

**GEMEINDE ALBACHING
LANDKREIS ROSENHEIM**

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

BEGRÜNDUNG

FERTIGSTELLUNGSDATEN:

Vorentwurf: 05.10.2021
Entwurf: 26.07.2022
Entwurf: 08.11.2022

ENTWURFSVERFASSER:

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

Teil I - Planungsbericht

1.0. Planungsgrundlage

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und seinen bisherigen Änderungen entwickelt.

Entwicklungs- und Rahmenpläne sind nicht vorhanden und notwendig, da die hier überplante Erweiterungsfläche an die einzige große zusammenhängende Gewerbefläche der Gemeinde angrenzt (Gewerbegebiet Oberdieberg), welche sich in der Vergangenheit ausgesprochen positiv, ohne jeden Konflikt entwickelt hat.

2.0. Grund der Änderung

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Oberdieberg' wurde eine große Fläche von einem Unternehmen aus Wasserburg a.Inn erworben, das die Verlegung von Verwaltung und Produktion von Lebensmittelprodukten an diesen Standort plante. Nach der Verlegung der Verwaltung entschloss sich die Firma jedoch, die Produktion anderweitig auszulagern; so blieb zunächst ein großer Teil der Fläche unbebaut. Schließlich kamen der Grundeigentümer und der Inhaber einer bereits im Gewerbegebiet ansässigen Spedition überein, dass dieser einen Großteil der freien Fläche erwirbt und die Spedition erweitert. Diese Erweiterung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2017.

Nun ist eine weitere Erweiterung nach Süden geplant, weshalb der Flächennutzungsplan wie vorliegend geändert wird.

3.0. Bestand und Ausgleich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 8.000 qm.

Die neue Halle ist mit 65 m x 72 m geplant (mit 2x 2,5 m Umgriff sind dies 65 m x 77 m).

Eine Teilfläche dafür ist bereits gerodet und ausgeglichen; deshalb sind für die Halle nur noch ca. 70 m x 35 m zu roden (= 2.450 qm auszugleichende Fläche).

Zusätzlich werden auf der überplanten Fläche noch ca. 1.550 qm mit heimischen Sträuchern und heimischen Kleinbäumen (Wuchsklasse II) aufgeforstet - dies erfolgt unabhängig vom Eingriff und erforderlichen Ausgleich.

Auf dem Gelände befindet sich bereits eine große Logistikhalle der Spedition.

Der Bauherr besitzt unmittelbar im Westen anschließend 14.000 qm Fichtenwald, der ökologisch umgebaut werden kann (Aufwertung durch Umbau in Laubwald, so dass ausreichend Ausgleichsflächen vor Ort vorhanden sind). Der genaue Umfang des Waldumbaus wird im Rahmen der vierten Bebauungsplanänderung mittels eines Gutachtens durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten festgestellt werden. Außerdem stünden auf Fl.Nr. 190 Gemarkung Utzenbichl weitere umfangreiche mögliche Flächen für einen Ausgleich zur Verfügung.

4.0. Planung

Geplant ist, um den Speditionsbetrieb erweitern zu können, eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden sowie die Verschiebung der bestehenden Baugrenzen.

Dazu muss eine weitere Teilfläche eines Waldes im Süden gerodet werden. Diese Fläche wird umfangreich ausgeglichen. Die genaue Berechnung und Darstellung des Ausgleichs erfolgt in der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Oberdieberg".

Die Eingrünung bleibt wie bisher geplant. Die übrigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bleiben bestehen. Eine andere Planung ist weder sinnvoll noch möglich.

5.0. Erschließung

Die Erschließung ist bereits vollständig vorhanden und muss nicht verändert werden.

Die Zufahrt für den Speditionsbetrieb erfolgt nicht direkt auf die Kr RO 42, sondern vom gemeindlichen Gewerbering für dessen Zufahrt bereits eine Abbiegespur auf der Kreisstraße vorhanden ist und an den das bestehende Speditionsgebäude bereits angeschlossen ist. Es sind keine weiteren Versiegelungen für die Erschließung notwendig (nur eine innerbetriebliche Erweiterung).

6.0. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nachdem der Verlust an Wald 1:1 auszugleichen ist und dieser Ausgleich höherwertig in Form von Laubwald ausgeglichen wird, ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Siehe diesbezüglich das Gutachten ONUBE.

Im Rahmen einer detaillierten Ausgleichsplanung wird auch das Gutachten ausführlich berücksichtigt. Änderungen der Planung sind demnach aber nicht notwendig.

Teil II - Umweltbericht

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Geplant ist die Erweiterung einer bereits ausgewiesenen und bebauten Gewerbefläche, um die Erweiterung der ansässigen Spedition zu ermöglichen. Dies ist die einzige sinnvolle und mögliche Planung; alles andere würde zur Abwanderung des Betriebs und umfangreichen Versiegelungen an einem anderen Standort außerhalb der Gemeinde führen.

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

Zu beachten waren im Wesentlichen nur waldbauliche Vorgaben, um der Windwurfgefahr vorzubeugen.

Die Ziele des Regionalplans und des Landesentwicklungsprogramms werden berücksichtigt. Das LEP-Anbindegebot ist voll erfüllt. Die Planungsfläche hat die geringstmögliche Versiegelung zur Folge, da keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig sind, sondern nur eine auf das notwendigste beschränkte betriebliche Erweiterung.

Der betroffene Wald wird 1:1 und ökologisch höherwertig ausgeglichen (Laubwald auf einer externen Ausgleichsfläche anstelle Fichtenwald).

Es sind keine Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Bodendenkmäler o.ä. betroffen. Die überplante Fläche ist von keiner wesentlichen ökologischen Bedeutung.

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

Bereits im Vorfeld der Planung wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter untersucht und dabei festgestellt, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Bewertung der Schutzgüter im Einzelnen	
Klima und Luft	Es sind keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten, da die nördlich liegenden Flächen sowie teilweise auch der Änderungsbereich bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden zwar Waldflächen beseitigt, aber ökologisch höherwertiger an anderer Stelle wieder hergestellt. Der Eingriff in den Wald wird somit vollständig ausgeglichen (Waldumbau auf externer Ausgleichsfläche).
Boden	Es sind keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten, da zwar eine Waldfläche beseitigt, jedoch an anderer Stelle wieder ausgeglichen wird.
Grundwasser und Oberflächenwasser	Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand und ist nicht betroffen. Offene Gewässer sind auf der Planungsfläche nicht vorhanden. Es sind keine weiteren negativen Veränderungen zu befürchten, da das Oberflächenwasser wieder an Ort und Stelle versickert wird.
Tiere und Pflanzen	Eine mögliche nachteilige Auswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt wurde durch die Begutachtung durch einen Diplom-Biologen bereits für die letzte Erweiterung (vgl. 14. Änderung des Flächennutzungsplanes) auf ein Minimum reduziert.
Landschaft / Ortsbild	Die Flächennutzungsplanänderung hat keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da die Erweiterungsfläche auf einer Seite direkt an die bestehende Logistikhalle anschließt und die restlichen drei Seiten vollständig von Wald umgeben sind.
Mensch	Durch die Planung ist mit keiner erhöhten Lärmintensität gegenüber der bisherigen Planung zu rechnen. Der Speditionsbetrieb wäre auch bisher hier möglich gewesen und die Erweiterung hat keine Auswirkungen auf den Lärm.
sonstige Kultur- und Sachgüter	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu befürchten. Es sind keine Kulturgüter betroffen.
Wechselwirkungen	Es sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vorhanden. Hinweis: Detaillierte Aussagen zur Ökologie sind dem Gutachten ONUBE zu entnehmen. Die Ausführungen des Gutachtens wer-

	den bei der Bebauungsplanänderung und -erweiterung beachtet und eingearbeitet. Eine Änderung der Flächennutzungsplanänderung ist infolge des Gutachtens nicht notwendig.
--	---

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) [ONUBE]

Nachdem die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter keine wesentlichen negativen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erkennen ließ, wurde zusätzlich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Sie kam zu folgendem Ergebnis:

Bei Einhaltung der Eingriffsregelung, CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) und der Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbote zu erwarten.

Im Allgemeinen erforderlich:

- unnötige Eingriffe in wertvolle Lebensräume sind zu vermeiden,
- unvermeidliche Eingriffe in solche Lebensräume sind nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu kompensieren.

Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen

- Einhaltung der üblichen Fristen für die Eingriffe in Gehölze (keine Fällarbeiten vom 1. März bis 30. September) V 1,
- Erhalt von Nestern hügelbauender Waldameisen oder Umsiedlung, falls Erhalt nicht möglich V2

und der CEF-Maßnahmen

- Anbringen von Ersatzbrutplätzen / Fledermausquartieren (CEF 1.1, CEF 2.1)

Als sonstige Maßnahmen werden der Erhalt und die Aufwertung von Nahrungsquellen bestimmt: Das Untersuchungsgebiet wurde von einigen saP relevanten und / oder gefährdeten Vogelarten während der Brutzeit als Nahrungshabitat genutzt (s. Kap. 4.2). Um den durch die Rodungen entstandenen Verlusten an Nahrungsflächen entgegenzuwirken, sind geplante Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Es wird eine standorttypische Wildpflanzenmischung mit samentragenden Blühpflanzen festgelegt. Für Ersatzpflanzungen müssen einheimische Gehölzarten eingesetzt werden. Es ist auf chemische Gifte gegen Pflanzen und Insekten zu verzichten.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte der Betrieb nicht erweitert werden und müsste an anderer Stelle einen weiteren Standort suchen.

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

4.1. Vermeidung und Verringerung

- Überprüfung der zu rodenden Fläche durch einen Diplombiologen.
- Versickerung von Oberflächenwasser an Ort und Stelle.

4.2. Ausgleich

- Vollständiger höherwertiger Ausgleich der gerodeten Waldfläche durch eine standortgerechte Laubwaldaufforstung mit vorgelagertem Strauchgürtel mit heimischen standortgerechten Laubsträuchern. (Externe Ausgleichsfläche).

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

keine

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)

Entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Planungsverfahren (Bebauungsplanänderung und -erweiterung) festgelegt.

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es sind keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird der weitere Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts festgelegt und - falls erforderlich nach Beschlussfassung - fortgeschrieben.

Albaching,

Rosenheim, 08.11.2022

Schreyer

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH

Anlage

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), ergänzter Abschlussbericht vom 01.11.2023; Planungsbüro Onube GmbH, Bruckmühl