

Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

Öffentlicher Teil

- 5 Bauleitplanung; Bebauungsplan Albaching, Kreuzstraße; Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen; Abwägungsbeschlüsse und Billigungsbeschluss**

Anlagen der Vorlage:

- Vorentwurf BP zeichnerische Festsetzungen
- Vorentwurf textl. Festsetzungen
- Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht

Sachverhalt:

Das bisherige Verfahren in Kurzform:

Aufstellungsbeschluss:	08.07.2025
Bekanntmachung:	07.08. bis 10.09.2025
Zeitraum frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	22.08.2025 bis 25.09.2025
Zeitraum frühzeitige Behördenbeteiligung:	Zeitgleich
Abwägung über Einwände aus Stellungnahmen:	Für heute geplant.
Billigungsbeschluss:	Für heute geplant.

Im Rahmen der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

A. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB)

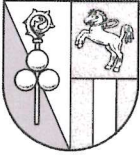
- Es sind keine Stellungnahmen oder Einwände eingegangen.

B. Stellungnahmen - keine Einwände bzw. nicht betroffen oder keine Äußerung

- Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung, Wasserburg
- AELF-Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, AELF-RO-L2.2-4612-1-9-4
- Bayerischer Bauernverband, Rosenheim
- BJV-LJV-Jagdverband P. Wimmer
- Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr, Bonn
- Erzbischöfliches Ordinariat, Pastorale Planung, München
- Gemeinde Steinhöring

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

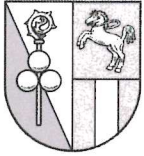
Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

- HWK-Handwerkskammer München und Oberbayern
 - IHK-Industrie- und Handelskammer, München
 - LBV Bezirksgeschäftsstelle Oberbayern, München
 - Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht W. Marx
 - Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern, München
 - Regionaler Planungsverband Südostbayern, Altötting
 - Stadtwerke Wasserburg a. Inn
- C. Stellungnahmen – Versorgungsgesellschaften, keine Einwände bzw. nicht betroffen**
- bayernets GmbH_(Gastransportleitungen, Nachrichtenkabel)
 - SWM Infrastruktur GmbH, Stadtwerke München A-Nr. 360987
 - TAL Dt. Transalpine Ölleitung GmbH, München
 - Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Standort Waldkraiburg
 - GasLINE GmbH
 - OMV Deutschland GmbH
 - Open Grid Europe GmbH
- D. Keine Rückmeldung ist erfolgt von:**
- ALE - Amt f. Ländliche Entwicklung, München
 - Bayernwerk Netz GmbH, Obing - Ampfing
 - Autobahndirektion Südbayern
 - Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
 - Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
 - Bund Naturschutz in Bayern e.V, Rosenheim
 - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Freiburg
 - E.ON Netz GmbH Betriebszentrum, Bamberg
 - Kreisheimatpfleger Bereich Baudenkmalpflege, Brannenburg
 - Landratsamt Rosenheim Untere Straßenverkehrsbehörde
 - Landratsamt Rosenheim Kreisbrandrat
 - Landratsamt Rosenheim Wasser- und Bodenschutz
 - Landratsamt Rosenheim – Immissionsschutzrecht
 - Landratsamt Rosenheim Staatliches Gesundheitsamt
 - Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern
 - Gemeinde Edling
 - Gemeinde Rechtmehring
 - Gemeinde Maitenbeth

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Tyczka Energy GmbH
- Primagas Energie GmbH

E. Einwände und Hinweise in den Stellungnahmen wurden erhoben von:

Regierung von Oberbayern – Raumordnung, Landesregionalplanung, Stefanie Scherer, AZ ROB-2-8314.24 01 RO-46-12-8

Stellungnahme und Verweise vom 06.08.2025:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 11.03.2025 zuletzt eine Stellungnahme zu. (o.G.) Flächennutzungsplanänderung ab. Auf diese Stellungnahme wird verwiesen.

Abwägung durch die Gemeinde

Laut Beschlussauszug zur Sitzung des Gemeinderats vom 08.04.2025 wurden die untere Immissionsschutz-, die untere Bauaufsichts- sowie die untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt. Die untere Immissionsschutzbehörde erhob keine Bedenken gegenüber der Flächennutzungsplanänderung. Die untere Bauaufsichts- sowie die untere Naturschutzbehörde haben keine Anmerkungen zu den von uns genannten Punkte vorgebracht. Zudem beabsichtigt die Gemeinde ein Flächenmanagement einzuführen.

Ergebnis

Die o.g. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 08.04.2025 steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.07.2025 kann mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden, sofern die Belange des Orts- und Landschaftsbilds sowie des Immissionsschutzes mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.

Abwägung zu Hinweis 1 – Orts- und Landschaftsbild:

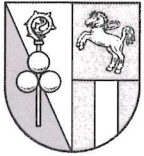
Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird in den Festsetzungen zu Dachneigung, Angaben zur Wandhöhe, Baugrenzen, Wege- und Straßenführung sowie durch Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Eingrünung definiert.

Abwägung zu Hinweis 2 – Abstimmung des Immissionsschutzes mit der zuständigen Fachbehörde

Die Gemeinde Albaching hat eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

in Auftrag gegeben – siehe: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbe Geräusche sowie Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 225002 / 4 vom 02.07.2025, Ingenieurbüro Greiner PartG mbB, Dipl. Ing. Dominik Prislin, M.Eng. Tobias Frankenberger

Beschluss:

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird in den Festsetzungen zu Dachneigung, Angaben zur Wandhöhe, Baugrenzen, Wege- und Straßenführung sowie durch Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Eingrünung definiert. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in die Vorentwurfsplanung als Festsetzungen in der Planzeichnung sowie in den Textlichen Festsetzungen eingearbeitet worden. Die zuständige Fachbehörde hat gegen die Planungsvorlage keine Einwände erhoben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

Landratsamt Rosenheim – Kreisbauamt, Bauleitplanung, Christian Liepold

Stellungnahme C. Liepold, 25.09.2025 zu bauplanungsrechtlichen Anmerkungen und redaktionelle Hinweise:

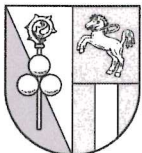
Redaktionelle Hinweise zu Planzeichen/Darstellung in der Planzeichnung sowie im Textteil/ Festsetzungen ohne inhaltliche Veränderung der Entwurfsplanung wie folgt:

bauplanungsrechtliche Anmerkungen und redaktionelle Hinweise zum Bebauungsplanentwurf:

- *Der Geltungsbereich sollte sich zeichnerisch an den Grundstücksgrenzen der Flurkarte orientieren und nicht darüber hinaus Flächen in den Satzungsbe-
reich einschließen. Das Planzeichen ist auch wie in der PlanZV und unter
A)1. (1) angegeben zu verwenden. Der Unterstrich liegt innen und definiert
den Geltungsbereich.*

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

Beschluss:

Alle redaktionellen Hinweise ohne inhaltliche Veränderung der Entwurfsplanung werden in Absprache mit Gemeinde in die Planzeichnung und den Textteil/Festsetzungen eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

1. Bauplanungsrechtliche Anmerkungen:

2.1 (...) Das Planzeichen +D ist nicht in der BauNV und in PlanZV nicht vorgesehen (...) Die Festsetzung max. 2 Vollgeschoße beinhaltet immer eine Dachgeschoßnutzung bis zur Grenze des dritten Vollgeschoßes.

Beschluss:

Die zulässigen Gebäudehöhen sollen über die Wandhöhe WD als limitierender Faktor festgesetzt werden, unabhängig davon, ob das Gebäude damit II oder III Geschoße aufweist. Die Gebäudehöhen mit der Dachgestaltung und nicht die Anzahl der Geschoße prägen entscheidend im Zusammenhang mit den Gebäude Proportionen das Ortsbild! Die Angabe zu der Anzahl der Geschoße wird daher von II auf III erweitert für die Baugebiete MU2, WA und MI. Auch soll damit Wohnraum bzw. Nutzraum ermöglicht werden ohne weiteren Flächenverbrauch.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

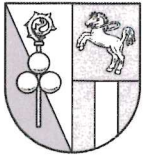
Hinweis:

Gemeinderatsmitglied August Seidinger nimmt am Sitzungstisch Platz (20:14 Uhr).

- 2. Bauplanungsrechtlich Anmerkung zu (...) Private Verkehrsfläche im MU1 Gebiet (...) Ist die GRZ für die vorgesehene Bebauung dann noch ausreichend groß oder müsste eine Anrechnung der Verkehrsfläche als Baufläche gem. §19 Abs.3 Satz 2 BauNVO festgesetzt werden? In der Begründung wird die*

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

Maßfestsetzung und ihre Auswirkung nicht näher erläutert (Versiegelungsflächenbilanz)

Beschluss:

Der Bauraum umfasst als Hof- Ensemble in Summe ca. 1.493 m² - dargestellt in der Planzeichnung mit den einzelnen Größenangaben in m². Bei einer Gebietsgröße von 3.049 m² entspricht dies einer GRZ 1 von 0,49. Die zulässige Überschreitung von 75% durch GA, STPL., Zufahrten und Nebenanlagen ist nach §19, Abs.4 bis GRZ 2 von 0,8 möglich. In der vorliegenden BP – Entwurfsplanung wird eine GRZ 2 von 0,66 erreicht (entspricht in etwa einer Überschreitung von 51%).

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

3. *Bauplanungsrechtliche Anmerkungen zu (...) Überbaubare Flächen, die entlang von notwendigen Eingrünungsflächen verlaufen, verhindern regelmäßig das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, so dass keine wirksame „naturnahe Ortsrandeingrünung“ stattfindet. Die südseitigen Hausgärten werden regelmäßig durch Terrassen, Freiflächen und gärtnerisch genutzt, was hier ausgeschlossen werden soll (Text 12.).*

Beschluss:

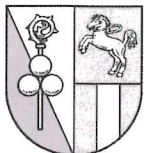
Die Anmerkung betrifft hauptsächlich zwei Parzellen im Westen des WA-Gebietes sowie das MI-Gebiet, deren Baugrenzen direkt an die Ortsrandeingrünung anschließen. Für diese Parzellen sind Flächenversiegelungen wie befestigte Terrassen nach Süden nicht außerhalb des südlichen Baugrenze möglich, jedoch nach Osten oder Westen. Damit kann die textliche Festsetzung Nr. 12.3 einer „Naturnahen Ortsrandeingrünung“ umgesetzt werden mit extensive Wiesenflächen und Obstbäumen im direkten Gebäudeumfeld. Im Übrigen müsste sich ansonsten eine Terrasse auf der Südseite dieser Parzellen dann innerhalb des Bau- raums befinden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

Landratsamt Rosenheim – Kreisbauamt, Bauleitplanung, Christian Liepold

Stellungnahme C. Liepold, 25.09.2025 zu Grünplanung

1. Zu 12.3 Das Verbot intensiver gärtnerischer Nutzung im Bereich eines Hausgartens ist keine zulässige Festsetzung (Rechtsgrundlage?)

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Satzteil wird unter 12.3 und 12.4 gestrichen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

2. Zu 12.8 Ein Pflanzgebot beinhaltet immer auch die Ersatzpflanzung einer ausgefallenen Pflanze und ist nicht zusätzlich festzusetzen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt geändert und als Hinweis aufgenommen: „Um eine nachhaltige Entwicklung sowie den dauerhaften Erhalt von Bäumen und Sträuchern zu gewährleisten, sind diese fachgerecht zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind entfernt werden. Bei Entfall sind diese mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach 12 (7), (8) oder (9) spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.“

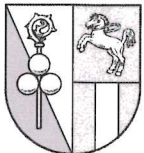
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Landratsamt Rosenheim Sachgebiet 42 – Tiefbauverwaltung, Claudia Niggel, Schmid

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

Stellungnahme der Tiefbauverwaltung vom 15.09.2025:

Das Planungsgebiet Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes „Albaching-Kreuzstrasse“, der Verwaltungsgemeinde Albaching, Vorentwurf vom 08.07.2025, erstellt von WEIG ARCHITEKTEN, Architektur/ Bauleitplanung befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen (O.D.E.) der Kreisstraße RO 41 Abschnitt 250 Station 0,092 bis ca. 0,263.

Mit dem o.g. Bebauungsplan besteht von Seiten der Tiefbauverwaltung Einverständnis sofern folgendes beachtet wird:

Für die geplanten Zufahrten sind folgende Punkte zu beachten:

1. Es sind die geforderten Sichtdreiecke freizuhalten (3m x 70m).
2. Die Zufahrten sind so zu dimensionieren, dass die geforderten Schleppkurven für die planliche Nutzung (Müllfahrzeug, LKW-Anlieferung) nachgewiesen werden können.
3. Von den geplanten Zufahrten darf kein Oberflächenwasser auf die Kreisstraße geführt werden.

Beschluss zu 1:

Der Hinweis zu Pkt. 1 – Sichtdreiecke wird für die HAUPTerschließung in die Entwurfsplanung eingearbeitet. Um die Verkehrssituation zu entspannen, beabsichtigt die Gemeinde die Wohnstraße für die Anwohner im Einbahnverkehr in eine Fahrtrichtung auszuweisen. Damit entfällt die Ausfahrt aus der Wohnstraße in die Kreuzstraße, Sichtdreiecke sind daher nicht notwendig. Positiver Effekt ist für die Wohnsiedlung eine reduzierte Verkehrsbelastung.

Abstimmungsergebnis:

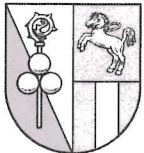
Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Beschluss zu 2 und 3:

Die Hinweise in Punkt 2-3 werden auf der Ebene der Erschließungsplanung / Verkehrsplanung berücksichtigt und planerisch konkretisiert.

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde, Kerstin Weber, Esther Dedial

Stellungnahme vom 08.09.2025 – 33 BP-2025 – 51864 UNB

Abwägung durch Büro SCHELLE-HEYSE-BEHR Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB:

Eingriff/Ausgleich

„Bei der Eingriffsermittlung wird ein Planungsfaktor in Abzug gebracht; dies ist zu prüfen und anzupassen vgl. Seite 16 Tabelle im Umweltbericht. Hierbei ist zu beachten, dass eine Dachbegrünung eine Begründung sein kann, jedoch nur bei verbindlicher Festsetzung; dies ist hier nicht der Fall – Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Wasserrückhalte bzw. Versickerungsmulden sind nicht in der Planung vorgesehen; Zisternen fallen hier nicht unter diesen Punkt“

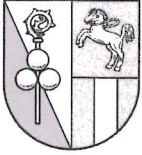
Beschluss zu Eingriff/Ausgleich:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden folgende textliche Änderungen vorgenommen:

- Eine verpflichtende Dachbegrünung im Fall von Flachdächern wird festgesetzt.
- Die Anrechnung des Planungsfaktors hinsichtlich der „Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden“ (s. Tabelle 1 und 5) wird gestrichen.
- Es erfolgt eine Ergänzung unter 12.4 („naturnahe Ortsrandeingrünung Gewerbe“) „Anlagen zur naturnahen Versickerung sind zulässig.“
- Der ökologische Ausgleich erfolgt über das gemeindliche Ökokonto. Das Ökokonto ist weiter zu füllen, um eine ausreichende Punktezah für den Ausgleich zur Verfügung stellen zu können. Die Verwaltung wird mit den entsprechenden Maßnahmen beauftragt.

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Plandarstellung / Festsetzungen

- „Unter Punkt C.5.3 des Umweltberichts wird erläutert, dass ein natürlicher Wasserrückhalt nicht gegeben ist; die Flächen sind, soweit versiegelt wird, versickerungsfähig auszuführen; die Planung zeigt bisher nicht welche Flächen asphaltiert und damit nicht wasserdurchlässig sind; bisher ist alles in weiß dargestellt; die Flächen bitte prüfen und entsprechend differenziert im Bebauungsplan darstellen.“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen sind textlich klar geplanten Flächennutzungen zugeordnet und bedürfen keiner zusätzlichen zeichnerischen Festsetzung.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

- „Im Umweltbericht S. 11 und in Punkt 12.4 der textlichen Festsetzungen die Formulierung zu Sträuchern /Anlage Hecke im Osten ergänzen; eine Herstellung sollte mind. 3-reihig, 1,5 x1 m versetzt zueinander im Dreiecksverband, 3-triebzig, 2x verpflanzt erfolgen.“

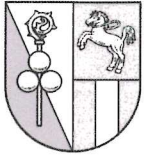
Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine 3-reihige, durchgehende Heckenstruktur geplant. Durch die Anlage von mehreren größeren Strauchgruppen soll eine Eingrünung entstehen, welche einen gewissen Sichtbezug zur umgebenden Landschaft ermöglicht. Es werden folgende textliche Änderungen vorgenommen:

„Je Strauchgruppe sind 3-5 Sträucher, mit einer Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 3-triebzig, 1,5 x1 m versetzt zueinander im Dreiecksverband zu pflanzen.“

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

- „In Punkt 12.3 der textlichen Festsetzungen anstatt Oberbodenabtrag bitte vorbereitende, mechanische Bodenbearbeitung zur Einsaat` festsetzen“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Änderungen werden wie vorgeschlagen übernommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

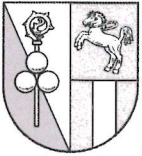
Artenschutz

- „Es wurde eine Vorprüfung zum Artenschutz durchgeführt. Die dort aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind alle rechtlich verbindlich zu regeln; soweit wegen der aktuell noch unklaren Bebauungswünsche keine Regelung – hier zum Thema Vogelschlag mit genauen Quadratmeterangaben und mit sonstigen Vorgaben festgesetzt werden können, sind die aufgeführten Punkte vollumfänglich in einer anderen rechtlich verbindlichen vertraglichen Form mit den Eigentümern der Grundstücke (zum Beispiel im städtebaulichen Vertrag) zu regeln. Im Bebauungsplan findet sich dann bitte in den Hinweisen ein Vermerk auf die getroffene vertragliche Regelung. Das bisherige Vorgehen als Hinweis unter Punkt 16 ist nicht verbindlich und somit nicht geeignet.“

Die Größe der zulässigen Glasflächen hat sich entsprechend an den Empfehlungen des Leitfadens zu orientieren; der bisher bewährte Textvorschlag wird hier vorgeschlagen: Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen. Große Glasflächen (z.B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge) und Über-Eck-Verglasungen sind möglichst zu vermeiden. Vögel dürfen die Spiegelung des Außenraums, von Bäumen, Hecken und Himmel nicht als solche wahrnehmen können. Verwendung alternativer, licht-

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

durchlässiger, nicht transparenter Materialien (z.B. Glasbausteine, halbtransparente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien). Bei Einsatz von Glas ist auf möglichst geringen Außenreflexionsgrad (max. 15%, in vogelreichen Gebieten 12%) zu achten. Sichtbarmachung von Glas mittels fest vorgelagerter Konstruktionen (z.B. Fassadenbegrünungen, Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz), Metall- oder Holzlamellen) oder hoch wirksamer Markierungen (z.B. Punkt-/Gittermuster, schon 2mm breite Streifen mit 30 mm Abstand können Vogelanprall verhindern). Um den Eindruck einer Durchflugsmöglichkeit zu vermeiden, müssen Scheiben vollflächig markiert sein und freie Stellen dürfen nicht größer als 10-15 cm sein. UV-Methoden und Greifvogelsilhouetten sind nicht geeignet. Schwarz-orange Markierungen vereinen die Vorteile unterschiedlicher Reflexions- und Kontrasteigenschaften (verschiedene tageszeitliche Lichtbedingungen und jahreszeitlich verschieden reflektierende Vegetation). Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag sollten schon in der Ausschreibung und Planungsphase berücksichtigt werden. Genauere Informationen sind der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Glasbroschuere_2022_D.pdf (vogelwarte.ch)) bzw. dem Merkblatt „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ der Schweizer Vogelschutzwarte Sempach, BirdLife Schweiz zu entnehmen.“

Beschluss zu Artenschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

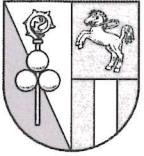
„Zur Vermeidung von Vogelschlag sind alle zusammenhängenden Glasflächen > 4 m², transparente Brüstungen und Balkongeländer sowie Eckfenster ohne deutlich sichtbare Eckpfeiler nur dann zulässig, wenn:

- Glasscheiben mit einem Reflexionsgrad < 10 % sowie zusätzlich hoch wirksame, flächige Markierungen, bspw. horizontale Streifen oder vertikale Streifen oder Punktmarkierungen (gem. Rössler et al. 2022)
- oder Glasscheiben, welche einem Reflexionsgrad < 1% aufweisen (z. B. transluzentes, mattes oder strukturiertes Glas), eingesetzt werden
- Alternativ bzw. zusätzlich können vorgelagerte Strukturen angebracht werden (Fassadenbegrünung, Brise soleil o. ä.)

Die Festsetzung gilt nicht für erdgeschossige Fenster zur Warenpräsentation.“

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Stellungnahme Beleuchtung:

- *„Die Regelungen zur Beleuchtung – Festsetzung Punkt 13 bitte um folgende Formulierung ergänzen: Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtungen sind zu vermeiden. Eine nächtliche Außenbeleuchtung mit Baustrahlern während der Bauzeit ist ab 01. März unzulässig. Als Außenbeleuchtung nach der Bauzeit sind Dauerbeleuchtungen unzulässig. Es dürfen nach unten strahlenden Leuchten verwendet werden, die mit Bewegungsmeldern ausgestattet sind. Beim Einsatz von Leuchtmitteln ist darauf zu achten, dass diese keine anziehende Wirkung auf Insekten haben.“*

Beschluss zu Beleuchtung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

„Im gesamten Plangebiet ist die Beleuchtung im Außenbereich mit Abstrahlungswinkel $> 70^\circ$, und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 3000 K nicht zulässig. Die Ausleuchtung angrenzender offener Landschaftsbereiche ist zu unterlassen.“

Ein Bebauungsplan (§ 9 BauGB) regelt die Nutzung und Gestaltung von Grundstücken und baulichen Anlagen, die nach der Planverwirklichung dauerhaft bestehen. Die Bauzeit ist in der Regel nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans. In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

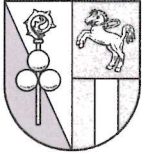
Anwesend:	11
Für den Beschluss:	8
Gegen den Beschluss:	3

Sonstiges

- *„Fassadenbegrünung könnte ergänzt und beim Planungsfaktor angerechnet werden.“*

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

Beschluss Fassadenbegrünung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung zu Fassadenbegrünung ist nicht vorgesehen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

- *„Bitte bei Punkt 9 der textlichen Festsetzungen zum Artenschutz ergänzen „Sockel- und Bodenfreiheit“.“*

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Änderungen werden wie vorgeschlagen übernommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

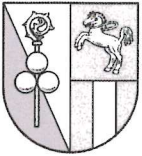
- *„In Punkt 12.4 der textlichen Festsetzungen sind Obstbäume als Festsetzung nur sinnvoll, wenn Pflege und Ernte geregelt werden kann, andernfalls sollte auf heimische Laubbäume umgeplant werden.“*

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von einer Pflege des Obstbaumbestandes sowie einer Ernte des anfallenden Obstes im Bereich des Wohngebiets ist auszugehen. Und auch im Bereich des Mischgebiets darf davon ausgegangen werden. Darüber hinaus ist auch ohne entsprechende Maßnahmen von einem hohen ökologischen Wert eines Obstbaumbestandes auszugehen. Eine Pflege von Obstbäumen sowie die Ernte des anfallenden Obstes sind nicht zwingend erforderlich und festsetzbar.

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

- „In Punkt 17 der textlichen Hinweise sollten die deutschen Pflanzennamen ergänzt werden.“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Änderungen werden vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

WWA Wasserwirtschaftsamt Rosenheim AZ 2B AL-4521-RO 46-6185/2025

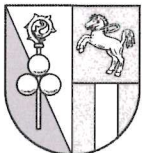
Die ausführliche Stellungnahme des WWA stellt im ersten Teil neben den ohnehin geltenden Vorschriften einer Wasserwirtschaftlichen Prüfung bei Bebauung die Dringlichkeit einer wassersensiblen Siedlungsplanung als Vorsorge gegen Hochwassergefahren im Allgemeinen wie auch im Detail dar. In einem 2. Teil – Folgerungen für die Bauleitplanung werden die notwendigen Festsetzungen und Hinweise ausgeführt. In einem 3. Teil werden Hinweise zu Hochwasser, Sturzflut, Starkregenereignisse und Bauwasserhaltung gegeben.

Stellungnahme zu 2. Folgerungen für die Bauleitplanung 2.1 Starkniederschläge
Wir bitten den Punkt 7.2 (Höhenlage der Gebäude) des Bebauungsplans wie folgt zu ändern und als Festsetzung zu kennzeichnen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.“

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Stellungnahme zu Gründächer:

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen.

Beschluss:

Der Hinweis zu Gründächer wird zur Kenntnis genommen und Flachdächer werden als Gründächer festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Stellungnahme zu RW-Rückhaltung:

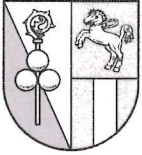
Die Gemeinde kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB). Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der Erschließungs-, Entwässerung- und Verkehrsplanung und nach quantifizierbaren Festsetzungen eingeplant.

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Stellungnahme zu 2. Folgerungen für die Bauleitplanung 2.2 Niederschlagswasserbehandlung

Wir bitten den Punkt 18.3 (Niederschlagswasser – Versickerung) wie folgt zu ändern und als Festsetzung zu kennzeichnen:

„Bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist die TREN OG zu beachten.“ Auch bei zwingenden Gründen ist eine Versickerung über Sickerschächte nicht zulässig.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als textliche Festsetzungen übernommen.

Abstimmungsergebnis:

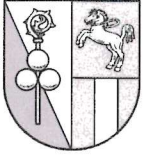
Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Hinweis:

Gemeinderatsmitglied Brigitte Voglsammer nimmt am Sitzungstisch Platz (20:57 Uhr).

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

Stellungnahme zu 3. Hinweise zu:

- Informationen zu Hochwasser und Versicherungen
- Hinweiskarte zu Sturzflut und Starkregenniederschläge
- Bauwasserhaltung

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in Teil D) im Entwurf – Bebauungsplanung „Albaching-Kreuzstraße“ angeführt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Für den Beschluss:	12
Gegen den Beschluss:	0

Regierung von Oberbayern – Techn. Fachberatung Brand- und Katastrophenschutz SG 10, Ludwig Dausmann

Stellungnahme:

(...) bezüglich des durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutzes - Art. 1 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes - verweisen wir für die Aufstellung sowie Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen auf die online unter www.planungshilfen.bayern.de zur Verfügung stehenden aktuellen Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Die durch die Gemeinde in die bauplanerischen Überlegungen mit einzubeziehenden Punkten finden Sie im Kapitel 2 - Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen unter 2.3.2 - Fachplanungen, Nummer 35 - Brandschutz.

Beschluss:

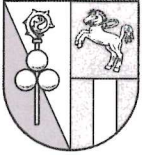
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der Erschließungsplanung / Verkehrsplanung mit den Fachbereichen Brandschutz abgestimmt und planerisch konkretisiert.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Für den Beschluss:	12
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

Glasfaser Arelion Germany GmbH – Ansprechpartner B. Wagner T. 0173 / 2450712

Im der benachbarten Wasserburgerstraße mit einer Entfernung von ca. 70 m befindet sich eine Glasfaserleitung (ca. minus 80 cm) von Wien nach München – Bestandsplan Nr. MCN-WIEN_S01_RD087 und Nr. MCN-WIEN_S01_RD088 sind beigefügt.

Stellungnahme:

(...) im Auftrag der Arelion Carrier Germany GmbH erteilt Ihnen die SPIE SAG GmbH die folgende Leitungsauskunft. Gemäß Ihrem Schreiben vom 08.08.2025 teile ich Ihnen mit, dass die Arelion Germany GmbH eine Leitungstrasse in dem betroffenen Bereich betreibt.

Anbei übersende ich Ihnen folgende Unterlagen:

- Den Bestandsplan Nr. MCN-WIEN_S01_RD087; MCN-WIEN_S01_RD088
- Die Arelion - Anweisung zum Schutze unterirdischer Glasfaser-Versorgungsleitungen

Leitungseinweisungen vor Ort stimmen Sie bitte ab mit der Arelion Germany GmbH,

Herr Wagner, Tel. 0173 / 2450712.

Beschluss:

Die Beteiligung im weiteren Bebauungsplanverfahren ist beabsichtigt. Die entsprechenden Hinweise zum Schutz unterirdischer Glasfaser – Versorgungsleitungen wie auch Leitungseinweisungen mit dem Bauleiter vor Ort werden auf der Ebene der Erschließungsplanung / Verkehrsplanung berücksichtigt und planerisch konkretisiert

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Für den Beschluss:	12
Gegen den Beschluss:	0

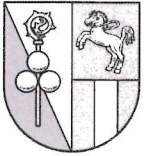
EXA Infrastructure Germany GmbH - AZ: 24 86 35

Stellungnahme 27.08.2025:

(...)durch die oben genannte Maßnahme kommen Sie in den Näherungsbereich unserer Anlagen (Fernleitungsnetz für Telekommunikation). Sie erhalten unsere

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

entsprechenden Planunterlagen zur Information / Beachtung. Der Beginn der Arbeiten ist zwei Wochen vorher zu melden bei: Oliver Hergert, Projektbetreuung / Bauleitung, ohergert@pbl-info.de, Mobil: 0173 6493334

Beschluss:

Die Beteiligung im weiteren Bebauungsplanverfahren sowie in der Erschließungsplanung ist vorgesehen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Für den Beschluss:	12
Gegen den Beschluss:	0

Telekom Deutschland GmbH - NBG1017791, PTI 21, Meierbeck Elke, Sb BB2

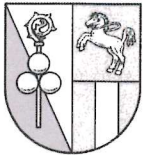
Stellungnahme 25.08.2025:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teils mittels Gestattungsvertrag gesicherte hochwertige Telekommunikationslinien und eine TK-Anlage (Kabelverzweigergehäuse) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen: dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

- *dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.*
- *Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.*
- *In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.*

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

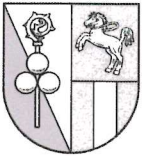
Die Beteiligung im weiteren Bebauungsplanverfahren sowie in der Erschließungsplanung / Verkehrsplanung ist beabsichtigt. Die entsprechend angeführten Hinweise zur rechtzeitigen Abstimmung und Koordination, auch mit Hilfe eines Bauablaufzeitenplan sowie der Einplanung einer 6-monatiger Vorlaufzeit werden berücksichtigt!

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Für den Beschluss:	12
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 27.10.25





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.10.2025

Beschluss zur Nahwärmeversorgung:

Der Gemeinderat beschließt, dass seitens der Verwaltung geprüft wird, ob man über den Bebauungsplan einen Anschlusszwang für die geplante Nahwärmeversorgung festsetzen kann. Sollte dies der Fall sein, ist eine entsprechende Festsetzung vor der Auslegung in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Falls dies nicht möglich ist, ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass ein Anschluss an die geplante Nahwärmeversorgung gewünscht ist. Zusätzlich ist zu prüfen, ob ein Anschluss- und Benutzungszwang über Privatrecht wie z.B. Grundstücksbeurkundung möglich ist.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Für den Beschluss:	12
Gegen den Beschluss:	0

Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat Albaching billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Albaching, Kreuzstraße“ samt Begründung mit Umweltbericht, gefertigt vom Architekturbüro Weig aus Prien sowie dem Landschaftsarchitekturbüro Schelle Heyse Behr aus Bad Endorf, samt den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

Die heute beschlossenen Änderungen sind in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten. Fassungsdatum ist der 14.10.2025.

Die Verwaltung wird mit dem weiteren Verfahren beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Für den Beschluss:	12
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 27.10.25



SK