

# Gemeinde Albaching

## Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 08.07.2025

### Öffentlicher Teil

#### 6 Bauleitplanung; Bebauungsplan Albaching, Kreuzstraße; Beratung und Beschlussfassung über Festsetzungsdetails und Aufstellungsbeschluss

##### Anlagen der Vorlage:

- Vorentwurf BP zeichnerische Festsetzungen
- Vorentwurf textl. Festsetzungen
- Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht
- Schalluntersuchung
- Beschluss vom 10.06.2025

##### Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 13.05.2025 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans „Albaching, Kreuzstraße“ vorgestellt und in der Sitzung am 10.06.2025 wurde ein detaillierter Bebauungsplanentwurf vorgelegt.

Im Rahmen der weiteren Vorstellung am 10.06.2025 wurde beschlossen,

- dass die Anzahl der WA-Grundstücke auf fünf Wohngebäude festgelegt wird.
- dass im WA-Bereich die Garagenbauräume so erweitert werden, dass beim Bau einer Garage oder eines überdachten Stellplatzes ein Stauraum von 5,00 m eingehalten wird.
- dass der ökologische Ausgleich über ein anzulegendes Ökokonto erfolgen soll.

Außerdem ist ein Vorschlag für eine Einfriedungsregelung auszuarbeiten. Es soll eine möglichst einfache und „schlanke“ Regelung sein.

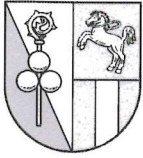
Mittlerweile wurden diese Punkte in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Zuletzt sollen noch Alternativvarianten für die Grundstückszuschnitte im WA-Bereich gemacht werden.

Den Mitgliedern des Gemeinderats wird der ergänzte Bebauungsplanentwurf vorgestellt und drei Alternativplanungen für die Grundstückszuschnitte im WA-

Pfaffing, den 10.07.25





# Gemeinde Albaching

## Beschlussauszug

### Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 08.07.2025

Bereich aufgezeigt.

Mit Schreiben vom 03.07.2025 wurde außerdem das vollständige Schallgutachten zum Bebauungsplan und den einzelnen Nutzungen vorgelegt. Das Fazit des Schallgutachtens lautet:

*Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Albaching Kreuzstraße“ in der Gemeinde Albaching, sofern die unter Punkt 4.4, 5.4, 6.4 bzw. Punkt 8 genannten Schallschutzmaßnahmen beachtet werden.*

#### **Festsetzungen durch Text**

##### Verkehrsgeräusche

*I. Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche sowie gegebenenfalls einwirkenden Gewerbegeräusche sind im gesamten Bebauungsplangebiet für schutzbedürftige Aufenthaltsräume Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Februar 2025 einzuhalten.*

*II. Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.*

##### Hinweise durch Text

*Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 225002 / 4 vom 02.07.2025 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. Ergänzend zu den Festsetzungen sind folgende Punkte zu beachten:*

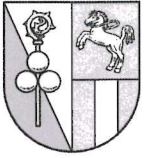
*III. Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt. Zudem sind die möglichen Gewerbegeräuschimmissionen entsprechend zu berücksichtigen.*

*IV. Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, wird für alle Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen ab nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.*

*V. An Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von*

Pfaffing, den 10.07.25





# Gemeinde Albaching

## Beschlussauszug

### Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 08.07.2025

*schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, um auch einen ausreichenden Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone / Terrassen) gewährleisten zu können.*

*VI. Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Tages- und Nachtzeit aufgrund der Verkehrsgeräusche sind in o.g. Untersuchung dargestellt.*

Diese Punkte sind in den heute vorliegenden Bebauungsplanentwurf noch einzuarbeiten.

Heute sollen nun die letzten Entscheidungen vor der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung getroffen werden.

Grundsätzlich ist noch zu entscheiden, wie der Grundstückszuschnitt der WA Grundstücke sein soll und abschließend wäre der Bebauungsplanentwurf für das Verfahren „freizugeben“.

#### **Beschluss Einfriedung:**

Der Gemeinderat beschließt dass Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bis zu einer maximalen Höhe von 120 cm, gemessen Gelände bis OK Einfriedung, zulässig sind. Die Einfriedungen sind in einer offenen, nicht geschlossenen Ausführung zulässig und mit einer Sockelfreiheit von 15 cm auszuführen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	2

#### **Beschluss Grundstückszuschnitte Bereich WA:**

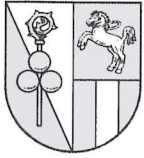
Der Gemeinderat beschließt die Grundstückszuschnitte im WA-Bereich in der Variante 1 auszuführen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	13
-----------	----

Pfaffing, den 10.07.25





# Gemeinde Albaching

## Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 08.07.2025

Für den Beschluss: 0  
Gegen den Beschluss: 13

Hinweis:

Variante 1 ist damit abgelehnt.

**Beschluss Grundstückszuschnitte Bereich WA:**

Der Gemeinderat beschließt die Grundstückszuschnitte im WA-Bereich in der Variante 2 auszuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 13  
Für den Beschluss: 10  
Gegen den Beschluss: 3

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 13  
Für den Beschluss: 12  
Gegen den Beschluss: 1

**Beschluss:**

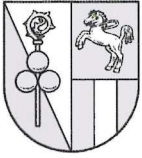
Der Gemeinderat beschließt, dass die seit 10.06.2025 eingearbeiteten Änderungen in dieser Form in die Planung übernommen werden sollen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 13  
Für den Beschluss: 13  
Gegen den Beschluss: 0

Pfaffing, den 10.07.25





# Gemeinde Albaching

## Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 08.07.2025

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Albaching beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Albaching, Kreuzstraße“, gemäß dem heute vorgelegten Vorentwurf, gefertigt von Architekturbüro Weig aus Prien sowie dem Landschaftsarchitekturbüro Schelle Heyse Behr aus Bad Endorf, samt den heute beschlossenen Ergänzungen.

Die heute beschlossenen Änderungen sind in den Bebauungsplanvorentwurf einzuarbeiten. Fassungsdatum ist der 08.07.2025.

Die Verwaltung wird mit dem weiteren Verfahren beauftragt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	0

---

Pfaffing, den 10.07.25

