



Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 09.12.2025

Öffentlicher Teil

- 6 Bauleitplanung; 4. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet Oberdieberg; Behandlung und Abwägung der im Rahmen der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen; Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss**

Anlagen der Vorlage:

- Entwurf BPlan
- Begründung
- Bericht Umweltbaubegleitung
- SaP
- Forstfachliches Gutachten

Sachverhalt:

Das bisherige Bebauungsplanverfahren in Kurzform:

Aufstellungsbeschluss:	14.01.2025
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	05.06. bis 07.07.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	06.06.2025 bis 07.07.2025
Bekanntmachung hierzu:	05.06.2025 bis 07.07.2025
Frühzeitige Behördenbeteiligung:	Schreiben vom 05.06.2025
Abwägungsbeschlüsse:	12.08.2025 und 09.09.2025
Billigungsbeschluss:	09.09.2025
Auslegung:	21.10.2025 bis 24.11.2025
Bekanntmachung:	16.10.2025 bis 24.11.2025
Behördeninformation:	Schreiben vom 21.10.2025
Abwägungsbeschlüsse:	Für heute geplant.
Satzungsbeschluss:	Für heute geplant.

A.: Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Pfaffing, den 11.12.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 09.12.2025

B.: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Keine Rückmeldung erfolgte von:

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Wasserburg a.Inn
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, München
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- 8 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Rosenheim
- 10 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
- 11 Energie Südbayern GmbH, Traunreut
- 14 Jagdgenossenschaft Albaching, R. Schreyer
- 15 Kreisheimatpfleger D. Hohenender
- 18 Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht
- 19 Landratsamt Rosenheim, Staatliches Gesundheitsamt, Rosenheim
- 21 Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde
- 22 Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde
- 25 Regierung von Oberbayern, Brandschutz, München
- 26 Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, München
- 27 Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing, Wasserversorgung
- 30 Gemeinde Edling
- 31 Gemeinde Maitenbeth
- 32 Gemeinde Pfaffing
- 33 Gemeinde Rechtmehring

Nicht geäußert haben sich („keine Äußerung“):

Keine

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

- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim, 21.11.2025
- 4 Bayerischer Bauernverband, Rosenheim, 18.11.2025
- 6 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing / Obing, 23.10.2025
- 7 BIL eG, Bonn (Online Abfrage):
 - 7A Arelion Germany GmbH, 23.10.2025
 - 7B bayernets GmbH, München, 21.10.2025
 - 7C Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, 21.10.2025
 - 7D GasLINE GmbH, 21.10.2025
 - 7E OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG, 22.10.2025

Pfaffing, den 11.12.25



sf



Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 09.12.2025

- 7F Open Grid Europe GmbH, 21.10.2025
12 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, 14.11.2025
13 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München, 27.10.2025
17 Landratsamt Rosenheim, SG Immissionsschutz, 07.11.2025
20 Landratsamt Rosenheim, Tiefbauverwaltung, 14.11.2025
24 Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München, 19.11.2025
29 SWM Stadtwerke München, 22.10.2025
34 Gemeinde Steinhöring, 23.10.2025

Zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:

9 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn,
24.10.2025

Sachverhalt:

*Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 23.06.2025 zu o.g. Beteiligung aufrecht.*

Beschluss:

Verweis auf die Stellungnahme vom 23.06.2025
Die Stellungnahme wurde dem Gemeinderat zur Sitzung am 12.08.2025 zur Kenntnis gegeben; darin wurden keine Einwände vorgebracht. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen weiterhin zur Kenntnis.

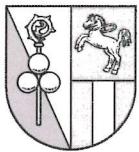
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 11.12.25



Sch



Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 09.12.2025

16 Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, 20.11.2025

Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr Niedermeier,
bauplanungsrechtliche Anmerkungen zum Entwurf:

- B 2.1 Ist angesichts der getroffenen GFZ- und Gebäudehöhenbestimmung die Festsetzung einer max. zulässigen Vollgeschossanzahl im Gewerbegebiet städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt?

Beschluss:

Die Festsetzung B.2.1. wird für städtebaulich erforderlich gehalten und soll im Bebauungsplan so verbleiben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	0

Stellungnahme:

- B 4.1 mit der Kennzeichnung „private Grünfläche“ ist keine Festsetzung verbunden. Nach Art 7 BayBO sind die unbebauten Flächen eines bebauten Grundstücks bereits von Gesetzeswegen zu begrünen.

Beschluss:

Das Planzeichen wird ergänzt mit: „private Grünfläche mit ökologischer Begrünung“.

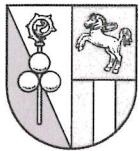
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 11.12.25



Schreyer



Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 09.12.2025

Stellungnahme:

- C 3.2 Die Fassadengestaltung ist zu unbestimmt und ohne erkennbare Zielvorstellung; es werden unterschiedlichste Festsetzungen für die „Außenwände“, verschalte Flächen, Verkleidungen gleichzeitig zugelassen. Damit sind Putz, Holz und Metall als Fassadengestaltung zulässig, selbst Glas wäre in graugrün und Holzoptik nicht ausgeschlossen. Gestaltungsmaßnahmen wie z.B. eine Fassadengliederung oder klarere Materialvorgaben o.ä. sind hingegen nicht vorgesehen. Die Vorlage eines Farbkonzeptes im Rahmen eines Bauantrags kann nicht durch Bebauungsplan festgesetzt oder eingefordert werden.

Beschluss:

Die Fassadengestaltung ist unter „C.3.2.“ ausreichend festgesetzt und soll so im Bebauungsplan verbleiben. Die Vorlage eines Farbkonzeptes soll ebenfalls im Rahmen des Bauantrags abgegeben werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	0

Stellungnahme:

- C 4.1 Für im Gewerbegebiet zulässige Vorhaben, wie Bürogebäude, Anlagen für sportliche Zwecke u.a. gäbe es danach keine Dachgestaltungsfestsetzung; städtebauliche Gründe für diese Unterscheidung sind nicht erkennbar oder angeführt.

Vorschlag Ing. Huber:

C.4.1. - Aufgrund der Lage (auf drei Seiten von Wald umgeben und auf einer Seite durch das bestehende Gebäude abgedeckt) ist eine weitere Dachgestaltungsfestsetzung nicht erforderlich.

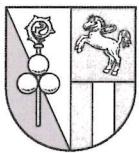
Beschluss:

Die Festsetzung C.4.1. wird redaktionell so abgeändert, dass nicht nur Gewerbegebäute sondern alle Gebäude dieser Dachgestaltungsfestsetzung unterliegen.

Pfaffing, den 11.12.25



SL



Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 09.12.2025

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	0

Stellungnahme:

- C 8.2 Die Forderung der Vorlage eines Beleuchtungskonzeptes ist keine zulässige Bebauungsplanfestsetzung.
- C 8.7 Die Vorlage von Unterlagen (Freiflächengestaltungsplan, Detailplan für Ausgleichsflächen) ist keine Bebauungsplanfestsetzung.
- C 9.0 Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht sind weitgehend nicht als städtebauliche Regelungen festsetzbar. Auch Wartungsverpflichtungen (C 9.3) sind hier ohne Rechtsgrundlage.

Beschluss:

Die Festsetzungen C.8.2. und C.9.0. sind Forderungen der UNB. Auch die Vorlage der genannten Unterlagen ist eine Forderung der UNB. Diese „Forderung und Festsetzungen“ wurden nur aufgrund der Stellungnahme der UNB in den Bebauungsplan aufgenommen. Wir gehen grundsätzlich davon aus, dass Stellungnahmen und die darin enthaltenen Forderungen von Fachbehörden auch in der in der Stellungnahme genannten Form haltbar und durchsetzbar sind.

Die Festsetzungen werden radikalisch in die Hinweise verschoben. Eine weitere Auslegung ist nicht nötig.

Die Forderungen von Unterlagen wie Freiflächengestaltungsplan, Ausgleichsflächenplan, usw. wird in einem weiteren Beschluss gefasst,

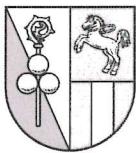
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 11.12.25



SL



Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 09.12.2025

23 Regierung von Oberbayern, 24.1.Höhere Landesplanungsbehörde, München,
22.10.2025

Stellungnahme:

Sofern im weiteren Verfahren die Belange von Natur und Landschaft entsprechend gewichtet werden, kann die o.g. Bebauungsplanänderung weiterhin grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Beschluss:

Die Belange von Natur und Landschaft werden entsprechend gesichert. Damit steht die Planung im Einklang mit Natur und Landschaft.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	0

28 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, 11.11.2025

Stellungnahme:

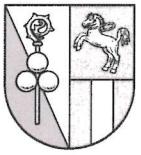
*Sehr geehrte Damen und Herren,
die Aufnahme des Punktes 5.6 (Starkniederschläge) in den Hinweisen des o.g.
Bebauungsplans reicht zur nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren
nicht aus. Wie in unserer Stellungnahme vom 26.06.2025 bereits ersichtlich,
bitten wir wiederholt diesen Punkt wie folgt abzuändern und aufgrund der hohen
Priorität in die Festsetzungen zu übertragen:*

*Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss
mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am
Bauvorhaben liegen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände
einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass
infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller
wasserdicht und – soweit erforderlich - auftriebssicher, dies gilt auch für
Kelleröffnungen, Licht- schächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden,
sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch
Oberflächenwasser zutreten kann.*

Pfaffing, den 11.12.25



SC



Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 09.12.2025

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. Hierzu bitten wir den Punkt 4.1 (Dächer) in den Festsetzungen des o. g. Bebauungsplans entsprechend anzupassen.

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.

Weiterhin bitten wir, wie in unserer Stellungnahme vom 26.06.2025 bereits erwähnt, folgende Punkte für Sturzfluten und Starkniederschläge sowie Vorsorgender Bodenschutz in die Hinweise zu übernehmen:

Im südlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1523 der Gemarkung Albaching ist, hervorgerufen durch die Topographie des Geländes, bei Starkregen mit mäßigem Abfluss des Niederschlagswassers zu rechnen. Link Hinweiskarten Starkregen: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&statelid=fd924c30-bedf-4262-924c-30bedf32625f>

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (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 Gebäudehöhe richtet sich nach der bestehenden Halle. Dies ist vom Betriebsablauf her so notwendig. Im Rahmen der Objektplanung wird sich die Planung danach richten, dass kein Oberflächenwasser in das Gebäude dringen kann. Die Forderungen werden bei der Objektplanung berücksichtigt und dem Bauherrn zur Kenntnis gegeben. Die Begrünung von Dachflächen soll nicht vorgeschrieben werden, um auch Photovoltaikanlagen auf dem Dach zu ermöglichen. Sollten keine PV-Elemente installiert werden, wird der Bauherr, falls technisch möglich, eine Dachbegrünung im Rahmen der Objektplanung veranlassen. Da Niederschlagswasser vor Ort versickert wird, kann die Kanalisation nicht überlastet werden. Notwasserwege in Form einer Mulde um das Gebäude sind vorgesehen.

Pfaffing, den 11.12.25



Schreyer



Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 09.12.2025

Folgende Hinweise werden redaktionell in den Bebauungsplan aufgenommen:
Im südlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1523 der Gemarkung Albaching ist, hervorgerufen durch die Topographie des Geländes, bei Starkregen mit mäßigem Abfluss des Niederschlagswassers zu rechnen. Link Hinweiskarten Starkregen: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&statId=fd924c30-bedf-4262-924c-30bedf32625f>

Auf das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	12
Gegen den Beschluss:	1

Durchsetzbarkeit von Ausgleichsflächen:

Im August wurde im Rahmen der Abwägungsbeschlüsse festgelegt, dass die Ausgleichsflächen dinglich gesichert und in diesem Zuge mit einer Reallast belegt werden. Dies war ein Wunsch der UNB, zwecks besserer Durchsetzbarkeit „Herstellung Ausgleichsflächen“.

Der Beschluss wurde durch die Verwaltung vollzogen und in Zusammenarbeit mit der UNB beim Notariat ein entsprechender Vertragsentwurf aufgesetzt. Der Vertragsentwurf wurde an die Gebrüder Huber, mit der Bitte um Durchsicht, weitergeleitet.

Ein paar Dinge wurden am Vertrag nachgefragt, konnten aber relativ kurzfristig geklärt werden. Wir haben dann den Vertrag erneut von der Sachgebietleitung UNB prüfen lassen. Dabei stellte sich heraus, dass eine Reallast auf maximal 25 Jahre zu beschränken ist, da ein aktives Handeln damit verbunden ist, das nicht unbefristet eingefordert werden kann.

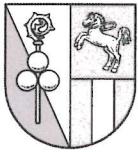
Wir haben dann tiefer nachgeforscht und dadurch einige Probleme aufgeworfen:

Grundsätzlich gibt es 3 Möglichkeiten Flächen dinglich zu sichern:

Pfaffing, den 11.12.25



Schreyer



Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 09.12.2025

E-Mail UNB vom 01.12.2025:

- Festsetzung im BP- liegen im Geltungsbereich oder ein eigener Ausgleichsbebauungsplan
- Regelungen im städtebaulichen Vertrag
- dingliche Sicherung (wobei hier die Herstellung nach aktuellem Rechtsauffassung nicht mehr gesichert werden kann)

Die Problematik, die Herstellung, Pflege und dauerhaften Bereitstellung rechtlich so zu regeln, dass die Gemeinde diese auch einfordern kann ist daher oft ein Zusammenspiel dieser Möglichkeiten.

Der Gemeinde fehlen nur bei Festsetzungen im BP die praktischen Durchsetzungsmöglichkeiten für Ausgleichflächen. Pflanzungen können nach §178 BauGB eingefordert werden, jedoch keine Ausgleichsflächenumsetzungen.

Beispiele

Vertrag als Teil eines städtebaulichen Vertrags

- Gemeinde kann grundsätzlich Herstellung und Pflege selber durchführen und sich das vertraglich geregelt bezahlen lassen.
- Vertraglich können auch Sicherheitsleistungen vereinbart werden, um die Umsetzungen zeitnah, richtig und vollständig zu erreichen.
- Monitoring, ökologische Baubegleitung ist oft ein wichtiger Punkt, der ja auch bezahlt werden muss und der in jedem Fall vertraglich geregelt werden sollte, denn das kann man nach Rechtsprechung nicht mehr festsetzen.

Dingliche Sicherung und/oder städtebaulicher Vertrag zusätzlich zu den Festsetzungen sind also durchaus üblich. Letztendlich kommt es darauf an, dass alle Vorgaben, Auflagen und Festsetzungen verbindlich geregelt werden. Die Gemeinden wählen dabei die unterschiedlichen Möglichkeiten, wie oben beschrieben.

E-Mail UNB vom 04.12.2025

Mir stellt sich die Situation aktuell so dar, dass Festsetzungen so genau wie möglich der erste Schritt sind; (passt hier – ich weiß nicht was ich da an den Planzeichen überlesen habe, der Plan ist o.k..

Zweiter Schritt ist der städtebauliche Vertrag auch für Themen, wie Artenschutzthemen, ökologische Baubegleitung, Monitoring und die Herstellungspflege auf Ausgleichsflächen und Pflege für die ersten Jahre. s.u. Die dingliche Sicherung regelt dann die längere Pflegepflicht in der Reallast.

Pfaffing, den 11.12.25



Schreyer



Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 09.12.2025

Die Meldung ans ÖFK durch die Gemeinde ist sehr wichtig, dort muss auch alles was an rechtlicher Sicherung erfolgt ist eingereicht werden.

Viele Grüße
Kerstin Weber

Zusätzliche Anmerkungen in dieser E-Mail:

Städtebaulicher Vertrag

Anstelle von Festsetzungen in einem Bebauungsplan können nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auch vertragliche Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. In einem städtebaulichen Vertrag können die Bereitstellung von Flächen, die Art und Durchführung sowie die Pflege von Maßnahmen zum Ausgleich entsprechend dem fixierten ökologischen Standard zwischen der Gemeinde und einem Vorhabenträger öffentlich-rechtlich vereinbart werden. Diese Variante hat beim Ausgleich an anderer Stelle für die Gemeinde den Vorteil, dass die Bereitstellung bzw. der Ankauf von Flächen und die Maßnahme vom Vorhabenträger ohne Belastung der Gemeinde übernommen werden und dass auf diesem Wege auch angemessene Pflegekosten vereinbart werden können.

Hinweis für die Praxis

Zur planerischen Sicherheit wird empfohlen, die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB entsprechend festzusetzen.

Baurealisierungsverträge zur Förderung und Sicherung städtebaulicher, wohnungspolitischer und ökologischer Ziele

Zu den Baurealisierungsverträgen – oder auch

Planverwirklichungsvereinbarungen – zählen die Förderungs- und Sicherungsverträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, die städtebaulichen Verträge zur Versorgung mit erneuerbarer Energie nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB und die städtebaulichen Verträge mit Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 BauGB.

Hinweis für die Praxis

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen haben diese vertraglichen Regelungen in jüngerer Zeit erhebliche Bedeutung erlangt.

Hierbei handelt es sich um konkrete Maßnahmen zur Durchführung der städtebaulichen Planung entsprechend den gemeindlichen Zielen und Zwecken wie beispielsweise:

Pfaffing, den 11.12.25



Schreyer



Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 09.12.2025

- Bauverpflichtungen innerhalb einer angemessenen Frist
- Festlegungen zur konkreten Ausführung und Nutzung, beispielsweise Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnraumbedarf, mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung, aber auch Betreiberpflichten und Nutzungseinschränkungen
- vertragliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Eingriffen entsprechend den naturschutzrechtlichen Regelungen nach § 1a Abs. 3 BauGB anstelle von Festsetzungen im Bebauungsplan
- die Bindung hinsichtlich der Errichtung und Nutzung von sämtlichen Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nach § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden nach § 11 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Bindungen zur Sicherung der Grundstücksnutzung

Ausgleichsmaßnahmen: Wenn mit dem Vorhaben Ausgleichsmaßnahmen verbunden sind, können die entsprechenden Kosten für die Planung, den Grunderwerb, die Freilegung und die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Entwicklungspflege der ersten drei Jahre in die vertragliche Regelung einbezogen werden. Dies gilt nicht für die Kosten der anschließenden dauerhaften Pflege der Ausgleichsflächen.

Fazit:

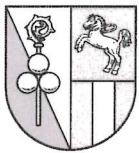
In der letzten E-Mail vom 04.12.2025 hat die UNB soweit festgestellt, dass unsere Bebauungsplanfestsetzungen in Bezug auf die Ausgleichsflächen ausreichend detailliert sind.

Zur weiteren Sicherung kann man Verträge machen, man kann auch für längerfristige Ausgleichsmaßnahmen über dingliche Sicherung und Reallast die Umsetzung zusätzlich sichern.

Man muss heute entscheiden, ob und wenn ja mit welchem Werkzeug wird die Umsetzung des Ausgleichs und der Eingrünung sichern wollen.

Pfaffing, den 11.12.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 09.12.2025

Vielleicht wäre hier doch ein Vertrag mit Kautionshinterlegung -wie zusätzlich im August beschlossen, ein gutes Werkzeug. Ob eine dingliche Sicherung hier so durchschlägt ist fraglich.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass mittels eines Vertrages die Vorlage eines Fassadengestaltungsplans mit Farbkonzept, Ausgleichsflächenplan sowie ein Freiflächengestaltungsplan zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung mit den Bauantragsunterlagen eingereicht werden muss.

Außerdem ist vertraglich zu regeln, dass der Bauherr die Ausgleichsflächen und die Eingrünungsmaßnahmen gemäß Bebauungsplan samt Begründung mit Umweltbericht herstellt bzw. umsetzt und auf Dauer unterhält.

Die Eingrünungsmaßnahmen und die Herstellung der Ausgleichsflächen sind zwei Jahre nach Bezug des Bauvorhabens fertigzustellen und werden durch die Gemeinde abgenommen. Bei erfolgreicher Abnahme werden 2/3 der festgelegten Kautio[n] zurückbezahlt.

Nach weiteren zwei Jahren erfolgt eine weitere Abnahme der Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich des erfolgreichen Anwuchses der Bäume und Sträucher. Sofern auch diese Abnahme ohne Mängel erfolgt ist, wird der Restbetrag der einbehaltenen Kautio[n] zurückbezahlt (=1/3 der Gesamtkautio[n]).

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	0

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung des Beschlusses vom 12.08.2025 über die Notwendigkeit der dinglichen Sicherung samt Reallast der Ausgleichsflächen.

Pfaffing, den 11.12.25



Schreyer



Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 09.12.2025

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	0

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 4. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet Oberdieberg samt Begründung um Umweltbericht, gefertigt von der Huber Planungs-GmbH, Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim, samt den heute beschlossenen redaktionellen Änderungen als Satzung.

Als Fassungsdatum wird der 09.12.2025 (redaktionell) festgelegt.

Nach Abschluss des Vertrages zur Sicherung der Herstellung der Ausgleichs- und Eingrünungsflächen wird die Verwaltung mit dem in Kraft setzen des Bebauungsplan beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 11.12.25



Schreyer