewerbegebiets. Der vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kaiserreich - nordöstlicher Teil“ in der Fassung vom 17.03.2021 inkl. der 1. Änderung in der Fassung vom 18.06.2025 überplant den nordöstlichen Bereich.

Die Bebauungspläne weisen ein ähnliches Festsetzungsschema auf. Folgende zentrale Festsetzungen sind enthalten:

- Art d. baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (sowie Sondergebiet Hotel)
 - Regelungen von Einzelhandels-Verkaufsflächen gem. Anforderungen LEP
 - Ausschluss von Tankstellen (ausgenommen Flächen im Südwesten des Plangebiets)
- Maß d. baulichen Nutzung:
 - Grundflächenzahl: differenziert festgesetzt (0,3 bis 0,95)
 - Baumassenzahl: differenziert festgesetzt (1,7 bis 9,8)
 - Geschossigkeiten und Wandhöhen: differenziert festgesetzt (I-Vollgeschoss / 7 m Wandhöhe bis zu VII-Vollgeschosse / 30 m Wandhöhe)
- Baugrenzen und Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen vorhabenbezogen festgesetzt
- Dachform: begrünte Flachdächer oder flach geneigte Sattel- und Pultdächer, ausgenommen hiervon ist die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans

„Kaiserreich - nordöstlicher Teil“

- Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten sowie Durchgrünung des Gebiets
- vorhabensangepasste Festsetzung von Werbeanlagen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzungen zum Immissionsschutz

4. Vorhabensbeschreibung

Das geplante Vorhaben umfasst die Errichtung und den Betrieb eines produzierenden Gewerbebetriebes zur Herstellung von Stahlprofilen und Aluminium-Komponenten für Photovoltaikanlagen sowie weiterer Trägersysteme. Zum Produktionsportfolio gehören zudem Lager- und Aufbewahrungssysteme, Duplexparksysteme sowie Schau-raumartikel. Produziert wird für den Deutschen und Europäischen Markt.

Das Gebäude umfasst drei funktionale Hauptbereiche:

- Produktionshalle für die Fertigung und Endmontage der Erzeugnisse
- Logistikbereich mit Flächen für Lagerhaltung, Versand und Wareneingang
- Büros mit den Abteilungen Verwaltung, Vertrieb, Finanzwesen sowie Konstruktion und Entwicklung

Das geplante Gebäude wird in Nord-Süd-Richtung errichtet und weist eine Breite von 25 m sowie eine Länge von 73 m auf. Das Gebäude hat zwei Hauptgeschosse und im südlichen Gebäudeteil sind zusätzlich zwei Zwischengeschosse vorhanden. Eine Gliederung der Gebäudekubatur erfolgt mittels Staffelgeschoss im obersten Geschoss, das auch eine nach Westen gerichtete Dachterrasse aufweist. Für das Staffelgeschoss ist ein gering geneigtes Satteldach vorgesehen, auf dem eine Photovoltaik-Anlage geplant ist.

Das Staffelgeschoss weist eine Wandhöhe von ca. 15,9 m und eine Firsthöhe von ca. 16,9 m auf. Die darunterliegende Produktionshalle weist eine Höhe von ca. 11,5 m auf (ohne Attika).

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von Süden. Im Rahmen des Liefer- und Abholverkehr fahren Lastkraftwagen rückwärts auf das Grundstück ein; die Be- und Entladung findet an der westlichen Gebäudeseite statt. Zur Einhaltung notwendiger Schleppkurven erfolgt im Südwesten des Gebäudes ein Rücksprung zur Be- und Entladung von LKW. An die Westfassade ist ein Vordach angegliedert. Darüber hinaus stehen für LKW separate Stellflächen auf der Westseite des Gebäudes zur Verfügung.

Östlich des Gebäudes werden Stellplätze für den Individualverkehr angeordnet. Diese Stellplatzanlagen werden durch Baumpflanzungen gegliedert.

Konzeptionierung der Gebäudekubatur

- Stahlbeton-Skelettbau mit Unterzügen
- Stahlbeton-Bodenplatte
- Fassade: gedämmte Blechfassade waagrecht und senkrecht strukturiert
- Sockelbereich aus Betonfertigteile

Art der Dacheindeckung

- Trapezblech, Dämmung, Dachabdichtung, extensive Dachbegrünung
- oder begrüntes Flachdach,
- Solar bei beiden Dächern (Ost und West)
- Stahlbetondachbinder

Gründung bei den schwierigen Bodenbedingungen

- wird Spezialbüro beauftragt für CSV-Säulen, RüttelstopfsäueIn, Bodenverbesserung
- Bodengutachten notwendig

Erschließung/ Verkehrsaufkommen/ Stellplatzberechnung

- 5-10 LKWs pro Tag
- 25-30 Mitarbeiter. 28 STP
- Berechnung in Entwurfsphase

Umgang mit Niederschlagswasser/ Schutz gegen Starkregen

- Dachterrasse mit Grünflächen
- Hauptdach extensive Begrünung mit PV-Anlage
- Entwässerungsmulden im Norden
- Rohrrigolen unter Verkehrsflächen
- Stellplätze wasserdurchlässig. Fugenpflaster begrünt.

Gestaltung / Nutzung der Freiflächen bzw. geplante Versiegelung

- Bewegungsflächen LKW asphaltiert
- Zufahrt, STP als Drainpflaster
- Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen

Berücksichtigung von Barrierefreiheit

- Aufzug im Gebäude für alle Ebenen
- ebenerdiger Zugang

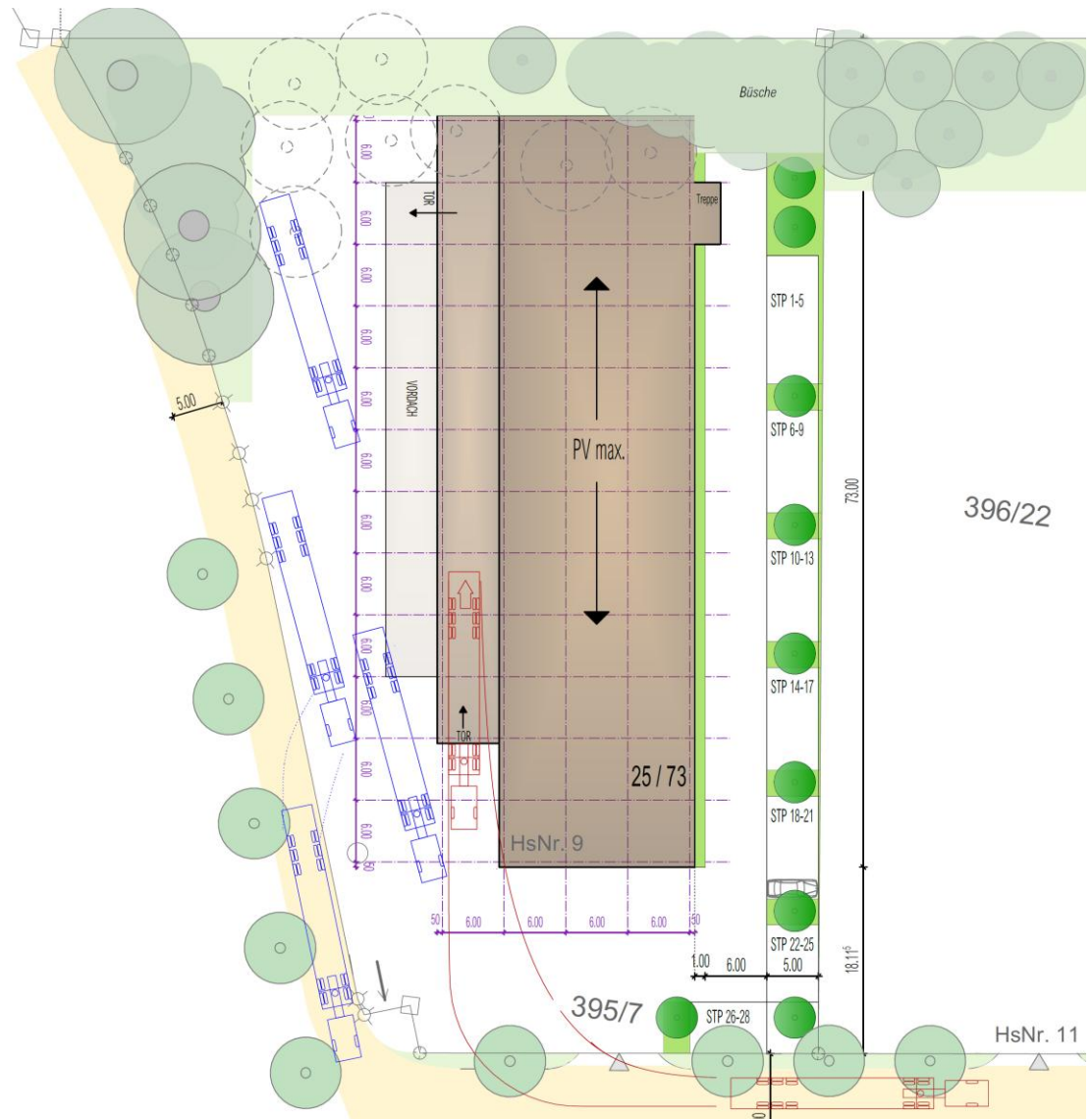


Abb. 3 Lageplan des Vorhabens, ohne Maßstab, Quelle: © LABONTE ARCHITEKTUR, Rosenheim, Stand 04.08.2025

Im Norden des Grundstücks erfolgt die Eingrünung zur freien Landschaft durch den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, ergänzt durch zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen. Zur weiteren optischen und ökologischen Aufwertung wird an der Nordfassade des Gebäudes eine Fassadenbegrünung vorgesehen.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt auf dem eigenen Grundstück. Dies wird über Versickerung bzw. Versickerungsanlagen sichergestellt. Derzeit wird von einer Versickerung über Rigolen ausgegangen. Konkretere Angaben erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplans.

Die Möglichkeit zur Versickerung besteht gemäß der Baugrunderkundung sowie einer hydrologischen Untersuchung (siehe **Anlage 5** und **Anlage 6**).

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan bei, der Bestandteil des Bebauungsplans ist. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Weil sich im Gewerbegebiet bereits eine Tankstelle befindet, werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen. Dafür wurden in den beiden benachbarten, vorhabenbezogenen Bebauungsplänen „Kaiserreich – südlicher Teil“ von 2019 und „Kaiserreich – nordöstlicher Teil“ bereits Flächen vorgesehen. Noch größere Einzelhandelsflächen würden Kaufkraft vom Ortskern abziehen und dort zu Verödung und Verlust von Aufenthaltsqualität führen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung – Höhenlage der Gebäude

5.2.1 Grundfläche

Es wird eine Grundflächenzahl von **0,60** festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen etc.) überschritten werden – sofern die Anlagen gemäß Bebauungsplan grundsätzlich zulässig sind. Dafür wird eine maximale Gesamt-Grundflächenzahl (Gesamt-GRZ) von **0,90** festgesetzt.

Die hohe Gesamt-GRZ ermöglicht die für das Gewerbe notwendigen Lagerflächen sowie Rangier-/ Parkflächen für KFZ/ LKWs. Im Gegenzug sind aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, die versiegelten Zufahrten und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Die Gesamt-GRZ ist eine Verhältniszahl. Die zulässige Versiegelung ergibt sich aus der Multiplikation der Gesamt-GRZ mit der Baugrundstücksfläche (= Grundstücksfläche abzüglich Grünflächen). Unter Einbeziehung sämtlicher baulicher Anlagen auf einem Grundstück darf die Gesamt-Grundflächenzahl nicht überschritten werden. So wird eine zu hohe Versiegelung vermieden und ein Mindestmaß an vor allem Boden- und Grundwasserschutz bewahrt. Im gegenständlichen Bebauungsplan sind 10 % der Baugrundstücksfläche unversiegelt zu belassen.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Es wird eine Wandhöhe von 17,0 m und eine Gesamthöhe von 18,0 m festgesetzt. Beide Werte orientieren sich am geplanten Vorhaben. Sie ermöglichen – im Sinne des Flächensparens – die Schaffung von Büroräumen (angedacht für Verwaltung, Vertrieb, Finanzwesen, Konstruktion und Entwicklung) in einem zweiten Geschoss über der Produktionshalle.

Die Wand- und Gesamthöhe beziehen sich auf den absoluten Höhenbezugspunkt bei

473,0, welcher in Meter über Normalnull (m ü. NHN) angegeben ist. Dieser Bezugspunkt wird angepasst, sobald die Gelände- und Baumvermessung vorliegt.

Damit ist die Höhenentwicklung des Gebäudes ausreichend geregelt. Die zusätzliche Festsetzung von Geschossigkeit oder/ und Baumassenzahl ist nicht notwendig bzw. führt nur zu aufwändigeren Prüfungen des Bauvorhabens.

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem vermessenen Gelände sind zum Schutz von Boden, Landschaftsbild und Ortsrand bis zu maximal 0,5 m zulässig. Davon unabhängig ist ein für die Gründung baulicher Anlagen ggf. teilweise notwendiger Bodenaustausch. Nach einem Bodenaustausch ist das Gelände entsprechend dem Ursprungszustand (inklusive zulässiger Geländeänderung) wiederherzustellen. Die zulässigen 0,5 m ermöglichen eine geringfügige Anpassung zu Gunsten einer besseren Nutzbarkeit.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

Aufgrund der Anforderungen des Gewerbebetriebs und einer intensiven Ausnutzung des Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von 73 m zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine ausreichende Flexibilität bei der Bebauung. Die derzeitige Abstandsflächensatzung der Gemeinde Kiefersfelden umfasst zwar das gesamte Gemeindegebiet, bezieht sich jedoch nicht auf Gewerbegebiete. Daher gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die derzeitige Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiefersfelden umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Ihre Einhaltung ist auch im Plangebiet nachzuweisen.

Um die festgesetzte Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze nicht zu konterkarieren, werden Garagen und Carports ausgeschlossen. Stellplätze sind als offenen Stellplätze herzustellen. Alternativ können sie in einer Tiefgarage untergebracht werden, die ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig ist. Tiefgaragen sind zulässig, da sie eine flächensparende Bebauung darstellen, die an anderer Stelle Versiegelung vermeidet.

Um mehr Spielraum bei der Grundstücksgestaltung zu ermöglichen, sind auch Nebenanlagen bis zu einer Größe von je 20 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grünflächen von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten sind. Gebaut werden darf nur auf den Baugrundstücksflächen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung soll ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen werden, die ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen.

Im übrigen Gewerbegebiet wurden bisher ein flaches Pultdach und vier Flachdächer umgesetzt, zwei davon inzwischen bereits begrünt und drei mit Photovoltaik versehen. Im Fall des Dynafit-Gebäudes wurde zu Gunsten eines besonderen architektonischen Vorhabens auch eine außergewöhnliche Dachform (sehr steile Pultdächer)

zugelassen. In diese Umgebung fügen sich begrünte Flachdächer sowie flache Satteldächer oder versetzte Pultdächer gut ein. Das Dachgeschoss darf als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Für die an das Staffelgeschoss angrenzende Dachterrasse gilt keine Begrünungspflicht.

Die Dacheindeckung wird freigestellt. Es wird lediglich festgesetzt, dass bei Dacheindeckungen aus Metall entsprechende Schutzschichten zu verwenden sind, um die Auswaschung von Metallionen zu verhindern. Die Schwermetalle sind toxisch für Wasserorganismen und belasten das Grundwasser. Dies gilt umso mehr, da das im Plangebiet anfallende Dachflächenwasser vor Ort versickert wird.

Die derzeitige Örtliche Bauvorschrift zu Dachaufbauten der Gemeinde Kiefersfelden umfasst das Plangebiet nicht. Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte wurden bisher im Gewerbegebiet nicht umgesetzt und sollen auch im Plangebiet vermieden bleiben. Auf eine Festsetzung wird jedoch verzichtet, da flache Dachneigungen festgesetzt sind bei denen sich Dergleichen ohnehin nicht anbietet.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist ausdrücklich erwünscht. Auf geeigneten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen zu Gunsten einer ruhigeren Dachlandschaft als aufliegende oder integrierte Anlagen auszuführen. Auf begrünten Flachdächern können sie auch aufgeständert hergestellt werden, sind dann aber von der Außenwand aus Gründen der Ortsgestaltung mindestens 0,5 m abzurücken.

5.6 Einfriedungen, Werbeanlagen und Beleuchtung

Die derzeitige Einfriedungssatzung der Gemeinde Kiefersfelden umfasst das Plangebiet nicht. Es werden die Gestaltungsvorgaben zu Höhe, Material und Sockelfreiheit aus den benachbarten Bebauungsplänen „Kaiserreich – südlicher Teil“ und „Kaiserreich – nordöstlicher Teil“ inhaltlich übernommen.

Werbestelen werden in den benachbarten Bebauungsplänen auf eine Werbestele je Unternehmen beschränkt, die jeweils im Einfahrtsbereich zu platzieren ist. Dies wird auch im gegenständlichen Bebauungsplan so fortgeführt, einschließlich der Dimensionierung. Darüber hinaus wurden bisher als Werbeanlagen auch Schriftzüge am Ort der Leistung zugelassen. Dies wird ebenfalls übernommen und auf 2,0 m Höhe und 3,0 m Breite beschränkt.

Eine Beleuchtung hat insektenfreundlich zu erfolgen. Dies ist unkompliziert und kostengünstig möglich, indem - anstelle von kaltweißem Licht - warmweißes Licht mit Farbtemperaturen zwischen 2.700 und 3.000 Kelvin verwendet wird. Insekten werden davon viel weniger angelockt.

Der Lichtstrahl soll zudem nach unten gerichtet (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO) und die Leuchtengehäuse gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar).

Auf diese Weise werden nicht nur Insekten, sondern auch andere nachtaktive Tiere geschützt, insbesondere Vögel und Fledermäuse. Letztere nutzen das Plangebiet und die Umgebung als Jagdgebiet (vgl. **Anlage 3** zum Bebauungsplan).

Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 Abs. 5 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 23 BauGB.

Grundsätzlich sind Bewegungsmelder und/ oder Zeitschaltuhren zu empfehlen, um die nächtliche Beleuchtung zu reduzieren. Bewegliche Lichter oder blinkende Blitzeffekte sind auch wegen der nahen Autobahn unzulässig.

5.7 Verkehr und Erschließung

Die Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet sind bereits hergestellt. Die Ein- und Ausfahrt ist nur im festgesetzten Bereich der Kaiserreich-Straße im Süden möglich. Der Auweg soll nicht mit LKW befahren werden, da er in diesem Bereich als Rad- und Fußweg genutzt wird.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind im Gewerbegebiet gewährleistet. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine kleine Versorgungsfläche mit einem Hydranten zur Löschwasserversorgung. Dieser muss zu jeder Zeit von der öffentlichen Straße aus zugänglich sein und darf weder eingefriedet noch zugeparkt werden.

Wie unter Ziffer 4 der Begründung geschildert, erfolgt die Beseitigung des Oberflächenwassers über Rigolen. Im Gewerbegebiet sind die Regenwasserkanäle nur für die Straßenentwässerung dimensioniert. Die Entwässerung der Baugrundstücke muss auf denselben durch Versickerung erfolgen.

5.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Alle im Plangebiet befindlichen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt und zusätzlich durch eine Grünfläche gesichert. Es handelt sich unter anderem um Stieleiche, Erle, Bergahorn und Traubenkirsche sowie mehrere Sträucher. Vorerst wurden diese Gehölze in ihrem Kronenumfang/ ihrer Ausdehnung gemäß Luftbild in die Planzeichnung übernommen. Eine Gelände- und Gehölzvermessung ist geplant und sobald die Daten vorliegen, werden sie in die Planung eingearbeitet.

Laubgehölze erfüllen eine Vielzahl wichtiger Funktionen. So sind sie im Sommer natürliche Schattenspender und sorgen, auch durch Verdunstung, für ein günstiges Kleinklima, während sie in der dunklen Jahreszeit durch den Abwurf ihrer Blätter Licht durchlassen. Sie sind Lebensraum und Nahrung für viele Tierarten und leisten ihren Beitrag zum Natur- und Artenschutz. Sie binden CO₂ und fördern den Klimaschutz. Darüber hinaus verhindern sie den Bodenabtrag und fördern die Versickerung durch verzögerte Abgabe des Wassers an den Boden und ins Grundwasser.

Die Bestandsgehölze stellen zukünftig die Ortsrandeingrünung des Gewerbegebiets dar und werden durch weitere zu pflanzende Bäume und Sträucher ergänzt.

Um darüber hinaus eine gewisse Durchgrünung und Beschattung des stark versiegelten Baugrundstücks zu erreichen, sind die Stellplätze nach jedem fünften Stellplatz durch Pflanzung eines standortgerechten Laubbaums zu gliedern. Dies dient auch der Beschattung des Gebäudes und der Fahrzeuge in heißen Sommermonaten sowie der Aufenthaltsqualität. Bei der Pflanzung muss darauf geachtet werden, dass standortgerechte Gehölze gewählt werden, die mit den feuchten Bodenbedingungen und dem hohen Grundwasserstand zurechtkommen.

Die Straßenbaumpflanzungen übernimmt die Gemeinde Kiefersfelden. Hier sind im Bereich des Plangebiets bereits zwei Bäume gepflanzt. Einer davon muss versetzt werden, um die Zufahrt der LKWs zu ermöglichen.

Für die Baumpflanzungen wird ein Stammumfang von 18 bis 20 cm vorgegeben, wie es auch im Bebauungsplan „Kaiserreich – südlicher Teil“ festgesetzt wurde. Es wird eine einheitliche Vorgabe für alle Bäume gewählt. Damit sie ihre Kronen ausbreiten

zu können, ist zwischen den Bäumen ein Abstand von 6 m einzuhalten. Der Mindestabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Flächen verhindert Konflikte mit deren Bewirtschaftung. Der vorgegebene durchwurzelbare Raum und der Pflanzstreifen sorgen dafür, dass die Räume auf Grund einer Mangelversorgung nicht krank werden und vorzeitig absterben.

Ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen diese Festsetzungen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, die im Norden des Plangebiets mit 15 m Breite vorgesehene Ortsrandeingrünung zu verschmälern. Die zuletzt in dieser Baureihe im Nordosten von Dynafit errichteten Gebäude halten die 15 m allerdings ein. Um insgesamt eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung zu schaffen, wird zwar die Eingrünung im Plangebiet halbiert, aber diese 7,5 m direkt auf dem Nachbargrundstück/ Flurnummer 396/22 hinzuaddiert ($15 + 7,5 = 22,5$ m). Dort kann der große Abstand zur Grundstücksgrenze sinnvoller eingesetzt werden, da damit in diesem Bereich in Feldgehölz erhalten werden kann. Um das bauplanungsrechtlich zu sicher, werden Grünfläche und Feldgehölz auf der Fl.Nr. 396/22 in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die öfFnungslose Nordfassade ist mit Klettergehölzen zu begrünen. Dies dient zur Vermeidung städtebaulich abweisend wirkender Gebäude, insbesondere zum Ortsrand hin. Je 10 laufender Meter sind drei Pflanzen vorzusehen. Schattenverträgliche Selbstklimmer wie wilder Wein oder Efeu lassen sich günstig umsetzen. Bei intakten Fassaden verursachen Kletterpflanzen keine Schäden. Für einen umfänglichen Fassadenschutz können Rankhilfen eingesetzt werden, die darüber hinaus den Einsatz weiterer Pflanzenarten ermöglichen.

5.8.2 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt. Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (BNatSchG, BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben betroffen sein können.

Es liegt eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung vom 16.01.2018 zum gesamten Gewerbegebiets vor, erstellt von Steil Landschaftsplanung (**Anlage 3** zum gegenständlichen Bebauungsplan). Diese kam zu dem Ergebnis, dass auf Grund der damals geplanten – und zwischenzeitlich durchgeführten – Gehölzfällungen, Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können und deshalb eine Brutvogelkartierung durchzuführen ist. Die Brutvogelkartierung (Anlage 4) kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten sind, wenn Baumfällungen außerhalb der Fortpflanzungszeit durchgeführt werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um teils intensiv, teils extensiv genutzte Wiesenflächen und eingewachsene Feldgehölzstrukturen. Die Gehölze werden erhalten. Auf der *intensiv* genutzten Wiesenfläche und dem dortigen Mangel an seltenen oder

hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten unwahrscheinlich. Die extensive Wiesenfläche wurde seit dem Jahr 2020 nicht mehr bzw. nur noch selten gemäht. Allerdings befand sich in diesem Zeitraum auf dem südlich benachbarten Grundstück eine Großbaustelle und rund 80 m weiter östlich eine weitere Baustelle (Dynafit-Gebäude).

Aufgrund der dadurch verursachten Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen geht die Gemeinde Kiefersfelden davon aus, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten durch das gegenständliche Vorhaben nicht berührt sein dürften.

Wegen der verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Im weiteren Umfeld sind ausreichend Strukturen vorhanden, auf die ausgewichen werden kann. Die ökologischen Funktionen der Flächen im Plangebiet können – insbesondere für europäische Vogelarten – durch den Erhalt der Bepflanzung der Privatgärten, weiterhin erfüllt werden.

Auf folgende Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf Vogelarten und Fledermäuse wird hingewiesen:

Die Entfernung von Gehölzen hat in der brutfreien Zeit (von 1. Oktober bis Ende Februar) zu erfolgen und diese sind vor der Fällung/ Rodung auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzten Nestern zu prüfen.

Baumhöhlen und -spalten sind vor der Rodung auf einen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Der Teil des Baumes mit einem Quartier ist zu erhalten und in einen störungsarmen Bereich des Gartens zu versetzen. Entlastungsschnitte und Abschneiden des Baumes über der Höhle oder Spalte sind zulässig. Als Ersatzquartiere sind zudem pro Spaltenquartier zwei Fledermausflachkästen und pro Höhlenquartier fünf Fledermausrundkästen in störungsarmen Bereichen des Baugrundstückes anzubringen.

Auf Grund der Vermeidungsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass sich bei Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Konflikte ergeben.

5.8.3 naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kaiserreich – nordwestlicher Teil“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, für die gemäß § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gemäß § 1a BauGB zu entscheiden ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fassung Dezember 2021). Hierbei wird zunächst geprüft, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Für die vorliegende Planung wurden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens bestimmt.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgte anhand einer Begehung des Plangebietes am 31.07.2025.

Das Plangebiet umfasst folgende Flächen:

Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Bestand		
öffentliche Verkehrsfläche	595	8,4 %
Grünfläche/ Ortsrandeingrünung (teilweise Feldgehölz)	1.795	25,5 %
Planung		
Baufläche inklusive Versorgungsfläche (15 m²)	4.656	66,1 %
Gesamter Geltungsbereich (exkl. Ausgleichsfläche)	7.046	100

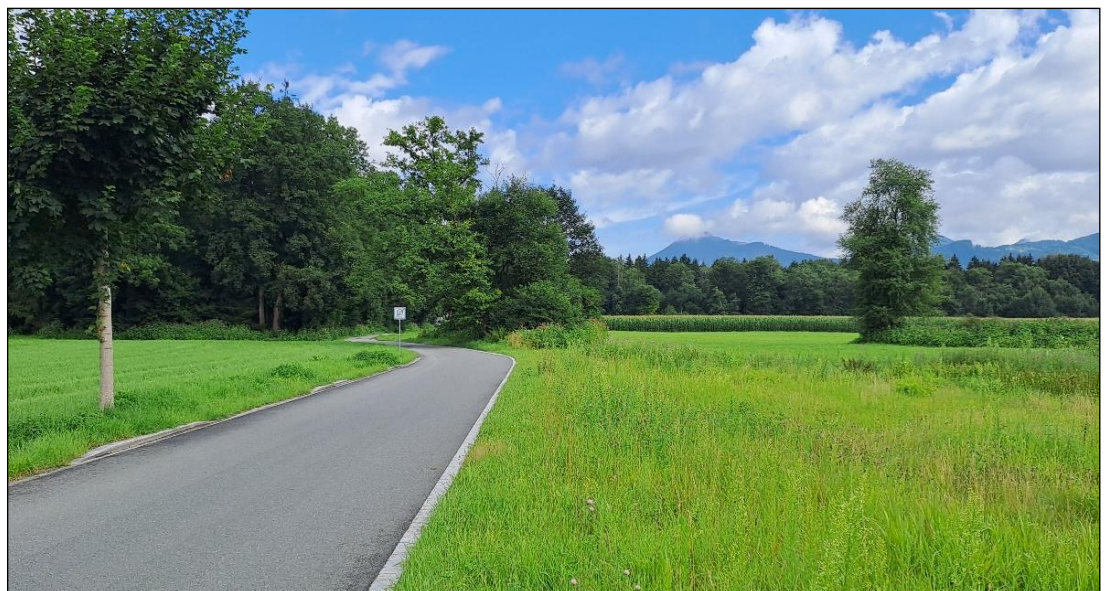


Abb. 6 Blick von Südwesten nach Norden auf den Auweg, das Feldgehölz neben der Straße und einen Teil der extensiven Wiese; Quelle: PV; aufgenommen am 31.07.2025

Bei den neuen Bauflächen/ Baugrundstücksflächen im Umfang von **4.656 m²** (vgl. Tabelle oben) handelt es sich um die **Eingriffsfläche**. Für die Verkehrsflächen wurde im Bebauungsplan „Kaiserreich – südlicher Teil“ bereits ein Ausgleich erbracht und für die Grünflächen ist kein Ausgleich notwendig.

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung der Eingriffsfläche ist stets der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Einflussbereich des Vorhabens/ Eingriffsfläche) vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Die Schutzgüter sind Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Arten und Biotope, Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch.

Im Eingriffsbereich wurden folgende Biotop- und Nutzungstypen (BNT) ermittelt (vgl. Abb. 5):

Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte
Intensivgrünland (BNT G11)	3
mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT G211)	6
Stark verbuschte Grünlandbrache und initiales Gebüschstadium, dazwischen Brennnessel + (invasives) indisches Springkraut (BNT B13)	6



Abb. 5 Plangebiet (schwarz gestrichelt) und Eingriffsfläche (rot umrandet) mit Intensivgrünland (blau), Extensivgrünland (gelb) und verbuschter Grünlandbrache (rot)

Grundlage für die Bewertung ist die bei der Vegetationsaufnahme vorgefundene Zusammensetzung relevanter Arten nach den Bestimmungsschlüsseln.

Im Bereich des mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlands war der Bewuchs nicht durchgehend gleich. In manchen Bereichen waren Rotklee und Brennnessel vorhanden, in anderen z.B. Franzosenkraut und in wieder anderen u.A. Rotes Straußgras. Gemäß der historischen digitalen Orthophotos aus dem BayernAtlas

liegt der südliche Bereich des Grundstücks seit etwa 5 Jahren brach bzw. wurde in dieser Zeit selten oder gar nicht gemäht. Der nördliche Teil wurde regelmäßig gemäht und dort ist eine geringe Artendichte zu finden.

Die Umrechnung der Qualitäten erfolgt in Wertpunkten. Die Wertpunkte bemessen sich an den kartierten Biotop-/ Nutzungstypen, die der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) in der Fassung vom 28.02.2014 entsprechen.



Abb. 7 Blick von Südwesten nach Nordosten auf das größtenteils außerhalb des Plangebiets liegende Feldgehölz sowie im Vordergrund die extensive Wiese; Quelle: PV; aufgenommen am 31.07.2025



Abb. 8 Blick von Nordwesten nach Westen auf das Feldgehölz (auch hier mit Beständen an Brennnessel und indischem Springkraut umwachsen) neben der Straße, im Vordergrund das Intensivgrünland; Quelle: PV; aufgenommen am 31.07.2025

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere wird ermittelt, indem die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild prognostiziert werden. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter abhängig.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden 4.656 m² neue Bauflächen geschaffen. Dort wird für die Hauptgebäude eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,60 und darüber hinaus eine Gesamt-GRZ von **0,90 (90% versiegelte Fläche)** festgesetzt. Die Gesamt-GRZ beinhaltet alle baulichen Anlagen auf den Grundstücken - auch Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen. Für die Ausgleichsbilanzierung wird ein Wert von 0,90 herangezogen.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens werden im Bebauungsplan verbindlich gesichert:

Maßnahme	Erfüllt?	Begründung
Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf FNP- sowie LP-Ebene	Ja	kein Widerspruch zum FNP
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/ Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches	Ja	Ortsrandeingrünung im Norden festgesetzt
Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	Nein	/
Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	Ja	Anknüpfung der geplanten Ortsrandeingrünung an die östlich und (getrennt durch den Auweg) westlich vorhandenen Grünstrukturen

Maßnahme	Erfüllt?	Begründung
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	Ja	Erhalt aller Feldgehölze im Plangebiet sowie Erweiterung dieser durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Nein	/
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	Ja	Pflanzung eines Baumes nach je 5 Stellplätzen
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	Ja	für öffnungslosen Fassaden festgesetzt entstehen, die auch entstehen werden
dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Nein	/ (voraussichtlich wird kein begrüntes Flachdach, sondern ein Satteldach umgesetzt)
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin	Ja	Wird festgesetzt.
Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Nein	Auf Grund schwieriger Bodenbedingungen findet eine Versickerung über Rigolen statt.
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Ja	Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten
Gesamtmaßnahmen 8/12 = 0,67 20 % (max. Planungsfaktor) / 100 x 67 (umgesetzte Maßnahmen) = 13,4 %		

Diese Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs lösen eine ausreichende Wirksamkeit für eine substanzielle Minimierung der Vorhabenswirkung.

Es kann ein **Planungsfaktor von 13,4 %** (Spanne 0 – 20 %) berücksichtigt werden.

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich wie folgt:

Bewertung nach Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Eingriffsfläche in m ²	Eingriffsschwere (GRZ)		Ausgleichsbedarf in WP
geringe Bedeutung Intensivgrünland (Biotop-/ Nutzungstyp G11)	3	1.758	0,90	Planungsfaktor: minus 13,4 % (0,86,6)	4.110
mittlere Bedeutung extensives, artenarmes Grünland (BNT G211)	6	2.856			13.356
mittlere Bedeutung stark verbuschte Grünlandbrache (BNT B13)	6	42			196
Summe:		4.656	Summe:		17.662

Es wird vom Regelfall ausgegangen, bei dem über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen aller Schutzgüter abgedeckt wird.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf von **17.662 Wertpunkten** wird vollständig außerhalb des Plangebietes erbracht.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Maßnahmen und Schritt 5: Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendige Größe der Ausgleichsfläche, ist zum einen von der Qualität der überplanten Flächen im Plangebiet abhängig. Je geringer die Qualität, desto geringer der Ausgleichsbedarf. Zum anderen ist sie von der Qualität der Ausgleichsflächen abhängig. Je qualitativ hochwertiger diese bereits sind, desto weniger können sie aufgewertet werden und desto größer wird die benötigte Ausgleichsfläche.

Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 3320

Die notwendigen 17.662 Wertpunkte sollen auf der Flurnummer 3320, Gemarkung und Gemeinde Albaching, auf etwa 3.100 m² Fläche erbracht werden. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine ehemals intensiv genutzte Wirtschaftswiese bzw. Ackerfläche mit Entwässerungsgraben.

Die Ausgleichsfläche wurde bereits hergestellt und im Ökoflächenkataster gemeldet. Eine Verzinsung ist nicht möglich, da die Gemeinde kein Ökokonto führt. (Hier sind noch weitere Abstimmungen erforderlich.)

Als Maßnahmen wurde autochtones Saatgut angesät und die Wiese nun 2x jährlich gemäht. Darüber hinaus wurde der vorhandene Graben aufgeweitet und mit flacheren Böschungen versehen. Im östlichen Bereich wurde ein Feldgehölz gepflanzt und auf der Wiese Totholzhaufen ausgebracht. Die Untere Naturschutzbehörde wird um Stellungnahme zur Umsetzung der Maßnahmen gebeten.



Abb. 9: Lage der Ausgleichsfläche (rot) für das gegenständliche Vorhaben auf Flurnummer 3320, Gemarkung und Gemeinde Albaching; Quelle: BayernAtlas; abgefragt am 12.08.2025

Sofern nicht alle notwendigen Wertpunkte dort erbracht werden können, wird eine weitere Ausgleichsfläche genutzt. Deren Lage wird im Laufe des Verfahrens ermittelt.

Gegebenenfalls kann ein Teil des Ausgleichs auch auf der Flurnummer 396/22 im Plangebiet erbracht werden.

5.9 Immissionsschutz

Die Firma INN Immobilien GmbH hat in Absprache mit der Gemeinde Kiefersfelden für das gesamte Gewerbegebiet eine Schalltechnische Untersuchung durchführen lassen. Das Gutachten in der Fassung vom 06.09.2018 wurde von der Obermeyer Planen + Beraten GmbH erstellt und ist **Anlage 2** zum gegenständlichen Bebauungsplan.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine erneute schalltechnische Untersuchung bzw. eine Aktualisierung des Gutachtens. Die Ergebnisse werden zum Entwurf eingearbeitet.

5.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalt der Gehölze, Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit; Zulässigkeit von Tiefgaragen und damit mögliche Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie; Nachverdichtung im Nahbereich von Bushaltestellen und Erhalt des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen

Anlagen

Anlage 1: Verkehrsgutachten

Verkehrsgutachten Gewerbepark Kaiserreich (Projekt Nr.: 25510), 12.10.2017, OBERMEYER Planen + Beraten GmbH, München

Anlage 2: Schallgutachten

Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Gewerbepark Kaiserreich“ in Kiefersfelden (Projekt-Nr.: 26055), 06.09.2018, OBERMEYER Planen + Beraten GmbH, München

Anlage 3: Relevanzprüfung

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben "Ausweisung eines Sonder- und Gewerbegebiets zwischen dem Bahngelände und der Bundesautobahn A 93 nördlich des Autobahnzubringers (St 2589) und eines Gewerbegebietes südlich des Autobahnzubringers", Landkreis Rosenheim, 16.01.2018, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung Steil Landschaftsplanung, Berg

Anlage 4: Brutvogelkartierung

Brutvogelkartierung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben "Ausweisung eines Sonder- und Gewerbegebiets zwischen dem Bahngelände und der Bundesautobahn A 93 nördlich des Autobahnzubringers (St 2589) und eines Gewerbegebietes südlich des Autobahnzubringers", Landkreis Rosenheim, 20.09.2018, Steil Landschaftsplanung - Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung

Anlage 5: Baugrunderkundung

Baugrunderkundung (Projekt-Nr.: B185147), 14.06.2018, Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg am Inn

Anlage 6: Hydrologische Stellungnahme

Hydrogeologische Stellungnahme (Projekt-Nr.: B185147), 31.10.2018, Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg am Inn