

**GEMEINDE ALBACHING
LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET OBERDIEBERG"**

4. Änderung und Erweiterung

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

FERTIGSTELLUNGSDATEN:

09.12.2025

ENTWURFSVERFASSER:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 0322 224 650 04
HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de

Zusammenfassende Erklärung

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Um die Umweltbelange berücksichtigen zu können, wurde zunächst eine Ortseinsicht vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass eine bereits kiesige Lagerfläche südlich einer bestehenden Gewerbehalle und daran anschließend forstwirtschaftlich genutzte Flächen von der Planung betroffen sind.

Aufgrund der Planung sind aber keine Biotope oder sonstige besonders ökologisch wertvolle Flächen betroffen. Durch sie werden keine Bau- oder Bodendenkmäler berührt, auch werden keine Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler unterbrochen.

Um den Eingriff bereits auf der Ebene der der Bebauungsplanänderung und -erweiterung vorangehenden Flächennutzungsplanänderung besser beurteilen zu können, wurden bereits in diesem Stadium Untersuchungen durchgeführt und Festsetzungen formuliert, die im Bebauungsplanänderungs- und -erweiterungsverfahren zu berücksichtigen waren.

Auf der Planungsfläche selbst befinden sich keine Gewässer. Wasserwirtschaftliche Hinweise wurden in die Bebauungsplanänderung und -erweiterung aufgenommen. Es ist kein Hochwasser und keine Beeinflussung von Trinkwassereinzugsgebieten zu erwarten. Auch das Grundwasser wird nicht beeinflusst, wie die vorhandenen Bodenaufschlüsse zeigen. Oberflächenwasser wird durch entsprechende Sickereinrichtungen an Ort und Stelle versickert. Für Beläge wurden sickerfähige Beläge vorgeschrieben. Zum Schutz des Oberbodens wird ein Teil davon wieder auf die angrenzenden Böschungen aufgebracht.

Der wesentliche Eingriff betraf den südlich der bestehenden Logistikhalle befindlichen Wald. Um den Eingriff hier fachgerecht bewerten zu können, wurden neben weiteren Begehungen zu verschiedenen Zeitpunkten zur Bestandsbewertung des Waldes zwei forstfachliche Gutachten und zur Bewertung der Tierwelt eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) erstellt. Damit konnten die Bedenken verschiedener Behörden und der Öffentlichkeit fachgerecht beurteilt und abgewogen werden. Der Waldverlust wurde entsprechend der *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* und der Bayerischen Kompensationsverordnung bilanziert. Der Ausgleich wird entsprechend dieser Bilanzierung auf einer im Westen an die Planung anschließenden Ausgleichsfläche (Aufwertung) und einer externen Ausgleichsfläche (Extensivierung) ausgeglichen. Zudem wird der Waldrand durch die Vorpflanzung eines ökologisch hochwertigen neuen Waldrands wiederhergestellt.

Die forstfachlichen Belange wurden mittels entsprechenden Gutachten bewertet und die Ergebnisse in die Planung mit Begründung aufgenommen.

Die Belange des Artenschutzes wurden mittels einer saP, ergänzt um eine Reptilienuntersuchung, ermittelt und bewertet. Auch damit wurde festgestellt, dass der Eingriff ausgeglichen ist, wenn die darin geforderten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ausgeführt werden. Die wesentlichen Ergebnisse der saP wurden in Kurzform in der Begründung zitiert und als Hinweise in den Plan aufgenommen. Die saP ist als Anlage der Begründung Bestandteil der Bebauungsplanung.

Um Lärm- und Lichtemissionen, die durch die Bebauung entstehen, zu reduzieren, wurde die bauliche Konzeption so gewählt, dass in alle drei Waldrichtungen das neue Gebäude abgeschirmt errichtet wird. Durch die abgesenkte Lage können nicht nur negative Auswirkungen auf den angrenzenden Wald vermindert, sondern auch die Einsehbarkeit der Halle vermindert werden. Die An- und Ablieferung erfolgen nur zwischen der bestehenden und der neu geplanten Halle. Damit können durch den Betrieb der Halle negative Auswirkungen auf den Wald vermieden werden. Die Bedenken bezüglich der Tierwelt konnten durch die saP beurteilt werden; wobei festgestellt wurde, dass wesentliche negative Auswirkungen durch die in der saP vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden können.

Ein Einwand der unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Bewertung der Eingriffsfläche wurde einvernehmlich geregelt. Es erfolgt sowohl ein Ausgleich durch Aufwertung einer Fichtenkultur in Eichen-Hainbuchenwald gem. den Vorgaben eines forstfachlichen Gutachtens als auch durch Extensivierung bisher intensiv genutzter Wiesenflächen und Anlage von Flachwasserzonen auf einer externen Fläche.

Mit der getroffenen Standortwahl wird bis auf eine Betriebswohnung keine weitere Wohnbebauung durch Lärm beeinträchtigt.

Dass kein geeigneterer Standort gefunden werden konnte, zeigt eine umfangreiche Standortuntersuchung (siehe Begründung), die zwar früher für ein Wohngebiet durchgeführt wurde, aber deren Bestandsuntersuchungen nun auch für die Ausweisung des erweiterten Gewerbegebietes verwendet werden konnten.

Die Bewertung der Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung ergab, dass keines der Schutzgüter Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch die Planung wesentlich negativ beeinflusst wird. Die notwendige

Boden- und Flächenbeanspruchung hätte auch an anderer Stelle vermutlich sogar noch umfangreicher vorgenommen werden müssen.

Aufgrund der Lage (Abstand zur Wohnbebauung, geringe Einsehbarkeit) und der 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.

Albaching, **12. 01. 26**

Rudolf Schreyer
Schreyer
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 09.12.2025



Huber Planungs-GmbH