

GEMEINDE ALBACHING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET HACKSCHNITZELHEIZUNG ALBACHING - OST"

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 06.12.2023

Vorentwurf: 19.12.2023

Entwurf: 20.02.2024

Entwurfsverfasser:

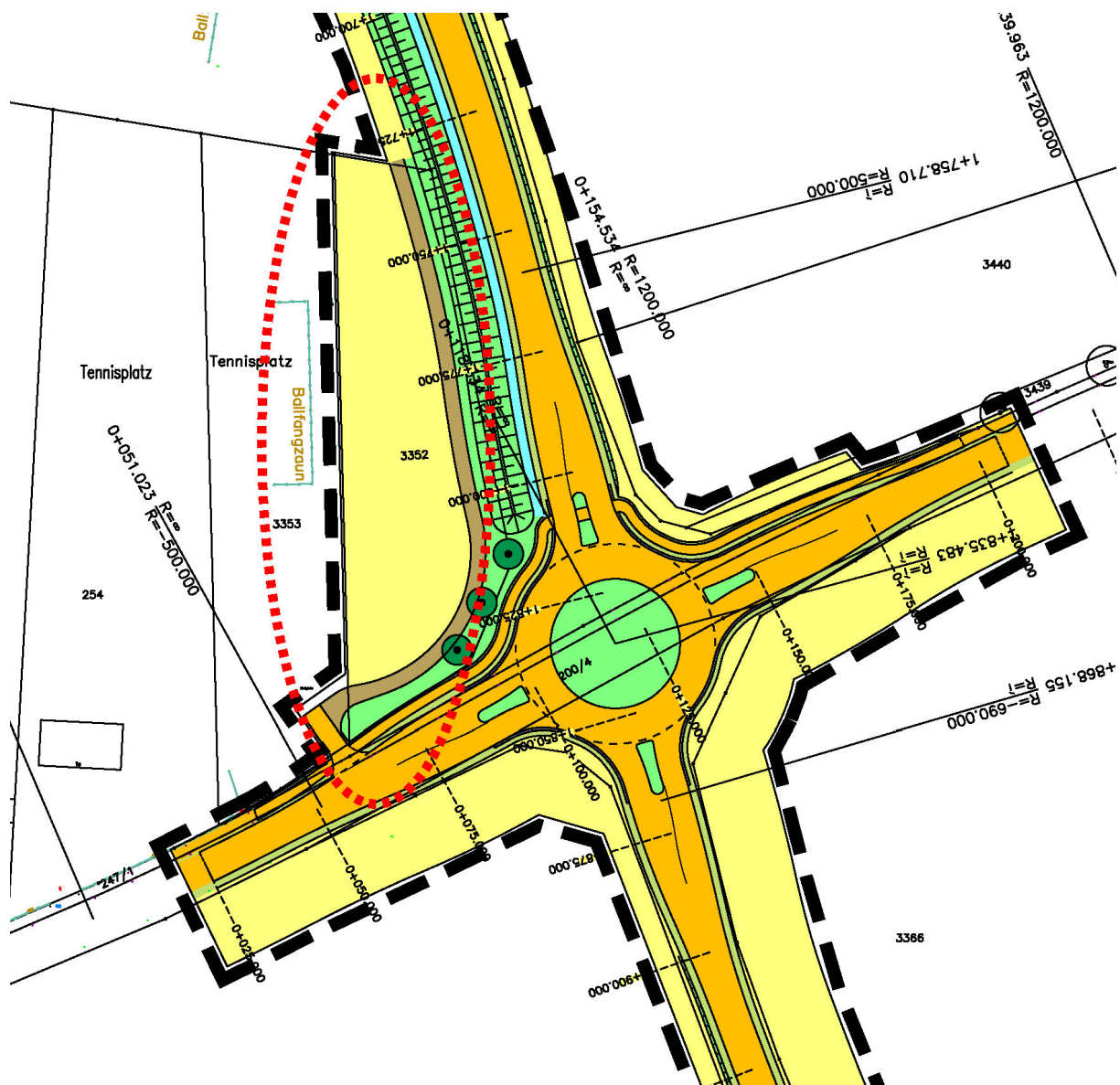
Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

TEIL I. PLANUNGSBERICHT

Rechtliche Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung

Die überplante Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes liegt derzeit innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Ortsumgehung Albaching. Darin ist der Bereich vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes für das Sondergebiet wird der Teilbereich des Bebauungsplanes "Ortsumgehung Albaching" außer Kraft treten, da dieser hiermit vollinhaltlich überplant wird.

[Abb. Bebauungsplan Ortsumgehung Albaching \(Ausschnitt\)](#)



Die Gemeinde Albaching sieht ein dringendes Erfordernis, die Energiewende voranzutreiben und möchte erneuerbare Energien in Form von Hackschnitzeln nutzen. Mit der Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern möchte die Gemeinde auch als Vorreiter einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und damit den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung tragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll hierfür die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Sie ist städtebaulich und aus ortsplanerischer Sicht zu vertreten.

Bestand

Die überplante Fläche ist im Wesentlichen eben, frei von Baum- und Strauchbewuchs und wird teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt (nördliche Teilfläche); die südliche Teilfläche wird vorübergehend als Lager- und Reserveparkplatz genutzt. Natura-2000-Gebiete, Biotope und Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Auf ihr befinden sich keine offenen Gräben.

Im Osten verläuft die Umgehungsstraße von Albaching, davor erschließt ein Feldweg die nördlichen Flächen. Im Westen befinden sich Tennisplätze mit zugehörigen Parkplätzen; die nördlichen Tennisplätze sind bereits eingegrünt. Im Süden verläuft die Kreuzstraße (Kr RO 41), die zum südlichen Ortseingang von Albaching führt. Nur im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch ihre Kleinteiligkeit ist die Fläche landwirtschaftlich nicht besonders attraktiv.

[Abb. Luftbild Bestand \(BayernAtlas\)](#)



Planung

Geplant ist die Umwidmung der Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO: Fläche für regenerative Energie 'Hackschnitzelheizung' mit Stellplatzflächen und Holzlager. Überplant wird das Grundstück Fl.Nr. 3352 Gemarkung Albaching (Flurneueordnung) [bisher Fl.Nr. 248]. Über Fl.Nr. 3352/1 führt die bereits bestehende Zufahrt.

Auf dem Gelände soll ein Gebäude mit einer Hackschnitzelheizung errichtet werden (vgl. Darstellung Gebäude Vorschlag im Planteil). Die maximal zulässige Grundfläche dafür wurde mit 300 qm festgesetzt. Sie darf für befestigte Flächen (Nebenanlagen) um 100% überschritten werden. Die umgebende Sondergebietsfläche soll als Betriebsfläche / Holzlager genutzt werden. Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundfläche dafür mit 0,8 der Grundstücksfläche begrenzt. Um bei der Gestaltung der Betriebsfläche flexibel zu sein, wurde die Sondergebietsfläche größer dargestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die gestalterischen Festsetzungen wurden auf die notwendigen Vorgaben beschränkt, da es sich hier um einen Funktionsbau handelt, dessen Gestaltung bereits festgelegt ist und städtebaulich gut vertretbar ist. Für eventuelle Erweiterungen wurden die Baugrenze, die zulässige Grundfläche und die durchgehende Wandhöhe (7,50 m) bereits größer festgesetzt als aktuell notwendig.

Das Anbindegebot gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern wird erfüllt (im Westen befinden sich die Tennisplätze des örtlichen Sportvereins); dies wäre jedoch für den Bau zur Gewinnung regenerativer Energien nicht notwendig, da diese nicht zu den anzubindenden neuen Siedlungsflächen zählen.

Der geplante Betrieb erfolgt als Genossenschaft, an der die Gemeinde beteiligt ist. Die Feuerungswärmeleistung der Anlage beträgt weniger als 1 MW, sie ist daher nicht nach dem BimSchG genehmigungspflichtig. Sie soll v.a. bestehende Wohngebäude an der Wasserburger Straße und angrenzenden Straßenzügen versorgen. Es ist ein Zusammenschluss mit der Hackschnitzelheizung nördlich der Alpichahalle geplant. Weitere Details sind in Planung.

Grünordnung

Zur Einbindung der Anlage in die Landschaft sind im Norden, Osten und Süden Baumpflanzungen festgesetzt. Zusätzlich erfolgt im Osten die Pflanzung einer Strauchhecke mit freiwachsenden heimischen Straucharten, ebenso eine einreihige Strauchpflanzung im Westen zu den Tennisplätzen hin. Die geplanten privaten Grünflächen wurden daher mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei der Planungsfläche handelt es sich teilweise um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (nördliche Teilfläche) bzw. um einen vorübergehend genutzten und aufgekiesten Lagerplatz, der wieder als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden sollte.

Somit ergibt sich folgender Ansatz: 1.918 qm Gesamteingriffsfläche,
davon 1.441 qm SO-Fläche, 57 qm Zufahrt, 420 qm Grünflächen.

1.918 qm Eingriffsfläche x 3 Wertpunkte [landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche] ☼ =
5.754 Wertpunkte (erforderlicher Ausgleich).

Dieser wird als externer Ausgleich geschaffen: eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche wird extensiviert (keine Düngung, Mahd max. 2x pro Jahr mit 20% wechselnder Brache, kein Pestizideinsatz, Abfuhr des Mähgutes). Sie befindet sich auf Fl.Nr. 1236 Gemarkung Albaching (nordöstlich Berg bzw. westlich Stockamühle) am Nasenbach direkt im Anschluss an die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Albaching, Buchenweg-West" (ÖFK Kennzahl 1007290, 5.040 qm). Mit Anlage dieser Ausgleichsfläche soll auch die westliche Restfläche entsprechend der o.g. Planung angelegt und dem Ökokonto gutgeschrieben werden (2.768 qm).

Mit Aufwertung dieser Fläche (Extensivierung, wechselfeuchte Mulden, flache Grobkies- und Steinschüttungen, einzelne Totholzeinlagerungen) - 9 Wertpunkte - sind als Ausgleich für diesen Bebauungsplan $5.754 : (9-3) = 959$ qm erforderlich.

☼ Sollte der bestehende Parkplatz bzw. die Lagerfläche aufgelöst werden, würde diese Fläche, wenn nicht bebaut, ebenso intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die im Bebauungsplan Ortsumgehung Albaching dargestellte extensive Nutzung ist keine durch den Straßenbau bedingte festgesetzte Ausgleichsfläche oder Minimierungsmaßnahme und könnte deshalb nicht durchgesetzt werden. Aus diesem Grund ist der Ansatz von drei Wertpunkten für die Gesamteingriffsfläche ausreichend.

TEIL II. UMWELTBERICHT

Kurzfassung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung einer Hackschnitzelheizung im Osten Albachings. Im Norden, Osten und Westen sind Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Die Erschließung erfolgt von Süden her (Kreuzstraße).

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Das Vorhaben wird an bestehende Sportanlagen angebunden (LEP Bayern, Anbindegebot) und füllt eine Lücke zwischen diesen und der Umgehungsstraße mit Lärmschutzwall aus. Grünordnerische Festsetzungen (Grünfläche mit Pflanzgeboten) binden das Bauwerk in das Landschaftsbild ein. Der erforderliche Ausgleich erfolgt extern.

2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bereits im Vorfeld der Planungen wurden die Schutzgüter untersucht, wobei festgestellt wurden, dass durch die Planung keines der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst wird.

Im Einzelnen werden die Schutzgüter wie folgt bewertet

➤ Schutzgut Mensch

Es entsteht eine umweltfreundliche Anlage zur Energiegewinnung, was die Schadstoffbelastung für den Menschen verringert.

➤ Schutzgut Tiere

Gegenwärtig hat die Fläche keine Bedeutung für die Fauna (umschlossen von zwei Straßen und einer Tennisanlage). Zukünftig wird als Ausgleichsmaßnahme eine intensiv genutzte Wiesenfläche extensiviert und ökologisch aufgewertet (extensive ar-

tenreiche Blumenwiese für Insekten sowie Steinschüttungen und Totholzhaufen insbesondere für Eidechsen und Blindschleichen).

➤ Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Gegenwärtig hat die Fläche keine Bedeutung für die Flora und ihre Vielfalt (teilweise intensive Nutzung). Zukünftig wird als Ausgleichsmaßnahme eine intensiv genützte Wiesenfläche extensiviert und ökologisch aufgewertet (extensive artenreiche Blumenwiese).

➤ Schutzgut Klima und Luft

Gegenwärtig hat die Fläche für Klima und Luft nur eine geringe Bedeutung (keine Frischluftschneise, kein Kaltluftentstehungsgebiet). Zukünftig wird durch die Schaffung einer zentralen umweltfreundlichen Energiezentrale saubere Energie gewonnen, was den Schadstoffausstoß zahlreicher Einzelanlagen reduziert.

➤ Schutzgut Landschaft

Für die Landschaft hat die Fläche gegenwärtig keine Bedeutung (enge Lage zwischen zwei Straßen (davon eine mit Lärmschutzwall) und einer Tennisanlage), so dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat.

➤ Schutzgut Boden und Fläche

Als Boden geht guter Ackerboden verloren. Aufgrund seiner schmalen Ausdehnung ist er allerdings nicht besonders gut zu bewirtschaften.

➤ Schutzgut Wasser

Durch die Planung wird zwar Boden versiegelt, das Niederschlagswasser wird jedoch weiter durch geeignete Vorkehrungen an Ort und Stelle versickert. Eine Verschmutzung von Oberflächenwasser ist nicht zu erwarten.

➤ Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Durch die Planung wird kein Bau- oder Bodendenkmal beeinflusst. Es werden keine Sichtachsen auf Baudenkmäler unterbrochen.

3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die überplante Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine externe Ausgleichsfläche würde nicht angelegt werden.

4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

- grünordnerische Festsetzungen (Pflanzgebote mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern)
- Erschließung (Zufahrt) bereits vorhanden, kein neuer Straßenbau erforderlich

4.2. Ausgleich

- Für den Eingriff in eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche wird eine externe Ausgleichsfläche geschaffen. Sie befindet sich in der Gemeinde Albaching am Nasenbach. Eine Teilfläche dieses Grundstücks wurde bereits für den Ausgleich des Bebauungsplanes *Albaching, Buchenweg-West* gewählt. Die Fläche soll nun als Ganzes als Ausgleichsfläche angelegt und ein Teil davon als Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan angerechnet werden (959 qm).

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage (Abstand zu Wohnbebauung) und Verfügbarkeit des Grundstücks bot es sich an, das Vorhaben hier zu verwirklichen. Auch die Anbindung an das Verkehrsnetz der Gemeinde und die Umgehungsstraße ist ideal.

6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es wurde keine besondere Methodik angewendet.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich nicht.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

- Kontrolle der grünordnerischen Festsetzungen im Eingriffsgebiet
- jährliche Kontrolle der Entwicklung der Ausgleichsfläche
- und ggf. Eingriff in die Entwicklung in Absprache mit der UNB

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird der weitere Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts ermittelt und dieser, falls notwendig, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat fortgeschrieben.

Albaching,

Rosenheim, 20.02.2024

R. S c h r e y e r

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH