



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Gemeinde Albaching
Schulstraße 3
83539 Pfaffing

- per E-Mail poststelle@vgem-pfaffing.de -

Bearbeitet von Stephanie Scherer	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2499 +49 (89) 2176-402499	Zimmer 4419	E-Mail Stephanie.Scherer@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 05.08.2025	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_RO-46-12-8	München, 06.08.2025

**Gemeinde Albaching, Landkreis Rosenheim;
Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan "Albaching
Kreuzstraße";
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 dürfen wir verweisen.

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

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Zertifiziert seit 2009
nach ISO 9001:2008

Einklang gebracht werden, sofern die Belange des Orts- und Landschaftsbilds sowie des Immissionsschutzes mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Scherer
Oberregierungsrätin

Sandstrahlbau, uNB

Von: Weber Kerstin <Kerstin.Weber@lra-rosenheim.de>
Gesendet: Montag, 8. September 2025 11:56
An: Niedermeier, Martin
Betreff: 33 BP-2025-51864 Stellungnahme der uNB zu Bebauungsplan „ALBACHING - KREUZSTRASSE“
Signiert von: kerstin.weber@lra-rosenheim.de

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 25.09.2025

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Satzung gehört zwingend eine umfassende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet. § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

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

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.

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

-In Punkt 12.3 der textlichen Festsetzungen anstatt Oberbodenabtrag bitte vorbereitende ‚mechanische Bodenbearbeitung zur Einsaat‘ festsetzen

Artenschutz (§§ 44 ff BNatSchG)

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, lichtdurchlässiger, 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.

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 strahlende Leuchten verwendet werden, die mit Bewegungsmeldern ausgestattet sind. Beim Einsatz von Leuchtmitteln ist darauf zu achten, dass diese keine anziehende Wirkung auf Insekten haben.

2. Sonstige fachliche Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

Fassadenbegrünung könnte ergänzt und beim Planungsfaktor angerechnet werden.

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

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.

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

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Hierzu bitten wir um Verwendung des Aktenzeichens.

Mit freundlichen Grüßen,

Naturschutzrechtlicher Inhalt

Kerstin Weber

Landratsamt Rosenheim

Wittelsbacherstr. 55
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3315
Fax: 08031 392-93315

Wittelsbacherstr. 55
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3366
Fax: 08031 392-93366
naturschutz@lra-rosenheim.de
www.landkreis-rosenheim.de

Naturschutzfachlicher Inhalt

Esther Dedial



LANDRATSAMT
ROSENHEIM





WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

WEIG Architekten
Postweg 3
83209 Prien am Chiemsee

Ihre Nachricht
05.08.2025

Unser Zeichen
2B_AL-4622-RO 46-
22511/2025

Bearbeitung +49 (8031) 305-128
Rudolf Gerhart

Datum
01.09.2025

Bebauungsplan "Albaching-Kreuzstraße" in der Gemeinde Albaching

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 06.03.2025 wurde der Gemeinde Albaching bzgl. der Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Albaching-Kreuzstraße“ eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme zugesandt.

Leider wurden nicht alle der darin aufgeführten Vorschläge zu den Festsetzungen bzw. Hinweisen in den Bebauungsplan übernommen. In diesem Zusammenhang teilen wir Ihnen folgendes mit:

1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass emp-

findliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren kann die Gemeinde Albaching im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan für notwendig:

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.“

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

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.

2.3 Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung

Die geplanten Gebäude dürfen erst genutzt werden, sofern ein ordnungsgemäßer Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung durchgeführt wurde.

3 Hinweise

3.1 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](http://WassersensibleSiedlungsentwicklung.bayern.de)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung.

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

3.2 Hinweiskarte für Sturzflut und Starkniederschläge

Wie bereits im beiliegenden Umweltbericht erwähnt, befinden sich nahezu im gesamten Plangebiet Geländesenken, in denen bei Starkniederschlägen ein Aufstau des Niederschlagswassers möglich ist. Darüber hinaus ist bei o.g. Verhältnissen mit mäßigen bzw. starkem Abfluss von Niederschlagswasser zu rechnen.

Link Hinweiskarten Starkregen:

<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&stateId=a518c1f2-ca3b-494a-98c1-f2ca3bf94a43>

3.3 Bauwasserhaltung

Der Grundwasserflurabstand liegt im Bereich des Plangebietes bei 1 – 2 m. Sollte im Zuge der Bauarbeiten eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist diese rechtzeitig vor Baubeginn im Landratsamt Rosenheim (Wasserrecht) zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Michael Holzmann