



Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 10.02.2026

Öffentlicher Teil

5 **Bauleitplanung; Bebauungsplan Albaching, Kreuzstraße; Anpassung bzw. Ergänzungen an der Planung; Beschluss über die Anpassungen und Ergänzungen sowie Billigungsbeschluss**

Anlagen der Vorlage:

- Vorentwurf BP zeichnerische Festsetzungen (mit fehlerhafter Höhenfestsetzung)
- Vorentwurf textl. Festsetzungen
- Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht
- Ausgleichsflächendaten
- Höhenfestpunkte

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: | 14.10.2025. |
| Billigungsbeschluss: | 14.10.2025 |
| Änderungsbeschlüsse zu Höhenbezugspunkte und Ausgleichsflächen: | Für heute geplant |
| Billigungsbeschluss: | |

Hinweis:

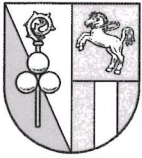
Mit Bescheid vom 11.12.2025 (eing. Am 18.12.2025) wurde die 20. Flächennutzungsplanänderung zum Baugebiet Albaching, Kreuzstraße genehmigt. Mittlerweile sind auch die ausfertigungsfähigen Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung bei uns eingegangen. Die Änderung wird in Kürze bekannt gemacht, damit wird die Änderung wirksam.

Bebauungsplan:

Eigentlich sollte der Bebauungsplanentwurf „Albaching, Kreuzstraße“, in der Fassung vom 14.10.2025 bereits ausgelegt worden bzw. zumindest in der Auslegung sein. Die Ausarbeitung des schon seit längerer Zeit geplanten Ökokontos hat jedoch von Seiten des „Ökokonto-Planers“ sehr lange gedauert. Letzte Woche

Pfaffing, den 16.02.26





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 10.02.2026

wurden uns endlich die ausgearbeiteten Antragsblätter für das Ökokonto vorgelegt. Diese wurden an den Planer der Grünordnung, hier das Büro Schelle, weitergeleitet.

Ausgleichsflächen:

Der Ausgleich soll auf einer Teilfläche der FINrn. 2084 und 2085 der Gemarkung Utzenbichl erfolgen. Mit diesen beiden Grundstücken kann ein Ausgleich in Höhe von 51.101 Wertpunkten generiert werden, davon brauchen wir für das Baugebiet Kreuzstraße 21.364 WP. Der Ausgleich wird dieses Jahr komplett erstellt, die notwendigen Punkte anteilig abgebucht. Ein entsprechender Vermerk wird in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der Gemeinderat hat damals der Ökokontolösung zugestimmt, kann aber heute die geschilderte Lösung entsprechend zur Kenntnis nehmen und freigeben.

Höhenlage:

Außerdem ist aufgefallen, dass bei der Erschließungsplanung nun doch andere Straßenhöhen vorliegen als am Anfang vom Erschließungsplaner angenommen. Dadurch ist es nicht mehr sinnvoll, für das ganze Baugebiet eine Bezugshöhe von 511 m üNN festzulegen.

Hinweis:

Anhand von ein paar Beispielen wird die Problematik aufgezeigt:

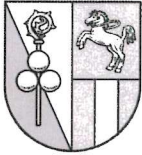
| Lage | Straßenhöhe | Festsetzung bisher |
|---|-------------|--------------------|
| Einmündung „Anwohnerweg“ in die Kreisstraße | 511,68 m | -0,68 m |
| Straßenteil zwischen Sortimeter und Bauraum 2 | 510,96 m | +0,04 m |
| Kurve „Anwohnerweg“ | | |

Daher soll Höhenfestpunkt je Bauraum festgesetzt werden. Dieser wird sich im Mittel des längsseitigen Straßenhöhe befinden. Ziel ist, die Gebäude nicht zu tief ins Gelände zu drücken (Hochwasserschutz) aber auch nicht zu sehr über das Gelände herauswachsen zu lassen.

Die Höhenfestsetzungen sollen, wie in der Anlage durch den Straßenplaner ausgearbeitet, festgesetzt werden.

Pfaffing, den 16.02.26





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 10.02.2026

Beschluss ökologischer Ausgleich:

Der Gemeinderat Albaching stimmt der im Sachverhalt dargestellten Ausgleichsflächenregelung zu.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss Höhenfestsetzung:

Der Gemeinderat Albaching beschließt, dass anstatt eines einzelnen Höhenbezugspunktes für das ganze Baugebiet (511 m üNN) für jede Bauparzelle ein eigener Höhenbezugspunkt für den FFB und somit für die Wandhöhe festgelegt wird.

Abstimmungsergebnis:

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

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 10.02.2026. Dieser Billigungsbeschluss ersetzt den Billigungsbeschluss vom 14.10.2025.

Die Verwaltung wird mit dem weiteren Verfahren beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

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

Pfaffing, den 16.02.26

