

Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 20.02.2024

Öffentlicher Teil

4 Bauleitplanung; Bebauungsplans "Sondergebiet Hackschnitzelheizanlage Albaching-Ost" ; Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Stellungnahmen; Abwägungsbeschlüsse und ggf. Billigungsbeschluss

Anlagen der Vorlage:

- Vorentwurf vom 19.12.2023
- Begründung zum Bebauungsplan
- Stellungnahme ohne Bedenken
- Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken
- Stellungnahme des Bauwerkplaners

Sachverhalt:

Das bisherige Bauleitplanverfahren in tabellarischer Kurzform:

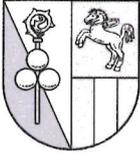
Aufstellungsbeschluss:	19.12.2023
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	28.12.2023 bis 31.01.2024
Bekanntmachung frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung:	28.12.2023 bis 09.02.2024
Anschreiben frühz. Behördenbeteiligung::	08.01.2024, per E-Mail
Frist der frühzeitigen Beteiligung:	09.01.2024 bis 09.02.2024
Letzte Stellungnahme eingegangen:	13.02.2024
Abwägungsbeschlüsse:	Für heute geplant
Billigungsbeschluss:	Für heute geplant
Auslegungsverfahren geplant für:	März-April 2024
Satzungsbeschluss geplant für	Mai-Juni 2024

A) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Pfaffing, den 22.02.24





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 20.02.2024

B) Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (=frühz. Behördenbeteiligung) wurden 33 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Keine Rückmeldung erfolgte von:

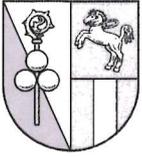
- 3. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, Teilnehmergeinschaft Albaching, München
- 5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. BQ, München
- 9. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Rosenheim
- 10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
- 11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunkverbindungen, Bayreuth (*)
- 17. Kabel Deutschland / Vodafone, Unterföhring, 06.02.2024
- 18. Kath. Pfarramt St. Nikolaus, Albaching
- 22. Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde
- 23. Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht
- 24. Landratsamt Rosenheim, Tiefbauabteilung
- 25. Landratsamt Rosenheim, Staatliches Gesundheitsamt
- 28. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
- 31. Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing, Wasserversorgung

Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Einwendungen haben vorgebracht:

- 2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim, 30.01.2024
- 4. Bayerischer Bauernverband, Rosenheim, 16.01.2024
- 6. Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, 11.01.2024
- 7. BIL eG, Bonn (Online Abfrage am 08.01.2024):
 - 7A Arelion Germany GmbH, 09.01.2024
 - 7B bayernets GmbH, 08.01.2024
 - 7C GasLINE GmbH, 08.01.2024
 - 7D OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG, 09.01.2024
 - 7E Open Grid Europe GmbH, 08.01.2024
- 8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, 10.01.2024
- 12. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Traunreut, 08.02.2024
- 13. Ericsson Services GmbH, Richtfunkverbindungen, Düsseldorf, 31.01.2024
- >> Stellungnahme auch für 11. Deutsche Telekom gültig (*)
- 15. Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, 08.02.2024

Pfaffing, den 22.02.24





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 20.02.2024

16. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München, 31.01.2024
27. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, 01.02.2024
30. SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, München, 12.01.2024
33. interroute Germany GmbH / EXA, Kleinmachnow, 09.01.2024

Anregungen und Bedenken haben vorgebracht:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, Außenstelle Wasserburg a.Inn, 09.01.2024

Stellungnahme:

Im Bereich des FlSt. 1236 der Gemarkung Albaching nicht festgestellte Grenzen sowie dem Bayerischen Wassergesetz und WHG unterliegende „nasse“ Grenze beim Nasenbach. Für Rückfragen steht das Vermessungsamt Rosenheim zur Verfügung.

Beschluss:

Es werden keine Einwendungen vorgebracht. Der Hinweis auf die nicht festgestellte Grenze (FlNr. 1236) und die nasse Grenze (Nasenbach) wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

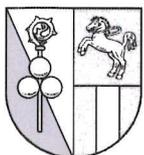
14. Erzbischöfliches Ordinariat, FB Pastoralraumanalyse, München, 08.02.2024

Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr Huber,
vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Gegen die Planung bestehen aus pastoralplanerischer Sicht grundsätzlich keine Einwände. Da westlich des Umgriffs Sportflächen – auch auf kirchlichen Flurstücken – lokalisiert sind, bitten wir um Zuleitung des im Rahmen der Bauantragsstellung ausgestellten

Pfaffing, den 22.02.24





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 20.02.2024

schalltechnischen Gutachtens. Um Geräuschemissionen auf die angrenzenden Sportflächen zu minimieren, regen wir die Fortsetzung der Strauchheckenpflanzung entlang der westlichen Grenze des Planungsumgriffs an. Darüber hinaus bitten wir sicher zu stellen, dass durch entsprechende Filter gemäß aktuell gültiger Vorschriftenlage weitere Emissionen (z. B. Verbrennungsrückstände) reduziert werden.

Beschluss:

Es werden grundsätzlich keine Einwände vorgebracht. Wird im Rahmen der Bauantragstellung ein schalltechnisches Gutachten gefordert, wird dieses dem Erzbischöflichen Ordinariat München zugeleitet. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird eine einreihige Strauchpflanzung festgesetzt. Filter - soweit notwendig - werden entsprechend den einschlägigen Vorschriften verbaut. Eine Festsetzung der Filter im Bebauungsplan ist nicht möglich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:

Für den Beschluss:

Gegen den Beschluss:

19. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, 31.01.2024

Stellungnahme:

Die Planung ist intransparent und lässt zahlreiche Fragen entstehen, die üblicherweise Gegenstand und Inhalt eines Bauleitplanverfahrens für eine derartige Anlage sind:

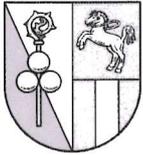
Aus Plan und Begründung lässt sich nichts zur Form des geplanten Betriebs entnehmen. Handelt es sich um eine private gewerbliche Nutzung, die durch den BPL ermöglicht werden soll oder gibt es eine Beteiligung der Gemeinde? Welche Art von Energie steht zur Verfügung (Fern-, Nahwärme, Stromerzeugung, wer nutzt die erzeugte Energie etc...?). Welche Größe hat die Heizanlage, ist auch eine nach BlmschG genehmigungspflichtige Anlage vorgesehen oder möglich?

Beschluss:

Der Begriff Hackschnitzelheizung ist ein allgemein verständlicher Begriff. Die angesprochenen Detailangaben sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes,

Pfaffing, den 22.02.24





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 20.02.2024

sondern der Baugenehmigung oder ggf. einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Die Angaben zur Form des geplanten Betriebes werden, soweit schon bekannt, durch den Betreiber / die Gemeinde in der Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

Stellungnahme:

Wäre statt eines Sondergebietes dann ggfs. die Festsetzung einer Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ausreichend?

Beschluss:

Die Darstellung der Fläche als Sondergebiet ist zielführender; da Anlagen für Biogas und Photovoltaik gem. LEP 3.3 nicht unter das Anbindegebot fallen. Daher soll die Fläche als Sondergebiet Hackschnitzelheizung ausgewiesen werden (vgl. Stellungnahme Höhere Landesplanungsbehörde).

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

Stellungnahme:

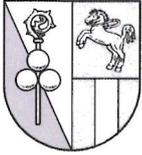
B 5.4 private Grünfläche ist keine zulässige Festsetzung, da hier keine Grünflächenwidmung i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vorgesehen ist; zielführend wäre eine Fläche für Pflanz- und Erhaltungsgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Beschluss:

Die Festsetzung "private Grünfläche" wird ergänzt zu "private Grünfläche mit Pflanzgeboten".

Pfaffing, den 22.02.24





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 20.02.2024

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

Stellungnahme:

Die Bekanntmachung stellt nicht auf § 3 Abs. 1 BauGB ab, sondern entspricht bereits weitgehend der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

§ 3 Abs. 1 BauGB dient zunächst der Unterrichtung und Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen. Die Gelegenheit zur Äußerung wäre nicht formgebunden oder beschränkt anzubieten. Auch die Nichtbeachtung eines Hinweises im Falle einer verspäteten Abgabe ist gesetzlich nicht vorgesehen und geht ins Leere, da eine Stellungnahme im förmlichen Verfahren abgearbeitet werden müsste.

Beschluss:

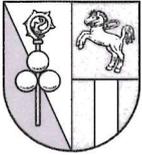
Das Baugesetzbuch sieht für das Auslegungsverfahren mittlerweile primär die digitale Auslegung vor. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet ist eine andere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu bieten. Dies ist jedoch nicht im frühzeitigen Verfahren gefordert, wurde aber im Zuge der Digitalisierung vorgenommen. In der Bekanntmachung wurde keine Formbindung für die Stellungnahme festgelegt, es wurde nur -wie im Rahmen der Auslegung vorgesehen- eine elektronische Übermittlung der Stellungnahmen angeregt. Der Hinweis auf die verspätete Abgabe von Stellungnahmen ist zukünftig zu streichen, da der Hinweis nicht für das „frühzeitige Verfahren“ vorgesehen ist und ins Leere läuft.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 22.02.24





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 20.02.2024

20. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 12.02.2024

Stellungnahme zu SO-Flächen:

Aus den Unterlagen ist nicht erkennbar, wie die orangen hinterlegten Flächen um das 300 m² große Gebäude gestaltet werden sollen: Sind Grün-, Kies-, Pflaster-, Asphalt- oder Betonflächen geplant? Möglichkeiten der Überwindung: Die Planung ist zu ergänzen.

Beschluss zu SO-Flächen:

Die dargestellte SO-Fläche stellt nicht die gesamte versiegelte Fläche dar. Diese richtet sich nach der überbaubaren Grundfläche, die mit 300 qm festgesetzt ist. Zusätzlich wird jedoch noch festgesetzt, dass die überbaubare Grundfläche für befestigte Flächen (Nebenanlagen) um 100% überschritten werden darf, um genügend Bewegungsspielraum für Zufahrten und Laderäume zu erhalten. Damit können maximal 600 qm (300 m² mit Hauptanlagen + 300 m² Nebenanlagen) befestigt werden, was wesentlich kleiner ist als die dargestellte SO-Fläche. Die SO-Fläche ist deshalb größer dargestellt, um bei der Objektplanung für Zufahrten, Umfahrten und Ladezonen ausreichend Bewegungsspielraum zur Verfügung zu haben. Eine Detaillierung in Kies-, Pflaster-, Asphalt- oder Betonpflasterflächen ist im Bebauungsplan nicht sinnvoll, sondern ist der Eingabeplanung vorbehalten werden. Wie bereits heute beschlossen, wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine einreihige Strauchpflanzung festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

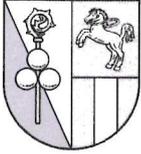
Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

Stellungnahme:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan "Ortsumgehung Albaching" ist das Grundstück als zweimähdige, extensiv zu pflegende landwirtschaftliche Fläche ohne Düngung festgesetzt (3.1), das entspricht gemäß BayKompV einem Grundwert von mindestens sechs bis acht Wertpunkten. Möglichkeiten der Überwindung: Die Bilanzierung Eingriff/Ausgleich ist entsprechend zu überarbeiten, ebenso der Umweltbericht z.B. Absatz 3.0.

Pfaffing, den 22.02.24





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 20.02.2024

Beschluss zur Ausgleichsflächenberechnung:

Das geplante Baugrundstück ist im Bebauungsplan Umgehungsstraße als extensive landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es handelt sich jedoch um keine notwendige Ausgleichsfläche. Die notwendigen Ausgleichsflächen wurden bei der Planung des Bebauungsplanes Umgehungsstraße auf drei externe Grundstücke festgesetzt. Bei der Darstellung extensive landwirtschaftliche Fläche handelt es sich um eine Forderung des Landratsamtes, die jedoch nicht notwendig war und deren Umsetzung durch die Landwirte nicht durchsetzbar ist. Die tatsächliche Nutzung ist intensives Grünland (ca. ½) und ca. ½ befestigte Fläche / Parkplatzfläche (maximal 3 Wertpunkte). Der externe Ausgleich bleibt wie geplant bei 3 Wertpunkten (959 qm Ausgleichsfläche).

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

Stellungnahme zur Eingrünung:

Die Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern sollte vor allem auch als Sichtschutz verstärkt werden. Zur Artenauswahl ist anzumerken: Kreuzdorn=Rhamnus cathartica nicht frangula, der stark ausläufertreibende Hartriegel sollte am Ortseingang durch Pfaffenhütchen oder Wolligen Schneeball ersetzt werden.

Beschluss zur Eingrünung:

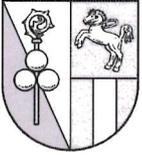
Rhamnus frangula wird durch Rhamnus cathartica ersetzt. Der Hartriegel soll als kräftige Pflanze bleiben. Zusätzlich wird der Wollige Schneeball (leicht giftig) mit aufgenommen. Auf das Pfaffenhütchen wird in der Nähe des Sportplatzes aufgrund seiner starken Giftigkeit verzichtet werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 22.02.24





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 20.02.2024

21. Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz, 09.01.2024

Stellungnahme:

Unter Nr. 9.0 Immissionsschutz sind Emissionskontingente und der Nachweis zur Einhaltung durch Gutachten festgesetzt. Die Grundlage dieser Festsetzung ist den Planungsunterlagen nicht zu entnehmen.

Hinweis:

Zum Betriebsumfang und zur Leistung der geplanten Hackschnitzelheizung liegen keine Daten vor; ab einer Feuerungswärmeleistung von 1 MW wäre die Anlage genehmigungsbedürftig nach dem BImSchG.

Beschluss:

Die Festsetzung 9.0. wird ersatzlos gestrichen. Der Hinweis, dass ab einer Feuerungswärmeleistung von 1 MW die Anlage nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig ist wird zur Kenntnis genommen und selbstverständlich beachtet. Die Feuerungswärmeleistung der Anlage ist derzeit mit weniger als 1 MW geplant.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

26. Regierung von Oberbayern, 24.1. Höhere Landesplanungsbehörde, München, 12.01.2024

Stellungnahme

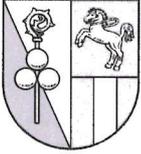
Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung:

Die Gemeinde Albaching plant am östlichen Ortsausgang von Albaching auf dem Grundstück FINr. 248 (Flurneuordnung 3352), Gmkg. Albaching die Errichtung eines ca. 300 m² großen Gebäudes mit einer Hackschnitzelheizung. Der Planungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 0,2 ha groß und im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Als Art der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fläche für regenerative Energien „Hackschnitzelheizung“ mit

Pfaffing, den 22.02.24





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 20.02.2024

Stellplatzflächen und Holzlager“ festgesetzt werden und sich auf diese Nutzungen beschränken. Laut Planungsunterlagen liegt der Planungsbereich gegenwärtig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans der Ortsumgebung Albaching und ist als land- wirtschaftliche Fläche festgesetzt. Mit Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplans soll dieser Teilbereich des Bebauungsplans der Ortsumgebung Albaching außer Kraft treten. Der Standort liegt ca. 250 m nordöstlich der zusammenhängenden Bebauung von Albaching. Unmittelbar westlich angrenzend liegen Tennis- und Fußballplätze. Östlich verläuft die Ortsumgehungsstraße von Albaching. Gegenwärtig wird der Planungsbereich zum Teil als Lagerplatz genutzt.

Bewertung

Siedlungsstruktur - Anbindegebot

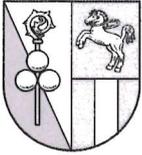
Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 G sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Der gewählte Standort auf dem Grundstück FINr. 248 befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich in abgesetzter Lage zu den umgebenden Siedlungseinheiten. Unabhängig von der Frage einer siedlungsstrukturellen Anbindung gem. LEP 3.3. ist jedoch festzustellen, dass die geplante Nutzung in Form einer Hackschnitzelheizung zur Wärmegewinnung erfolgen soll. Hackschnitzel zählen zur Biomasse. Gem. Begründung zu LEP 3.3 sind Freiflächenphotovoltaikanlagen und Biomasseanlagen keine Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziels. Da sich die Bauleitplanung auf die Ausweisung einer Fläche für die Errichtung einer Hackschnitzelheizung beschränkt, fällt sie somit nicht in den Anwendungsbereich des LEP-Ziels 3.3. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich der Standort der geplanten Hackschnitzelheizung grundsätzlich nicht für die Anbindung weiterer Bauflächen für andere Nutzungsarten eignet.

Orts- und Landschaftsbild

Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Auf Grund der vom Siedlungszusammenhang abgesetzten Lage der geplanten Hackschnitzelheizung und einer Wandhöhe von 7,00 m kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung des neuen Gebäudes eine besonders hohe Bedeutung zu. Das Gebäude ist dabei landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren. Die vorliegende Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Pfaffing, den 22.02.24





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 20.02.2024

Ergebnis

Die geplante Errichtung einer Hackschnitzelheizung auf dem Grundstück FINr. 248, Gmkg. Albaching steht bei Berücksichtigung des genannten Punkts den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis

Inwieweit eine Vereinbarkeit der gegenwärtigen Planung mit den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans der Ortsumgehung Albaching (ggf. Anbauverbotszone) gegeben ist, ist mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Beschluss:

Grundsätzlich keine Einwände, da die Ausweisung als Sondergebiet Hackschnitzelheizung erfolgt und dies soweit den Zielen des LEP 3.3. entspricht. Die Baugestaltung ist auf die ländliche Umgebung abgestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

29. Regierung von Oberbayern, 10.3. Brand- und Katastrophenschutz, 12.01.2024

Stellungnahme:

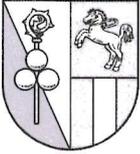
Aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes ergeben sich zu o.g. Einbeziehungssatzung keine Einwände. Hinweis: Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt 1.3 „Löschwasserversorgung“ der VollzBekBayFwG ist zu beachten.

Beschluss:

Es werden keine Einwände vorgebracht, der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Pfaffing, den 22.02.24





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 20.02.2024

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

Hinweis: GR Heinz erscheint zu

32. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, 26.01.2024

Stellungnahme:

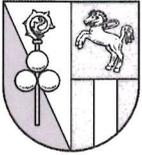
Zum o.g. Vorgang nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in das geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des

Pfaffing, den 22.02.24





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 20.02.2024

Regenwasseranfall (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren kann die Gemeinde Albaching im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für notwendig:

Die Hinweise im Bebauungsplan zur Wasserwirtschaft im Punkt 6 a) Starkniederschläge begrüßen wir sehr. Wir bitten jedoch diesen Punkt in die Festsetzungen zu übertragen. Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. Die Gemeinde kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB). Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.

3 Hinweise

3.1 Informationen zu Hochwasser

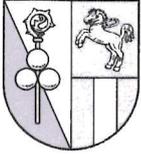
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de). Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA- A102 zu achten.

3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen

Pfaffing, den 22.02.24





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 20.02.2024

(insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Beschluss:

Die Hinweise zur wasserrechtlichen Prüfung werden bei der Bauausführung beachtet. Die bereits enthaltenen Hinweise Buchstabe „a“ im Bebauungsplan werden in die Festsetzungen durch Text aufgenommen. Die Hinweise zum Hochwasser und zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Hinweis: GR in Voglsammer erscheint zur Sitzung

Bauwerksplaner, 04.01.2024:

Stellungnahme:

Zum BP - Hackschnitzelheizung, meine Anmerkungen.
Pflanzgebot – 13 Bäume u. Sträucher ist das zugleich die erforderliche Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben ?

Beschluss:

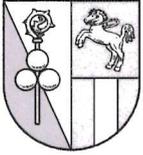
Bei den 13 Bäumen und Sträuchern handelt es sich nicht um den eigentlichen ökologischen Ausgleich, dieser wird gesondert auf einem anderen Grundstück festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Für den Beschluss:	12
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 22.02.24





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 20.02.2024

Stellungnahme:

Wandhöhe – würde ich auf 7,5 m gehen, da im Plan bereits 6,97 m eingetragen sind u. der Dachaufbau (zeichnerisch) nur ca. 20 cm im Plan dargestellt ist – das wird sicher mehr Dachaufbau (min. 30 – 35 cm) sein

Beschluss:

Die Überlegung ist sinnvoll. Die Wandhöhe wird auf 7,50 m erhöht.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Für den Beschluss:	12
Gegen den Beschluss:	0

Stellungnahme:

Dachgestaltung – hier wurde event. von einem Trapezdach gesprochen, das ggf. „kostengünstiger“ wäre, als kleinteilige Dachplatten !

Beschluss:

Die Wirtschaftlichkeit ist ein wichtiger Aspekt. Jedoch sollten insbesondere hier am Ortseingang gestalterisch keine Abstriche gemacht werden. Eine hochwertige Dachgestaltung wird auch in den angrenzenden Bebauungsplänen gefordert. Die unmittelbar angrenzenden Sportanlagegebäude sind ebenfalls mit Dachziegel eingedeckt. Es wäre für den „Privaten Bauherrn“ nicht vermittelbar, wenn hier eine Trapezblecheindachung festgesetzt werden würde.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Für den Beschluss:	12
Gegen den Beschluss:	0

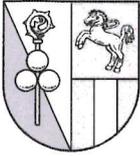
Stellungnahme:

Immissionsschutz – Gutachten zum Bauantrag vorlegen – „Kosten“ ist das in dieser Lage unbedingt erforderlich ?

Pfaffing, den 22.02.24



SK



Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 20.02.2024

Beschluss:

Aufgrund der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde wurde beschlossen, dass diese Festsetzung 9.0. ersatzlos gestrichen wird. Soweit immissionsschutzrechtliche Genehmigung notwendig sind, werden diese selbstverständlich eingeholt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Für den Beschluss:	12
Gegen den Beschluss:	0

Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Hackschnitzelheizung Albaching-Ost“ samt Begründung, gefertigt von der Huber Planungs-GmbH, samt den heute beschlossenen Änderungen.

Die Änderungen sind in den Entwurf einzuarbeiten. Die Verwaltung wird mit dem weiteren Verfahren (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Für den Beschluss:	12
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 22.02.24

