

Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.01.2025

Öffentlicher Teil

- 4 Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplans "4. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Oberdieberg"; Vorstellung der ergänzten Entwurfsplanung; Möglichkeit von Änderungsbeschlüssen sowie Fassung des Aufstellungsbeschlusses samt Freigabe des Entwurfs für das Bauleitplanverfahren**

Anlagen der Vorlage:

- Vorentwurf Bebauungsplan
- Mögliche Ausgleichsflächen
- Schreiben AELF Rosenheim
- Projektvorstellung (Bauherr/Planer)
- Bebauungsplan Bereich Halle 4
- Bebauungsplan Bereich Ganslmeier

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 12.11.2024 wurde der Vorentwurf eines möglichen Bebauungsplans zur 4. Änderung und Erweiterung des GE Oberdieberg vorgestellt.

Der Vorentwurf wurde per Beschluss vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsflächen sind vor einer Verfahrensfreigabe noch einzuarbeiten und dem Gemeinderat zu erläutern. In diesem Zuge wird man sich ggf. über die Themen vertikale Begrünung, PV-Zwang und Höhenentwicklung beraten.

Thema Ausgleichsflächen:

Der Antragsteller hat kurz nach der Gemeinderatsitzung vom 12.11.2024 einen Ausgleichsflächenvorschlag gebracht. Geplant war die Aufforstung eines Wiesengrundstückes. Leider hat auch hier die UNB eine negative Stellungnahme abgegeben. Die Nähe zur Ebrach war nicht gewollt. Auch die Überlegung, die Ebrach in diesem Bereich aufzuweiten und ggf. mit etwas Abstand zur Ebrach einen Auwald zu generieren wurde abgelehnt.

Daraufhin haben wir uns mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Verbindung gesetzt, ob auf eine Ersatzaufforstung verzichtet und ggf. eine andere Ausgleichsform erfolgen kann.

Pfaffing, den 20.01.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.01.2025

Hier teilte uns Herr Benner als Leiter der Abteilung Forsten mit, dass grundsätzlich ein Ausgleich in Wald gewünscht ist. Aufgrund der auftretenden Schwierigkeiten (z.B. Kiebitz- und Feldlerchengebiete, freizuhaltende Wiesenauen), kann man sich auch einen anderweitigen Ausgleich vorstellen.

Daraufhin wurde uns vom Antragsteller die Grundstücke FINrn. 3473 und 3473/1 der Gemarkung Albaching als Ausgleichsfläche vorgeschlagen. Eine grobe Prüfung durch Herrn Anton Huber von der Huber Planungs-GmbH hat dabei folgendes ergeben:

FINr.	Fläche	Ökowert	Ökowert neu	Aufwertung	Punkte
3473	6.545 m ²	3	9	6	39.270
3473/1	323 m ²	3	9	6	1.938
Summe Punkte Aufwertung					41.208
Ausgleichspunkte notwendig					76.075
Ausgleich Baugrundstück durch Waldrandpflanzung					10.224
Ausgleich westlicher Wald FINr. 1522 der Gemarkung Alb.					24.643

Der fehlende Ausgleich soll sowohl auf dem Baugrundstück und vor allem durch Aufwertungsmaßnahmen im westlich angrenzenden Wald erfolgen.

Damit alles sauber nachvollziehbar und abwägbar ist, sollte über die notwendige Waldaufwertung auf FINr. 1522 der Gemarkung Albaching ein Waldgutachten erstellt werden. Dort wird dann auch gleich der notwendige Umfang und die Beschreibung des Ausgleichs genau festgelegt. Dadurch wäre bei der darauf folgenden Anhörung der Ausgleich für die Fachbehörden und die Öffentlichkeit genau nachvollziehbar und für den Gemeinderat auch abwägbar.

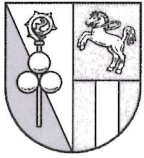
Thema PV-Zwang:

Grundsätzlich kann man versuchen den Bauherrn zum Bau einer PV-Anlage zu verpflichten. Man sollte jedoch folgende Fragen und Probleme beachten:

- Wie viel Fläche PV muss auf dem Dach installiert werden?
- Wie viel Strom kann der Bauherr vor Ort verbrauchen?
- Wird der Strom bei Einspeisung überhaupt bei dieser Anlagengröße abgenommen (können abgeschaltet werden)?

Pfaffing, den 20.01.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.01.2025

- Wie kann man eine Installation tatsächlich durchsetzen?

Vertikale Begrünung:

Eine gute Eingrünung des Grundstücks und ggf. auch eine Begrünung des Gebäudes durch eine vertikale Begrünung erscheint insbesondere bei einer möglichen Wandhöhe von 18 m eine gute Möglichkeit den Eingriff in die Landschaft zu minimieren. Auch die Fassade könnte, ähnlich wie bei Windrädern, den optischen Eingriff in die Umgebung verringern.

Wandhöhe:

Aktuell ist eine Wandhöhe von 18,00 m vorgesehen. Es wurde auch überlegt, ob nicht auch eine Wandhöhe von 16,00 m ausreichen würde um den Eingriff ins Landschaftsbild zu verringern.

In der Sitzung am 12.11.2024 hat der Antragsteller erläutert, was 2,00 m weniger Wandhöhe, in Lagerfläche bzw. Palettenmenge bedeutet. Grundsätzlich muss man hier den Eingriff in das Landschaftsbild gegen die effektive Nutzung von Grund und Boden abwägen.

Bei einer guten Eingrünung und vertikalen Gebäudebegrünung sollte eine Wandhöhe von 18,00 m vertretbar sein. Diese Abwägung obliegt jedoch ausschließlich dem Gemeinderat.

Weiteres Verfahren:

Der Gemeinderat sollte heute entscheiden, ob er sich den vorgeschlagenen Ausgleich in dieser Form vorstellen kann. Falls ja, würde man die Unterlagen entsprechend ausarbeiten und ggf. mit den betroffenen Fachbehörden „Forst und UNB“ vorab besprechen.

Auch sollte über die Wandhöhe, die Eingrünung und dem PV-Zwang entschieden werden. Auch diese Entscheidungen würden wir dann in den Entwurf einarbeiten.

Sobald der Entwurf vollständig erstellt ist und auch der Ausgleich positiv mit den beiden unmittelbar betroffenen Fachbehörden abgeklärt ist, würde man direkt in die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gehen.

Pfaffing, den 20.01.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.01.2025

Bgm. Schreyer möchte dem Antragsteller Herr Reinhard Huber die Möglichkeit einer mündlichen Stellungnahme geben.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt Herrn Reinhard Huber das Wort.

Abstimmungsergebnis:

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

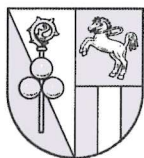
Stellungnahme Reinhard Huber:

Herr Reinhard Huber bedankt sich für die Worterteilung und nimmt zu den diskutierten Themen Stellung:

- Vertikale Begrünung grundsätzlich kein Problem, kennt entsprechende Hallen, wobei eine Begrünung von 10% sehr viel ist. Er bittet zu Bedenken, dass viele „Kletterpflanzen“ auch Schäden an der Fassade anrichten können.
- Fassadenfarbe war bei den Gebäude der Firma Huber bereits seit 2008 ein Thema. Die Hallen ab 2008 sind nicht nur ein Farbton sondern vielmehr ein wechselnder Farbton, da sich diese besser in die Landschaft einfügen. Die Firma Huber legt bis dato und auch zukünftig viel Wert auf „zukunftsfähige Konzepte und Technik“.
- PV-Zwang sieht Herr Huber kritisch, da die Einspeisemöglichkeit nur eine Momentaufnahme ist. Was heute vielleicht geht, ist bis zum Baubeginn nicht mehr möglich. Der PV- und Akkumarkt ist sehr schnelllebig. Durch die rasante Entwicklung in der Energiespeichermöglichkeit kann in zwei Jahre bereits etwas hocheffizient sein.
- Bei der Grundstücksuche für die Ausgleichsfläche ist es auch oft schwierig, dass die Entscheidungsfindung der Fachbehörde, ob eine Fläche möglich ist, zu langwierig ist. Bis zu der Entscheidung sind Grundstücke meist schon wieder verkauft. Beim letzten Grundstück ist es z.B. so.
- Wandhöhe ist natürlich aus wirtschaftlicher Sicht mit 18 m besser, wobei die Gebäude- und Brandschutzkosten ebenfalls im Auge gehalten werden müssen. Bei mehr Wandhöhe verbessert sich natürlich auch der Faktor versiegelte Fläche gegenüber Lagerfläche.

Pfaffing, den 20.01.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.01.2025

Bgm. Schreyer bedankt sich für die kurze Stellungnahme und bittet dem Gemeinderat um Diskussion und Abwägung der Themen.

Hinweis:

Der obige Sachverhalt und die darin aufgeworfenen Fragen werden intensiv vom Gemeinderat diskutiert und beraten.

Beschluss vertikale Begrünung:

Der Gemeinderat beschließt, dass das Gebäude kleinflächig vertikal begrünt werden muss. Auch Die Gebäudefassade ist farblich so abzustimmen, dass sich die Außenfassade farblich bestmöglich in die Umgebung einfügt. Dazu ist im Bebauungsplan eine Festsetzung des zu verwendenden Farbspektrums festzulegen. Im Rahmen eines späteren Bauantrags ist ein Farbkonzept über die Außenfassade und ein Konzept über die vertikale Eingrünung vorzulegen, über das der Gemeinderat dann gesondert entscheidet

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss Wandhöhe:

Die Wandhöhenfestsetzung bleibt bei 18,00 m.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Für den Beschluss:	7
Gegen den Beschluss:	5

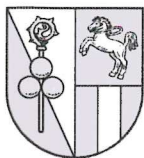
Gemeinderatsmitglied August Seidinger stimmte gegen den Beschluss.

Beschluss PV-Zwang:

Von einem PV-Zwang wird abgesehen. Es soll jedoch im Bebauungsplan eine Empfehlung für die Errichtung einer PV-Aufdachanlagen eingearbeitet werden.

Pfaffing, den 20.01.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.01.2025

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss Ausgleich:

Der Gemeinderat stimmt der vorgestellten Ausgleichsflächenregelung zu. Die FINrn. 3473 und 3473/1 der Gemarkung Albaching ist als extensive Wiese herzustellen. Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen finden auf dem Baugrundstück und vor allem auf dem westlich angrenzenden Waldgrundstück FINr. 1522 der Gemarkung Albaching als Waldaufwertung statt. Mittels eines Waldgutachtens, sind die möglichen ökologischen Wertsteigerungspunkte zu berechnen. Das Waldgutachten ist in die Verfahrensunterlagen einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

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

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „4. Änderung und Erweiterung GE Oberdieberg“, gemäß der heute vorgelegten Entwurfsplanung, gefertigt von der Huber Planungs-GmbH, Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim, samt den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

Vor Durchführung des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist mit den unmittelbar betroffenen Fachbehörden die Ausgleichsflächenplanung abzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	2

Pfaffing, den 20.01.25

