



GEMEINDE ALBACHING  
Landkreis Rosenheim

## Änderung des Flächennutzungsplans - für das Gebiet „ALBACHING – KREUZSTRASSE“

Im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „ALBACHING – KREUZSTRASSE“  
nach § 8 Abs.3 BauGB

### **Planung und Begründung mit Umweltbericht**

Die Gemeinde Albaching erlässt aufgrund des § 5 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diese Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemeinde Albaching  
Hohenlindener Straße 2a  
83544 Albaching  
T. 08076 – 9198-70  
Poststelle@vgem-pfaffing.de

Plandatum:  
Vorentwurf                      10.12.2024

Bauleitplanung  
WEIG ARCHITEKTEN  
Architektur / Bauleitplanung  
Postweg 3, 83209 Prien am Chiemsee  
08051 – 6642770  
Info@weigarchitekten.de

Landschaftsplanung / Umweltplanung  
SCHELLE – HEYSE – BEHR  
Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB  
Hirnsberg 34, 83093 Bad Endorf  
08053 – 518  
la@schelle-heyse.de

Inhaltsverzeichnis	
A	Begründung 1
A.1	Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB 1
A.2	Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung 1
A.2.1	Baulandausweisung - BPL „Albaching Kreuzstraße“ 1
A.2.2	Baulandausweisung – BPL „Sondergebiet SO Hackschnitzel Albaching – Ost“ 2023 2
A.3	Aktuelle Bauleitplanung im Umfeld - Baurecht 2
A.3.1	Gültiger Flächennutzungsplan und Siedlungsentwicklung 2
A.3.2	Bebauungsplanung „Ortsumgehung Albaching“ 2017 3
A.3.3	Bebauungsplanung „Albaching – Ost“ 2022 3
A.3.4	Flächennutzungsplan „17. Änderung für das Gebiet Albaching – Ost“ 2022 3
A.3.5	Bebauungsplanung „Sondergebiet Hackschnitzel Albaching – Ost“ 2023 3
B	Planungsbericht 4
B.1	Städtebauliches Konzept „Albaching Süd-Ost“ –Planung/Beschreibung 4
B.1.1	Baugebiete – Gewerbeflächen und Wohnbauflächen 4
B.1.2	Barrierefreiheit, Soziale und kulturelle Bedürfnisse 5
B.1.3	Nachhaltige Verkehrsplanung 5
B.1.4	Energieoptimierte Siedlungsentwicklung und Klimaschutz 6
B.1.5	Wasser- und bodensensible Siedlungsentwicklung, Topografie und Geologie 6
B.1.6	Infrastruktur, Ver- und Entsorgung 7
B.1.7	Immissionsschutz – Verkehr, Gewerbe und Sportstätten 7
B.1.8	Flächenbilanz 8
B.2	Landschaftsplanerisches Konzept 9
B.3	Artenschutz 9
B.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 10
C	Umweltbericht 12
C.1	Einleitung 12
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans 12
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden 14
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne 16
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 19
C.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume/Biologische Vielfalt/Artenschutz 20
C.2.2	Schutzgut Fläche 21
C.2.3	Schutzgut Boden 22
C.2.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser 24
C.2.5	Schutzgut Klima/ Luft 26
C.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild 26
C.2.7	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) 27
C.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter 29
C.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 29
C.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 30
C.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 30
C.4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 30
C.5	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 32
C.6	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken 32
C.7	Datengrundlage 32
C.8	Zusammenfassung 33
C.9	Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben 34
D	Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan 35

## **A Begründung**

---

### **A.1 Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB**

Im Vorfeld der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans und der beabsichtigten Bebauungsplanung „Albaching – Kreuzstraße“ wurde über einen „Städtebaulichen Konzept“ durch Architekturbüro WEIG, 2024 die geplante Nutzung und Erschließung sowie deren räumlichen Gestaltung in verschiedenen Varianten erarbeitet und dem Gemeinderat vorgelegt.

Im vorliegenden Planungsprozess werden im Regelverfahren sowohl die Umweltbelange wie auch die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in einer 2-maligen öffentliche Auslegung und 2-maligen Einholung von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt und eingearbeitet.

Beide Verfahren – Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanung werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB bearbeitet. Der wirksame Flächennutzungsplan mit Begründung wird im Internet und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

### **A.2 Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

#### **A.2.1 Baulandausweisung - BPL „Albaching Kreuzstraße“- Geltungsbereich 1**

Zur Erhaltung und Fortentwicklung der dörflichen Nah- und Grundversorgung hat die Gemeinde Albaching bereits in den letzten Jahren eine Grundstücksvorhaltung betrieben und eine größere Fläche am östlichen Ortsrand erworben.

Durch eine Sondergebietsausweisung SO, eine Gewerbegebietsausweisung MI und durch Wohnbauland MU und WA soll eine gemischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden.

Der bestehende Einzelhandel - Lebensmittelmarkt in der Dorfmitte Albaching plant eine Erweiterung des Sortiments, eine räumliche Vergrößerung ist aber am jetzigen Standort nicht möglich. Eine Umsiedelung an die Umgehungsstraße im Osten des Dorfes in das Sondergebiet SO wird daher beabsichtigt.

Nahezu ein Fünftel (18%) der Baulandausweisung soll der Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet MU“ (BauNVO 2017) zugeordnet werden, um im Gebiet selbst neben Wohnen auch Geschäfte, Kleingewerbe, Arztpraxen, Apotheken und anderen Dienstleistungsunternehmen im sozialen Bereich wie Tagespflege und Pflegeeinrichtungen zu ermöglichen.

Trotz der Ausweisung des unmittelbar benachbarten und im Jahr 2022 neu beplanten MI- und WA- Gebietes nördlich der Kreuzstraße besteht weiterer Wohnraumbedarf an bezahlbaren familiengerechten Wohnungen, barrierefreien Wohnungen und kleineren Wohnungen.

#### Lage und Geltungsbereich 1 - südlich der Kreuzstraße:

Der Geltungsbereich Teilbereich 1 liegt am östlichen Dorfrand südlich der Kreuzstraße und umfasst mit 2,49 ha die erst 2024 neugeordnete Fl. Nr. 3360, Teilbereiche von Fl. Nr. 247/1 und 200/4 Kreuzstraße (RO 41) sowie die Fl. Nr. 3352.

Im Osten wird der Geltungsbereich von der Kreisstraße (RO 42) begrenzt und im Westen von der Wasserburgerstraße. Im Norden befinden sich die Sportflächen mit den Sportstätten, ein neues Bankgebäude und das neue Baugebiet „Albaching - Ost“.

Südlich der Kreuzstraße (RO 41) hat die Gemeinde eine landwirtschaftliche Fläche mit der Fl. Nr. 3360 und einer Größe von ca. 2,0 ha erworben.

Das Gelände grenzt weiter im Süden an landwirtschaftliche Flächen, die im bestehenden Flächennutzungsplan als LW – Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind.

Die angrenzende, bestehende Einfamilienhaus - Bebauung am Dorfrand im Westen ist im Flächennutzungsplan als WA - Wohngebiet ausgewiesen.

### **A.2.2 Baulandausweisung – BPL „Sondergebiet SO Hackschnitzel“ 2023 – Geltungsbereich 2**

Die Gemeinde Albaching hat mit der Baulandausweisung und der geplanten Investition in eine Hackschnitzel-Heizanlage eine kommunale Wärmeversorgung für angrenzende Ortsgebiete vorbereitet. Die Bebauungsplanung ist nach Satzungsbeschluss am 14.5.2024 in Kraft getreten und wird im vorliegenden Verfahren in die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

#### Lage und Geltungsbereich 2 - nördlich der Kreuzstraße:

Der nördliche Geltungsbereich Teilbereich 2 grenzt im Osten an die Umgehungsstraße und im Westen an das Sportplatzgelände und umfasst die Fl. Nr. 3352 für die Heizanlage selbst sowie und die Fl. Nr. 3352/1 für einen Flurweg als Zugang zu den nördlichen Ackerflächen. Die Zufahrt erfolgt über die Fl. Nr. 247/1, Fl. Nr. 3351/4 und Fl. Nr. 3351. Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Albaching bis auf Fl. Nr. 3351, das im Eigentum des Landkreises Rosenheim ist.

## **A.3 Aktuelle Bauleitplanung im Umfeld - Baurecht**

### **A.3.1 Gültiger Flächennutzungsplan und Siedlungsentwicklung**

Im gültigen Flächennutzungsplan sind die beantragten Baulandausweisungen als landwirtschaftliche Flächen innerhalb der Ortsumgehungsstraße dargestellt. Wie in der planerischen Darstellung durch Beziehungspfeile ersichtlich, ist bereits ortsplanerisch eine reale existierende Querachse Ost - West mit Albaching – Ortsteil Kalteneck und Albaching – Ortsteil Berg dargestellt und damit eine Dorf Erweiterung in östliche Richtung ins Auge gefasst worden.

Bei einer Einwohnerschaft von derzeit von ungefähr 1800 EW im gesamten Gemeindebereich, wohnen in Albaching selbst mit ungefähr 890 EW ca. 50 % der Gemeindebürger.

Eine Stärkung des gemeindlichen Mittelpunkts durch Baulandausweisung und ein damit zu erwartender Zuzug ist positiv zu bewerten und wünschenswert. Mit den Ortsteilen Berg (ungefähr 222 EW) und Kalteneck (ungefähr 211 EW) umfassen die drei Ortsteile zusammen ca. 75% der Einwohnerschaft.

Das zentrale Anliegen der Flächennutzungsplanänderung Wohnbauland im Zusammenhang mit Gewerbeflächen zu schaffen, um damit auch eine Erweiterung des bisherigen Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter zu ermöglichen ist deshalb folgerichtig am beabsichtigten Standort, um die Grundversorgung am Ort zu sichern. Die nächstgelegenen Märkte sind derzeit für die Bürger erst im Umkreis von ca. 8 km und nur mit Auto oder Bus zu erreichen.

Als ortplanerisches Ziel sollte in jedem Fall die Eigenständigkeit der drei räumlich getrennten Dorfbereiche mit ausreichend naturräumlichen und landwirtschaftlichen Zwischenräumen im Erscheinungsbild erhalten bleiben.

### **A.3.2 Bebauungsplanung „Ortsumgehung Albaching“ 2017**

Die neu erstellte Kreisstraße RO 41 als großräumige Ortsumfahrungsstraße, hat in Folge den Ort Albaching selbst deutlich verkehrsberuhigt. Der gesamte Dorfbereich wirkt wesentlich sicherer und lebensfreundlicher für Bewohner und Besucher. Der Ort hat atmosphärisch gewonnen und birgt viele neue Chancen, die sich im Rahmen der Dorferneuerung schon jetzt und in Zukunft zeigen werden.

Gleichzeitig öffnet sich das Dorf nach außen und bindet sich großräumig in die übergeordneten, regionalen Bezüge ein. Das Gewerbegebiet „Oberdieberg“ an der Umgebungsstraße erscheint in diesem Straßenerschließungskonzept folgerichtig und schlüssig, obwohl die Bebauungsplan Ausweisung des Gewerbegebietes schon 1999, also vor 2 Jahrzehnten geschehen ist.

### **A.3.3 Bebauungsplanung „Albaching – Ost“ 2022**

Im Jahr 2022 wurde der BPL „Albaching -Ost“ als Satzung beschlossen. Er beinhaltet drei Gebietskategorien mit einer Fläche von ca.1,4 ha, im Einzelnen:

- GE-Gewerbegebiet für ein Bankhaus mit Sondernutzungen wie Arztpraxis und Gastronomie. Das Gebäude ist bereits erstellt und wird im Frühjahr 2025 eröffnet.
- MI-Mischgebiet für alters- und barrierefreies Wohnen, Praxen, Geschäfte und kleinere Gewerbebetriebe
- WA-Allgemeines Wohngebiet für Geschoßwohnungsbau und kleinteilige Wohneinheiten mit ca. 10 - 13 WE für ungefähr 30-40 Bewohner

Begründet wird dies mit einer prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 20 Jahre, die im Umfeld der Stadt Ebersberg mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 11% und im Landkreis Rosenheim mit einem Zuwachs von 5-7,5 % ausgeht.

### **A.3.4 Flächennutzungsplan „17. Änderung für das Gebiet Albaching – Ost“ 2022**

Im Zuge der Bebauungsplanung „Albaching – Ost“ wurde die 17.Änderung des FN-Planes 2020 beschlossen und 2022 fertiggestellt.

### **A.3.5 Bebauungsplanung „Sondergebiet Hackschnitzel Albaching – Ost“ 2024**

Die Gemeinde Albaching hat auf einer Fläche zwischen Sportanlagen und Umgebungsstraße die Bebauungsplanung mit Ausweisung des SO Sondergebietes „Hackschnitzelheizung Albaching - Ost“ im Jahr 2024 genehmigt. Der Bau der Heizzentrale soll im Frühjahr 2025 beginnen. Auch dadurch gewinnt der östliche Dorfbereich Attraktivität.



## B Planungsbericht

---

### B.1 Städtebauliches Konzept „Albaching Süd-Ost“ –Planung/Beschreibung

Im Vorfeld der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans und der beabsichtigten Bebauungsplanung „Albaching – Kreuzstraße“ wurde in einem „Städtebaulichen Konzept – Albaching Süd-Ost“ die geplante Nutzung, Erschließung und die räumliche Gestaltung in verschiedenen Varianten von Nov. 2023 bis Okt. 2024 im Maßstab 1:1000 durch das Architekturbüro WEIG, Prien erarbeitet. Das Konzept wurde vom Gemeinderat begutachtet und bietet die Grundlage für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und die beabsichtigte Bebauungsplanung.

#### B.1.1 Baugebiete – Gewerbeflächen und Wohnbauflächen

##### Gewerbefläche - Sondergebiet SO Lebensmittelmarkt, Größe ca. 4.500 m<sup>2</sup>

Die beabsichtigte Umsiedelung des Einzelhandels – Lebensmittelmarktes mit einer gleichzeitigen Erweiterung des Sortiments soll auf der Fläche geschehen, die unmittelbar an die Umgehungsstraße anschließt. Es wird erwartet, dass dies gleichzeitig eine deutliche Vergrößerung des Einzugsbereiches bedeuten würde und daher ökonomisch sinnvoll ist. Die Gemeinde steht diesem Vorhaben positiv gegenüber und eine Grundstücksfläche einschl. Zufahrt und Parkierung von 4.500 m<sup>2</sup> bei einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> wird als zweckmäßig erachtet.

Der Lebensmittelmarkt wird im Osten an der Umgehungsstraße situiert, um gut sichtbar und leicht erreichbar zu sein und um den Einkaufs- und Lieferverkehr nicht weiter in den Siedlungsbereich zu verlagern.

Alternativstandorte für einen Markt mit ähnlich guter Lage an der Umgehungsstraße beispielsweise im Norden des Dorfzentrums von Albaching sind auf Grund einer 25-jährigen Sperrfrist im Rahmen der Flurneuordnung nicht verfügbar.

##### Gewerbeflächen - Mischgebiet MI, Größe ca. 2.627 m<sup>2</sup>

Weiterer Bedarf der Gemeinde besteht für kleines bis mittleres Gewerbe und für Flächen für örtliche Handwerksbetriebe. Ein Mischgebiet wird an der Umgehungsstraße RO42 im Süden des Marktes vorgesehen.

##### Urbanes Gebiet MU, Größe ca. 3.183 m<sup>2</sup> und ca. 984 m<sup>2</sup> und Allgemeines Wohngebiet WA, Größe 2.592 m<sup>2</sup>

Die Ausweisung der Fläche zwischen dem bestehenden Ortsrand und dem Lebensmittelmarkt als Urbanes Gebiet MU schafft für die Gemeinde die Möglichkeit eigene Festlegungen für eine gemischte Nutzungen sowie deren Gestaltung und Verteilung zu definieren. Wesentlich ist dabei eine differenzierte Mischung von Wohnnutzung, Gewerbe und sozialen / kulturellen Einrichtungen.

Der spezifische Bedarf der Gemeinde an Einzelhandelsgeschäften wie Apotheke beispielsweise sowie Flächen für Dienstleistungsunternehmen im sozialen Bereich beispielsweise wird in diesen Bereichen nach Bedarf sich entwickeln können.

Die Neuausweisung des benachbarten Baugebietes „Albaching – Ost“ als MI- und WA-Gebiet erfolgte zwar erst 2022, trotzdem besteht weiterer Bedarf an Wohnraum und sozialen

Einrichtungen, denn laut Statistik stellt sich der Bedarf folgendermaßen dar. Bei der Annahme eines Bevölkerungswachstum von 2019 bis 2033 von ca. 7,5% im Landkreis Rosenheim und um ca. 8,4% im Gemeindebereich Albaching (Bayrisches Landesamt für Statistik LKR RO) ergibt dieser Wert einen Wohnraumbedarf für über 100 neue Bürger. Bei einem Belegungsschlüssel von durchschnittlich 3 Personen pro WE würde dies 30 bis 40 neue Wohneinheiten bedeuten.

Das im Vorfeld erarbeitete Städtebauliche Konzept ermöglicht im MU- und WA-Gebiet ca. 20 - 25 neuen Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen und Ausformungen. Sinnvoll sind neben unterschiedlichen Wohnungsgrößen auch unterschiedliche Eigentums- und / oder Mietformen, um eine sozial ausgewogene Verteilung im neuen Ortsteil zu erzielen.

### **B.1.2 Barrierefreiheit, Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

Die Zunahme der Bevölkerung geht vor allem einher mit einer Änderung in der Altersstruktur. Nach neueren statistischen Werten haben erfreulicherweise die Geburtenraten im Gemeindebereich in den letzten Jahren leicht zugenommen, allerdings nimmt der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre übermäßig stark zu.

Dies als Chance zu sehen und das Leitbild einer fürsorglichen Gemeinde für Jung und Alt zu entwickeln, scheint die Aufgabe der anstehenden, ortsplanerischen Entwicklung der nächsten Jahre zu sein - im Sinne von Jung hilft Alt und Alt hilft Jung!

Barrierefreiheit, Erreichbarkeit, Gemeinschaftlichkeit und Versorgungssicherheit sind Werte, die einen direkten gestalterischen Einfluss auf Bebauungsplanung und Objektplanung haben.

Sozialgerechte Bodennutzung in Form von Vorhaltung / Zuteilung für ortsansässige junge Familien oder Alleinstehende sowie erschwinglicher und angemessener Wohnraum muss in konkrete Raumprogramme mittels Gestaltung, Festlegung und Hinweise in das anstehenden Bebauungsplanverfahren überführt werden.

### **B.1.3 Nachhaltige Verkehrsplanung**

Das Verkehrsaufkommen für den Lebensmittelmarkt erfordert eine Parkierungsfläche von ca. 90 Stellplätzen, die unmittelbar an der Kreuzstraße und Umgehungsstraße angeordnet werden, um möglichst Verkehrsflächen zu sparen.

Die U-förmige Erschließung des Gebietes von der Kreuzstraße aus ermöglicht den Verkehr so effizient zu regeln, dass die notwendige Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden kann. Es soll sichergestellt werden, dass der Einkaufsverkehr nicht das übrige Baugebiet belastet.

Die Durchfahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen im Süden muss gewährleistet bleiben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine nachhaltige Verkehrsplanung erfolgen, die in erster Linie flächensparend ist und zusätzlich den öffentlichen Nahverkehr, den Rad- und Fußgänger Verkehr als gleichwertig zum PKW-Verkehr sieht. Die Straßenplanung soll entsprechend gestaltet werden, sowohl im Bereich der Kreuzstraße selbst wie auch bei der inneren Erschließung des Baugebietes.

#### **B.1.4 Energieoptimierte Siedlungsentwicklung und Klimaschutz**

Ziel einer klimaschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist in erster Linie eine verdichtete, städtebauliche Gestaltung und kompakte Bauweise mit geringer Flächenversiegelung. Eine Bauweise mit hohem energetischem Standard hinsichtlich Energieeinsparung und Energiegewinnung soll in Form von Festlegungen und Hinweisen in der Bebauungsplanung forciert werden, die Möglichkeit eines dritten Geschoßes soll geprüft werden.

Die dezentrale Stromerzeugung über Photovoltaik auf allen Gebäuden soll festgelegt werden, entsprechende Leitungsführungen für Stromspeicher im Gebiet selbst sind zu vorzusehen.

Die geplante, gemeindliche Hackschnitzel – Heizanlage im benachbarten Baugebiet „SO Hackschnitzel Albaching – Ost“ wird über ein Fernwärmverbundnetz südlich der Kreisstraße Wärmeenergie anbieten können, entsprechende Leitungsführungen und Übergabeknotenpunkte müssen vorsorglich im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Erschließungsplanung definiert werden.

#### **B.1.5 Wasser- und bodensensible Siedlungsentwicklung, Topografie und Geologie**

Ingenieurbüro EUROPPLAN, Bad Endorf wurde 2025 beauftragt eine Höhennivellement für den Geltungsbereich südlich der Kreuzstraße mit der Fl. Nr. 3360 zu erstellen.

Das Gelände selbst ist vom Dorfrand im Westen zur Ortsumgehungsstraße im Osten gering abfallend von 511.00 ü. NN zu 510.00 ü. NN, es bildet nahe dem Kreisverkehr eine Mulde aus. Nach Süden steigt das Gelände wieder leicht an auf 511.00 ü. NN.

Die Umgehungsstraße wie auch die Kreuzstraße bilden eine Böschungskante von +30 bis +50 cm aus. Daher werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über Quer- und Längsschnitte genaue Festlegungen zu Höhenquoten für Gebäude (OKFF-EG) und Gelände-Modellierung notwendig sein.

Regenrückhaltung, Speicherung und standortnahe Versickerung ist planerisch so zu gestalten und nachzuweisen, dass Schäden durch Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser vermieden werden können. Gleichzeitig kann durch Regenrückhaltung und Zisternenbau für extreme Trockenheit vorgesorgt werden (s. Prinzip Schwammstadt).

Ingenieurbüro OHIN, Achenmühle hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sondergebiet Hackschnitzel Albaching – Ost“ 2023 ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse können im Wesentlichen auch auf den Geltungsbereich südlich der Kreuzstraße übertragen werden. Danach beginnt die Tragfähigkeit der Kiesoberkante bei minus ca. 0,9 m, der Grundwasserspiegel liegt bei ca. minus 1,5 - 1,7 m.

Rückschließend sind danach für Baumaßnahmen ohne Untergeschoß Bodenaustauschmaßnahmen durch tragfähige Schichten vorzusehen, ebenso für Maßnahmen bezüglich der Freiflächengestaltung. Für Baumaßnahmen mit Untergeschossen, die somit in die tragfähigen Kiesschicht eingreifen sind allerdings notwendige Wasserhaltungsmaßnahmen vorzusehen. Zusätzliche Schürfungen und Sondierung sind für die überplanten Gebiete in jedem Fall empfehlenswert und werden im Laufe des Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

### **B.1.6 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Nach §50 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz obliegt der Gemeinde die Daseinsvorsorge der Trinkwasserversorgung, diese Aufgabe obliegt im vorliegenden Verfahren der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing als öffentlicher Träger selbst.

Hinsichtlich Abwasserentsorgung hat die Gemeinde Albaching ein Entsorgungskontingent im Klärwerk Rechtmehring unter Vertrag, ausreichende Reservekapazitäten sind gesichert worden.

Da die beabsichtigte Baulandausweisung an bereits bestehende Siedlungsbereiche im Westen und Nordwesten anschließt, kann daher an existierende Infrastrukturnetze hinsichtlich Stromversorgung, Telekommunikation einschl. Glasfaserversorgung angeknüpft werden. Es ist davon auszugehen, dass Erweiterungen und Ergänzungen problemlos möglich sein werden.

### **B.1.7 Immissionsschutz – Verkehr, Gewerbe und Sportstätten**

Ingenieurbüro GREINER, Germering hat 2021 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Albaching Ost“ eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Die Untersuchung bezieht sich auf Verkehrs- und Gewerbegeräusche sowie auf Sport- und Freizeitgeräusche. Die Ergebnisse ergeben folgendes Bild:

Die Immissionsrichtwerte 18. BImSchV (Sportanlagenschutz VO) werden im gesamten Plangebiet eingehalten, wenn keine Nutzung der Stockbahnen stattfindet.

Bei Nutzung der Stockbahnen allerdings ergeben sich Überschreitungen an Fassaden der beabsichtigten Bebauungen im nördlichen Teil des Plangebietes.

Es kann angenommen werden, dass Schallemissionen durch das Sport- und Freizeitgelände, auch der Stockbahnen, südlich der Kreuzstraße auf Grund der Entfernung reduziert sein werden. Trotzdem wird für das Bebauungsplanverfahren eine Überprüfung vorgeschlagen.

Die gewerbliche Schallemissionen im GE-Gebiet (Bankhaus) unterschreiten die nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau Teil1, 1987) zulässigen Werte und sind daher irrelevant.

Die Schallemissionen durch den Verkehr auf der Kreuzstraße zeigen jedoch Überschreitungen der zulässigen Werte. Im MI und WA – Gebiet des Baugebietes „Albaching – Ost“ nördlich der Kreuzstraße wurden die Orientierungswerte an den straßen-zugewandten Hausfassaden um bis zu 6 dB(A) Tags und 8 dB(A) nachts überschritten (o.g. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Seite 9). Es ist anzunehmen, dass auch für eine Bebauung südlich der Kreuzstraße mit ähnlich erhöhten Werten zu rechnen ist.

Neu hinzu kommen die gewerblichen Schallemissionen des Lebensmittelmarktes, die im Wesentlichen durch den Liefer- und Kundenverkehr entstehen. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind diese zu begutachten und verkehrsplanerisch abzuwägen.

Nach der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Teil 1 sind für ein MU-Urbanes Gebiet nicht eigene Orientierungswerte definiert, daher werden für Bereiche mit Wohnnutzungen die Werte eines WA-Gebietes übernommen. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden deshalb auch für Wohnnutzungen im MU-Gebiet entsprechende Schallschutzmaßnahmen notwendig und festzulegen sein.

Gemeinde Albaching

**B.1.8 Flächenbilanz**

Flächenbilanz	Kategorie	ha / m <sup>2</sup>	Zulässige GRZ	%
<b>Größe des FN Plangebietes</b>		<b>2,49</b>		
<b>Bebauungsplanung "Albaching - Kreuzstr."</b>		<b>2,30</b>		<b>100%</b>
Teilgebiet - Sondergebiet	SO	4500	0,8	20%
Teilgebiet- Urbanes Gebiet	MU	3183	0,4 - 0,6	14%
Teilgebiet- Urbanes Gebiet	MU	984	0,4 - 0,6	4%
Teilgebiet- Allgemeines Wohngebiet	WA	2592	0,4 - 0,6	11%
Teilgebiet- Mischgebiet	MI	2627	0,6	11%
Öffentl. Verkehrsflächen-Kreuzstraße		1907		8%
Innere Erschließung		2413		10%
Grünflächen - Ortsabrundung		3588		16%
Straßengrün - Kreuzstr.		633		3%
Grünflächen - Ortsabrundung		629		3%
<b>Bebauungsplanung "Hackschnitzelanlage"</b>		<b>1940</b>		<b>100%</b>
Teilgebiet	SO	1861		96%
Öffentliche Verkehrsflächen		86		4%

## B.2 Landschaftsplanerisches Konzept

Das Gebiet bildet den erweiterten Ortsrand im Osten von Albaching. Insbesondere von Osten und Süden ist es gut einsehbar. Entsprechend ist eine Ortsrandeingrünung im Süden und Osten von großer Bedeutung, um die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren. Entsprechend sind Flächen zur Eingrünung in ausreichender Dimension vorgesehen.

Die Kreuzstraße bildet eine wichtige Ortszufahrt. Entsprechend soll entlang der Straße eine Baumreihe einen ansprechenden Ortseingang formulieren und für eine Ein- / Durchgrünung nach Norden sorgen. Für eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes ist im Bebauungsplan mittels Festsetzungen zu Grünflächen und Baumpflanzungen entlang von Erschließungsflächen und innerhalb der Baugrundstücke zu sorgen.

Die Erschließungsflächen sollen möglichst geringgehalten werden. Verkehrsflächen sollen möglichst lokal, z.B. durch die Anlage von Versickerungsmulden entwässert werden. Entsprechend einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung sind versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Lagerflächen im Bebauungsplan zu beachten.

## B.3 Artenschutz

Bisher wird das Planungsgebiet überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche (ca. 2,3 ha) genutzt. Hinzu kommt der aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich des Bebauungsplans (BP) „Sondergebiet Hackschnitzelheizung Albaching-Ost“ (ca. 0,2 ha). Im Süden schließen sich weitere Acker- bzw. Grünlandflächen sowie in einer Entfernung von ca. 300 m ein Laub-Mischwald an. Östlich begrenzt die Umgehungsstraße RO42 das Planungsgebiet. Im Osten der RO42 schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen grenzen bestehende Siedlungsstrukturen (Allgemeines Wohngebiet) an. Im Norden des Planungsgebiets befindet sich weitere Bebauung sowie der gemeindliche Sportplatz. Im Geltungsbereich selbst sind jedoch keine Strukturen wie Gewässer, Gräben oder Gehölze vorhanden, welche ein Lebensraumpotenzial für (geschützte) Arten darstellen.

### Artenschutzrechtliche Belange

Beim benachbarten Bebauungsplan für die Kreisstraße RO42 wurde die Betroffenheit von Wiesenbrütern wie Kiebitz (*Vanellus vanellus*) und Feldlerche (*Alauda arvensis*) sowie die Beeinträchtigung von Insekten und möglichen Flugkorridoren für Fledermäuse geprüft/festgestellt. Vor diesem Hintergrund werden die Belange des speziellen Artenschutzes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Albaching Kreuzstraße“ im Rahmen einer „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ durch das Kartierungsbüro Hintsche GmbH i.G. voraussichtlich im Frühjahr 2025 vorgeprüft.

Ziel ist es, möglicherweise relevante artenschutzrechtliche Konflikte im Vorfeld abzuklären, um ggf. frühzeitig mit CEF-Maßnahmen und Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans reagieren zu können.

Um Tötungen, Verletzungen und Störungen streng geschützter Arten zusätzlich vorzubeugen sowie Schädigungen ihrer Lebensstätten zu verhindern, sind möglicherweise Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

einzuhalten. Hierdurch können Verstöße gegen die Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) minimiert oder gar ausgeschlossen werden. Erst durch die Ergebnisse der Relevanzprüfung und Festsetzungen sowie Hinweise zum Artenschutz im Bebauungsplan „Albaching Kreuzstraße“ werden die Maßnahmen verbindlich umgesetzt und sichergestellt.

## **B.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 18 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. StWBV 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird nur eine überschlägige Betrachtung angewendet.

### **Bestandsaufnahme**

Der Ausgangszustand des Geltungsbereichs ist als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche von geringem ökologischem Wert (ca. 2,3 ha, Acker, 2 Wertpunkte (WP)). Hinzu kommt der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hackschnitzelheizung Albaching – Ost“ als teilweise landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche bewertete Bereich (ca. 0,2 ha, geringe naturschutzfachliche Bedeutung, 3 WP).

### **Eingriff**

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet WA, als Sondergebiet SO (Hackschnitzelheizung, Supermarkt), also Mischgebiet MI und als urbanes Gebiet MU festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Bebauung gehen insgesamt ca. 2,3 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche (landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Äcker, 2 WP) verloren. Zudem werden ca. 0,2 ha, gelegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Hackschnitzelheizung Albaching – Ost“ gelegen und dort als teilweise landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung, 3 WP) bewertet, versiegelt. Die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Baumaßnahmen stellen eine Neuversiegelung dieser Flächen dar. Die Eingriffsermittlung wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans abgehandelt und ist den zugehörigen Unterlagen zu entnehmen.

Für die Erschließung sind keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig.

Es sind keine gesonderten Flächen für die Baustelleneinrichtung (Zufahrten, Lagerung) außerhalb des Geltungsbereichs notwendig.

Auf einer Fläche von ca. 2 ha ist eine Gesamtversiegelung von 40-80% (GRZ 0,4-0,8) zu erwarten.

### **Ausgleich**

Aufgrund geplanter Maßnahmen zur Durchgrünung sowie weiterer Maßnahmen zur Freiflächengestaltung bleiben unversiegelte Flächen erhalten. Zusätzlich zu bestehenden Privatgärten sind insgesamt ca. 0,5 ha Grünstreifen zur Eingrünung geplant.

Zudem ist mit einer über den Flächennutzungsplan (FNP) hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen für die Ausgleichsflächen zu rechnen. Da der zu erwartender Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplans nur überschlägig abgeschätzt werden kann, ist eine genaue Abgrenzung der benötigten Flächen für den Ausgleich nicht sinnvoll möglich.

Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb konkret auf Ebene des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan „Albaching Kreuzstraße“ festgesetzt. Der notwendige Ausgleich erfolgt voraussichtlich über die Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Albaching. Der überschlägig ermittelte Ausgleichsbedarf liegt bei ca. von 15.000-25.000 WP.

Der notwendige Ausgleich für die im Norden gelegene Fläche wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hackschnitzelheizung Albaching – Ost“ erbracht (5754 WP).

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine umfängliche Ortsrandeingrünung entlang des südlichen und östlichen Geltungsbereichs dargestellt, entlang der Kreuzstraße soll eine Eingrünung einen ansprechenden Ortseingang formulieren und für eine Ein-/Durchgrünung nach Norden sorgen.

Darüberhinausgehende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie eine solide Grünstruktur, sind erst auf Ebene der konkreten Bebauungsplanung zu treffen.

## C Umweltbericht

---

### C.1 Einleitung

Für den hier gegenständlichen Änderungsbereich besteht aktuell kein flächendeckend gültiger Flächennutzungsplan.

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Albaching Kreuzstraße“ soll im gegenständlichen Geltungsbereich auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen die Schaffung von neuem Wohnraum mit umgebenden Grünflächen ermöglicht werden.

Die Ausweisung von Bauland soll gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Um in angemessenem Maße Wohnraum zu erschwinglichen Preisen und in für den demographischen Wandel angemessenen Wohnformen zur Verfügung stellen zu können, wird neues Bauland für die Nutzung zum Wohnen (WA) ausgewiesen. Zudem soll das Gebiet eine gute Mischung durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) und Mischgebietes (MI) erfahren. Das Sondergebiet (SO) stellt die Nahversorgung durch einen Vollsortimenter Supermarkt sicher. Die Fläche wurde zu diesem Zwecke von der Gemeinde erworben. Damit soll eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Ortes gestärkt werden und langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft erhalten bleiben.

Dies soll unter Beibehaltung des ländlichen Ortsbildes erfolgen, jedoch soll, um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, innerhalb des Plangebietes eine etwas dichtere Baustruktur geschaffen werden.

#### C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

##### Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am Rand der Gemeinde Albaching, etwa 500 m östlich des Ortskernes.

Der Geltungsbereich von ca. 2,5 ha liegt im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (D66, Bay. LfU nach Ssymank 2025), genauer im „Inn-Chiemsee-Hügelland“ (038, Bay. LfU nach Meynen/Schmithüsen et al. 2025) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region. Es befindet sich im Bereich des TK-Blattes 7838 (Albaching) und im Gemeindegebiet von Albaching im Landkreis Rosenheim.

Der Geltungsbereich umfasst die neugeordnete FINr. 3360 und Teilbereiche von FINr. 247/1 u. 200/4 Kreuzstraße (RO 41) sowie die FINr. 3351 und 3352.

Der nördliche Geltungsbereich umfasst die FINr. 3352 für die Hackschnitzel-Heizanlage (im Bereich des BP „Sondergebiet Hackschnitzelheizung Albaching-Ost“) sowie und die FINr. 3352/1 für einen Flurweg als Zugang zu den nördlichen Ackerflächen. Die Zufahrt erfolgt über die FINr. 247/1, FINr. 3351/4 und FINr. 3351. Hier befinden sich außerdem Sportflächen mit den Sportstätten, ein neues Bankgebäude (im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Albaching - Ost“). Außerdem liegt hier der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Hackschnitzelheizung Albaching-Ost“.

Im Osten wird der Geltungsbereich von der Kreisstraße (RO 42) und im Westen von der Wasserburger Straße begrenzt. Das Gelände im Geltungsbereich ist relativ eben. Bisher wird das

Planungsgebiet intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Süden grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen besteht ein WA-Wohngebiet. Ca. 300 m im Norden befindet sich ein Waldgebiet.

Das Baugebiet befindet sich in einer Ortsrandlage und bildet zusammen mit den im Norden entstandenen Neubauten einen neuen Ortseingang für den Ort Albaching.

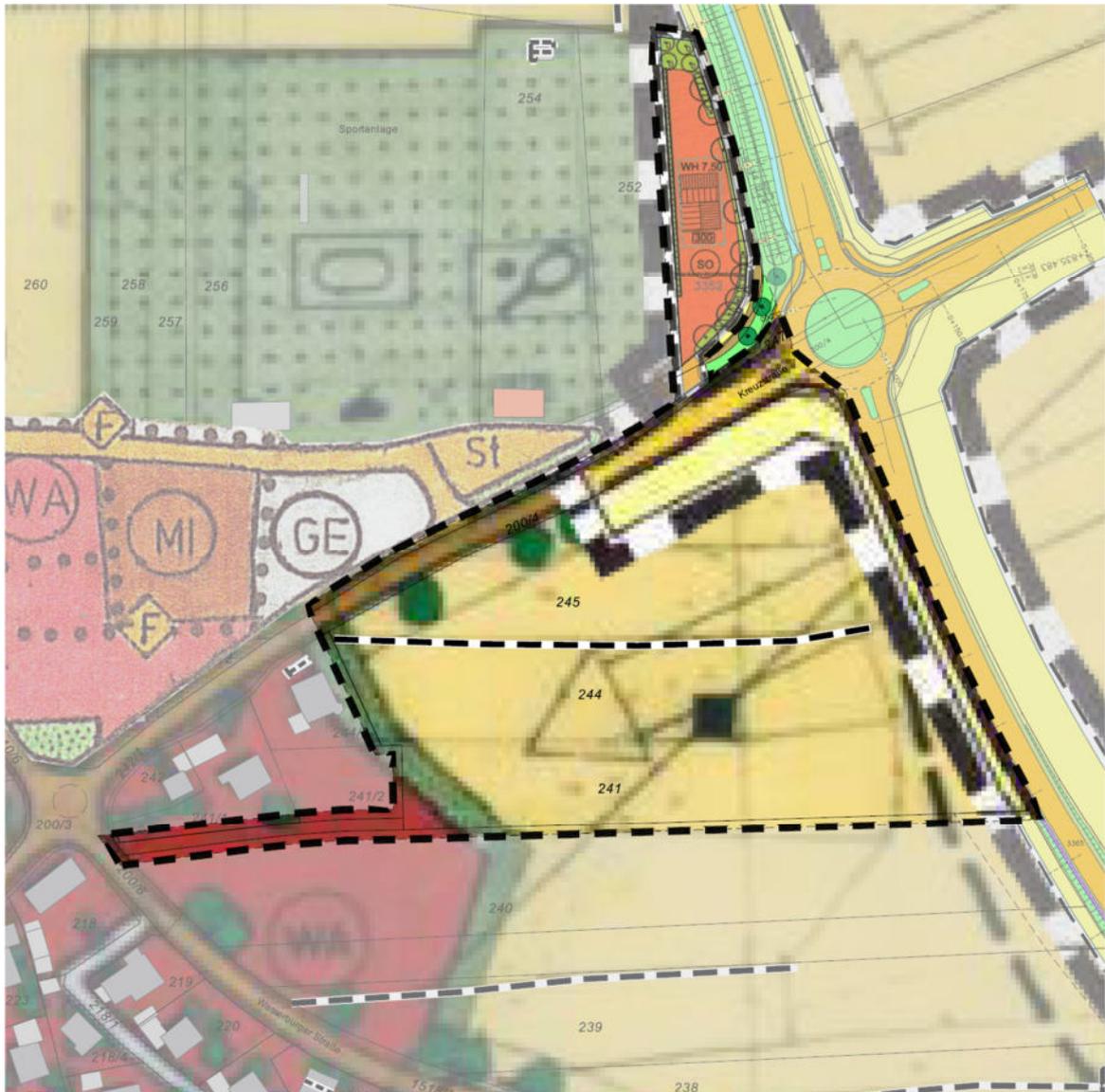


Abbildung 1: Lage und Geltungsbereich, ohne Maßstab

## **Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

### **Planungskonzept**

Wie in der planerischen Darstellung durch Beziehungspfeile ersichtlich, ist bereits ortsplanerisch eine realexistierende Querachse Ost - West mit Albaching – Ortsteil Kalteneck und Albaching – Ortsteil Berg dargestellt und damit eine Dorf Erweiterung in östliche Richtung ins Auge gefasst worden.

Zentrales Anliegen des gegenständlichen Planungsverfahrens ist auch die Neusituierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters. In der Dorfmitte Albaching befindet sich zwar ein Einzelhandel-

Lebensmittelmarkt, jedoch in unzureichender Größe. Eine Erweiterung des Sortiments sowie eine räumliche Vergrößerung ist am jetzigen Standort nicht möglich. Die nächstgelegenen Märkte befinden sich in einer Entfernung von ca. 8 km und nur mit Auto oder Bus zu erreichen. Das zentrale Anliegen der Flächennutzungsplanänderung mit einer Neuansiedelung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter ist deshalb an dem beabsichtigten Standort (Ortsrand Albaching) folgerichtig.

Außerdem soll mit der Änderung des FNP eine planerische Grundlage für die gemeindlichen Bedarfe nach weiteren Flächen für Gewerbe aus dem Bereich Handwerk sowie Dienstleistungsgewerbe im sozialen Bereich geschaffen werden.

Unter der Annahme eines Bevölkerungswachstums von bis zu 7,5% im Landkreis Rosenheim (Bayerisches Landesamt für Statistik 2024) besteht in der Gemeinde Albaching auch bzgl. zusätzlicher Flächen für Wohnraum ein Bedarf. So bestehen trotz der Ausweisung des benachbarten und im Jahr 2022 neu beplanten MI- und WA-Gebietes nördlich der Kreuzstraße (im Geltungsbereich des BP „Albaching Ost“) mit prognostiziertem Wohnraum für 30 bis 40 Bewohnerinnen und Bewohner weiterer Bedarf an Wohnraum. Bei der Annahme eines Bevölkerungswachstum von bis zu 7,5% im Landkreis Rosenheim (Bayerisches Landesamt für Statistik 2024) würde dieser Wert einen Wohnraumbedarf für 90 bis 110 Gemeindebürgerinnen und -bürger bedeuten. Bei einem Belegungsschlüssel von durchschnittlich 3 Personen pro WE bedeutet das 30 bis 35 WE.

Bei einer Einwohnerschaft von derzeit 1800 EW im gesamten Gemeindebereich, wohnen in Albaching selbst mit 890 EW ca. 50% der Gemeindebürgerinnen und -bürger. Eine Stärkung des gemeindlichen Mittelpunkts durch Baulandausweisung und ein damit zu erwartender Zuzug ist positiv zu bewerten und wünschenswert. Mit den Ortsteilen Berg (222 EW) und Kalteneck (211 EW) umfassen die drei Ortsteile zusammen ca. 75% der Einwohnerschaft.

Mit der gegenständlichen Änderung des FNP begegnet die Gemeinde den beschriebenen Herausforderungen.

### **C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sogenannte Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Weil in der Gemeinde u.a. Bedarfe für Wohnen, kleines und mittleres Gewerbe, für Handwerksbetriebe nicht störender Art, für Dienstleistungen wie Apotheke und Geschäfte, für Dienstleistungsgewerbe im sozialen Bereich besteht, sowie für einen Lebensmittelmarkt besteht, umfasst die Änderung des FNP ein Urbanes Gebiet (MU), ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI), sowie ein Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und eine Hackschnitzelheizanlage (SO).

Die Vorhabenplanung sieht eine Flächennutzung wie folgt vor:

Sondergebiet (SO) – Lebensmittel - Markt – ca. 4.500 m<sup>2</sup>

Der Bedarf des Marktes wird mit 1000 bis 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 1500 m<sup>2</sup> Nutzfläche angenommen. Einschließlich Parkierung und Zufahrt bedeutet dies einen Flächenbedarf von ca. 4.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, je nach Erschließung.

Sondergebiet (SO) – Hackschnitzelanlage – ca. 2000 m<sup>2</sup>

Die Gemeinde Albaching hat mit der Baulandausweisung und der geplanten Investition in eine Hackschnitzel-Heizanlage eine kommunale Wärmeversorgung für angrenzende Ortsgebiete vorbereitet. Die Bebauungsplanung ist 2023 nach Satzungsbeschluss in Kraft getreten und wird im vorliegenden Verfahren in die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Urbanes Gebiet MU – ca. 3.000 m<sup>2</sup>

Die Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ (BauNVO 2017) schafft für die Gemeinde die Möglichkeit, eigene Festlegungen für eine gemischte Nutzung und Verteilung zu definieren. Wesentlich ist dabei eine differenzierte Mischung von Wohnnutzung, Gewerbe und sozialen/kulturellen Einrichtungen.

Allgemeines Wohngebiet WA 1– ca. 893 m<sup>2</sup> Westseite

An der Westseite soll ein langgezogener Baukörper mit Wohnnutzung den Übergang von der bestehenden Einfamilienhaus - Bebauung zur geplanten Erweiterung bilden und Wohnnutzungen in unterschiedlichen Formen anbieten wie beispielsweise:

- Reihenhäuser in klassischer Form oder in unterschiedlichen Einheiten, kombinierbar als Generationen Wohnen (großer Familieneinheit und kleiner Großelterneinheit)
- gemischte Wohnformen als Wohnen und Arbeiten zusammen
- Baugruppen in gegenseitiger Selbsthilfe als kostengünstige Wohnform

Allgemeines Wohngebiet WA 2 – ca. 2.500 m<sup>2</sup> Südseite

Die Grundstücke des südlichen WA-Gebietes bilden eine dörflich - lockere Abrundung des Gebietes. Mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen von 400 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> ist eine Bebauung mit Doppelhäusern und Einfamilienhäusern oder Mehrgenerationenhäusern möglich.

Mischgebiet 2 – ca. 2.700 m<sup>2</sup> Ostseite

Das Mischgebiet im Südosten liegt hinter dem Supermarkt an der Umgehungsstraße RO42 und hält eine Fläche von 2.783 m<sup>2</sup> für lokale Betriebe aus Gewerbe und Handwerk vor.

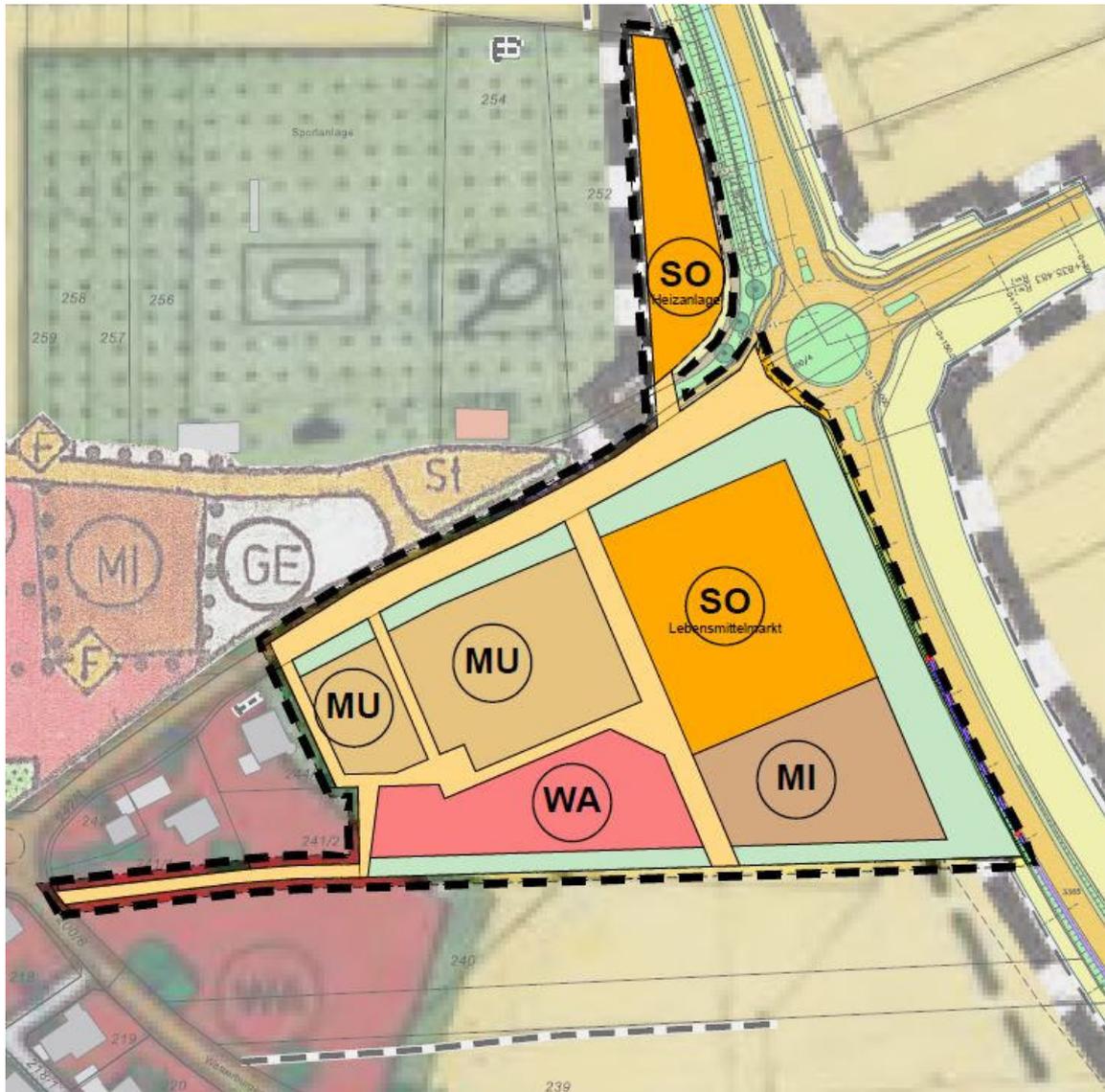


Abbildung 2: Auszug Änderung Flächennutzungsplan, erstellt Weig Architektur/Bauleitplanung, ohne Maßstab

### C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Albaching als Gemeinde im ländlichen Raum nordwestlich des Mittelzentrums Wasserburg am Inn am östlichen Rand des Verdichtungsraums München dargestellt (Bay. STMWI 2023).

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausberechnet.

Laut regionalisierter Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamt für Statistik ist für den Landkreis Rosenheim, in dem die Gemeinde Albaching liegt, jedoch mit einer Bevölkerungsentwicklung von bis zu 7,5 % bis 2041 zu rechnen (Bayerisches Landesamt für Statistik 2024).

Aus dem LEP Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum*
- 1.1.1 (G): Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum*
- 1.1.2 (G): Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum*
- 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- Bebauung in Abwägung mit den übrigen Belangen hoher Dichte an bestehender Erschließung*
- 1.2.1 (Z): Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- Sicherung der Versorgung mit kleineren, barrierefreien Wohneinheiten*
- 2.2.7 (G): Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten und Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenwirkt wird
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem Wohnraum und einem Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse; sozial durchmischte Siedlungsstrukturen*
- 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- Verdichtete Bauweise mit flächensparenden Bauformen mit einem Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit*
- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Verdichtete Bauweise unter Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild*
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der

Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

→ Vgl. Ziffer A.3. Es stehen nicht ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung.

3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

→ Abrundung des Siedlungskörpers und Anbindung an die vorhandene Erschließung

### **Regionalplanung**

Der Gemeinde Albaching befindet sich gemäß gültigem Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im ländlichen Teilraum etwa 12 km nordwestlich der Mittelzentrum Wasserburg am Inn. Nordöstlich grenzt mit dem Landkreis Mühldorf ein Raum mit besonderem Handlungsbedarf mit dem Grundzentrum (ca. 10 km Entfernung) Haag in Oberbayern an.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

A I 1 (G): Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).

→ Schaffung von erschwinglichem und auch von dem Hintergrund des demographischen Wandels bedarfsgerechtem Wohnraum

A II 6.3 (Z): Die Einwohnerentwicklung soll sich in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen. Dem Bauen für Einheimische kommt Vorrang zu. Die Entstehung von überwiegend eigengenutzten Freizeitwohnegelegenheiten soll verhindert werden.

→ Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen zur Stärkung der bestehenden Ortsstruktur, moderate Entwicklung

A II 6.4 (G): Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen.

→ Kompakte Struktur im Siedlungszusammenhang, angemessene Durchgrünung

B I 2.1 (Z): (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...)

→ Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge

B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

→ Kompakte Bebauung im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper und an vorhandener Erschließung

B II 2 (G): Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

→ *Verdichtete Bauweise in Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild*

B III 2.1 (G): Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.

→ *Moderate Entwicklung mit angemessener Dichte im Anschluss an den bestehenden Siedlungsstruktur*

### **Bebauungspläne / bestehendes Baurecht**

Im Planungsgebiet selbst liegt aktuell kein Bebauungsplan vor. Das gegenständliche Planungsvorhaben wird jedoch im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Albaching Kreuzstraße“ nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### **Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan sind die im Zuge der Änderung des FNP betrachteten Bereiche als landwirtschaftliche Flächen innerhalb der Ortsumgehungsstraße dargestellt.

### **Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH- bzw.- SPA-Gebiete (NATURA-2000-Gebiete), NSG, LSG etc.). Im Umkreis von 5 km liegt lediglich das FFH-Gebiet „Ebersberger und Großhaager Forst“ (7837-371) mit den Teilflächen 7837-371.03 und 7837-371.04 (ca. 3 km Entfernung zum Planungsgebiet).

### **Landschaftliches Vorbehaltsgebiet**

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem im Regionalplan 18 verzeichneten Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

### **Trinkwasserschutz**

Im Westen liegt in ca. 3 km Entfernung das Trinkwasserschutzgebiet Steinhöring (2210783800174).

### **Geschützte Arten**

Das Vorkommen von europäisch und national geschützten Arten wird auf der gegenständlichen Fläche im Rahmen einer „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ durch das Kartierungsbüro Hintsche GmbH i.G. geprüft.

Aufgrund der Entfernung bestehen keine funktionalen bzw. räumlichen Wechselwirkungen zwischen Schutzgebieten und dem Planungsgebiet.

## **C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Fläche, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und

Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Erheblichkeit, geringe Erheblichkeit, mittlere Erheblichkeit, hohe Erheblichkeit in Bezug auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten als die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

### **C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume/Biologische Vielfalt/Artenschutz**

#### **Bestand**

Bisher wird das Planungsgebiet überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche (ca. 2,3 ha) genutzt. Hinzu kommt der aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich des BP „Sondergebiet Hackschnitzelheizung Albaching-Ost“ mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (ca. 0,2 ha). Im Süden schließen sich weitere Acker- bzw. Grünlandflächen sowie in einer Entfernung von ca. 300 m ein Laub-Mischwald an. Östlich begrenzt die Umgehungsstraße RO42 das Planungsgebiet. Im Osten der RO42 schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen grenzen bestehende Siedlungsstrukturen (Allgemeines Wohngebiet) an. Im Norden des Planungsgebiets befindet sich weitere Bebauung sowie der gemeindliche Sportplatz. Im Geltungsbereich selbst sind jedoch keine Strukturen wie Gewässer, Gräben oder Gehölze vorhanden, welche ein Lebensraumpotenzial für (geschützte) Arten darstellen.

#### **Artenschutzrechtliche Belange**

Beim benachbarten Bebauungsplan für die Kreisstraße RO42 wurde die Betroffenheit von Wiesenbrütern wie Kiebitz (*Vanellus vanellus*) und Feldlerche (*Alda arvensis*) sowie die Beeinträchtigung von Insekten und möglichen Flugkorridoren für Fledermäuse geprüft/festgestellt. Vor diesem Hintergrund werden die Belange des speziellen Artenschutzes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Albaching Kreuzstraße“ im Rahmen einer „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ durch das Kartierungsbüro Hintsche GmbH i.G. voraussichtlich im Frühjahr 2025 vorgeprüft.

Ziel ist es, möglicherweise relevante artenschutzrechtliche Konflikte im Vorfeld abzuklären, um ggf. frühzeitig mit CEF-Maßnahmen und Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans reagieren zu können.

Um Tötungen, Verletzungen und Störungen streng geschützter Arten zusätzlich vorzubeugen sowie Schädigungen ihrer Lebensstätten zu verhindern, sind möglicherweise Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) einzuhalten. Hierdurch können Verstöße gegen die Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) minimiert oder gar ausgeschlossen werden. Erst durch die Ergebnisse der Relevanzprüfung und Festsetzungen sowie Hinweise zum Artenschutz auf Ebene

des Bebauungsplans „Albaching Kreuzstraße“ werden die Maßnahmen verbindlich umgesetzt und sichergestellt.

### **Auswirkungen**

Etwa 2,3 ha landwirtschaftliche intensiv genutzte Fläche mit geringer Wertigkeit entfallen als Lebensraum für Flora und Fauna. Hinzu kommen die im Bereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Hackschnitzelheizung Albaching-Ost“ gelegenen Flächen (ca. 0,2 ha).

Da kein Baumbestand auf der Fläche vorhanden ist, sind keine Fällungen erforderlich.

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen mit entsprechenden Scheueffekten.

Aufgrund festgesetzter Maßnahmen zur Durchgrünung sowie weiterer Maßnahmen zur Freiflächengestaltung entstehen neue Lebensraumstrukturen. Zusätzlich zu den Privatgärten sind insgesamt ca. 0,5 ha Grünstreifen zur Eingrünung geplant. Diese Flächen sind als Aufwertung der heute intensiv genutzten Ackerflächen zu sehen.

Da geeignete Habitatbedingungen aufgrund der intensiven Ackernutzung nicht gegeben sind, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume/Biologische Vielfalt/Artenschutz sind insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **C.2.2 Schutzgut Fläche**

### **Bestand**

Bisher wird das Planungsgebiet überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche (ca. 2,3 ha) genutzt. Hinzu kommt der aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich des Bebauungsplans (BP) „Sondergebiet Hackschnitzelheizung Albaching-Ost“ (ca. 0,2 ha).

Das Planungsgebiet wird durch die Kreuzstraße erschlossen und schließt mit der Infrastruktur an einen bestehenden Siedlungskörper an. Dort liegen bereits Leitungen für Medien, Strom, Telekommunikation, Abwasser und Frischwasser vor.

### **Auswirkungen**

Aufgrund der geplanten Bebauung gehen insgesamt ca. 2 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche (A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker) verloren. Zudem werden ca. 0,5 ha im Bereich des SO-Hackschnitzelheizung versiegelt. Die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Baumaßnahmen stellen eine Neuversiegelung dieser Flächen dar.

Für die Erschließung sind keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen außerhalb des Baugebietes notwendig.

Es sind keine gesonderten Flächen für die Baustelleneinrichtung (Zufahrten, Lagerung) außerhalb des Baugebietes notwendig.

Auf einer Fläche von ca. 2 ha ist eine Gesamtversiegelung von 40-80% (GRZ 0,4-0,8) zu erwarten.

Zudem ist mit einer über den Flächennutzungsplan hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen für die Ausgleichsflächen zu rechnen. Nähere Ausführungen hierzu werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen.

Aufgrund festgesetzter Maßnahmen zur Durchgrünung sowie weiterer Maßnahmen zur Freiflächengestaltung bleiben unversiegelte Flächen erhalten. Zusätzlich zu bestehenden Privatgärten sind insgesamt ca. 0,5 ha Grünstreifen zur Eingrünung geplant.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind aufgrund der Flächeninanspruchnahme mit hohem Versiegelungsgrad insgesamt Auswirkungen von **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

### **C.2.3 Schutzgut Boden**

#### Bestand

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 herrscht im Planungsgebiet fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt).

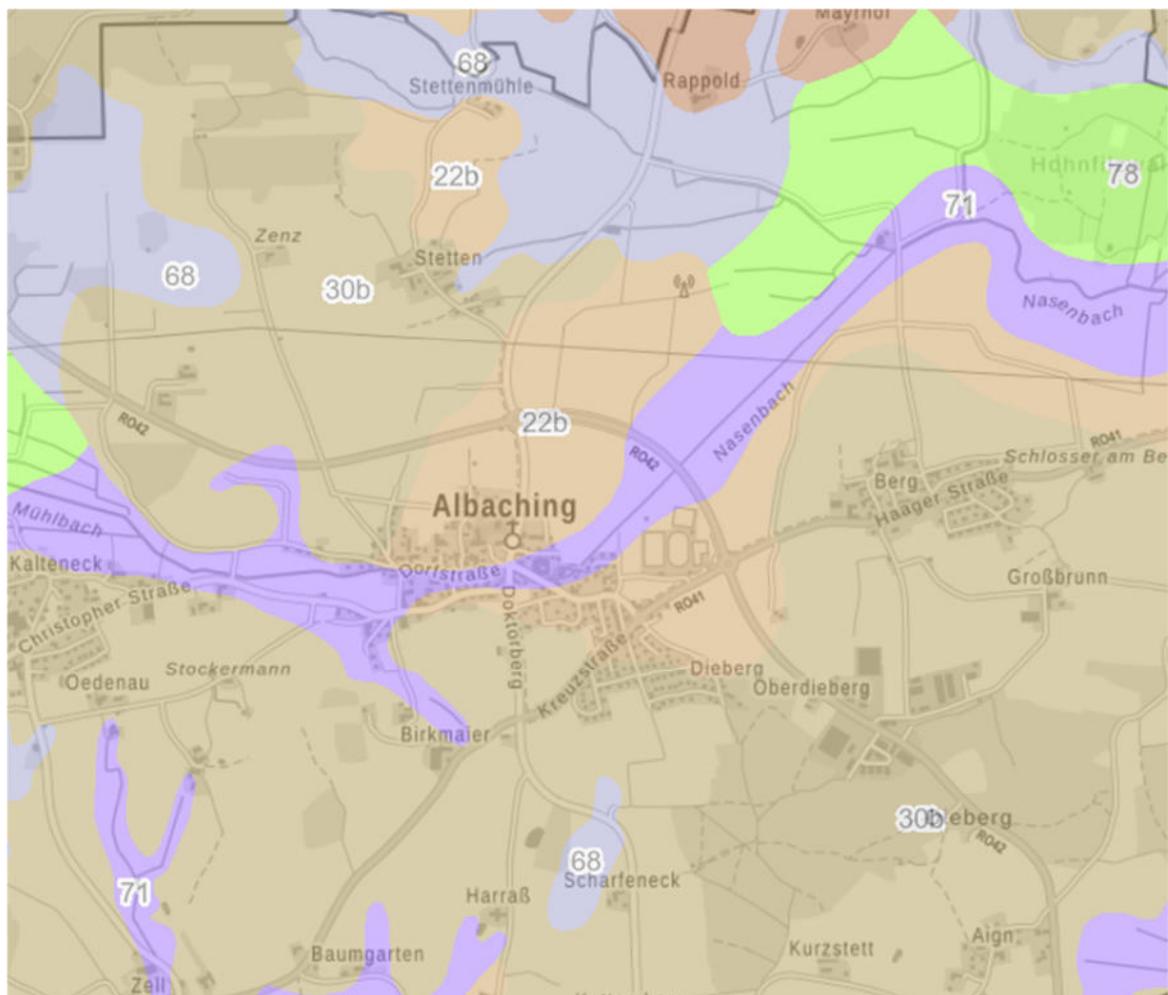


Abbildung 3: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte, ohne Maßstab

Nach der Geologischen Karte von Bayern liegt das Baugebiet im Bereich von Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse 3°1). Es ist entsprechend mit Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Innerer Jugendmoräne) zu rechnen.

Für die Einschätzung des Bodenaufbau, Grundwasserstandes und Sickerfähigkeit können ggf. Baugrundgutachten der umliegenden Bauvorhaben herangezogen werden. Zusätzliche Schürfungen auf dem Grundstück selbst sind zudem empfehlenswert.

Dementsprechend werden zwei Gutachten des Büros OHIN (Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Büro für Baugrund- und Altlastenerkundung) für die Bauvorhaben Albaching, Kreuzstraße Bankhaus (OHIN 2022) sowie für das Bauvorhaben Albaching Kreuzstraße/Am Sportplatz (OHIN 2024) herangezogen.

#### Bodenaufbau

Bzgl. der geologischen Situation beim benachbarten Bauvorhaben hält das Bodengutachten (OHIN 2022) fest, dass der Untergrund des Baugeländes aus späteiszeitlichen Schmelzwasserschottern besteht, die durch den erhöhten Wasserandrang beim Abschmelzen der Gletscher sedimentiert wurden. Durch die Verwitterung wurde die Oberfläche entfestigt und es bildete sich der Verwitterungslehm.

#### Sickerfähigkeit

Zur Sickerfähigkeit hält das Gutachten des benachbarten Bauvorhabens (OHIN 2022) fest, dass der Kies zur Versickerung des Niederschlagswassers geeignet ist und der Verwitterungslehm als gering bis nicht durchlässig einzustufen ist. Dieser ist ggf. mit einer Versickerungseinrichtung zu durchstoßen. Es wird empfohlen, die Durchlässigkeit des Kieses mit einem großflächigen Versickerungsversuch in einer Schürfgrube zu überprüfen.

#### Denkmäler

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand April 2024) sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler, verzeichnet. Baudenkmäler, geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler werden im Punkt C.2.8 näher betrachtet.

Die nächstgelegenen Bodendenkmäler befinden sich im Ortszentrum (Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus (D-1-87-186-1), Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus (D-1-7838-0184) sowie ein Turmhügel (D-1-7838-0100)).

#### Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets als landwirtschaftlich genutztes Ackerland, ist auch nicht von großflächig auftretenden Altlasten auszugehen.

Seltene oder besonders schützenswerte Bodenarten kommen im Planungsbereich nicht vor.

#### Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung gehen ca. 2,3 ha Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren.

Für die Bau- und Erschließungsflächen gehen große Mengen an Boden mit seinen Funktionen für Natur- und Wasserkreislauf verloren. Durch im FNP vorgesehenen Grünflächen und Privatgärten entsteht in Teilen des Geltungsbereiches nach der Bauphase wieder ein intaktes Bodengefüge.

Die Verwendung potenziell bodengefährdender Stoffe ist durch die vorgesehene Nutzung (MU, SO, MI, WA) nicht zu erwarten. Auf den Flächen für Bepflanzung wird die Nutzung von Dünge- und Spritzmittel ausgeschlossen.

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen von **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

### **Bestand**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

#### Grundwasser

Laut Aussage des Bauamtes von umliegenden Bauvorhaben ist das Grundwasser bereits bei ca. 1,5 m Tiefe zu erwarten. Und auch aus dem Bodengutachten des benachbarten Bauvorhabens (OHIN 2024) wurde das Grundwasser bei Tiefen zwischen ca. 1,5-1,70 m unter GOK erreicht. Der höchste Grundwasserstand (HHW) ist mit einem Sicherheitszuschlag von 30 cm bei 508,85 ü NN anzusetzen und der mittlere höchste Grundwasserstand (MHW) bei 508,0 m ü NN. Im Zuge der Baugrunduntersuchung sollte die Grundwassersituation für das Planungsgebiet erkundet werden.

#### Sickerfähigkeit

Zur Begutachtung des Baugrundes liegt bisher keine Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen vor.

Für die Einschätzung der Sickerfähigkeit können ggf. Baugrundgutachten der umliegenden Bauvorhaben herangezogen werden. Zusätzliche Schürfungen mit Sickerversuchen auf dem Grundstück selbst sind zudem empfehlenswert.

Dementsprechend hält das Gutachten des benachbarten Bauvorhabens (OHIN 2022) fest, dass der Kies zur Versickerung des Niederschlagswassers geeignet ist und der Verwitterungslehm als gering bis nicht durchlässig einzustufen ist. Dieser ist ggf. mit einer Versickerungseinrichtung zu durchstoßen. Es wird empfohlen, die Durchlässigkeit des Kieses mit einem großflächigen Versickerungsversuch in einer Schürfgrube zu überprüfen.

### **Auswirkungen**

Durch die überbauten Flächen kommt es zur Versiegelung von sickerfähigen landwirtschaftlichen Flächen und damit zur Verminderung der Sicker- bzw. Filterleistung für das Grundwasser im Planungsbereich.

Im Rahmen der Nutzungen (MU, MI, SO, WA) kann ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Kraftstoffe, Chemikalien etc.) weitgehend ausgeschlossen werden. Somit sind hier keine negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

#### Versickerung

Zur Versickerung sollen Mulden möglichst den Vorzug vor unterirdischen Versickerungsanlagen (Rigolen) erhalten.

### Starkregenereignisse

Bisher sind keine Überflutungen im Plangebiet bekannt. Im voralpinen Bereich können jedoch Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten. Durch die Klimaveränderung werden die Häufigkeit und Intensität solcher Ereignisse weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Bei Starkniederschlägen besteht sowohl die Notwendigkeit für den Rückhalt des Oberflächenwassers auf der Fläche selbst als auch die Gefahr durch wild abfließendes Wasser mit Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten.

Das Gelände selbst ist vom Dorfrand im Westen zur Ortsumgehungsstraße im Osten gering abfallend von 511.00 ü. NN zu 510.00 ü. NN, es bildet nahe dem Kreisverkehr eine Mulde aus. Nach Süden steigt das Gelände wieder leicht an auf 511.00 ü. NN., weshalb auch die Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss und Sturzflutereignissen (Umweltatlas Bayern, Stand Januar 2025) für das Gebiet Hinweise auf potenzielle Überflutungen sowie Anstau in Folge von Starkregenereignissen gibt.

Eine genauere Abhandlung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

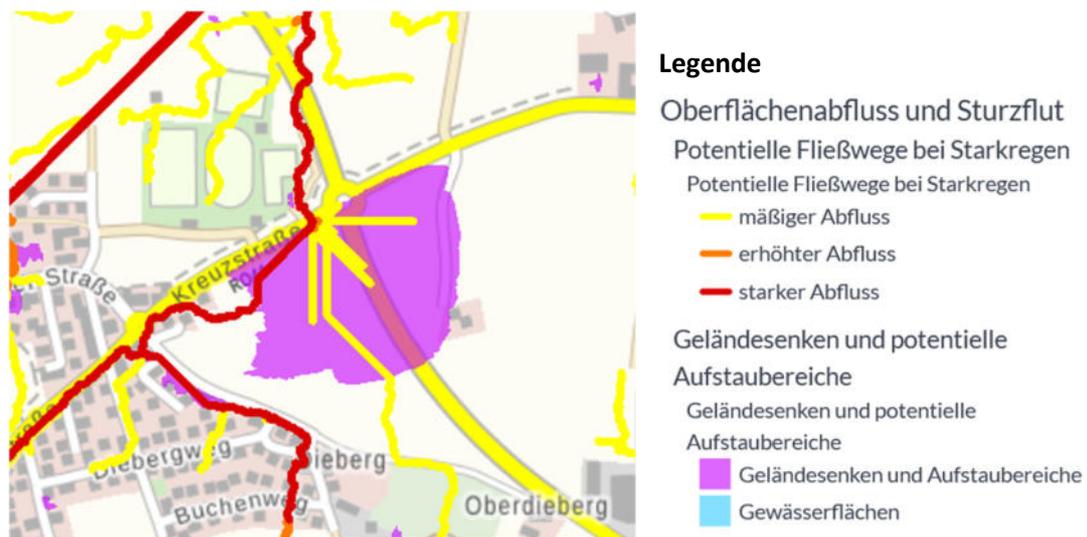


Abbildung 4: Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab (UmweltAtlas Bayern)

Gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete des bayrischen Landesamtes für Umwelt (LfU), ist das Baugelände bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) bzw. einem extremen Hochwasser (HQextrem) nicht überflutungsgefährdet (OHIN 2022, OHIN 2024, Umweltatlas Bayern, Stand Januar 2025).

### Ergebnis

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## C.2.5 Schutzgut Klima/ Luft

### Bestand

In Albaching ist das Klima gemäßigt warm. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 8.9°C. Über das Jahr fällt 1144 mm Niederschlag (<https://de.climate-data.org>).

Die unbebauten Flächen haben eine Bedeutung für die Entstehung bzw. Ableitung von Frischluft zum Ort.

### Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es zu Staub- und Schadstoffemissionen durch die Bautätigkeit kommen.

Die geplante Bebauung mindert die Durchlüftungs- und Kühlfunktion der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen.

Durch die Bebauung und Flächenversiegelung können sich diese Bereiche intensiver aufheizen und bei Starkregenereignissen kann es zu erhöhtem Überschwemmungsrisiken kommen. Weiter ist durch die Überbauung von freien Flächen mit einer Verringerung der kleinklimatischen Frischluftentstehung zu rechnen. Es bleiben jedoch im Umfeld Grünlandflächen erhalten, durch welche die Funktionen der Kühlung und Versickerung erhalten bleiben. Zudem sind die planungsrelevanten Bereiche zu kleinflächig, um einen erheblichen Effekt auf das Klima der Umgebung zu bewirken.

Die geplante Ortsrandeingerünung trägt zur Abkühlung bei und bietet Flächen zur Versickerung und zum Regenrückhalt.

Durch die vorgesehene Nutzung ist mit einer geringfügigen Zunahme von Emissionen im Planungsgebiet durch den Anwohner- bzw. Anliegerverkehr zu rechnen.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Klima/Luft sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

### Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Albaching. Die Fläche selbst ist relativ eben und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie weist keine besonderen landschaftlichen Strukturen wie z.B. Baumbestand auf.

Das Plangebiet ist trotz seiner Ortsrandlage nicht von Weitem einsehbar. Nördlich befindet sich der Sportplatz und ein Neubaugebiet, westlich schließt der Siedlungsrand an (Bestand überwiegend Einfamilienhäuser). Südlich wird der Landschaftsraum von Wald umgeben. Nur von Osten öffnet sich das Gebiet in die Moränenhügellandschaft, wobei hier die neu gebaute Kreisstraße RO42 bereits aktuell als landschaftliche Zäsur wirkt.

### **Auswirkungen**

Das Planungsgebiet soll zusammen mit dem im Norden zuletzt entstandenen Bauten einen neuen „östlichen Dorfeingang“ bilden und daher in seiner Erscheinung und Wirkung ansprechend gestaltet werden.

Die Bedarfsfläche für den Lebensmittelmarkt wird im Osten an der Umgehungsstraße situiert. Einerseits, um gut sichtbar zu sein und andererseits, um den damit entstehenden Anlieger- und Lieferverkehr nicht weiter in den Siedlungsbereich zu verlagern.

Trotz der größtmäßig markanten Gewerbeansiedlung des Lebensmittelmarktes soll als Leitbild die Gestaltung einer Dorferweiterung im Sinne einer spezifisch dörflichen Baustruktur erreicht werden.

Die Landschaftliche Einbettung soll anhand der baulichen Gliederung sowie einer ausreichenden Eingrünung im Osten und Süden erfolgen. Auch entlang der Kreuzstraße soll eine Eingrünung einen ansprechenden Ortseingang formulieren und für eine Ein-/Durchgrünung nach Norden sorgen. Im Planungsgebiet sorgt eine solide Grünstruktur für ausreichend Grünflächen.

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **C.2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)**

### **Bestand**

Weil in der Gemeinde u.a. Bedarfe für kleines und mittleres Gewerbe, für Handwerksbetriebe nicht störender Art, für Dienstleistungen wie Apotheke und Geschäfte, sowie für Dienstleistungsgewerbe im sozialen Bereich besteht, wird ein Teilbereich als MU-Gebiet ausgewiesen werden. Hier soll eine definierte Mischung von Wohnen und Arbeiten entstehen. Als Leitbild soll eine dörfliche Nutzungsmischung im Sinne von „Leben und Arbeiten“ dienen. Konkret bedeutet dies, dass die Gestaltung der Bebauung und des Freiraums ein Niveau erreichen sollte, das als modern und zeitgemäß gilt und einlädt, dort wohnen zu wollen.

An der Umgehungsstraße RO42 im Osten (SO) wird ein Lebensmittelmarkt situiert, welcher aufgrund der Lage gut einsichtig und leicht erreichbar sein wird. Der entstehende Einkaufs- und Lieferverkehr wird so nicht weiter in den Siedlungsbereich verlagert.

Südlich anschließen daran soll ein MI-Gebiet für lokale Betriebe aus Gewerbe und Handwerk.

Daneben bestehen trotz der Ausweisung des benachbarten und im Jahr 2022 neu beplanten MI- und WA-Gebietes nördlich der Kreuzstraße (im Geltungsbereich des BP „Albaching Ost“) mit prognostiziertem Wohnraum für 30 bis 40 Bewohnerinnen und Bewohner weiterer Bedarf an Wohnraum.

### **Erholung**

Das Planungsgebiet liegt zwar in einer für den Tourismus bedeutenden Region, jedoch hat der Geltungsbereich an sich aufgrund der aktuell landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die Erholung bzw. keinen besonderen Charakter bzgl. der Erholungseignung. Im unmittelbaren Planungsgebiet verlaufen keine Rad- und Wanderwege.

### Auswirkungen

Aufgrund des im Norden angrenzenden Gewerbegebietes sowie dem Sportplatz ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben ggf. Lärmkonflikte bezogen auf eine Wohnnutzung entstehen könnten. Zu diesem Zweck ist die Erstellung eines Lärmgutachtens für das weitere Verfahren geplant.

Ggf. ist mit kurzzeitigen Immissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Lärmemissionen durch die Bautätigkeit kommen. Diese sind jedoch aufgrund der direkt angrenzenden, relativ störunempfindlichen Gewerbeflächen bzw. dem Sportplatz als von geringer Erheblichkeit einzustufen. Das Ingenieurbüro GREINER, Germering hat 2021 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Albaching Ost“ eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (Greiner 2021). Die Untersuchung bezieht sich auf Verkehrs- und Gewerbegeräusche sowie auf Sport- und Freizeitgeräusche. Die Ergebnisse des Gutachtens können für das gegenständliche Verfahren aufgrund der räumlichen Nähe herangezogen werden. Die Ergebnisse ergeben folgendes Bild:

Die Immissionsrichtwerte 18. BImSchV (Sportanlagen-SchutzVO) werden im gesamten Plangebiet eingehalten, wenn keine Nutzung der Stockbahnen stattfindet. Bei Nutzung der Stockbahnen allerdings ergeben sich Überschreitungen an Bebauungen im nördlichen Plangebiet. Es kann angenommen werden, dass Schallemissionen durch das Sport- und Freizeitgelände, auch der Stockbahnen südlich der Kreuzstraße auf Grund der Entfernung reduziert sein werden. Trotzdem wird für das Bebauungsplanverfahren eine Überprüfung vorgeschlagen. Die Schallemissionen durch den Verkehr auf der Kreuzstraße stellen ein Problem dar. Im MI und WA –Gebiet des Baugebietes „Albaching – Ost“ nördlich der Kreuzstraße wurden die Orientierungswerte an den straßenzugewandten Hausfassaden um bis zu 6 dB(A) Tags und 8 dB(A) nachts überschritten (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Seite 9). Es ist anzunehmen, dass auch für eine Bebauung südlich der Kreuzstraße mit ähnlich erhöhten Werten zu rechnen ist. Neu hinzu kommen die gewerblichen Schallemissionen des Lebensmittelmarktes, die im Wesentlichen durch den Belieferungs- und Parkierungsverkehr entstehen. Auch diese sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu begutachten. Nach der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Teil 1 sind für ein MU-Urbanes Gebiet nicht eigens Orientierungswerte definiert, daher werden für Bereiche mit Wohnnutzung die Werte eines WA-Gebietes übernommen. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden daher auch für Wohnnutzungen im MU-Gebiet entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzulegen sein.

Die geplante Bebauung mit einem WA und MU schafft bezahlbaren und seniorengerechten Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und wirkt sich somit positiv auf die gesellschaftliche Ortsstruktur aus. Außerdem wird gibt ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit gegeben, ihre Betriebe in Albaching zukunftsgerichtet zu erweitern. Dadurch werden zusätzlich Arbeitsplätze in Albaching geschaffen.

Durch das Angebot eines Vollsortimenter Supermarktes in Albaching wird die Nahversorgung des Ortes verbessert.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) sind insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Bestand**

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand April 2024) sind im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler, geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

Die nächstgelegenen Denkmäler befinden sich im Ortszentrum mit der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus (D-1-87-186-1), Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus (D-1-7838-0184) und einem Turmhügel (D-1-7838-0100).

### **Auswirkungen**

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **C.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bezogen auf das Planungsgebiet ist ohne die vorgesehene Bebauung von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

### **Schutzgut Lebensräume und Arten**

Die landwirtschaftlichen Flächen würden weiterhin intensiv bewirtschaftet und gedüngt und somit weiterhin insgesamt wenig Lebensraumstrukturen bieten. Es würde kein Intensivacker verloren gehen und keine neuen strukturreich bepflanzten Vegetationsflächen zur Ortsrandeingrünung angelegt werden.

### **Schutzgut Fläche**

Die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen würden zukünftig nicht bebaut werden. Die Flächen würden weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt werden. Es würden keine baurechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von Bauland geschaffen werden. Jedoch wäre durch den hohen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen an anderer, ggf. weniger angebundener Stelle eine Ausweisung von Bauland erforderlich.

### **Schutzgut Boden**

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, blieben in vollem Umfang erhalten.

Insbesondere bliebe der Boden hier auch als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor erhalten. Ein Bodenabtrag und die Versiegelung der Flächen würde entfallen.

### **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

Die Fläche bliebe für die Versickerung von Niederschlagswasser unverändert erhalten.

### **Schutzgut Klima /Luft**

Die Fläche würde ihre Funktion für die Entstehung von Frischluft vollständig erhalten. Die Fläche müsste aufgrund des Wohn- und Gewerbeflächenbedarfes an anderer Stelle bebaut werden.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Die bisher von Bebauung freigehaltenen Bereiche würden weiterhin als unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen wahrgenommen.

### **Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)**

Es würde sich keine wesentliche Veränderung ergeben. Auch weiterhin wären voraussichtlich keine Konflikte zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden.

## **C.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **C.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Diese sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu definieren. Lediglich stellen die Darstellung von Flächen als „Grünfläche/Fläche für Ortsrandeingrünung“ für die Schutzgüter Lebensraum und Arten, Klima und Luft sowie Landschaftsbild übergeordnete Vermeidungsmaßnahmen dar, ohne jedoch konkretere Maßnahmen auszuführen. Zum einen werden so die neu dargestellten Wohn- und Gewerbeflächen gegenüber den umliegenden freien landschaftsräumen abgegrenzt und entsprechend eingegrünt. Es können zudem neue Lebensräume sowie Frischluftkorridore entstehen.

### **C.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 18 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. StWBV 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird nur eine überschlägige Betrachtung angewendet.

### **Bestandsaufnahme**

Der Ausgangszustand des Geltungsbereichs ist als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche von geringem ökologischem Wert (ca. 2,3 ha, Acker, 2 Wertpunkte (WP)). Hinzu kommt der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hackschnitzelheizung Albaching – Ost“ als teilweise landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche bewertete Bereich (ca. 0,2 ha, geringe naturschutzfachliche Bedeutung, 3 WP).

### **Eingriff**

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet WA, als Sondergebiet SO (Hackschnitzelheizung, Supermarkt), also Mischgebiet MI und als urbanes Gebiet MU festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Bebauung gehen insgesamt ca. 2,3 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche (landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Äcker, 2 WP) verloren. Zudem werden ca. 0,2 ha, gelegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Hackschnitzelheizung Albaching – Ost“ gelegen und dort als teilweise landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (geringe naturschutzfachliche Bedeutung, 3 WP) bewertet, versiegelt. Die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Baumaßnahmen stellen eine Neuversiegelung dieser Flächen dar. Die Eingriffsermittlung wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans abgehandelt und ist den zugehörigen Unterlagen zu entnehmen.

Für die Erschließung sind keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig.

Es sind keine gesonderten Flächen für die Baustelleneinrichtung (Zufahrten, Lagerung) außerhalb des Geltungsbereichs notwendig.

Auf einer Fläche von ca. 2 ha ist eine Gesamtversiegelung von 40-80% (GRZ 0,4-0,8) zu erwarten.

### **Ausgleich**

Aufgrund geplanter Maßnahmen zur Durchgrünung sowie weiterer Maßnahmen zur Freiflächengestaltung bleiben unversiegelte Flächen erhalten. Zusätzlich zu bestehenden Privatgärten sind insgesamt ca. 0,5 ha Grünstreifen zur Eingrünung geplant.

Zudem ist mit einer über den Flächennutzungsplan (FNP) hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen für die Ausgleichsflächen zu rechnen. Da der zu erwartende Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplans nur überschlägig abgeschätzt werden kann, ist eine genaue Abgrenzung der benötigten Flächen für den Ausgleich nicht sinnvoll möglich.

Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb konkret auf Ebene des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan „Albaching Kreuzstraße“ festgesetzt. Der notwendige Ausgleich erfolgt voraussichtlich über die Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Albaching. Der überschlägig ermittelte Ausgleichsbedarf liegt bei ca. von 15.000-25.000 WP.

Der notwendige Ausgleich für die im Norden gelegene Fläche wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hackschnitzelheizung Albaching – Ost“ erbracht (5754 WP).

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine umfängliche Ortsrandeingrünung entlang des südlichen und östlichen Geltungsbereichs dargestellt, entlang der Kreuzstraße soll eine Eingrünung einen ansprechenden Ortseingang formulieren und für eine Ein-/Durchgrünung nach Norden sorgen.

Darüberhinausgehende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie eine solide Grünstruktur, sind erst auf Ebene der konkreten Bebauungsplanung zu treffen.

### **C.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat bzw. keine unmittelbaren Eingriffe entstehen, sind keine notwendigen Maßnahmen der Überwachung veranlasst. Maßnahmen, die der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen dienen, sind im Rahmen der konkreten Bauleitplanung auszuarbeiten.

### **C.6 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, der Bericht zur faunistischen Voruntersuchung, Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Darüber hinaus wurden fachliche Gutachten des Ingenieurbüros OHIN aus benachbarten Planungsvorhaben herangezogen. Die Ergebnisse können im Wesentlichen auch auf den Geltungsbereich südlich der Kreuzstraße übertragen werden

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bay. StMWI 2021).

Aufbauend auf einer auf dieser Grundlage erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Auswirkungen.

Dessen ungeachtet kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Planrealisierung Eingriffe erfolgen, die im Rahmen der Planung nicht abschätzbar waren.

### **C.7 Datengrundlage**

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Gemeinde Albaching, Begründung zum BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET HACKSCHNITZELHEIZUNG ALBACHING – OST“, Huber Planungs-GmbH, 20.02.2024
- Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben: Albaching, Kreuzstraße Bankhaus  
Büro für Baugrund- und Altlastenerkundung OHIN, Rechtmehring, 20.10.2022
- Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben: Albaching Kreuzstraße/ Am Sportplatz  
Büro für Baugrund- und Altlastenerkundung OHIN, Albaching, 17.09.2024
- Schalltechnisches Gutachten: Aufstellung des Bebauungsplanes „Albaching Ost“  
Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB, Pfaffing, 04.10.2021

## C.8 Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplans „Albaching Kreuzstraße“ (ca. 2.5 ha) wird nach § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Albaching Kreuzstraße“ durchgeführt.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Sicherung sowie eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht werden, um den zukünftigen Wohnraumbedarf sowie den Bedarf an Flächen für einen Lebensmittelmarkt, eine Hackschnitzelanlage sowie für Gewerbe in der Gemeinde Albaching angemessen decken zu können. Hierfür schafft das gegenständliche Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die aktuell überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen gehen verloren. Eine Eingrünung nach Süden und Osten, sowie eine Baumreihe mit Grünfläche entlang der Kreuzstraße schafft einen Übergang in die umgebende Flur.

Für das **Schutzgut Arten und Lebensräume** sind auf Grund der bisherigen Nutzung der Flächen und der eingeschränkten Habitatstrukturen insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das Schutzgut **Fläche** sowie das Schutzgut **Boden** sind aufgrund der Flächeninanspruchnahme insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das Schutzgut **Grundwasser und Oberflächenwasser** sind insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Weitere Untersuchungen zur Versickerung und zum Oberflächenabfluss sind hier zu empfehlen.

Für das Schutzgut **Klima/Luft** sind aufgrund der Ortsrandeingrünungsflächen sowie der Durchgrünung insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das Schutzgut **Landschaftsbild** sind aufgrund der Inanspruchnahme bisher freier Landschaft und somit nachhaltiger Veränderung des Landschaftsbildes Auswirkungen von **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** sind **keine** Auswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzgut **Mensch** sind insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bay. StMWI 2021) zur Anwendung. Der zu erwartende Eingriff erstreckt sich auf etwa 2,5 ha. Es ist mit einer über den Flächennutzungsplan hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen für die Ausgleichsflächen zu rechnen. Da der Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplans nur überschlägig abgeschätzt werden kann, ist eine genaue Abgrenzung der benötigten Flächen für den Ausgleich nicht sinnvoll möglich.

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer „Artenschutzfachlichen Einschätzung“ am 28.01.2025 durch das Kartierungsbüro Hintsche untersucht. Das Plangebiet selbst weist nur eine geringe Habitateignung auf. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind durch eine Bebauung nicht zu erwarten.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt in überschlägiger Form das Vorgehen gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bay. StMWI 2021) zur Anwendung.

## C.9 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

- Bayernatlas (2024), <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, zuletzt abgerufen am: 28.01.2025
- Bay. LfU nach Ssymank sowie Meynen/Schmithüsen et al. (2025): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern, [https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraume/doc/haupteinheiten\\_naturraum.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf), zuletzt abgerufen am 04.02.2025
- Bay. StMWI (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern, <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> (zuletzt abgerufen am 28.01.2025)
- Bay. StWBV (2021): „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“
- Bay. StUGV (2006): Ein Leitfaden Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis"
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2024)
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2024): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 - Demographisches Profi für den Landkreis Rosenheim
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 (zuletzt geändert 2023)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2022)
- Ingenieurbüro Greiner (2021): Schalltechnisches Gutachten: Aufstellung des Bebauungsplanes „Albaching Ost“
- OHIN (2022): Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben: Albaching, Kreuzstraße Bankhaus
- OHIN (2024): Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben: Albaching, Kreuzstraße/Am Sportplatz
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18), 2010
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
- Umweltatlas Bayern <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de> (zuletzt abgerufen am 28.01.2025)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 (zuletzt geändert 2023)

## D Verfahrensvermerk Flächennutzungsplanänderung

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Albaching – Kreuzstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Dies wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis .....im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Die Gemeinde Albaching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... festgestellt.

....., den .....  
(Gemeinde)

.....  
Bürgermeister/-in

(Siegel)

7. Das Landratsamt hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

....., den .....  
(Landratsamt)

.....  
Unterzeichner/-in

(Siegel)

8. Ausgefertigt

....., den .....  
(Gemeinde)

.....  
Bürgermeister/-in

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den .....  
(Gemeinde)

(Siegel)