

Original

GEMEINDE ALBACHING
LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
17. ÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET "ALBACHING - OST"
(Kreuzstraße / Wasserburger Straße / Angerweg)

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 25.05.2021
Entwurf: 12.10.2021
Entwurf: 15.03.2022

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695

TEIL I. PLANUNGSBERICHT

Abb. Planungsgebiet in einer 3D-Ansicht [BayernAtlas]

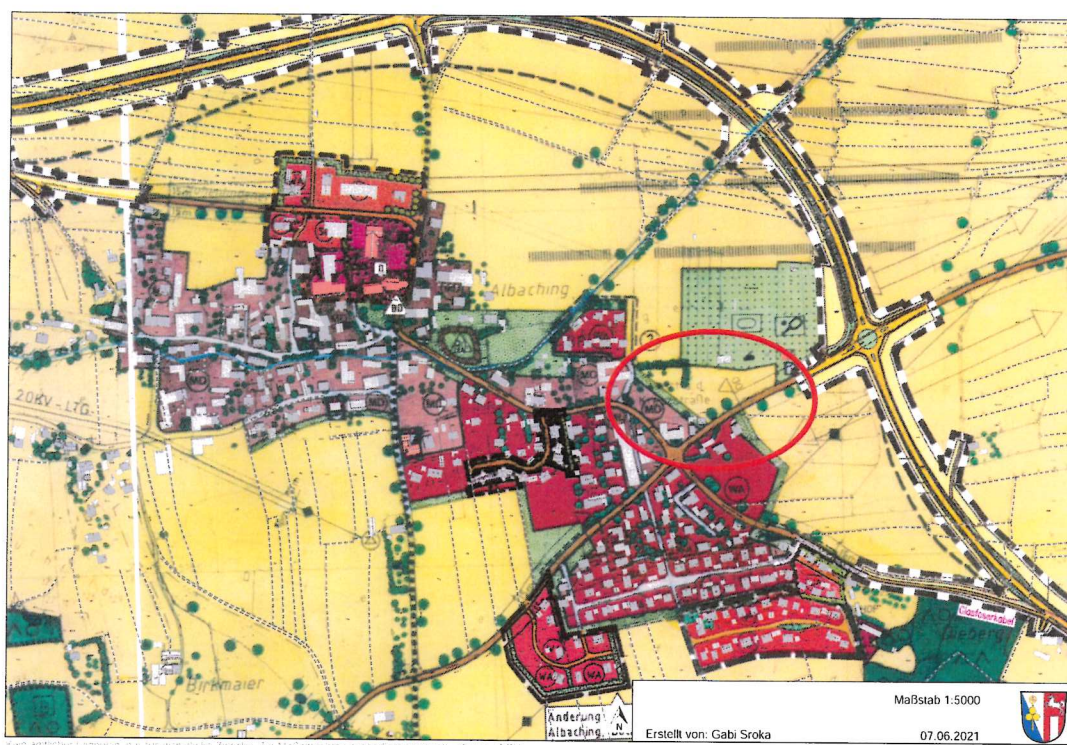


Rechtsgrundlage

Die 17. Änderung wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Albaching und seiner bisherigen Änderungen entwickelt.

Bisher war die neu zu bebauende Fläche überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Bereiche der bisherigen Gaststätte sowie entlang der Ortsdurchfahrt waren als Dorfgebiet ausgewiesen.

Abb. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Albaching im Änderungsbereich



Lage

Der Planungsbereich befindet sich im Osten des Hauptortes Albaching an der Kreuzung von Kreuzstraße (Kr RO 41) und Wasserburger Straße (von ehem. Kr RO 42 zu Gemeindestraße zurückgestuft). Der Angerweg begrenzt das Planungsgebiet im Westen. Nördlich des Planungsbereichs befinden sich die Sportanlagen des SV Albaching e.V.

Im Norden und Osten verläuft die Umgehungsstraße von Albaching (Kr RO 42).

Die überplanten Grundstücke zählen zur Gemarkung Albaching.

Abb. Lage und Anbindung des Planungsgebietes [BayernAtlas]



Bestand

Die Planungsfläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. im südlichen Bereich wird eine Gaststätte abgebrochen und Baufläche geschaffen. Zwei Bestandsgebäude (Haus Nr. 1 und 1a) bleiben erhalten.

Der Nasenbach fließt in ca. 160 m Entfernung im Nordwesten vorbei (Fließrichtung Nordost).

Abb. Luftbild des Planungsgebietes [BayernAtlas]



Erschließung

Die Erschließung (Verkehr) erfolgt mittels einer Ringstraße, die den Angerweg und die Kreuzstraße verbinden wird. Infrastrukturelle Einrichtungen werden mit dem Straßenbau mitverlegt.

Regionalplan 18 Südostoberbayern, Vorbehalts- und Vorranggebiete

Der Regionalplan 18 weist Landschaftliche Vorbehaltsgebiete nur im Westen auf Flächen im Landkreis Ebersberg bzw. im Osten im Landkreis Mühldorf östlich der Kr MÜ43 aus.

Ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ist im Süden an der Ebrach dargestellt.

Abb. Regionalplan 18 [BayernAtlas]



Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und seiner Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes (EU-Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet).

In ca. 2 km Entfernung nördlicher Richtung verlaufen die Grenzen des FFH-Gebietes 7837-371 *Ebersberger und Großhaager Forst*.

Abb. FFH-Gebiet [BayernAtlas]



Das Trinkwasserschutzgebiet *Steinhöring* liegt an der Landkreisgrenze im Westen (ca. 3 km Entfernung zum überplanten Gebiet).

Abb. Wasserschutzgebiet [BayernAtlas]



Biotopkartierung Bayern Flachland

Im Planungsgebiet und in seiner näheren Umgebung befinden sich keine Biotope.

Abb. Biotopkartierung Bayern Flachland [BayernAtlas]



Denkmaldaten

Im Planungsgebiet befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Landschaftsprägende Denkmäler und Ensembles sind ebenfalls keine im Denkmalatlas verzeichnet.

Die nächstgelegenen Denkmäler sind östlich des Planungsgebietes in Berg (Scheune am Schmied-Ring 2, Bauernhaus Schmied-Ring 1, Wegkreuz an Aigner Straße 2) bzw. in Albaching westlich des Planungsgebietes (Lage und Entfernungen siehe Abbildung):

- D-1-87-186-1 Pfarrkirche St. Nikolaus, Hohenlindener Straße 1 (330 m Entfernung)
- D-1-87-186-2 Pfarrhaus, Schulweg 2
- D-1-7838-0100 Turmhügel des hohen Mittelalters
Verfahrensstand Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert
Bodendenkmal in ca. 200 m Entfernung in nordwestlicher Richtung
- D-1-7838-0184 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Albaching und ihrer Vorgängerbauten
Verfahrensstand Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert
Bodendenkmal in ca. 320 m Entfernung in nordwestlicher Richtung

Durch die Planung werden aufgrund der großen Entfernungen keine Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler unterbrochen.

Abb. Bau- und Bodendenkmäler [BayernAtlas]



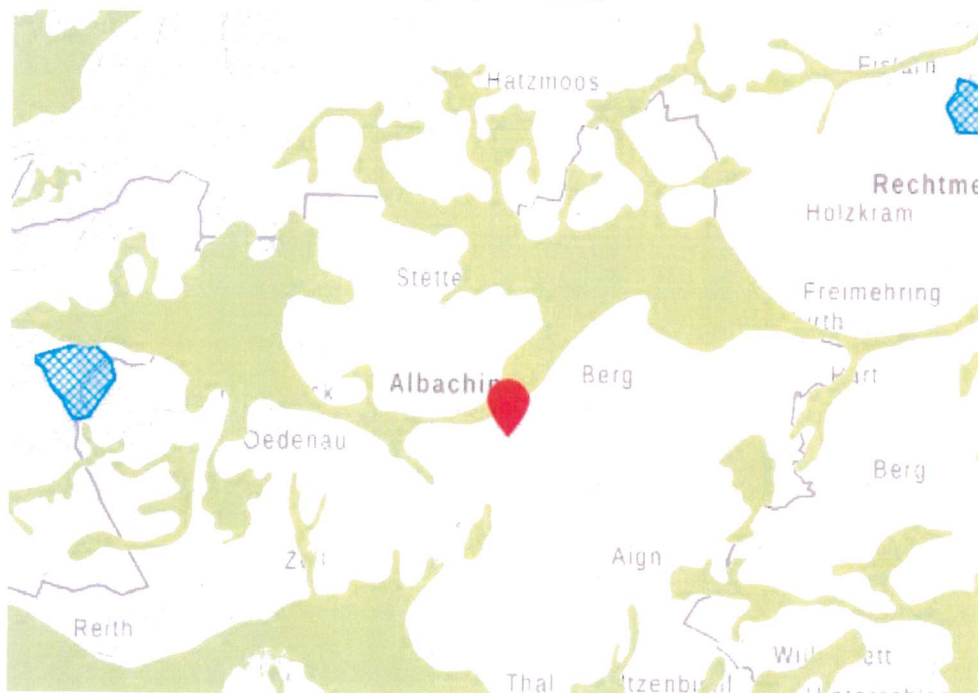
Naturgefahren

Das Planungsgebiet liegt nahe einem *wassersensiblen Bereich*, der den Nasenbach umfasst.

"Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1 : 25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden und die Darstellung der wassersensiblen Bereiche ist nur bis zu einem Maßstab von ca. 1 : 25 000 möglich." [Quelle: BayernAtlas]

Georisiken sind für den Planungsbereich und seine Umgebung keine dargestellt worden.

Abb. Wassersensibler Bereich [BayernAtlas]



Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird im Bebauungsplan Albaching - Ost, der zeitgleich mit dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, abgehandelt.

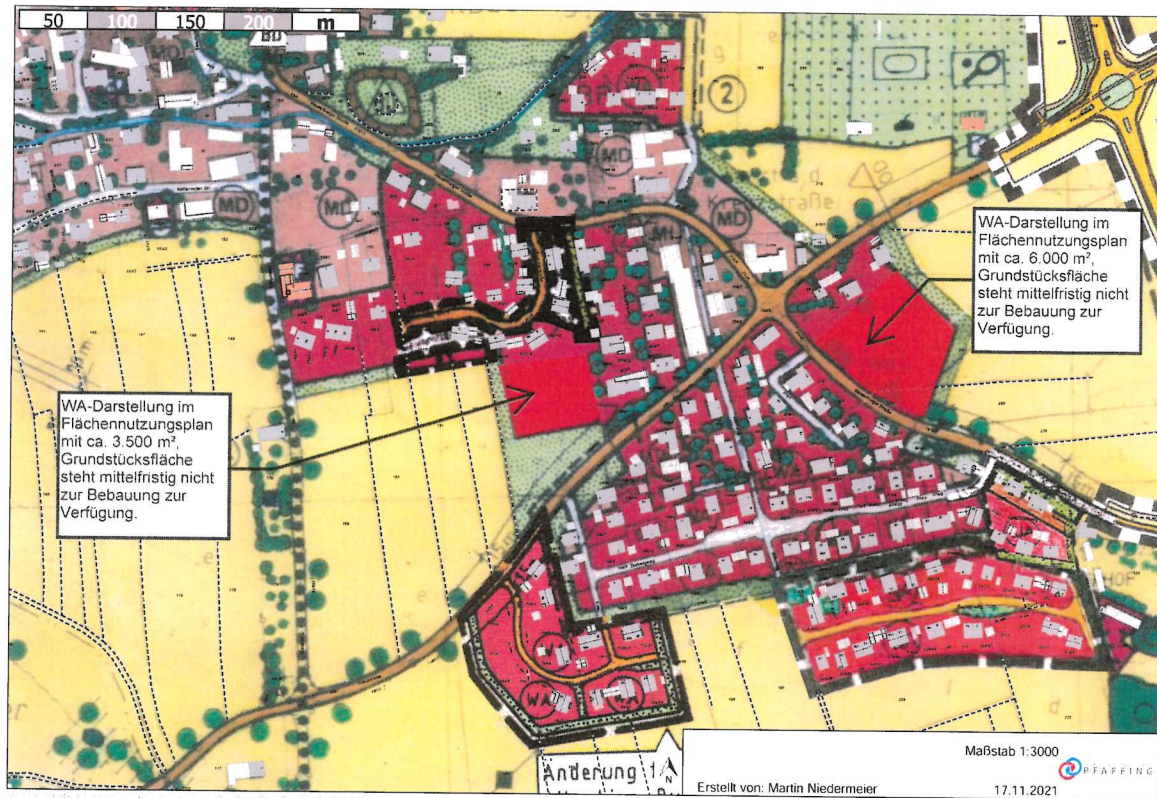
Notwendigkeit der Planung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Albaching - vgl. Abbildung - sind zwar noch zwei WA-Bauflächen dargestellt (3.500 m² und 6.000 m²), mittelfristig bis langfristig aber nicht für eine Bebauung zu erwerben bzw. der Grundstückseigentümer wünscht keine Baulandausweisung. Die wenigen Baulücken im Hauptort Albaching sind ebenfalls nicht erwerbbar bzw. die jeweiligen Eigentümer lehnen derzeit eine Bebauung ab.

Der Flächenbedarf stellt sich deshalb wie folgt dar

1. Der östliche Bereich ist als GE-Fläche vorgesehen. Hier sollen Büro- und Geschäftsräume, insbesondere ein Bankhaus, sowie Gastronomie-Räume entstehen. Positiv anzuführen ist hier der geringe Flächenbedarf aufgrund einer Doppelnutzung der Parkplätze (Bankhaus und Sportler) und der bereits überwiegend vorhandenen Verkehrserschließung.
2. In der MI-Fläche ist zum einen eine Hackschnitzelheizanlage für das geplante Baugebiet und die umliegenden Gebäude (Sportanlage, Vereinsheime) vorgesehen. Außerdem soll hier eine gemeinsame Tiefgaragenanlage entstehen. Zum anderen soll ein Geschosswohnungsbau für altersgerechtes und barrierefreies Wohnen entstehen. Hierfür besteht merklicher Bedarf. Ziel ist es, auch älteren Personen bzw. Personen mit Handicap in der Gemeinde bzw. in deren gewohnten Umfeld eine Wohnmöglichkeit zu geben. Außerdem könnte auch Platz für Geschäfte oder Einrichtungen geschaffen werden, die z.B. für die Bewohner sinnvoll wären (z.B. Praxisräume).
3. Für den WA-Bereich sind kleinteilige Wohnungen / Geschosswohnungsbau vorgesehen. Dies stellt eine flächensparende Bauform bzw. Wohnraumbeschaffung dar. Insbesondere im Bereich "kleine Wohnungen" besteht in der Gemeinde Albaching ein großer Bedarf, da junge Personen aufgrund fehlender Wohnungen in Nachbarorte abwandern müssen. Außerdem ist festzustellen, dass bei alleiniger Ausweisung des GE- und MI-Gebietes dieses WA-Gebiet Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB erlangen würde. Die Gemeinde sieht es aber als ihre Aufgabe an, auch diese Fläche einer geregelten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Abb. Flächennutzungsplan Albaching, Allgemeine Wohngebiete und ihre Verfügbarkeit



Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, um dringend benötigten Wohnraum schaffen zu können, eines Mischgebietes, um Flächen für soziale und gemeindliche Bedürfnisse schaffen zu können und eines Gewerbegebietes, um ausreichend Flächen für den Neubau einer Geschäftsstelle des Bankhauses RSA eG schaffen zu können, das dringend erweitern muss.

Der Umfang der einzelnen Flächen ist im Bebauungsplan unter der *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* wiedergegeben.

Immissionsschutz

Zum Immissionsschutz liegt die Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220034 / 5 vom 04.10.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs-, Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitgeräusche vor. Sie liegt den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes zugrunde und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Änderungsverfahren

Es wird das Regelverfahren für eine Flächennutzungsplanänderung angewendet.

Es werden die Auslegungen und Beteiligungen nach §§ 3 (1) (2) und 4 (1) (2) BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde der Umfang der Begründung festgelegt und dazu die eingehenden Anregungen abgewogen und eingearbeitet.

TEIL II. UMWELTBERICHT

1.0. Einleitung

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 bewertet. Dabei wurde festgestellt, dass keines der Schutzgüter negativ beeinflusst wird. Nachdem dies geklärt war und keine geeignetere Fläche gefunden werden konnte bzw. zur Verfügung stand, wurden die Planungen für die Fläche aufgenommen.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziel der Planung ist es, dringend benötigten Wohnraum, Flächen für gemeindliche und soziale Einrichtungen der Gemeinde sowie eine Baufläche für den Neubau einer Geschäftsstelle des Bankhauses RSA eG zu schaffen. Zu diesem Zweck wurde die überplante Fläche aufgeteilt in ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet. Im Bestand soll die Gaststätte abgerissen und durch eine Wohnbebauung ersetzt werden. Deshalb wurden auch diese Fläche sowie zwei bestehende Gebäude im Süden des räumlichen Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

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

Berücksichtigt wurden v.a. das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan 18. Die Anbindung an die bestehende Bebauung ist vollumfänglich gegeben, so dass keine Zersiedelung der Landschaft stattfindet. Es erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Der Umfang der Erschließung wurde auf das Notwendige beschränkt. Außerdem ist in der Umgebung bereits umfangreiche Erschließung vorhanden.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden mit einer Schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan berücksichtigt.

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

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Für den Menschen ist die Planungsfläche gegenwärtig von geringer Bedeutung.

Durch die Planung werden dringend benötigter Wohnraum sowie Flächen für soziale Einrichtungen geschaffen (z.B. Betreutes Wohnen).

Die Planung hat keine negativen Umweltauswirkungen auf den Menschen; im Gegenteil - durch die Planung wird ortsnaher Wohnraum und eine Fläche für die Errichtung von Einrichtungen zum Wohle der Allgemeinheit (Mischgebiet) geschaffen sowie eine Gewerbefläche zur Schaffung neuer Arbeitsplätze ausgewiesen.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Gegenwärtig ist die Fläche für Fauna und Flora nur von geringer Bedeutung. Die wenigen Bäume und Sträucher, die vorhanden waren, fielen überwiegend dem Sturm zum Opfer und sind nicht mehr vorhanden. Damit ist die Fläche gegenwärtig nicht mehr für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt von wesentlicher Bedeutung. Zukünftig entstehen dagegen mit der Anlage von Ausgleichsflächen umfangreiche neue Habitate für eine artenreiche Pflanzen- und Tierwelt, deren Art und Umfang ausführlich im Bebauungsplan dargestellt wird.

Damit sind diese Schutzgüter kaum negativ betroffen.

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft ist die Fläche gegenwärtig ebenfalls von geringer Bedeutung. Auf dem Gelände befinden sich keine Gewässer. Die Fläche dient nicht dem Luftaustausch und ist kein Kaltluftentstehungsgebiet. Da die Fläche im Westen und Süden bereits von Bebauung umgeben ist und sich im Norden der Sportplatz des SV Albaching e.V. befindet, tritt sie kaum in Erscheinung. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Stellplätzen und begrünten Flachdächern auf den Carports (siehe Bebauungsplan) wird der Versiegelungsgrad reduziert. Im Bereich des Mischgebiets werden zudem die Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Es besteht keine Hochwassergefahr (die Fläche wurde noch nie überflutet). Aufgrund der ebenen Fläche ist auch kein wild abfließendes Oberflächenwasser zu erwarten. Dadurch dass die Fläche in Zukunft nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird und somit kein Düngereintrag in das Grundwasser mehr erfolgt, wird das Grundwasser geschont. Durch die ebene Fläche ist zudem keine Fernwirkung gegeben.

Damit sind diese Schutzgüter kaum negativ betroffen.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Von der Planung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen. Durch die Planung werden außerdem keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern unterbrochen.

Damit sind diese Schutzgüter kaum negativ betroffen.

Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht bekannt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die überplante Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und es müssten andere Flächen bebaut werden, um den dringend notwendigen Wohnungsbedarf und den Bedarf an gemeindlichen sozialen Einrichtungen decken zu können (z.B. Betreutes Wohnen oder sozialer Wohnungsbau).

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

4.1. Vermeidung und Verringerung

- geringe Versiegelung [festgesetzt im Bebauungsplan Albaching - Ost]
- geringe Fahrbahnbreiten [festgesetzt im Bebauungsplan Albaching - Ost]
- intensive Durchgrünung [festgesetzt im Bebauungsplan Albaching - Ost]

4.2. Ausgleich

- Anlage von umfangreichen Ausgleichsflächen
[festgesetzt im Bebauungsplan Albaching - Ost]

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten mussten nicht gesucht werden, da bereits bei früheren Planungen keine geeigneteren Flächen gefunden wurden und zumal die vorliegende Planung im Westen und Süden von Bebauung sowie im Norden von Sportanlagen umgeben ist. Außerdem ist die Fläche eben und ökologisch nicht wertvoll.

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

Es wurde keine besondere Methodik angewendet.
Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich nicht.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Albaching - Ost ermittelt und danach festgelegt.

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung | Fortführung des Berichts

Es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf 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 zu erwarten (siehe Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung).

Albaching, 26.08.2022



R. Schreyer
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 15.03.2022

