



AELF Rosenheim • Prinzregentenstraße 39 • 83022 Rosenheim

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Per E-Mail (poststelle@vgem-pfaffing.de)

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-RO-BF-4611-1-3-3

Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing
Schulstraße 3
83539 Pfaffing

Name
Marius Benner

Telefon
08031 3004-2010

Rosenheim, 20.01.2022

Flächennutzungsplan der Gemeinde Albaching, Landkreis Rosenheim

Änderung für den Bereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Oberdieberg

Stellungnahme nach §4(1) BauGB mit Abfrage entsprechend §2(4) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Albaching (E-Mail von Huber -Planungsbüro-GmbH vom 16.12.21) nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Die angesprochene Erweiterung des Bebauungsplans ist ein besonderes Verfahren.

Forst

Nach Erl. 43 Art. 9 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) ersetzt ein vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan- nicht den Antrag auf bzw. die Erlaubnis zur Rodung gem. Art 9. BayWaldG. Dennoch nehmen wir im Zuge der Historie der Aktenlage dieses Grundstücks ausführlich dazu Stellung.

Rodung

Im Zuge der Änderung sollen ca. 0,8ha auf Fl.-Nr. 1523/0 in Gewerbefläche nach BauNVO umgewandelt werden. Davon sind 0,4ha bereits gerodet und weitere 0,4ha Wald sollen zusätzlich gerodet werden. Der FNP sieht dafür einen flächengleichen Ausgleich von ca. 4.000 m² durch eine Erstaufforstung auf Fl.-Nr. 190, Gemarkung Utzenbichl vor.

Seite 1 von 3

Die zur Rodung vorgelegte Fläche wird durch keine forstrechtliche Kulisse besonders geschützt. Demnach hat der Eigentümer ein Recht auf Änderung der Nutzungsart nach Art. 9 Abs. 3 BayWaldG.

Die Rodung von Fl.-Nr. 1523 auf derselben Teilfläche wurde bereits 2019 durch den Eigentümer beantragt. Das Einvernehmen mit diesem Antrag wurde 2020 von der Gemeinde Albaching und der Unteren Naturschutzbehörde nicht erteilt. Gründe hierfür waren der unerwünschte zungenförmige Einschnitt in das bestehende Waldgebiet, die Nichterfüllung von älteren Auflagen und die fehlende artenschutzrechtliche Untersuchung.

Bei den Auflagen handelte es sich um eine Ausgleichspflanzung für die Rodung von 0,27ha auf einer Teilfläche desselben Grundstücks im Zuge der 2. Änderung des BBPl Oberdieberg aus dem Jahre 2017.

Folgerichtig wurde der Rodungsantrag 2020 von der Unteren Forstbehörde nach Art. 9 Abs. 4 Nr. 2 BayWaldG abgelehnt.

Ersatzaufforstung

Für dasselbe Grundstück (Fl.-Nr. 190 Gem. Utzenbichl) wurde im Zuge des o.g. Rodungsantrags von 2019 ein Antrag auf Erstaufforstung nach Art. 16 BayWaldG als Ersatz gestellt. Die Erstaufforstung wurde von der uNB abgelehnt und von der Gemeinde nicht als Ersatzfläche für die geplante Rodung von Fl. Nr. 1523 anerkannt. Der Antrag wurde im Juni 2020 nach Art. 16 Abs. 2 versagt.

Hier ist anzumerken, dass ein Flächennutzungsplan gem. Erl. 17 Art. 16 BayWaldG nicht den Antrag auf Erstaufforstung ersetzt.

Landwirtschaft

Nach §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen der landwirtschaftlichen Produktion weitere Flächen verloren. Wir empfehlen eine flächensparende Schaffung von Ausgleich im Bereich des Baugebietes bzw. im Wald oder auf brachliegenden Flächen.

Fazit

Forst

Aus forstrechtlicher Sicht steht der Umwandlung der Fläche in Gewerbegebiet im Zuge des FNP und der damit einhergehenden Rodung nichts entgegen.

Wir sehen die geplanten Erstaufforstung weiterhin kritisch aufgrund des gescheiterten Antrags und schlagen vor, das Ausgleichsvorhaben in der neuen Variante zu prüfen oder an einer anderen Stelle umzusetzen.

Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit.

Die Huber Planungs-GmbH erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Marius Benner

Forstdirektor



Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Rosenheim
Möslstraße 30 · 83024 Rosenheim

Gemeinde Albaching
Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing
Schulstr. 3
83539 Pfaffing

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Rosenheim
Telefon: 08031 80918-10
Telefax: 08031 80918-19
E-Mail: Rosenheim@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 11.01.2022



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG FÜR DEN BEREICH DER 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 'GEWERBEGEBIET OBERDIEBERG'

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Rücksprache mit den zuständigen Ortsobmännern geben wir zu o.g. Plänen folgende Stellungnahme ab:

Die Erweiterung des Gewerbegebietes zieht aus unserer Sicht einige Aspekte nach sich.

Zum einen Anfälligkeit für Windwurf von Bäumen der anliegenden Waldgrundstück.

Des Weiteren ist wichtig, dass die Erschließung, sprich die Zufahrt, der hinter liegenden Waldgrundstücke über das Gewerbegebiet erhalten bleibt.

Darüber hinaus ist wurde uns mitgeteilt, dass ein Teil der Fläche ein kleiner Höhenrück ist, welcher abgegraben wurde. Solche Maßnahmen stellen einen Eingriff auch in den Wasserhaushalt dar, der Konsequenzen wie z.B. Trockenheit für die umliegenden Flächen hat. Wir möchten Sie dafür sensibilisieren solche Aspekte zukünftig zu bedenken.

Ein sparsamer Umgang im Verbrauch mit Flächen muss in gemeinde- und städtebaulichen Belangen oberste Maxime sein. Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Land- und Forstwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Wir regen an, für etwaigen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zuvorderst auf die Möglichkeiten produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen [mit institutioneller Sicherung]

.../2

zurückzugreifen. Für eine diesbezügliche Beratung steht Ihnen auch gerne die Bayerische KulturLandStiftung in München zur Verfügung.

Zudem hat die Verkleinerung des Waldstückes und auch das unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet jagdliche Nachteile. So wird das Wild durch das Gewerbegebiet mehr aufgestört, und hat durch die immer kleiner werdende Restfläche weniger Rückzugsmöglichkeiten.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.)


Sandra Moser

Dipl.-Ing.agr.(FH)

Fachberaterin

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing
Schulstraße 3
83539 Pfaffing

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	16.12.2021	P-2012-1100-10_S2	22.12.2021

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Albaching, Lkr. Rosenheim: Änderung des Flächennutzungsplanes für den
Bereich 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet
Oberdieberg**

Zuständige Gebietsreferentin:

Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Martina Pauli

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

Martin Niedermeier

Von: Gabi Sroka
Gesendet: Montag, 17. Januar 2022 13:59
An: Martin Niedermeier
Betreff: WG: Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Albaching für die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Oberdieberg"; Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Von: maxfinster56@gmail.com [mailto:maxfinster56@gmail.com]
Gesendet: Montag, 17. Januar 2022 13:53
An: Alice von Maikowski <alice.von.maikowski@vgem-pfaffing.de>
Cc: huber.planungs-gmbh@t-online.de; BUND Naturschutz KG Rosenheim <rosenheim@bund-naturschutz.de>; Max Finster <bund.wasserburg@gmail.com>
Betreff: Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Albaching für die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Oberdieberg"; Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Hr. Bgm. Schreyer,

sehr geehrte Damen und Herren der VG Pfaffing,

wir bedanken uns, auch im Namen der Kreisgruppe des Bund Naturschutz Rosenheim, für die fristgerechte Beteiligung im o.g. Bauleitplanverfahren. Als Träger öffentlicher Belange dürfen wir im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung nehmen und um die Berücksichtigung unserer vorgetragenen Belange bitten:

Die Gemeinde Albaching plant die Änderung ihres Flächennutzungsplanes (FNP) um dem ortsansässigen Logistikunternehmen der Fa. Huber die unmittelbare Erweiterung am Erststandort zu ermöglichen. Die Erweiterungsfläche umfasst lt. „Planungsbericht“ ca. 8.000 m², wovon ca. 4.000 m² im südlich angrenzenden Waldbestand erfolgen soll.

Dem Antrag auf Änderung des FNP liegt ein „Umweltbericht“ der Huber Planungs-GmbH bei. In der Zusammenfassung kommt der Entwurfsverfasser zum Ergebnis, dass „keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind“.

Im Aufstellungsverfahren wandten sich mehrere Bürger der Gemeinde Albaching an den Bund Naturschutz und beklagten die Erweiterungswünsche in den Wald. Auch wurden die aus ihrer Sicht sehr mangelhaften Unterlagen, insbesondere die Aussagen und die Einwertung der betroffenen Schutzgüter im Umweltbericht, kritisiert.

Ein Thema der Einwände bezog sich auch auf die geplante Ausgleichsfläche zur Ersatzaufforstung und die völlig unzureichende Umsetzung der grünordnerischen Auflagen und der Ausgleichsflächen aus den früheren Bebauungsplänen des Logistikunternehmens.

Auf Wunsch der Einwendungsführer fand am 31.12.2021 ein Vororttermin statt, bei dem, neben der geplanten Erweiterung, auch die Altauflagen zu den Eingrünungs- und Ausgleichsverpflichtungen besichtigt und besprochen wurden.

Aus der Sicht des Bund Naturschutz stellt sich die Fach- und Rechtslage wie folgt dar:

1. Formalrechtlich fehlt leider die Angabe der Bezifferung der aktuellen Flächennutzungsplanänderung (15. Änderung des FNP ?). Auch ist der Betreff „Änderung für den Bereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Oberdieberg“ eher verwirrend und entbehrlich.
2. Nach unserer eingehenden Prüfung erfüllt der Umweltbericht, als Bestandteil des Änderungsverfahrens, leider auch nicht annähernd die Anforderungen der seit 2004 gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Wir dürfen diesbezüglich auf den gemeinsamen Leitfaden der Obersten Baubehörde (BayStMI) und des Umweltministeriums (BayStMGV) „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung von 2007“ Bezug nehmen und um Beachtung bitten. Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht des vorliegenden Verfahrens ist in weiten Teilen nicht nachvollziehbar und rein ergebnisorientiert. Der Umweltbericht würde einer normenkontrollrechtlichen Überprüfung nicht standhalten.
3. Die Eingriffsintensität in den aufsteigenden Höhenrücken des Diebergs mit dem vorhandenen Waldbestand ist erheblich und angesichts der aktuellen Umwelt- und Klimaschutzziele von Staat und Gesellschaft nicht mehr zu rechtfertigen. Der bestehende Waldbestand mit seinen randlichen Altbäumen, u.a. auch aus Eiche und Buche, ist Teil des ca. 40 ha großen zusammenhängenden Waldkomplexes westlich der Kreisstrasse RO 42. Die Erhaltung von Wald, als großer CO² Speicher, ist in hohem Maße klimabedeutsam. Jeder Eingriff in den Waldbestand schafft rechtliche Bezugsfälle und stellt eine erhebliche Minderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Der derzeit vorhandene Waldweg zwischen Wald und Gewerbe stellt auch visuell eine klare Zäsur zwischen baulicher Entwicklung und freier Landschaft dar. Aufgrund der Erforderlichkeit einer ebenen Baugrundgestaltung sind erhebliche Abgrabungen in das aufsteigende Gelände notwendig und bedingen naturfremde Abstützmaßnahmen.
4. Die geplante Ersatzaufforstung in der mehrere Kilometer entfernten Gemarkung Utzenbichl kann aufgrund der Entfernung zum Eingriff die beeinträchtigten Funktionen vor Ort nicht ausgleichen. Auch kann die Verletzung des Landschaftsbildes dadurch nicht kompensiert werden. Der Waldweg ist ein beliebter Spazierweg. Neubegründete Ersatzwälder benötigen viele Jahrzehnte für eine ökologische und klimawirksame Entwicklung. Wälder bestehen immer aus der untrennbaren Symbiose von **einem reifen** Waldboden und seinem Gehölzbestand. Die geplante Ersatzaufforstung in der Gmkg. Utzenbichl ist weder ökologisch noch für das Landschaftsbild sinnvoll. Eine Aufforstung in diesem Niedermoorgebiet ist auch artenschutzrechtlich problematisch (Kiebitzschutz).
5. Angesichts der mangelhaften Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsverpflichtungen aus den Vorverfahren des Unternehmens bestehen zudem wiederholt erhebliche Zweifel an einer fachgerechten Umsetzung.
6. Die Planungshoheit ist eines der wichtigsten souveränen Gestaltungsaufgaben einer Gemeinde. Durch den vorzeitigen Erwerb von Grundstücken durch Bauwillige werden Sachzwänge geschaffen, die diese Planungshoheit untergraben.

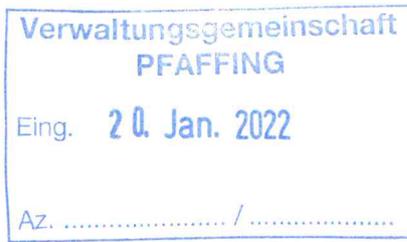
Sehr geehrter Hr. Bürgermeister Schreyer, wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der hohen Eingriffsintensität keine Zustimmung zur geplanten Änderung des FNP Verfahrens erfolgen kann. Die erforderliche Beeinträchtigung des Diebergwaldes mit allen Bezugs- und Rechtsfolgen steht im krassen Widerspruch zum Umwelt- und Klimaschutz als eines der wichtigsten Aufgaben von Staat und Gesellschaft. Wir bitten Sie deshalb freundlich um eine Rücknahme des Änderungsverfahrens.

Mittlerweile hat sich aus den Bürgerprotesten eine Bürgerinitiative zum Schutz des Waldes gegründet. Wir haben der Bürgerinitiative unsere Unterstützung zugesagt. Gerne sind wir aber auch bereit mit Ihnen unsere Einwände zu erörtern. Gesprächsgrundlage sollte hierbei aber das Aufzeigen von geeigneten Alternativen sein, die wir gerne unterstützen würden.

Mit freundlichen Grüßen

Max Finster

1. Vorsitzender BN Wasserburg



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde Albaching Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing, Schulstraße 3, 83539 Pfaffing poststelle@vgem-pfaffing.de	
	<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	Änderung für den Bereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Oberdieberg	
	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet	
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	
	<input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan	
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	20.01.2022

2.	Träger öffentlicher Belange	
	Name/ Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, e-mail-Adresse und Tel.-Nr.) <i>Jagdgenossenschaft Albaching, Raab Johann Haager Str 1 83544 Pfaffing 08046/31.</i>	
2.1.	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung	
2.2.	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen	
2.3.	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands	

2.4. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

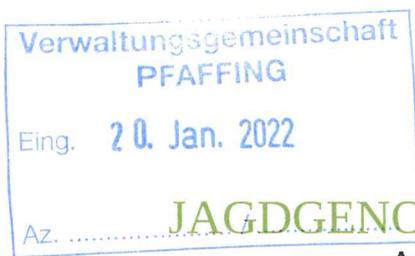
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

siehe Anhang

Berg 18.01.2022
Ort, Datum

Johann Raab
Unterschrift, Dienstbezeichnung



JAGDGENOSSENSCHAFT ALBACHING

Anstalt des Öffentlichen Rechts

Gemeinde Albaching
Schulstrasse 3
83539 Pfaffing

Änderung für den Bereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Oberdieberg

Wir bedanken uns für die Beteiligung im o.g. Bauleitplanverfahren.

Die Jagdgenossenschaft Albaching als Besitzer des Jagdrechts nehmen wir wie folgt Stellung: _____

Da es sich bei der Genossenschaftsjagd Albaching mit 22% Waldanteil (LK RO 33%) um sehr waldarme Jagdflächen handelt, vernichtet jede Rodung wertvollen Wildlebensraum. Somit liegt eine jagdliche Altwertminderung vor. Diese Wertminderung ist zu entschädigen!

Die angedachte Ausgleichsfläche liegt nicht im Jagdgebiet, somit wandern Wildlebensräume ab. Ein räumlicher naher Ausgleich sieht die Verordnung jedoch vor.

Des weiteren müssen Ausgleichsmaßnahmen zeitnah und vollständig umgesetzt werden. Was bis dato aus bisherigen Bebauungsplänen nicht immer der Fall ist und einen Verstoß darstellt. Da Ausgleichsverpflichtungen bisher mangelhaft bis gar nicht ausgeführt wurden besteht auch hier großer Zweifel an der Umsetzung.

Auch ein Wirtschaftswald stellt im Bezug auf Klimawandel und Umwelt einen Ökologischen hohen Stellenwert dar. Eine Rodung und massive Erdbewegungen wie hier der Fall, ist gesellschaftlich nicht mehr zu rechtfertigen.

Daher bitten wir um eine Ablehnung des Änderungsverfahrens.

Mit freundlichen Grüßen

Die Vorstandschaft



1. Vorstand

Martin Niedermeier

Von: Gabi Sroka
Gesendet: Donnerstag, 23. Dezember 2021 08:05
An: Martin Niedermeier
Betreff: WG: Flächennutzungsplanänderung Albaching

Von: Sanftl Christof [mailto:Christof.Sanftl@lra-rosenheim.de]
Gesendet: Mittwoch, 22. Dezember 2021 14:45
An: Huber Planungs-GmbH RO <huber.planungs-gmbh@t-online.de>
Cc: Gabi Sroka <Gabi.Sroka@vgem-pfaffing.de>; Alice von Maikowski <alice.von.maikowski@vgem-pfaffing.de>
Betreff: AW: Flächennutzungsplanänderung Albaching

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Anmerkungen.

Mit freundlichen Grüßen

Christof Sanftl

Landratsamt Rosenheim

Immissionsschutz, Abfallrecht

Wittelsbacherstraße 53

83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3501

Fax: 08031 392-93501

christof.sanftl@lra-rosenheim.de

www.landkreis-rosenheim.de



LANDRATSAMT
ROSENHEIM



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§§ 4 Abs. 1 und 2, 4a Abs. 3 und 13 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde **Albaching**

<input checked="" type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan 4. Änderung	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung	
für das Gebiet Oberdieberg		
<input type="checkbox"/>	Aufstellung	<input type="checkbox"/> . Änderung
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) 26.01.2022 (verlängert)	
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat	

2. Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landratsamt Rosenheim - Untere Naturschutzbehörde 83022 Rosenheim Frau Böhm (Fach), Tel.: 392-3301	AZ: 33 BP-2021- 52153 Frau Weber (Recht), Tel.: 392-3315
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung	
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: <div style="background-color: #f0f0f0; height: 100px; width: 100%;"></div>	
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands <div style="background-color: #f0f0f0; height: 100px; width: 100%;"></div>	

2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>✗ Einwendungen siehe Beiblatt</p>			
	<p>✗ Rechtsgrundlagen § 18 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB §§ 44 ff BNatSchG</p>			
	<p>✗ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Um die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung nicht zu gefährden, ist die Planung entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. Anhand einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu belegen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.</p>			
2.5	<p>✗ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Im Jahr 2017 wurde von der unteren Naturschutzbehörde der Flächennutzungsplanänderung für die 2. Änderung des GE Oberdieberg zugestimmt. In der Bauleitplanung ist festgesetzt, dass für die ca. 1000 m² große Waldrodung im Südwesten eine flächengleiche Laubwaldaufforstung im Süden durchzuführen ist. Inzwischen wurden über 0,25 ha Wald entfernt, auf der Fläche wurde ohne die erforderliche Genehmigung sogar Kies abgebaut, der Ausgleich für den Waldverlust fehlt vollständig. Auch die im Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung der Gewerbegebietsfläche wurde noch nicht ausreichend umgesetzt, dasselbe gilt für die Gewerbegebietsflächen der Firma Huber nördlich der Kreisstraße RO 42. Die Ausgleichsflächen wurden ebenfalls noch nicht bzw. zeitlich verzögert realisiert, so wurde zum Beispiel ein großes Aushublager nördlich des Stettner Mühlbaches erst 2021 entfernt, dafür aber unmittelbar östlich davon ein Wall aufgeschüttet, der zu entfernen ist, da er nicht in die Bachaue passt. Die Gemeinde Albaching möchte durch die Flächennutzungsplanänderung eine Erweiterung des Gewerbegebietes in den Wald hinein ermöglichen. In Anbetracht der oben angeführten Punkte bezüglich Eingriff/Ausgleich und der noch fehlenden Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen besteht Handlungsbedarf seitens der Gemeinde die Herstellung und Pflege dauerhaft sicherzustellen und durchzusetzen. Jegliche weitere Genehmigung durch die Gemeinde sollte erst nach Erledigung erfolgen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet Oberdieberg bisher nicht wie erforderlich an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Ökoflächenkataster gemeldet wurden. Die Meldung ist möglichst bald durchzuführen.</p>			
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Naturschutzfachlicher Inhalt</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Naturschutzrechtlicher Inhalt</td> </tr> </table>	Naturschutzfachlicher Inhalt	Naturschutzrechtlicher Inhalt	
Naturschutzfachlicher Inhalt	Naturschutzrechtlicher Inhalt			
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">Rosenheim, den 26.01.2022</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">Böhm</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">Weber</td> </tr> </table>	Rosenheim, den 26.01.2022	Böhm	Weber
Rosenheim, den 26.01.2022	Böhm	Weber		

zu 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Unterlagen mit Begründung und Umweltbericht sind nicht ausreichend, sie liegen inhaltlich weit unter den fachlichen Anforderungen und sind zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

Besonders ist aufgefallen, dass in der Planung der Ausgleichsbedarf, der durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Oberdieberg noch offen ist, nicht berücksichtigt wird.

Im Gutachten des Büro Beutler aus dem Jahr 2017, auf das im Umweltbericht verwiesen wird (Tabelle Seite 5), wird ausdrücklich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) angeraten, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können, andernfalls ist ein Worst-Case-Szenario anzusetzen. Die zu untersuchenden Artengruppen werden explizit genannt, u. a. auch die Haselmaus, die als Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie streng geschützt ist. Unterlagen für eine saP sind vorzulegen, um den Eingriff beurteilen zu können.

Die in der Begründung genannte Ausgleichsfläche auf Flurnummer 190 der Gemarkung Utzenbichl ist für eine Aufforstung nicht geeignet. Die Erstaufforstungserlaubnis wurde daher mit Bescheid des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 31.07.2020 bereits versagt. Dieser Bescheid ist rechtsgültig.

Die Teilrodungserlaubnis auf dem Grundstück Flurnummer 1523 der Gemarkung Albaching wurde mit Bescheid des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 02.08.2020 abgelehnt. Dieser Bescheid ist rechtsgültig.

Durch die Beseitigung des Waldes zugunsten von Gewerbeflächen würde ein Bezugsfall geschaffen, der noch zusätzliche, größere Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich bringen würde. Im Hinblick auf den Klimawandel mit zunehmenden Extremwetterereignissen wie Trockenheit und Stürme ist die Wahrscheinlichkeit als Ausgleich einen Wald auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu etablieren, gering oder nur mit erhöhtem Aufwand zu erreichen. Auf dem Waldgrundstück Fl. Nr. 1523 ist bereits ein guter Gehölzjungwuchs vorhanden, unter dem Schirm und Schutz der hohen Bäume kann auf dem Waldboden ohne größere Anstrengungen ein stabiler Laubwald für die Zukunft entwickelt werden.



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Gemeinde Albaching
Postfach 27
83537 Pfaffing

- per E-Mail poststelle@vgem-pfaffing.de -

Bearbeitet von Stephanie Scherer	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2499 +49 (89) 2176-402499	Zimmer 4419	E-Mail Stephanie.Scherer@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen H1	Ihre Nachricht vom 16.12.2021	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_RO-46-4-2	München, 20.12.2021

**Gemeinde Albaching, Landkreis Rosenheim;
Flächennutzungsplanänderung für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Oberdieberg";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Planung

Die Gemeinde Albaching plant, das bestehende Gewerbegebiet Oberdieberg nach Süden zu erweitern, um der nördlich des geplanten Erweiterungsbereichs ansässigen Spedition eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Der Erweiterungsbereich ist ca. 0,8 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der südliche Teil der Fläche ist bewaldet. Im Osten grenzen weitere Gewerbeflächen an.

Berührte Belange

Forstwirtschaft

Gem. Regionalplan Südostoberbayern B III 3.1 Z soll der Wald in seinem Bestand erhalten und so bewirtschaftet werden, dass er seine Funktionen bestmöglich erfüllen kann. Bei Inanspruchnahme von Waldflächen soll zur nachhaltigen Sicherung ihrer Funktionen und zur Verbesserung des ökologischen Ge-

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



samthaushalts gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt festzulegen.

Ergebnis

Die o.g. Flächennutzungsplanänderung steht bei Berücksichtigung des genannten Punkts den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Scherer
Oberregierungsrätin



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Huber Planungs GmbH
Hubertusstraße 7
83022 Rosenheim

Bearbeitet von Ludwig Dausmann	Telefon/Fax +49 89 2176-2270 / 402270	Zimmer 3402	E-Mail ludwig.dausmann@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen H 1	Ihre Nachricht vom 16.12.2021	Unser Geschäftszeichen 10-2203-RO(L)-15/21	München, 21.12.2021

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Oberdieberg, Gemeinde Albaching, Landkreis Rosenheim; Stellungnahme Brandschutz

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes ergeben sich zu o.g. Flächennutzungsplan keine weiteren Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Dausmann

Fachberater für den
Brand- und Katastrophenschutz

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung-oberbayern.de





WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing
für die Gemeinde Albaching
Schulstraße 3
83539 Pfaffing

Ihre Nachricht
16.12.2021
H1

Unser Zeichen
2-4621-RO 46-1341/2022

Bearbeitung +49 (8031) 305-128
Rudolf Gerhart

Datum
19.01.2022

Änderung des Flächennutzungsplans Albaching für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Oberdieberg" in der Gemeinde Albaching

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans ist gegenüber der Fassung der Änderung vom 06.12.2016 bzw. der Fassung vom 18.02.2017 wasserwirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung.

Wir weisen bereits darauf hin, dass anfallendes Niederschlagswasser breitflächig über den bewachsenen Oberboden zu versickern und zu verdunsten ist. Dies ist im nachfolgenden Bebauungsplan zu berücksichtigen und entsprechende Flächen vorzusehen.

Zu weiteren wasserwirtschaftlichen Details äußern wir uns im nachfolgenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberdieberg“.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Michael Holzmann

