

Original

**GEMEINDE ALBACHING  
LANDKREIS ROSENHEIM**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
18. ÄNDERUNG FÜR DEN BEREICH ZELL**

**BEGRÜNDUNG**

**FERTIGSTELLUNGSDATEN:**

Vorentwurf: 11.02.2020  
Entwurf: 14.07.2020  
Entwurf: 19.01.2021  
Entwurf: 15.03.2022  
Entwurf: 26.07.2022

**ENTWURFSVERFASSER:**

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695  
HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de

## TEIL I PLANUNGSBERICHT

### Lage im Raum / Bestand / Umgebung

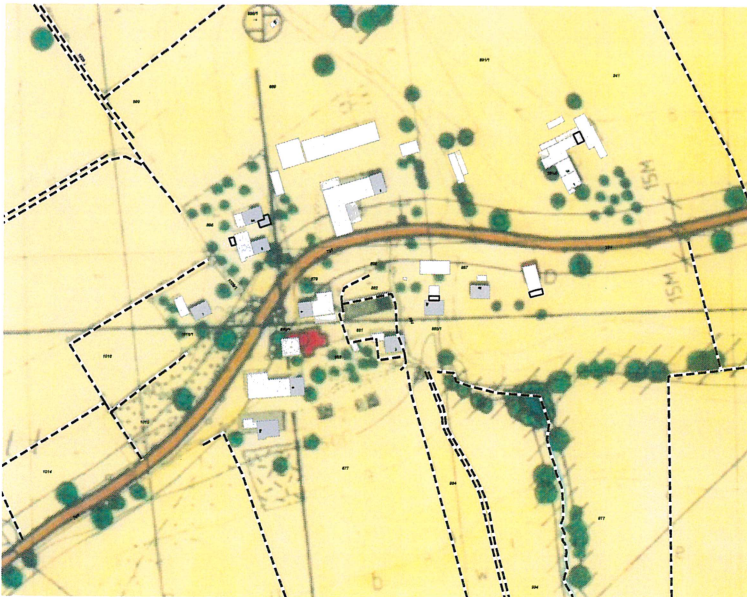
Der Ortsteil Zell liegt im Südwesten der Gemeinde Albaching an der Kreisstraße RO 41, die von der Landkreisgrenze Mühldorf bis zur B 15 bei Lengdorf führt. Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet von Pfaffing quert sie die B 304. Hier in Forsting befindet sich auch eine Haltestelle der Bahnstrecke Wasserburg a.Inn - Ebersberg.

Die Anbauverbotszone der Kreisstraße beträgt zurzeit beidseits je 15 m.

Zell liegt auf ca. 500 m üNN.

Zell ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Außenbereich.

*Abb. Auszug derzeit rechtswirksamer Flächennutzungsplan Albaching, Bereich Zell*



Für Zell besteht eine rechtskräftige Außenbereichssatzung vom 15.01.2015, die die Außenbereichssatzung vom 11.10.2002 aufgehoben hat.

*Abb. Außenbereichssatzung Zell vom 15.01.2015*



Mit der vorliegenden Planung soll der Ort als Gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen werden.

Zell ist ein historisch gewachsener Ort von einigem ortsplanerischen Gewicht mit dörflichen Strukturen und ist geprägt von Wohnbebauung (acht Wohngebäude), kleinerem nicht störendem Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben (zwei Vollerwerbsbetriebe) sowie einem Pferdehof, jeweils mit Wohngebäuden. Die Siedlungsstruktur ist locker mit größeren innerörtlichen Freiflächen, die als Gärten, gartenähnlicher Nutzung und Hofflächen für die Landwirtschaft genutzt werden. Zell ist überwiegend gut durchgegrünt und eingegrünt. Damit ist auch eine sinnvolle innerörtliche Nachverdichtung möglich. Hierzu soll die Ausweisung von Zell als gemischte Baufläche (M) die Grundlage sein.

Siedlungsmäßig ist Zell durch die Kreisstraße RO 41 getrennt.

Durch den Ort verläuft (teilweise verrohrt) ein Graben, der sein Wasser von Norden (Oedenu) der Ebrach zuführt.

## **Regionalplanung**

Der Regionalplan 18 Südostoberbayern setzt für das Gebiet um Zell keine Vorbehaltsgebiete oder Vorranggebiete fest.

Erst im westlich angrenzenden Landkreis Ebersberg ist ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet *Nr. 10.4 Südöstlicher Ebersberger Forst und vorgelagerte Kulturlandschaftszone zwischen Ebersberg und Steinhöring* ausgewiesen.

Entlang der im Süden verlaufenden Ebrach ist ein Überschwemmungsgebiet dargestellt.

## **Schutzgebiete und Biotopkartierung, Wasserwirtschaft**

Schutzgebiete des Naturschutzes (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, EU-Vogelschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) sind in der Umgebung von Zell keine ausgewiesen.

Auch die Biotopkartierung Bayern Flachland weist nur außerhalb von Zell das Biotop 7838-0188, Baumhecke nördlich Zell, aus.

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete in der Umgebung von Zell.

Südlich von Zell, Gewässer Ebrach und Ortschaft Ebrach, ist ein Überschwemmungsgebiet HQ 100 ausgewiesen, das aber nicht bis nach Zell reicht.

## **Denkmalschutz**

Der Bayerische Denkmalatlas führt in Zell das Baudenkmal D-1-87-186-21, Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule (Zell 3) auf.

Im Bereich zwischen den Gebäuden Hausnummern 2, 4 und 6 ist das Bodendenkmal D-1-7938-0167 - Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("St. Michael"), dargestellt.

Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler sind nicht vorhanden.

## **Richtfunk**

Östlich von Zell verlaufen in Nord-Süd-Richtung zwei Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom. Der Schutzstreifen beträgt beidseitig je 100 m.

## **Planung**

Geplant ist die Darstellung des Ortes Zell als Gemischte Baufläche, da sich in Zell sowohl Wohnbebauung (acht Wohnhäuser), gewerbliche Bauflächen und zwei landwirtschaftliche Betriebe jeweils mit Wohnhäusern befinden (teilweise Vollerwerbsbetriebe) sowie ein Pferdehof, der jedoch in absehbarer Zeit als Wohngebäude umgenutzt werden soll.

Den Rahmen für die Ausweisung bildet dafür die Randbebauung (Gebäude am Rande des locker bebauten Ortes). Die Ausweisung soll die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sein, der wiederum Basis für eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung als auch für die Folgenutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes, der aussiedeln will, und den Pferdehof sein soll, der aufgegeben wird. Eine Erweiterung der Bauflächen außerhalb der bestehenden Bebauung ist nicht geplant. Die mögliche Innenentwicklung, für die Zell durch die Baulücken sehr gut geeignet ist, und Folgenutzung aufgelassener Betriebe wird im Rahmen einer Bebauungsplanaufstellung geklärt. Ebenso die Fragen der Schmutzwasserentsorgung (Entsorgung des Schmutzwassers mittels Kleinkläranlagen) und die des Immissionsschutzes (Schallschutz, Geruchsbelastung).

Mit Stellungnahme vom 08.05.2020 stimmte das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim dem Konzept mit Kleinkläranlagen wie folgt zu: "Die Abwasserbehandlung ist ordnungsgemäß durch Kleinkläranlagen durchzuführen. Hierbei sind die Hinweise zur Planung und zum Bau und zur Überwachung von Kleinkläranlagen in der Broschüre 'Abwasserbehandlung bei Einzelanwesen' zu beachten."

**Begründung zur Entwicklung einzelner Ortsteile der Gemeinde Albaching, z.B. Zell**Bestand

Zur Gemeinde Albaching gehören insgesamt 34 Ortsteile. Die Wohnbauentwicklung fand bis dato im Hauptort Albaching sowie in den beiden Ortsteilen Berg und Kalteneck statt. Dies verdeutlichen auch die Einwohnerzahlen (siehe Tabelle unten).

Ortsteile nach Alphabet:

Ortsteile nach Einwohnerzahlen:

Ortsteil	EW		Ortsteil	EW
Albaching, Hauptort	890	1	Albaching, Hauptort	890
Aign	45	2	Berg	222
Baumgarten	16	3	Kalteneck	211
Berg	222	4	Zell	48
Bergmeier	5	5	Stetten	46
Birkmaier	12	6	Aign	45
Dieberg	2	7	Fuchsthal	35
Fischberg	5	8	Utzenbichl	26
Fuchsthal	35	9	Thal	23
Furth	18	10	Oberdieberg	20
Grasweg	10	11	Furth	18
Großbrunn	16	12	Baumgarten	16
Gröben	9	13	Großbrunn	16
Harraß	4	14	Mayrhof	16
Kalteneck	211	15	Schacha	16
Kottersberg	10	16	Schönanger	14
Kurzstett	6	17	Oedenau	13
Leiten	3	18	Birkmaier	12
Mayrhof	16	19	Grasweg	10
Moos	4	20	Kottersberg	10
Oberdieberg	20	21	Gröben	9
Oedenau	13	22	Stockamühle	9
Rappold	4	23	Steinweg	8
Raitmair	7	24	Raitmair	7
Schacha	16	25	Kurzstett	6
Scharfeneck	2	26	Bergmeier	5
Schönanger	14	27	Fischberg	5
Steinweg	8	28	Harraß	4
Stetten	46	29	Moos	4
Stettenmühle	3	30	Rappold	4
Stockamühle	9	31	Leiten	3
Thal	23	32	Stettenmühle	3
Utzenbichl	26	33	Dieberg	2
Zell	48	34	Scharfeneck	2
Gesamt	1.778		Gesamt	1.778

Anhand der Tabelle ist festzustellen, dass hinsichtlich der Einwohnerzahlen der Hauptort Albaching sowie die beiden Ortsteile Berg und Kalteneck die mit Abstand größten „Ortsteile“ sind.

Die nächstgrößeren Ortsteile, mit stabilen Einwohnerzahlen zwischen 40 und 50 Einwohnern, sind Aign, Stetten und Zell. Nur noch drei weitere Ortsteile können mit Einwohnerzahlen zwischen 20 und 40 Einwohnern aufwarten.

Die Ortsteile Albaching, Kalteneck und Berg sind unstrittig im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Innenbereiche). In diesen Ortsteilen wurde in der Vergangenheit bereits Bauland im Rahmen von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) geschaffen.

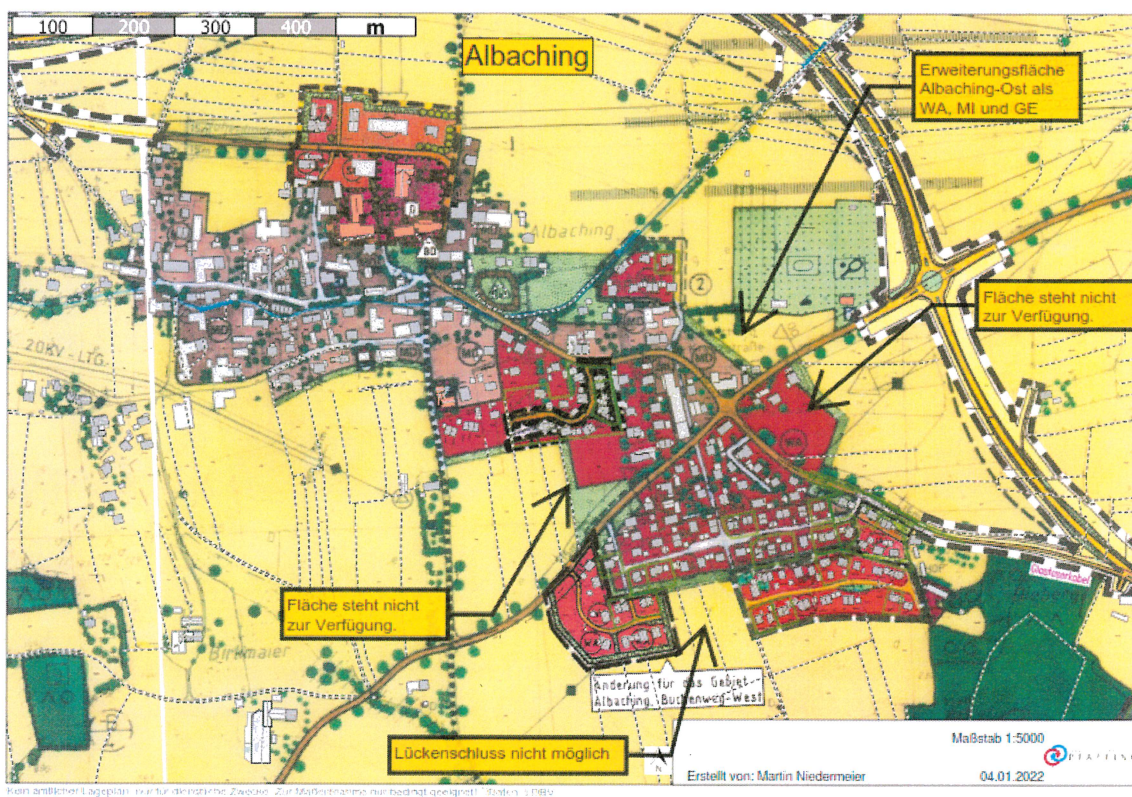
Das öffentliche Baurecht sieht einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dann, wenn eine tatsächlich vorhandene, aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung, die trotz vorhandener etwaiger Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt, vorhanden ist. Ausschlaggebend ist in diesem Zusammenhang, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener unbebauter Flächen nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst noch diesem Zusammenhang angehört.

Dieser im Zusammenhang bebaute Ortsteil liegt aufgrund der Größe und Beschaffenheit der Bebauung auch für den Ortsteil Aign vor. Dies wurde durch den Erlass einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB klar definiert.

Nachfolgend eine kurze Beschreibung der Ortsteile Albaching, Berg, Kalteneck und Aign:

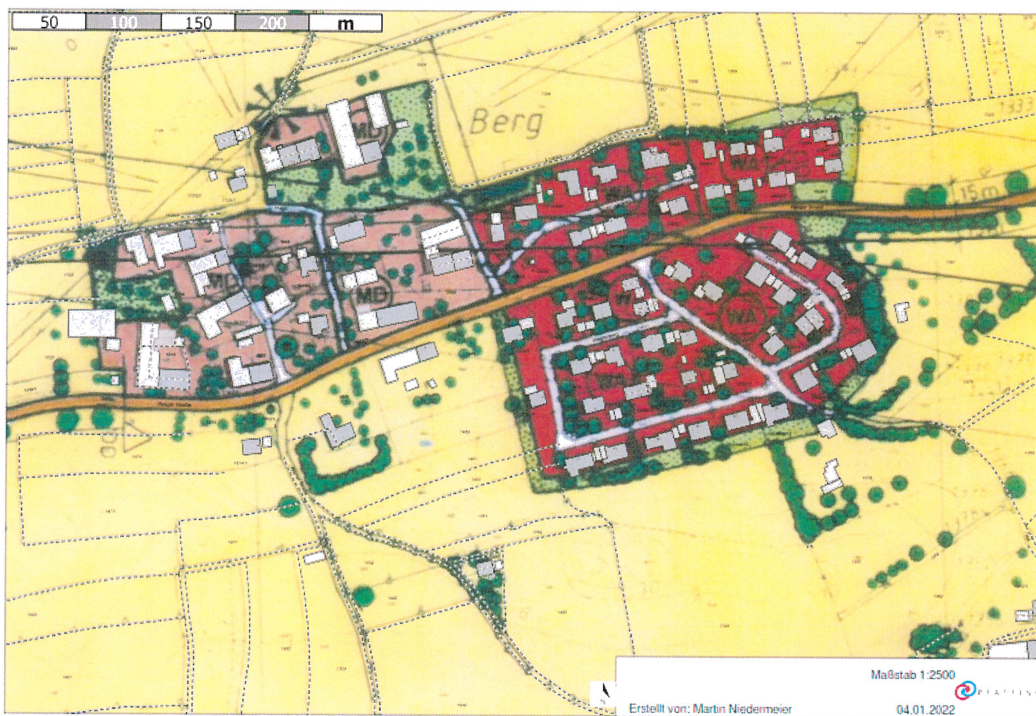
#### Albaching

Im Hauptort Albaching fand eine Wohnbaulandausweisung im Südosten statt. Mit den Baugebieten „Albaching-Diebergweg“, Albaching-Diebergweg-Süd und Albaching-Buchenweg-West“ konnte der hauptsächliche Wohnbaulandbedarf seit 1994 „gestillt“ werden. Aktuell sind nur kleinere Nachverdichtungsprojekte im Innenbereich, die auch unter den Gesichtspunkten des Dorferneuerungsverfahrens erfolgen, vorgesehen.



### Berg

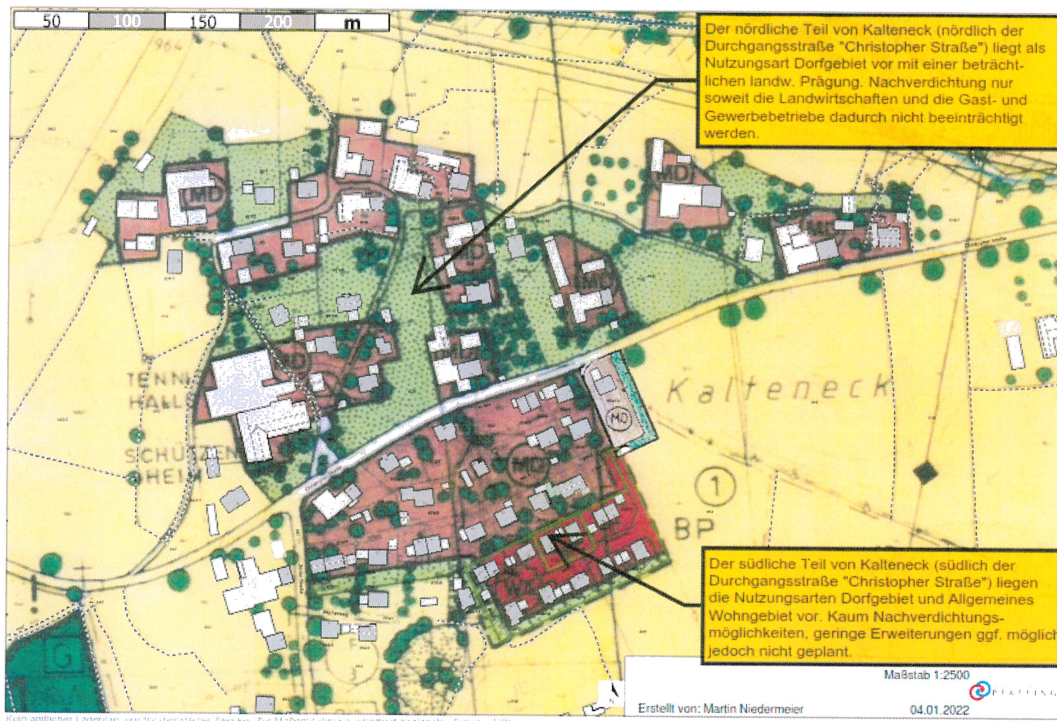
Beim Ortsteil Berg ist ebenfalls nur noch eine geringe und vor allem schonende Wohnbauentwicklung möglich. Im Osten und Südosten befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe, im Süden das Gewerbegebiet „Oberdieberg“. Die Wohnbebauung soll weder näher an die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe noch an das Gewerbegebiet „Oberdieberg“ heranrücken. Im Westen soll aus orts- und landschaftsplanerischen Gründen ein Heranrücken des Ortsteiles Berg an den Hauptort Albaching nicht forciert werden.





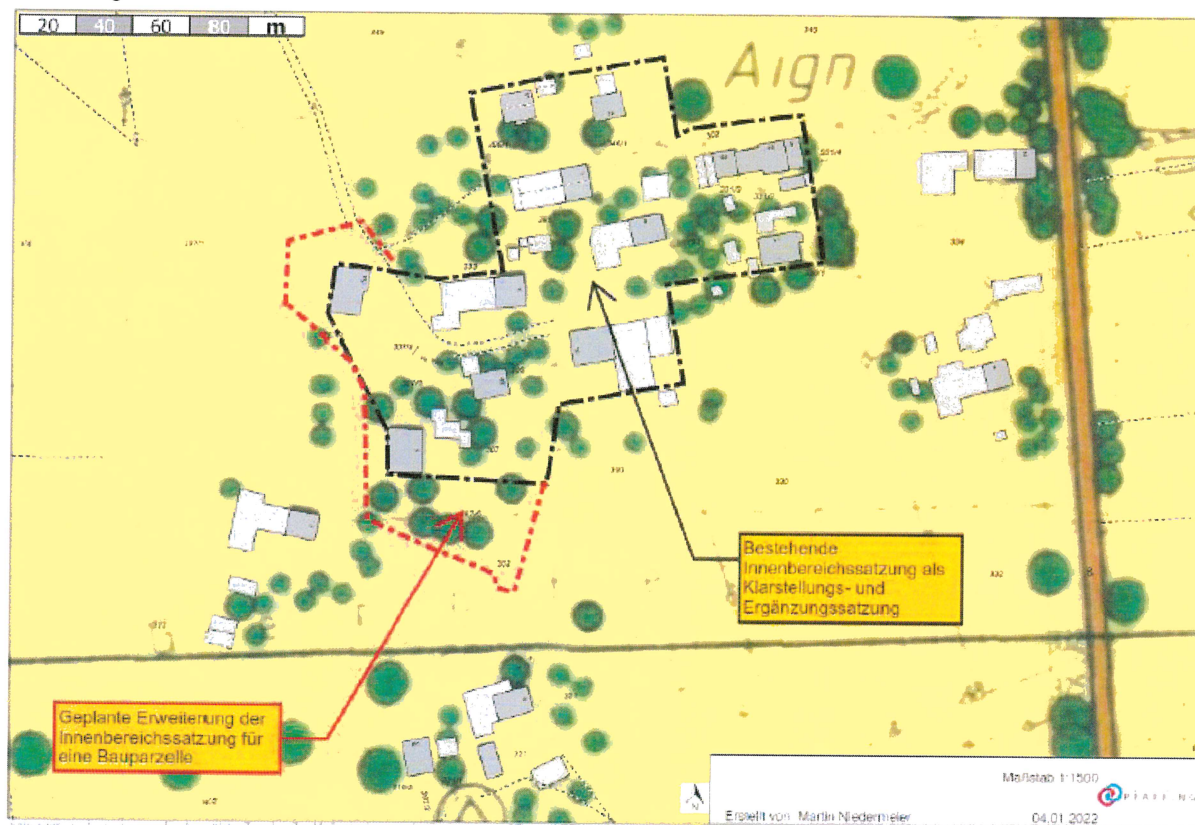
### Kalteneck

Der Ortsteil Kalteneck ist landwirtschaftlich geprägt. Der Flächennutzungsplan stellt richtigerweise für den größten Teil des Ortsteils „Dorfgebiet“ (MD) dar. Die weitere Wohnbauentwicklung muss hier äußerst schonend erfolgen, da die wenigen bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe aber auch die bestehenden Gast- und Gewerbebetriebe in deren Bestand geschützt werden sollen. Hier soll keinesfalls Konfliktpotenzial geschaffen werden. Grundsätzlich sollen aber die Baulücken und freien Innenbereichsflächen für eine schonende und geordnete bauliche Erweiterung, nicht nur für Wohnbedarf, genutzt werden.



### Aign

Aign ist ein ländlich geprägter Ortsteil mit einigen alten Hofstellen, die jedoch weitestgehend aufgelassen sind. Aufgrund der Bebauungsgröße hat man sich bereits im Jahre 2016 für den Erlass einer Innenbereichssatzung entschlossen. Die erlassene Innenbereichssatzung in Form einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB) stellt die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich klar und ermöglichte die Einbeziehung einer Bauparzelle in den Innenbereich. Aktuell sollen in einem neuen Aufstellungsverfahren eine kleine Außenbereichsfläche in den bestehenden Innenbereich mit einbezogen werden. Weitere Entwicklungen sind kurz- bis mittelfristig nicht vorgesehen.



Weitere Ortsteile für Wohnbauland:

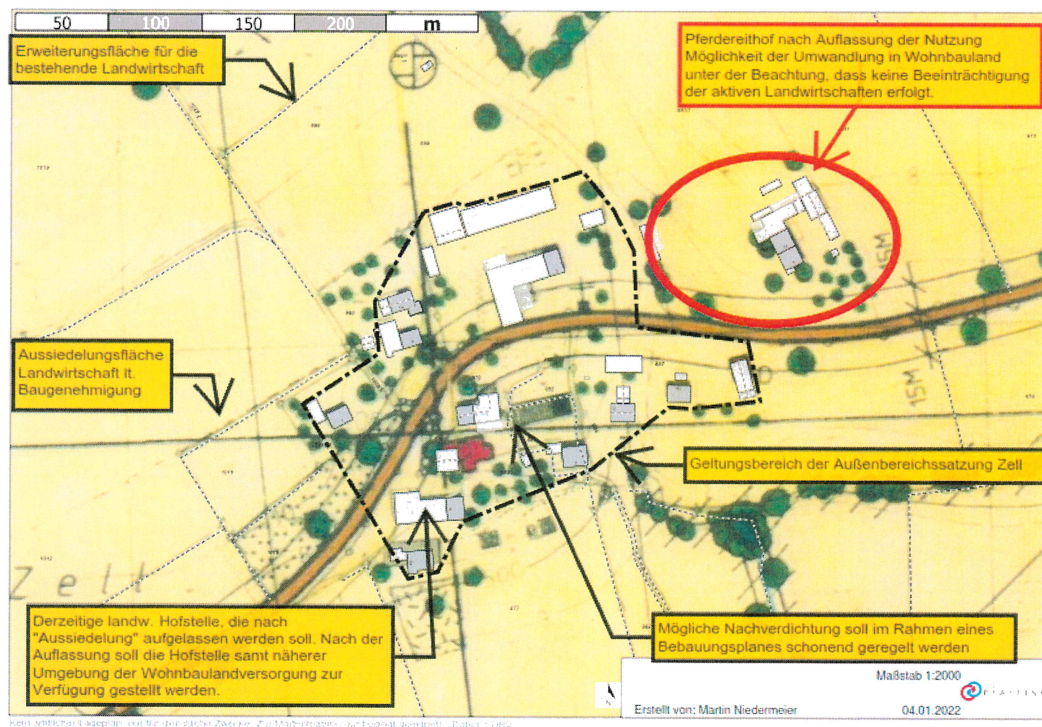
### Zell

Um den Wohnbaulandbedarf, insbesondere für die einheimische Bevölkerung ortsverträglich decken zu können, soll nun in einem weiteren Ortsteil von Albaching, hier der Ortsteil Zell, geringe Wohnbaulandflächen geschaffen werden. Der Ortsteil Zell, liegt südlich von Albaching und wird straßenmäßig durch die Kreisstraße RO41 erschlossen. Die Kreisstraße teilt den Ortsteil Zell von Westen nach Osten. Nördlich der Kreisstraße befindet sich ein aktiver landw. Betrieb, der in seinem Bestand und Entwicklung durch eine mögliche Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden soll. Ebenfalls nördlich der Kreisstraße, am nordöstlichen Ortsrand, befindet sich momentan ein Pferdereithof, der jedoch mittelfristig aufgelassen werden soll. Hier sieht man die Möglichkeit, diese Hof- und Gebäudeflächen einer Wohnbaulandnutzung zuzuführen.

Ebenso befindet sich gegenwärtig südlich der Kreisstraße, am südwestlichen Ortsrand eine aktive Landwirtschaft, die jedoch die Hofstelle auf die Nordseite des Ortes Zell „umsiedeln“ wird (Baugenehmigung liegt vor). Nach der erfolgten Umsiedelung / Aussiedelung der Hofstelle befinden sich dann beide aktive Landwirtschaften nördlich der Kreisstraße.

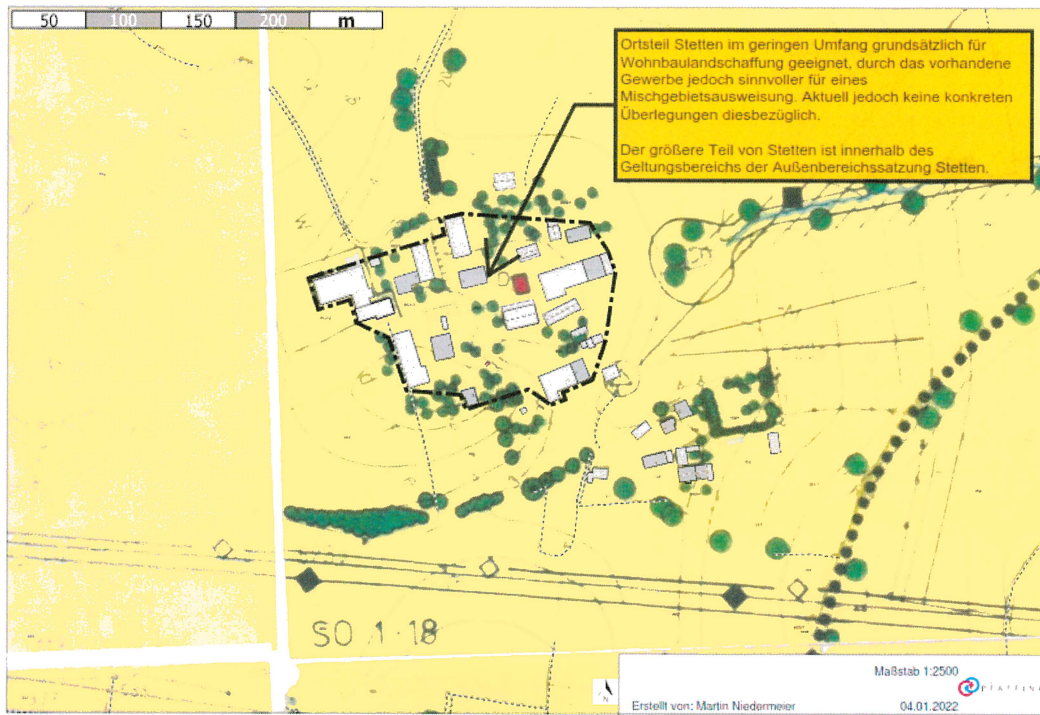
Die aufgelassene Hofstelle des dann umgesiedelten landwirtschaftlichen Betriebes kann dann ebenfalls schonend und vor allem ortsverträglich einer Wohnbaulandnutzung zugeführt werden.

Da aktuell der größte Teil des Ortes Zell im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung liegt, ist man gewillt, im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung hier eine geordnete Entwicklung dieses Ortsteils zu schaffen und die Entstehung einer Gemengelage zu unterbinden.



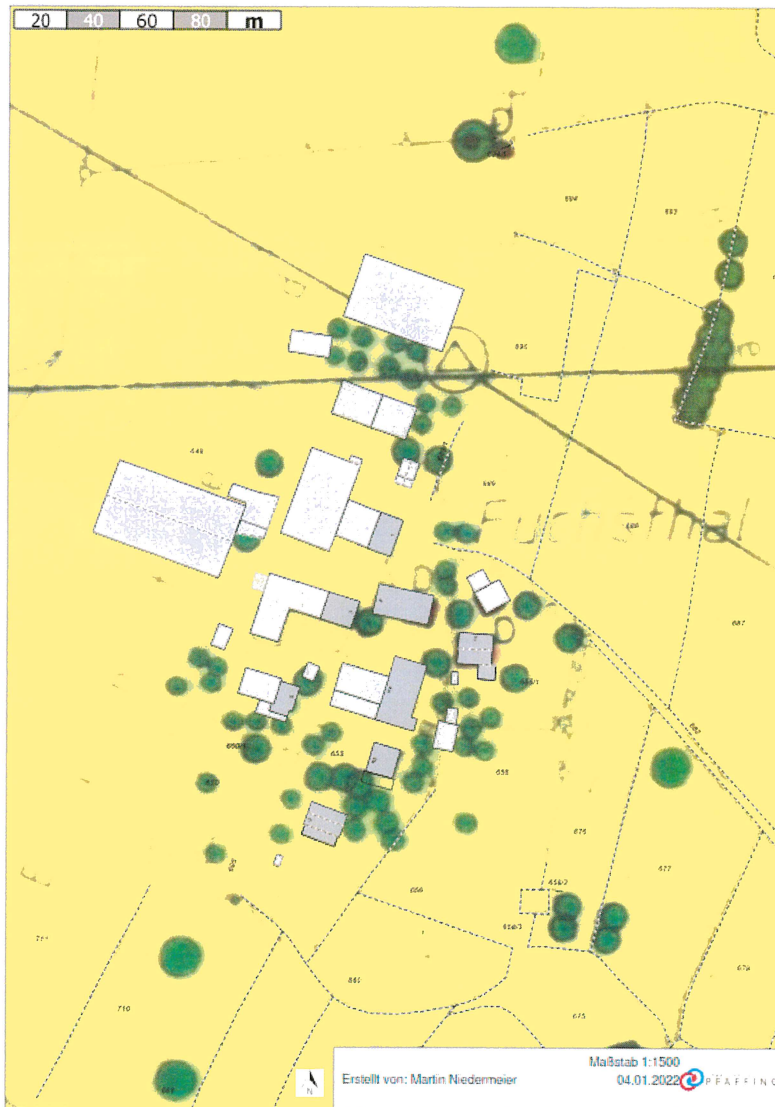
### Stetten

Auch der Ortsteil Stetten ist hinsichtlich seiner Bebauungsgröße für eine mögliche Bebauungserweiterung geeignet. Aktuell wird aber hier von einer Weiterverfolgung „Schaffung Wohnbauland“ abgesehen, da die Gemeinde Albaching mit einer möglichen Wohnbaulandausweisung in Zell sowie den bestehenden Ortsteilen Albaching, Aign, Berg und Kalteneck ausreichende Kapazitäten schaffen kann.

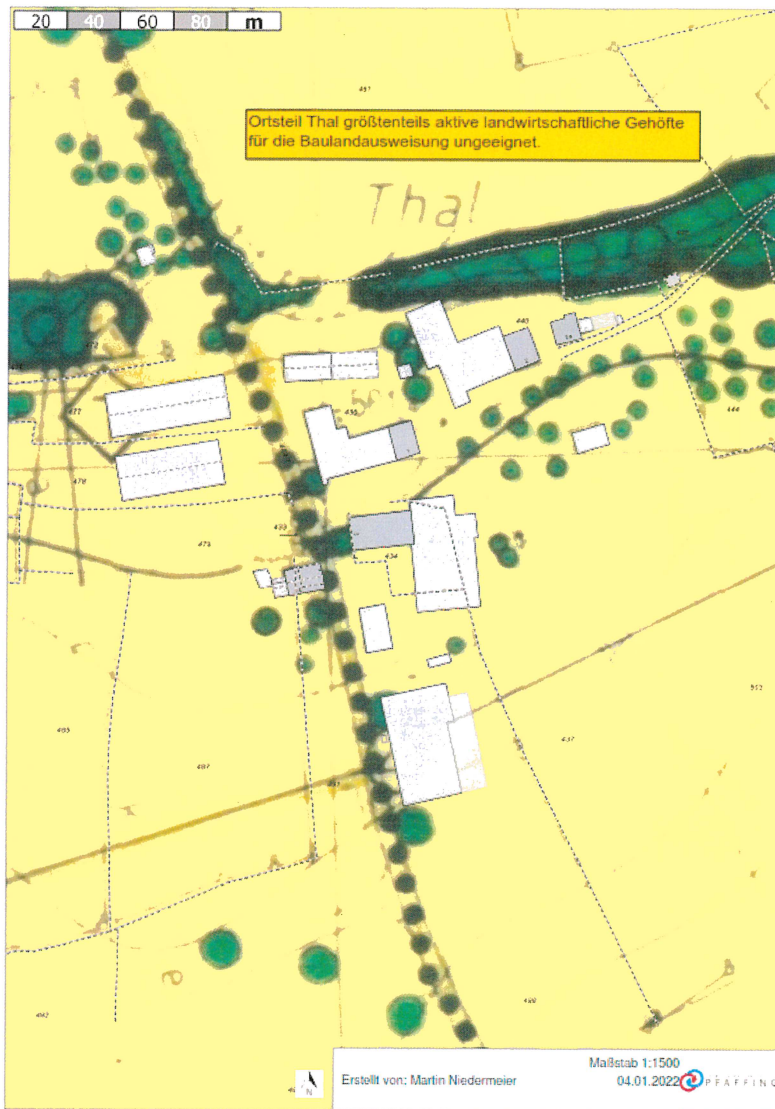


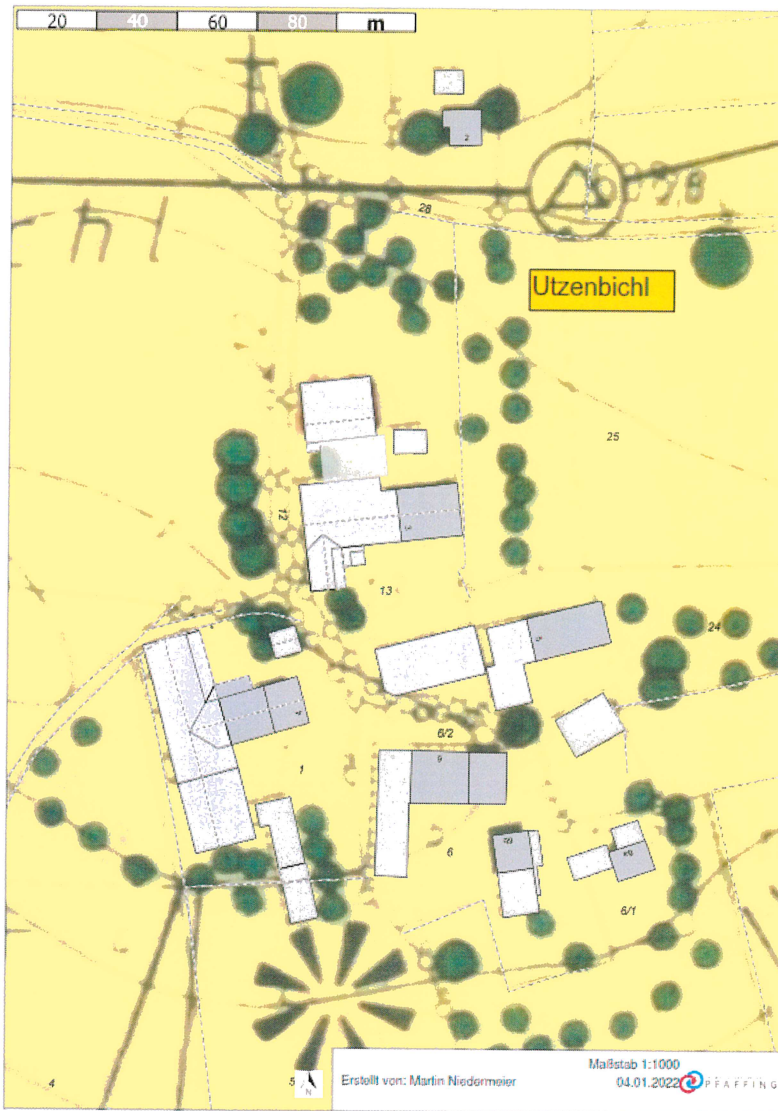
Fuchsthal, Utzenbichl und Thal

Die Weilerlagen Fuchsthal, Utzenbichl und Thal sind von den Einwohnerzahlen her nach den oben genannten Ortsteilen die nächstgrößten Weiler. Hinsichtlich ihrer Bebauungsgröße und deren Beschaffenheit sind diese aber keinesfalls als im Zusammenhang bebaute Ortsteile zu sehen. Hier liegt überwiegend oder gar ausschließlich landwirtschaftliche Gebäudenutzung vor. Eine Wohnbauentwicklung ist keinesfalls sinnvoll.



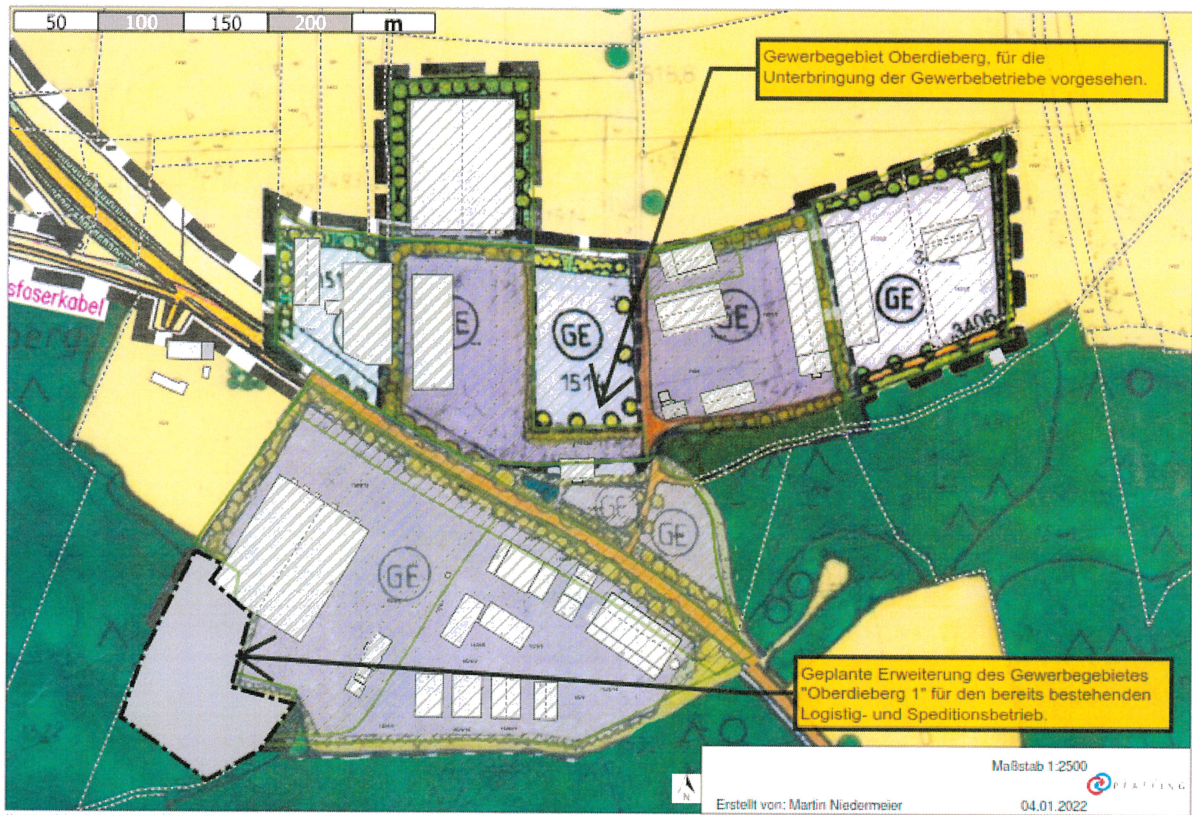
Rechtsverbindlicher Lageplan, nur für die dort eingezeichneten Zwecke und unter Beachtung der dortigen Bedingungen gültig. © 2022





Oberdieberg

Der Ortsteil Oberdieberg ist von seiner Bebauungsgröße und deren Beschaffenheit sicherlich als Innenbereich anzusehen. Der gesamte Ortsteil ist mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplant. Oberdieberg dient als Gewerbegebiet jedoch ausschließlich der Unterbringung von Gewerbe und Bereitstellung von Gewerbebauflächen. Wohnnutzung ist nur im Rahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Weitere Weilerlagen

Die weiteren Weilerlagen haben Einwohnerzahlen von unter 20 Personen und sind weder hinsichtlich deren Bebauungsgröße noch aufgrund deren Beschaffenheit als Innenbereich anzusehen geschweige denn hier eine Wohnbaulandentwicklung voranzutreiben. Die Weilerlagen bestehen meistens aus wenigen Gehöften oder Einzelhäusern.

Diese Aufstellung zeigt, dass es in der Gemeinde nur wenig Möglichkeiten für eine sinnvolle Weiterentwicklung von Wohnbauflächen gibt. Aus diesem Grund entschied sich der Gemeinderat zur maßvollen Ausweisung von Bauland in Zell. Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass im Rahmen einer Bebauungsplanaufstellung ca. vier neue Gebäude (Einfamilienhäuser) geschaffen werden können. Dies würde einen geringen Einwohnerzuwachs von ca. 12 Einwohnern bedeuten. Mit der Wohnbaufläche in Albaching-Ost für ca. 30-40 Einwohner ergibt dies insgesamt eine Neubaufläche für ca. 40-50 Einwohner.



Wegen der Nähe der Gemeinde Albaching zum Großraum München und zur Stadt Ebersberg ist es insoweit sachgerecht, die Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Ebersberg mit ins Blickfeld zu nehmen:

Gemäß regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039 vom Bayerischen Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, herausgegeben im Dezember 2020, wird für den Landkreis Ebersberg für den Zeitraum 2019 bis 2039 ein Bevölkerungszuwachs von 11,5% prognostiziert. Für den Landkreis Rosenheim wird im gleichen Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs von 5,2% prognostiziert.

Wegen der Nähe zum Großraum München und der verkehrsgünstigen Anbindung der Gemeinde Albaching an diesen Großraum (B 304, MVV-Zugverbindung "Forsting - Ebersberg - Grafing - München") besteht in der Gemeinde eine große Nachfrage nach Wohnbauland.

Die Gemeinde Albaching mit dem Ort Zell liegt zwischen den Verkehrsadern B304 und B12. Von der B304 kann man über die Kreisstraße RO42 an Albaching vorbei weiter über die Kreisstraßen MÜ46 und EBE 6 auf die B12 Hohenlinden abkürzen. Von Hohenlinden geht außerdem eine Abkürzung Richtung Flughafen München.

FAZIT - Die neben Albaching-Ost ausgewiesene Baufläche in Zell ist die zurzeit sonnvollste Entwicklungsfläche für Albaching, um den dringenden Bedarf an Wohnbauland decken zu können.

## **TEIL II UMWELTBERICHT**

### **1.0. Einleitung**

#### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Geplant ist die städtebauliche Ordnung des Ortes Zell mit einer innerörtlichen Nachverdichtung zur Sicherung von zusätzlichem Wohnraum. Als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

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

Zu beachten waren insbesondere das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan 18 Südostoberbayern.

Beide Planungen widersprechen nicht der Ausweisung von Zell als Gemischte Baufläche mit der Möglichkeit der innerörtlichen Nachverdichtung.

Im weiteren Verfahren ist vermutlich ein Immissionsgutachten in Bezug auf Gerüche zu erstellen und zu beachten, da in Zell auch noch landwirtschaftliche Betriebe praktizieren.

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

Bereits im Vorfeld der Planung wurden die Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter untersucht und dabei festgestellt, dass durch die Planung keines der Schutzgüter wesentlich negativ beeinflusst wird.

Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	Für den Menschen stellt Zell einen lang gewachsenen Wohnstandort dar. Durch die Ausweisung als Gemischte Baufläche mit der Möglichkeit der Nachverdichtung kann der Zeller Nachwuchs im Ort verbleiben, was die sozialen Strukturen und das Vereinsleben stärkt.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Für die Tiere und Pflanzen hat die Planungsfläche eine mittlere Bedeutung durch die gärtnerisch angelegten, teilweise verwilderten innerörtlichen Grünstrukturen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung kann durch eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Bewertung sowie den folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan eine negative Auswirkung auf diese Schutzgüter vermieden werden.
Schutzgut Klima und Luft	Für Klima und Luft hat die Planungsfläche nur kleinflächige Auswirkungen durch die punktuellen Grünstrukturen innerhalb der Bebauung. Durch entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan können negative Auswirkungen vermieden werden.
Schutzgut Landschaft	Zell ist ein typisch dörflich geprägter Ort mit innerörtlichen Grünstrukturen. Durch Aufnahme und Erhaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan können diese jedoch erhalten bleiben und eine negative Auswirkung auf das Schutzgut vermieden werden.
Schutzgut Boden und Fläche	Durch die Planung wird durch die Nachverdichtung zusätzlich Boden versiegelt. Da jedoch die Erschließung vorhanden ist und das Verhältnis zwischen zusätzlicher Versiegelung und Wohnraumzugewinn sehr wirtschaftlich ist, kann man sagen, dass sehr sorgsam mit Grund und Boden umgegangen wird.
Schutzgut Wasser	Für das Wasser hat der Ort Zell gegenwärtig wenig Bedeutung. Im Rahmen des Bebauungsplanes kann untersucht werden, inwieweit der verrohrte Bach durch Zell teilweise geöffnet werden kann. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Planung nicht erkennbar, da das Oberflächenwasser, das zusätzlich durch die Nachverdichtung verstärkt auftritt, wieder an Ort und Stelle versickert werden soll.
Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Das Bodendenkmal D-1-7938-0167 wird im Bebauungsplan als zu erhaltend dargestellt und vor Überbauung oder sonstigen Beeinträchtigungen gesichert. Damit hat die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine städtebauliche Ordnung und ortsplanerisch sinnvolle innerörtliche Nachverdichtung nicht möglich.

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

#### **4.1. Vermeidung und Verringerung**

Entsprechende Maßnahmen werden bei der nachfolgenden Bebauungsplanaufstellung festgesetzt.

#### **4.2. Ausgleich**

Entsprechende Maßnahmen werden bei der nachfolgenden Bebauungsplanaufstellung festgesetzt.

### **5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten mussten nicht gesucht werden, da Zell ein Ort von städtebaulich größerem Umfang in der Gemeinde Albaching ist und sich hier ideale Möglichkeiten einer innerörtlichen Nachverdichtung ergeben.

### **6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Es wurde keine besondere Methodik verwendet.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken liegen nicht vor. Die Fragen des Immissionsschutzes und der Abwasserbeseitigung sollen im Bebauungsplanverfahren mit den Fachbehörden geklärt werden.

### 7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Entsprechende Maßnahmen werden bei der nachfolgenden Bebauungsplanaufstellung festgelegt.

### 8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es sind keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen erkennbar.

Albaching, 30.10.2024



R. Schreyer

Erster Bürgermeister



Rosenheim, 26.07.2022



Hüber Planungs-GmbH