



GEMEINDE ALBACHING
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplanung „ALBACHING – KREUZSTRASSE“ mit integrierter Grünordnung

Im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplans „ALBACHING – KREUZSTRASSE“
nach § 8 Abs.3 BauGB

Planung und Begründung mit Umweltbericht

Die Gemeinde Albaching beschließt aufgrund des § 8 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3 und 4
des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNVO) die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Gemeinde Albaching
Hohenlindener Straße 2a
83544 Albaching
T. 08076 – 9198-70
Poststelle@vgem-pfaffing.de

Plandatum:
Vorentwurf 08.07.2025
Entwurf 10.02.2026

Bauleitplanung
WEIG ARCHITEKTEN
Architektur / Bauleitplanung
Postweg 3, 83209 Prien am Chiemsee
08051 – 6642770
Info@weigarchitekten.de

Landschaftsplanung / Umweltplanung
SCHELLE – HEYSE – BEHR
Landschaftsarchitektur PartnerschaftmbB
Hirnsberg 34, 83093 Bad Endorf
08053 – 518
la@schelle-heyse.de

A Begründung

A.1 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird aus einer gleichzeitig in Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes „Albaching – Kreuzstrasse“ der Gemeinde Albaching entwickelt.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 3360 (20.740 m²), die Fl.Nr. 3360/1 (377 m²), eine Teilfläche von Fl.Nr. 200/4 (1.959 m²) und eine Teilfläche von Fl.Nr. 3365 (169m²). Die Fläche beträgt insgesamt 23.245 m².

A.2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Lage in der Region

Die Gemeinde Albaching mit einer Fläche von ca. 18.000 km² ist die nördlichste Gemeinde des Landkreis Rosenheims, die benachbarten Gemeinden Maitenbeth und Rechtmehring im Nordosten gehören bereits zum Landkreis Mühldorf, die Gemeinde Steinhöring im Westen zum Landkreis Ebersberg.

Die Gemeinden Albaching und Pfaffing sind Mitglieder der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing, die Geschäftsstelle der VG ist in Pfaffing. Eine Außenstelle befindet sich in Albaching.

Der Gemeindebereich liegt in der Planungsregion Nr. 18 – Südostbayern.

(...) Die Region 18 umfasst die Landkreise Altötting, Berchtesgadener Land, Mühldorf a.Inn, Rosenheim, Traunstein und die kreisfreie Stadt Rosenheim. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt etwa 107 km, die in Richtung Ost-West etwa 97 km. Auf einer Fläche von 5.225 km² leben fast 830.000 Einwohner (2017). Oberzentren sind die Städte Altötting/Neuötting/Burghausen, Bad Reichenhall/Freilassing, Mühldorf a.Inn/Waldkraiburg, Rosenheim und Traunstein. Das Oberzentrum Salzburg grenzt im Osten unmittelbar an die Region an (...).

Im Nahbereich Albaching sind die umliegenden „Zentrale Orte“ (gemäß Regionalplan 18) folgende Orte mit Angaben zu den Entfernungen im Klammern:

- Nahliegendes Grundzentrum ist Haag i. Ob (ca. 10 km)
- Die nächstgelegene Mittelzentren (gemäß LEP) sind Wasserburg (ca. 20 km), Mühldorf (ca. 42 km), Ebersberg und Grafing (ca. 15 km)
- Die nächsten Oberzentren sind Rosenheim (ca. 35 km) und Erding (ca. 30 km)
- München als Metropolregion ist ca. 50 km entfernt

Der Gemeindebereich Albaching selbst wird im Regionalplan definiert als „Allgemein Ländlicher Raum“, grenzt allerdings mit seiner westlichen Gemeindegrenze an die Region 14 – München. Der Landkreis Ebersberg wird bereits als „Verdichtungsraum“ definiert (LEP) und bildet mit dem S-Bahn Anschluss einen maßgeblichen Einzugsbereich von München. Das Gemeindegebiet von Albaching wie insbesondere auch das Planungsgebiet verzeichnen keine regionalplanerische Vorranggebiete oder Schutzgebiete (BayernAtlas).

Geltungsbereich und Lage im Gemeindebereich

Für das Plangebiet gelten die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm (LEP) und des Regionalplan für die Region 18 mit den Zielen:

- Neue Flächen nur im notwendigen Umfang zu beanspruchen
- Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche und Infrastruktureinrichtungen (LEP 3.3)
- ressourcenschonende und kostenschonend Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Bebauungsplanung liegt am östlichen Dorfrand südlich der Kreuzstraße (RO 41) und umfasst derzeit eine landwirtschaftliche Fläche mit der Fl. Nr. 3360 und einer Größe von ca. 2,0 ha. Im Osten wird der Geltungsbereich von der Kreisstraße (RO 42) begrenzt und im Westen von der Wasserburgerstraße.

Im Norden befinden sich die Sportflächen mit den Sportstätten, ein neues Bank- und Verwaltungsgebäude mit Praxen und das neue Baugebiet BPL „Albaching - Ost“.

Damit ist bereits seit einigen Jahren eine Erweiterung des Ortes in die östliche Richtung eingetreten, bislang nur auf der nördlichen Seite der Kreuzstraße. Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird diese auch auf der südlichen Seite ergänzt.

Im Westen des Geltungsbereiches wird an das schon bestehende Wohngebiet am derzeitigen östlichen Dorfrand angeschlossen, das im bestehenden Flächennutzungsplan als WA - Gebiet ausgewiesen ist. Der Süden des Geltungsbereiches grenzt an eine offene Landschaft, die landwirtschaftlich genutzt und im bestehenden Flächennutzungsplan als LW – Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Das Gelände ist weitgehend eben und weist im Großteil des Geländes eine Höhenlage von 511 m ü.NN aus, eine kleine Senke im nordöstlichen Teil weist am tiefsten Punkt eine Höhe von 510 m ü.NN aus.

A.3 Anlass und Ziele der Bebauungsplanung

A.3.1 Aktuelle Verbesserung der dörflichen Nah- und Grundversorgung – SO Gebiet

Das zentrale Anliegen der Bebauungsplanung ist die Schaffung einer Sondergebietsflächen mit ausreichender Fläche, damit eine Erweiterung des bisherigen Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter ermöglicht und eine erweiterte Grundversorgung am Ort gesichert werden kann.

Am derzeitigen Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes im Ortszentrum ist eine räumliche Vergrößerung nicht möglich.

Die nächstgelegenen Märkte sind derzeit für die Bürger erst im Umkreis von ca. 8 km nur mit Auto oder Bus zu erreichen. Daher hat die Gemeinde Albaching bereits in den letzten Jahren eine Grundstücksvorhaltung betrieben und eine größere Fläche am östlichen Ortsrand erworben.

Einen großen Flächenanteil von ca. 20% umfasst davon die vorgesehene Ausweisung als SO – Sondergebiet – Lebensmittelmarkt.

A.3.2 Neue Ansiedelung von Handwerks- und Gewerbebetrieben – MI Gebiet

Durch die Ausweisung eines MI Mischgebietes im Einzugsbereich der Umgehungsstraße erhofft sich die Gemeinde die Neuansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben. Im Anschluss an das SO – Gebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft gelegen, kann die Erschließung flächeneffizient und kostengünstig für beide Baugebiete gestaltet werden. Der Flächenanteil des dafür vorgesehenen Mischgebietes umfasst ca. 11 % des Geltungsbereiches.

A.3.3 Anpassung an die Siedlungsentwicklung und Erforderlichkeit – MU Gebiete

Nahezu ein Fünftel, also ca. 18% der Baulandausweisung wird der Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet MU“ (BauNVO 2017) zugeordnet werden.

Die Gebietskategorie „Urbane Gebiete MU“ (§ 6a BauNVO 2017) wurde erst 2017 durch die Eintragung in der BauNVO ermöglicht, um den geänderten Bedürfnissen der Siedlungsentwicklung, insbesondere auch im Ländlichen Raum Gestaltungsmöglichkeiten zu geben.

(...) Ein wesentliches Merkmal bzw. Unterschied zum Mischgebiet ist insbesondere, dass gemäß §6a Abs.1 S.2 BauNVO im Urbanen Gebiet die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss (...).

(...) Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) ermöglichen eine vielfältige, kleinräumige Mischung zwischen Wohnen und die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen und anderen Einrichtungen. Mit der Gebietskategorie räumt der Gesetzgeber den Kommunen durch angepasste Grenzwerte der TA Lärm eine größere Flexibilität hinsichtlich des Verhältnisses der Nutzungen zueinander ein. Eine höhere Geschoßflächenzahl (GFZ) und weitreichendere, differenziertere Steuerungsmöglichkeiten der bauleitplanerischen Anordnung der Nutzungen lassen eine wesentlich dichtere Bauweise zu (...) Auszug p20/21 STMB.

Bei einer Einwohnerschaft von derzeit von ungefähr 1800 EW im gesamten Gemeindebereich wohnen im Dorf Albaching selbst mit ungefähr 890 EW ca. 50 % der Gemeindebürger. Mit den direkt benachbarten Ortsteilen Berg (ungefähr 222 EW) und Kalteneck (ungefähr 211 EW) umfassen die drei Ortsteile zusammen ca. 75% der Einwohnerschaft. Eine Stärkung des Ortsbereichs Albaching als gemeindlichen Mittelpunkt durch Baulandausweisung mit spezifischen Nutzungen für die Bürger direkt oder indirekt ist daher positiv zu bewerten.

Auch besteht trotz der Ausweisung des benachbarten und im Jahr 2022 neu beplanten MI- und WA- Gebietes nördlich der Kreuzstraße weiterer Wohnraumbedarf an bezahlbaren familiengerechten Wohnungen, barrierefreien Wohnungen und kleineren Wohnungen.

Die Gemeinde Albaching hat den Ausbau der Gemeinde zu einer „Demografiefesten Kommune“ bereits begonnen und setzt ihn auch mit der gegenständlichen Bebauungsplanung fort (www.demografie-leitfaden-bayern.de). Im Einzelnen soll Wert gelegt werden auf:

- Pflege und Betreuung im sozialen Nahraum, Unterstützung der häuslich Pflegenden
- Versorgung mit ambulanten und stationären Pflegeeinrichtungen, Förderung von Kurzzeit-, Tages- und Nachtpflegeplätzen, ambulant betreuten Wohngemeinschaften
- Begegnungsstätten sowie Dauerpflegeeinrichtungen im sozialen Nahraum
- Investitionskostenförderung für Einrichtungen für erwachsene Menschen mit Behinderung den Neu- und Umbau von besonderen Wohnformen (ehemals als „stationäre Wohnplätze“ bezeichnet) sowie Beschäftigungsplätze

A.3.4 Bedarf an erschwinglichen Bauparzellen zur Eigentum Förderung - WA Gebiet

Die Unterstützung und Förderung von Wohneigentum für junge Familien hilft erwiesenermaßen langfristig den sozialen Zusammenhalt zu gewährleisten und ist die Basis eines intergenerativen Zusammenlebens.

Nach §1 Abs, 6 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen: (...) *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens (...)*

Die Ausweisung als WA – Gebiet mit 5 Bauparzelle mit Grundstücksgrößen von 450 - 600 m² und bis zu 2 Wohneinheiten erlaubt der Gemeinde ein Angebot, auch im Rahmen des „Einheimischen Modells“ zur Verfügung zu stellen.

A.4 Planungsrecht im direkten Umgriff

A.4.1 Bebauungsplanung „Albaching – Ost“ 2022, 17. Änderung des FNPL 2022

Im Jahr 2022 wurde der BPL „Albaching -Ost“ als Satzung beschlossen. Er beinhaltet drei Gebietskategorien mit einer Fläche von ca.1,4 ha, im Einzelnen:

- GE-Gewerbegebiet für ein Bankhaus mit Sondernutzungen wie Arztpraxis und Gastronomie. Das Gebäude ist bereits erstellt und eröffnet.
- MI-Mischgebiet für alters- und barrierefreies Wohnen, Praxen, Geschäfte und kleinere Gewerbebetriebe
- WA-Allgemeines Wohngebiet für Geschoßwohnungsbau und kleinteilige Wohneinheiten mit ca. 10 - 13 WE für-ungefähr 30-40 Bewohner

Begründet wurde dies mit einer prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 20 Jahre, die im Umfeld der Stadt Ebersberg mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 11% und im Landkreis Rosenheim mit einem Zuwachs von 5-7,5 % ausgeht. Im Zuge der Bebauungsplanung „Albaching – Ost“ wurde die 17.Änderung des FN-Planes 2020 beschlossen und 2022 fertiggestellt

A.4.2 Bebauungsplanung „Sondergebiet Hackschnitzel Albaching – Ost“ 2024

Die Gemeinde Albaching hat auf einer Fläche zwischen Sportanlagen und Umgehungsstraße die Bebauungsplanung mit Ausweisung des SO-Sondergebietes „Hackschnitzelheizung Albaching - Ost“ im Jahr 2024 genehmigt. Der Bau der Heizzentrale soll im Frühjahr 2025 beginnen. Auch dadurch gewinnt der östliche Dorfbereich Attraktivität.

A.4.3 Bebauungsplanung „Ortsumgehung Albaching“ - 2017

Die neu erstellte Kreisstraße RO 41 als großräumige Ortsumfahrungsstraße, hat nicht nur den Ort Albaching selbst deutlich verkehrsberuhigt und aufgewertet, sondern auch überörtlich besser angeschlossen. Im Zusammenhang mit dieser großräumigen Verkehrsneuordnung macht die beabsichtigte Baulandausweisung für ein Sondergebiet – Lebensmittelmarkt in Folge ortplanerisch Sinn.

B Planungsbericht

B.1 Bebauungskonzept

B.1.1 Städtebauliches Konzept „Albaching Süd-Ost“ 2024, Änderung FNP „Albaching - Kreuzstrasse“

Im Vorfeld der beabsichtigten Bebauungsplanung „Albaching – Kreuzstraße“ wurde in einem „Städtebaulichen Konzept – Albaching Süd-Ost“ die geplante Nutzung, Erschließung und die räumliche Gestaltung in verschiedenen Varianten von Nov. 2023 bis Okt. 2024 im Maßstab 1:1000 durch das Architekturbüro WEIG, Prien untersucht und erarbeitet. Das Konzept wurde vom Gemeinderat begutachtet und bietet die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanung sowie für die Parallelverfahren laufende Änderung des Flächennutzungsplans „Albaching-Kreuzstrasse“.

B.1.2 Ausweisung der Baugebiete – Gewerbeflächen und Wohnbauflächen

Gewerbefläche - Sondergebiet SO Lebensmittelmarkt, Grundstücksanteil ca. 4.500 m²

Die beabsichtigte Umsiedelung des Einzelhandels – Lebensmittelmarktes mit einer gleichzeitigen Erweiterung des Sortiments soll auf der Fläche geschehen, die unmittelbar an die Umgehungsstraße anschließt. Es wird erwartet, dass dies gleichzeitig eine deutliche Vergrößerung des Einzugsbereiches bedeuten würde und daher ökonomisch sinnvoll ist. Die Gemeinde steht diesem Vorhaben positiv gegenüber und eine Grundstücksfläche einschl. Zufahrt und Parkierung von 4.500 m² bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m² wird als zweckmäßig erachtet. Der Lebensmittelmarkt wird im Osten an der Umgehungsstraße situiert, um gut sichtbar und leicht erreichbar zu sein und um den Einkaufs- und Lieferverkehr nicht weiter in den Siedlungsbereich zu verlagern. Alternativstandorte für einen Markt mit ähnlich guter Lage an der Umgehungsstraße beispielsweise im Norden des Dorfzentrums von Albaching sind auf Grund einer 25-jährigen Sperrfrist (2040) im Rahmen der Flurneuordnung 2024 nicht verfügbar.

Die bebaubare Fläche sowie die Stellplatzflächen sind durch Baugrenzen definiert, die einen größtmöglichen Spielraum für die Planung erlauben.

Die Zufahrt für den Lieferverkehr wird an der Nordseite bzw. Ostseite geplant, um die Lärmbelästigung so gering wie möglich zu halten für das übrige Baugebiet, insbesondere des WA-Gebietes.

Gewerbeflächen - Mischgebiet MI, Größe ca. 2.627 m²

Weiterer Bedarf der Gemeinde besteht für Gewerbeflächen und Flächen für Handwerksbetriebe. Ein Mischgebiet wird an der Umgehungsstraße RO42 im Süden des Marktes vorgesehen. Im westlichen Bereich der Baufläche wird eine Teilfläche abgegrenzt mit Lärmschutzauflagen und Nutzungseinschränkungen. Die genauen Festlegungen werden im weiteren Verfahren der Bebauungsplanung ergänzt (Ergänzungen durch IB Greiner – Schalltechn. Untersuchung).

Gemeinde Albaching

Urbanes Gebiet MU1, Grundstücksanteil ca. 3.183 m² und Urbanes Gebiet MU2, Grundstücksanteil ca. 984 m²

Die Ausweisung der Fläche zwischen dem bestehenden Ortsrand und dem Lebensmittelmarkt als Urbane Gebiete MU1 und MU2 schaffen für die Gemeinde die Möglichkeit eigene Festlegungen für eine gemischte Nutzungen sowie deren Gestaltung und Verteilung zu definieren. Wesentlich ist dabei eine differenzierte Mischung von Wohnnutzung, Gewerbe und sozialen / kulturellen Einrichtungen.

Der spezifische Bedarf der Gemeinde an Einzelhandelsgeschäften wie Apotheke beispielsweise sowie Flächen für Dienstleistungsunternehmen im sozialen Bereich beispielsweise wird in diesen Bereichen nach Bedarf sich entwickeln können.

Trotz der Neuausweisung des benachbarten Bauungsgebietes „Albaching – Ost“, das als MI- und WA-Gebiet 2022 erfolgte, besteht weiterer Bedarf an Wohnraum und sozialen Einrichtungen. Laut Statistik stellt sich der Bedarf folgendermaßen dar: Bei der Annahme eines Bevölkerungswachstum von 2019 bis 2033 von ca. 7,5% im Landkreis Rosenheim und um ca. 10% im Gemeindebereich Albaching (Bayrisches Landesamt für Statistik LKR RO) ergibt dieser Wert einen Zuzug von bis zu 180 neuen Bürgern. Bei einem Belegungsschlüssel von durchschnittlich 3 Personen pro WE kann dies bis zu 60 neue Wohneinheiten bedeuten.

Das im Vorfeld erarbeitete Städtebauliche Konzept ermöglicht in den MU- und WA-Gebieten bis zu 30 neuen Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen und Ausformungen. Sinnvoll sind neben unterschiedlichen Wohnungsgrößen auch unterschiedliche Eigentums- und / oder Mietformen, um eine sozial ausgewogene Verteilung im neuen Ortsteil zu erzielen.

Allgemeines Wohngebiet WA, Grundstücksanteil ca. 2.592 m²

Der südliche Teil des Geltungsbereiches mit Orientierung zur offenen Landschaft wird vorgesehen für Bauparzellen in finanziell erschwinglicher Größe zur Unterstützung und Eigentum - Förderung von Familien. Durch die Ausweisung als WA – Gebiet mit 5 bis 6 Bauparzelle mit je 2 WE und mit Grundstücksgrößen von 360 - 560 m² kann die Gemeinde ein entsprechendes Angebot zur Verfügung stellen, auch im Rahmen des „Einheimischen Modells“.

B.1.3 Energieoptimierte Siedlungsentwicklung, Klimaschutz, Barrierefreiheit, DenkmalpflegeDichte - Festlegungen GRZ, WH, Anzahl der Geschoße

Ziel einer klimaschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist in erster Linie eine verdichtete, städtebauliche Gestaltung und eine kompakte Bauweise mit geringer Flächenversiegelung, die sowohl durch GRZ-Festlegungen von 0,4 oder 0,45 und Höhenfestlegungen in Wandhöhe WH und Zahl der Geschoße erreicht werden soll. Eine Bauweise mit hohem energetischem Standard hinsichtlich Energieeinsparung und Energiegewinnung wird in Form von Festlegungen und Hinweisen angeregt.

Die geplante, gemeindliche Hackschnitzel – Heizanlage im benachbarten Baugebiet „SO Hackschnitzel Albaching – Ost“ wird über ein Fernwärmeverbundnetz südlich der Kreisstraße Wärmeenergie anbieten können, entsprechende Leitungsführungen und Übergabeknotenpunkte

müssen vorsorglich im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Erschließungsplanung definiert werden. Festsetzungen dazu werden im Laufe des Verfahrens ergänzt werden.

Barrierefreiheit

Da das gesamte Gebiet nahezu eben in einer Höhenlage organisiert werden kann, ist eine barrierefreie Außenraumgestaltung ohne zusätzlichen Aufwand zu realisieren, einschließlich der notwendigen Leitsysteme mit taktilen, visuellen und akustischen Orientierungshilfen. Es wird empfohlen die planerischen Grundsätze hinsichtl. Barrierefreiheit auch bereits ohne tatsächlichen Bedarf in allen Wohnungen einzuhalten wie beispielsweise lichte Rohbaubreiten für Türen von 1m, barrierefrei WC-Anlage im EG etc.

Bodendenkmalpflege

Derzeit sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler bekannt, mit einer Auffindung ist jedoch jederzeit zu rechnen. Entsprechende Hinweise werden im Bebauungsplanverfahren erfolgen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wird im BPL-Verfahren beteiligt. **Auf die** Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, Art. 1DSchG und Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art wird in Teil C Textliche Festsetzungen hingewiesen.

B.1.4 Nachhaltige Verkehrsplanung

Erschließung des SO-Gebietes und MI-Gebietes

Die 2-malige Erschließung des Gebietes der Kreuzstraße aus soll den Verkehr eindeutig ordnen und entspannen und die notwendige Versiegelung so gering wie möglich halten. Dies wird durch eine entsprechende Straßengestaltung, die im weiteren Verfahren und in der Erschließungsplanung konkretisiert wird.

Das Verkehrsaufkommen für den Lebensmittelmarkt mit ca. 1. 600 Fahrzeugbewegungen erfordert nach Aussagen der Tiefbauabteilung (Straßenbaulastträger) und der Polizei keine eigene Abbiegespur oder Querungshilfe für Fußgänger im Bereich der Kreuzstrasse, entsprechende Sichtdreiecke für problemloses Ein und Ausbiegen werden festgesetzt.

Der Anlieferverkehr für den Markt wird an den Nord- und Ostseiten geplant, um sowohl die kürzeste Anlieferstrecke wie auch die weiteste Entfernung zu Wohnnutzungen einzuhalten. Die notwendige Parkierungsfläche von ca. 70-90 Stellplätzen sind im Bereich Baugrenzen entsprechend der Gesamtorganisation des Marktes zu organisieren, immer unter der Prämisse der geringsten Lärmbelästigung für die Anwohner im MU1 und im WA-Gebiet.

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen im Süden wird im Bereich der südlichen Ortsrandeingrünung von Bepflanzung freigehalten.

Erschließung der WA- und MU-Gebiete - Wohn-u. Spielstraßen Konzept

Es soll sichergestellt werden, dass der Einkaufsverkehr des Lebensmittelmarktes nicht das übrige Baugebiet, insbesondere die Wohnnutzung belastet.

Daher beabsichtigt die Gemeinde die Wohnstraße für die Anwohner im Einbahnverkehr in eine Fahrtrichtung auszuweisen mit der Zufahrt von der Kreuzstrasse aus. Sichtdreiecke sind nicht notwendig, da die Ausfahrt aus der Wohnstraße in die Kreuzstraße damit entfällt.

Durch eine entsprechende Geschwindigkeitsbegrenzung und Gestaltung des Straßenraumes ist die Wohnstraße für alle Anwohner ein sicherer Raum.

Private Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung – öffentlich zugänglich

Entlang der Kreuzstraße wird für das Hofgebäude 1 im MU1 -Gebiet eine Zufahrt ermöglicht, die für die gewünschte gewerbliche Nutzung der EG-Zone notwendig und von Nutzen ist. Diese private Erschließung kann mit entsprechender Beschilderung somit jederzeit öffentlich genutzt werden.

B.1.5 Wasser- und bodensensible Siedlungsentwicklung, Tragfähigkeit des Untergrundes

Regenrückhaltung, Speicherung und standortnahe Versickerung ist planerisch so zu gestalten und nachzuweisen, dass Schäden durch Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser vermieden werden können. Gleichzeitig kann durch Regenrückhaltung und Zisternenbau für extreme Trockenheit vorgesorgt werden (s. Prinzip Schwammstadt).

Ingenieurbüro Bertlein GmbH, Büro für Geologie, Kirchdorf hat April 2025 im Rahmen der laufenden Bearbeitung Schürfungen im Geltungsbereich durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

- Ab einer Tiefe von 0,8 m bis 1,0 m befindet sich eine graue (Kies) Schotter-Schicht der Bodengruppe GW, die aufgrund des kf-Werts von $1 \cdot 10^{-3}$ m/s für eine Versickerung geeignet ist (dieser Durchlässigkeitsbeiwert beinhaltet auch den geringeren vertikalen Durchlässigkeitsbeiwert, der durch die interne Schichtung mit zwischengelagerten Sandlinsen entsteht).
- Oberhalb des Kieses liegt ein angewittertes Sediment. Die Unterkante dieser Schicht liegt zwischen 0,8 und 1,0 m u. GOK. Dieses angewitterte Sediment verfügt nur über einen sehr geringen Durchlässigkeitsbeiwert von ca. $5 \cdot 10^{-6}$ m/s. Diese Schicht ist für die Versickerung nicht geeignet.
- Zur Versickerung wird vorgeschlagen, das angewitterte Sediment vollständig bis zum anstehenden grauen Schotter auszukoffern und durch einen sickerfähigen Kies zu ersetzen. Als sickerfähig gilt ein Kies mit einem Durchlässigkeitsbeiwert kf-Wert von mindestens $1 \cdot 10^{-3}$ m/s, idealerweise jedoch $1 \cdot 10^{-2}$ m/s. Beim Verfüllen mit Kies und der anschließenden Abdeckung mit Mutterboden sind die entsprechenden Vorgaben zu beachten. Zudem wird die Einrichtung eines Notüberlaufs mit Ableitung oder Einleitung in Sickerschächte empfohlen, welche direkt mit der Kiesfüllung oder dem anstehenden grauen Kies verbunden sind.

Ingenieurbüro OHIN, Achenmühle hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sondergebiet Hackschnitzel Albaching – Ost“ 2023 ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse können im Wesentlichen auch auf den Geltungsbereich südlich der Kreuzstraße übertragen werden. Danach beginnt die Tragfähigkeit der Kiesoberkante bei minus ca. 0,9 m, der Grundwasserspiegel liegt bei ca. minus 1,5 - 1,7 m.

Gemeinde Albaching

Rückschließend sind danach für Baumaßnahmen ohne Untergeschoß Bodenaustauschmaßnahmen durch tragfähige Schichten vorzusehen, ebenso für Maßnahmen bezüglich der Freiflächengestaltung. Für Baumaßnahmen mit Untergeschossen, die somit in die tragfähigen Kiesschicht eingreifen sind allerdings notwendige Wasserhaltungsmaßnahmen vorzusehen. Zusätzliche Schürfungen und Sondierung sind für die überplanten Gebiete in jedem Fall empfehlenswert und werden im Laufe des Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

B.1.6 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Nach §50 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz obliegt der Gemeinde die Daseinsvorsorge der Trinkwasserversorgung, diese Aufgabe obliegt im vorliegenden Verfahren der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing als öffentlicher Träger selbst.

Hinsichtlich Abwasserentsorgung hat die Gemeinde Albaching ein Entsorgungskontingent im Klärwerk Rechtmehring unter Vertrag, ausreichende Reservekapazitäten sind gesichert worden.

Da die beabsichtigte Baulandausweisung an bereits bestehende Siedlungsbereiche im Westen und Nordwesten anschließt, kann daher an existierende Infrastrukturnetze hinsichtlich Stromversorgung, Telekommunikation einschl. Glasfaserversorgung angeknüpft werden. Es ist davon auszugehen, dass Erweiterungen und Ergänzungen problemlos möglich sein werden.

B.1.7 Immissionsschutz – Verkehr, Gewerbe und Sportstätten

Ingenieurbüro GREINER, Germering wurde von der Gemeinde Albaching beauftragt eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche sowie Sport- und Freizeitgeräusche) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Albaching Kreuzstrasse“ zu erstellen.

Der Bericht liegt unter Nr. 225002 / 4 vom 02.07.2025 vor. Im Fazit des Berichtes wird festgehalten, dass „aus schalltechnischer Sicht ... keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Albaching Kreuzstraße“ in der Gemeinde Albaching bestehen, sofern unter Pkt. 4.4, 5.4, 6.4 und Pkt. 8 genannten Schallschutzmaßnahmen beachtet werden“.

Diese sind im Einzelnen:

Pkt. 4 Verkehrsgeräusche - Pkt. 4.4 Schallschutzmaßnahmen

In Abbildung 7 des Berichtes „Verkehrsgeräusche - maßgeblicher Außenlärmpegel sind alle straßenzugewandten Fassaden und Fassadenteilbereiche von erhöhten Werten betroffen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich.

Die betroffenen Gebäudeseiten werden in der Planzeichnung als zeichnerische Festsetzung gekennzeichnet und im „Teil C - Textlichen Festsetzungen und Hinweise“ inhaltlich definiert.

Abschließend (...) wird empfohlen im Zuge des Genehmigungsverfahren bei Vorliegen einer detaillierten Eingabeplanung eine fassadenweise Berechnung der Geräuschimmissionen zur Bestimmung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (erhöhte Anforderungen gemäß DIN 4109 sowie Bestimmung der Fassaden mit Beurteilungspegel größer 45 dB(A) bzw. 49 dB(A) nachts) durchzuführen.

Pkt. 5. Gewerbegeräusche - 5.4 Schallschutzmaßnahmen

(...) Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte keine Schallschutzmaßnahmen für die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen erforderlich.

Die jeweils innerhalb des Plangebietes geplanten gewerblichen Nutzungen (Verbrauchermarkt im SO-Gebiet / Gewerbebetrieb im MI-Gebiet / gewerbliche Nutzungen im MU-Gebiet) müssen jeweils im Zuge des Genehmigungsverfahrens den Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit bringen. Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen können die geplanten gewerblichen Nutzungen in ihren Emissionsvermögen eingeschränkt sein (insbesondere nachts).

Pkt. 6. Sport- und Freizeitgeräusche - 6.4 Schallschutzmaßnahmen

(...) Im vorliegenden Fall ist mit keinen Überschreitungen zu rechnen. Somit sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich (...).

Pkt. 8. Textvorschlag für die Satzung des Bebauungsplanes

Die Textabschnitte „Festsetzungen durch Text“ und „Hinweise durch Text“ sind im „TEIL C - Textlichen Festsetzungen und Hinweise“ eingefügt.

B.1.8 Flächenbilanz

Flächenbilanz	Gebiets- kategorie	Baugbiete m ²	Zulässige GRZ	Anteile %
Bebauungsplanung "Albaching - Kreuzstr."		23.245		100%
Teilgebiet - Sondergebiet	SO	4.520	0,45	19%
Teilgebiet- Mischgebiet	MI	3.483	0,45	15%
Teilgebiet- Urbanes Gebiet	MU1	3.049	0,45	13%
Teilgebiet- Urbanes Gebiet	MU2	970	0,45	4%
Teilgebiet- Allgemeines Wohngebiet	WA	2.813	0,4	12%
	Summe	14.835		64%
Öffentl. Verkehrsflächen - Kreuzstraße Teilfläche von Fl.Nr.200/4		1.959		
Öffentl. Verkehrsflächen - Kreuzstraße Teilfläche von Fl.Nr.3365		169		
Öffentl. Verkehrsflächen – Flurweg Fl.Nr.3360/1		377		
	Summe	2.505		11%
Innere Erschließung - Hauptzufahrt		1.364		
Innere Erschließung - Wohnweg		767		
Innere Erschließung – Fußweg		133		
Fuss-u.Radweg entlang Kreuzstraße		237		
	Summe	2.501		11%
Spielplatz		239		1%
Grünflächen – Ortsabrundung Ost		2.118		
Grünflächen – Ortsabrundung Nord		1.047		
	Summe	3.165		13%
Gesamt		23.245		100%

B.2 Grünordnungskonzept

Der Bebauungsplan beschreibt für den westlichen Teil des Geltungsbereichs in Richtung der bestehenden Siedlungsstrukturen zwei Urbane Gebiete (MU1 und MU2) sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Das geplante Mischgebiet (MI) sowie das Sondergebiet (SO) Lebensmittelmarkt befinden sich am östlichen Ortsrand von Albaching. Im Osten grenzen die Staatsstraße RO42 bzw. südlich offene Landschaftsräume sowie Waldflächen an den Geltungsbereich an. Entsprechend der Lage der gegenständlichen Flächen, dem Gebietscharakter sowie dessen Nutzungsstruktur, findet in der Planung eine möglichst gute Einbindung in die umgebende Landschaft und eine angemessene sowie qualitätvolle Ein- bzw. Durchgrünung Berücksichtigung.

Um einen naturnahen, natürlichen Übergang zu den umgebenen Landschaftsräumen in Richtung Osten und Süden zu schaffen, werden Flächen als Ortsrandeingrünung mit entsprechender Tiefe festgesetzt. Südlich erfolgt die Ortsrandeingrünung in Form einer 6 m breiten, extensiv genutzten Wiesenfläche mit Obstbaumbestand in entsprechendem Abstand zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen (gem. Art. 48 Abs. 1 AGBGB). Im Osten ist eine heckenartige Struktur mit Baumbestand 1. und 2. Ordnung sowie Strauchbestand vorgesehen. Um eine möglichst dichte und dennoch natürliche Heckenstruktur zu erzeugen, sind je Strauchpflanzungen 3-5 Sträucher mit einer Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 1,5 x 1m versetzt zueinander im Dreiecksverband, 2. triebug zu pflanzen.

Bis neue Siedlungsflächen eingewachsen sind und ein typisches Erscheinungsbild erreicht wird, vergehen viele Jahre. Die Anmut und Charakteristik von Bäumen entwickeln sich über einen langen Zeitraum. Es ist wichtig, eine angemessene, langfristige Grünausstattung sowohl im Bereich der Verkehrsräume als auch auf den Baugrundstücken für die nächsten Generationen zu sichern, weshalb bestehende oder neugepflanzte Bäume dauerhaft zu erhalten sind und geschützt werden müssen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind Bäume bei Entfall entsprechend der festgesetzten Mindestqualität in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

Entlang der Kreuzstraße stellt eine Baumreihe im Zusammenspiel mit einer breiten verkehrsbegleitenden Grünfläche einen ansprechenden Ortseingang mit multifunktionaler Ein- / Durchgrünung nach Norden dar.

Um ein angemessenes Erscheinungsbild der Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sicherzustellen und um im Hinblick auf den Klimawandel Verschattungseffekte zu erzielen, sind entlang der Planstraßen in regelmäßigen Abständen Baumpflanzungen festgesetzt. Diese sind straßenbegleitend auf den angrenzenden Baugrundstücken oder innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche verortet. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert festgesetzt, sodass entsprechende Flächen für eine angemessene Entwicklung der Baumpflanzungen zur Verfügung stehen. In Bezug auf den Verschattungseffekt sind auch größere, zusammenhängende Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen zu unterbrechen (eine Baumpflanzung pro 5 Stellplätze). So wird ein Aufheizen der Flächen verhindert.

Um eine gewisse Grünqualität auch auf den einzelnen Baugrundstücken zu erzeugen, ist eine Durchgrünung mit standortgerechten Laubbäumen (2. Ordnung) festgesetzt. So kann durch

Verschattung und Verdunstung ein wesentlicher positiver Effekt auf das Mikroklima im Gebiet, besonders im Kontext umfänglicher versiegelter Verkehrs- und Rangierflächen etc., erreicht werden. Um eine einheitliche und möglichst qualitätvolle Grünausstattung zu sichern, werden die Baumpflanzungen mit einer festgelegten Mindestpflanzqualität festgesetzt. In Abwägung mit einer angemessenen Flexibilität im Rahmen der Ausführung kann von den festgesetzten Standorten um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

Bei den Pflanzungen sind standortgerechte, im Bereich der Ortsrandeingrünung zudem heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Da es sich bei der Ortsrandeingrünung um einen Übergangsbereich zur „freien Natur“ handelt (gem. § 40 Abs. 1 S. 1 BNatSchG), ist hier die heimisches/ gebietseigenes Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Die Pflanzung von heimischen und standortgerechten Arten ermöglicht eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna sowie funktionsfähige, angemessene Grünräume. Heimische Gehölze dienen in einem höheren Maß als Lebensgrundlage für die heimische Bienen-, Insekten und Vogelwelt und bereichern somit die Natur im Siedlungsraum. Des Weiteren ist an der Verwendung heimischer Gehölze festzuhalten, da diese das hergebrachte regionaltypische Orts- und Landschaftsbild prägen, wobei im Siedlungsbereich gerade im Hinblick auf den Klimawandel die Verwendung von klimaresilienten Arten sinnvoll sein kann. Damit wird den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege genüge getan. Für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Art. 47 ff AGBGB zu beachten. Für Baumpflanzungen höher 2,0 m gilt demnach ein Mindestabstand von 2,0 m zur benachbarten Grundstücksgrenze. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten. Für Strauchpflanzungen gelten dagegen einheitlich 0,5 m Grenzabstand.

Durch die Ausweisung von Bauflächen kommt es unweigerlich zu großflächigen Versiegelungen der Böden. Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen. Dementsprechend wird für die Baugrundstücke im Planungsgebiet festgesetzt, dass befestigte Flächen, wie Stellplätze oder Zuwegungen, mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Somit bleibt die natürliche Bodenfunktion so weit wie möglich erhalten. Neben den Vorgaben bzgl. einer wasseraufnahmefähigen Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen wird zudem auf die Vermeidung der Anlage von ausgedehnten Kiesflächen (z.B. Schotter- bzw. Steingärten) hingewiesen. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Derlei Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

B.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung folgt dem Vorgehen aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. StWBV 2021).

Bestandsaufnahme

Die überplanten Flächen werden heute überwiegend als landwirtschaftliche Ackerflächen intensiv bewirtschaftet (A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker, 2 WP). Im Westen befindet sich aktuell ein artenarmer Saum (K11, 4 WP), angrenzend an die Kreuzstraße verläuft ein Streifen als Grünfläche entlang von Verkehrsflächen (V51, 3 WP). Insgesamt sind die Flächen als struktur- und artenarm einzustufen.

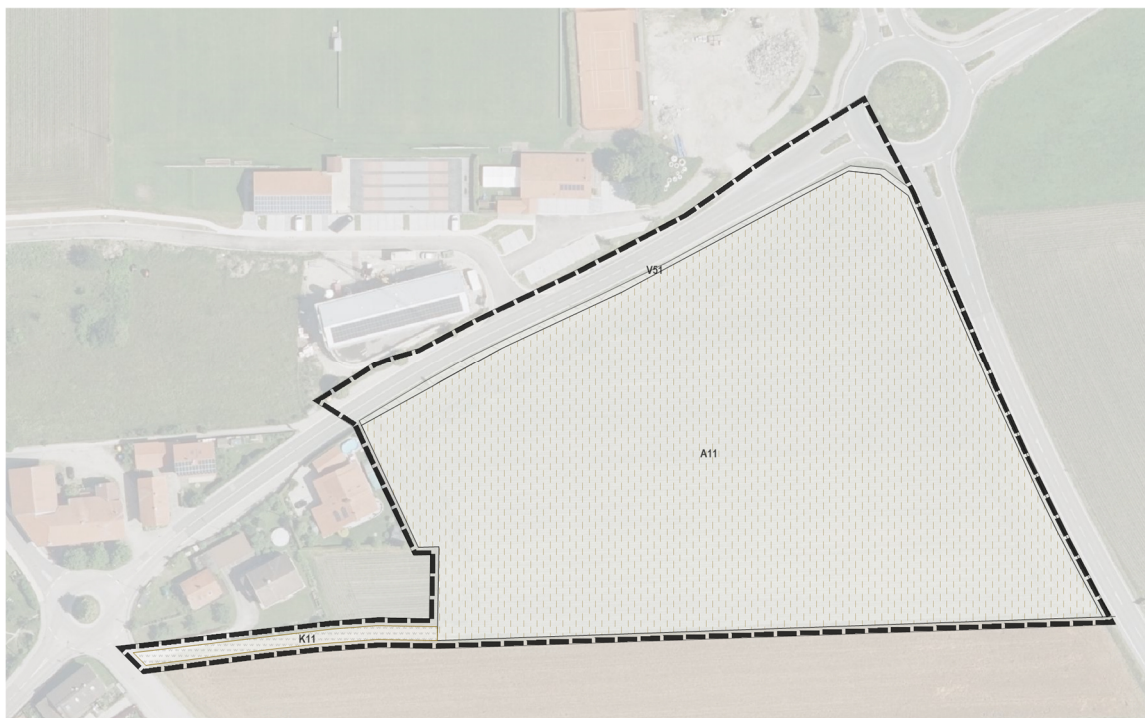


Abbildung 1: Bestandsplan, ohne Maßstab

Eingriffsschwere

Die Intensität der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Art der baulichen Nutzung setzt sich aus einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), einem Sondergebiet (SO), einem Mischgebiet (MI) sowie zwei Urbanen Gebieten (MU1/2) zusammen.

„Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als naturnahe Ortsrandeingrünung“ sind nach nicht Teil des Baugrundstücks und somit bei der GRZ- Berechnung als auch bei der Eingriffsermittlung nicht zu berücksichtigen. Abweichend davon sind die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als naturnahe Ortsrandeingrünung“ im Süden des Planungsgebiets Teil der Baugrundstücke. Damit werden diese Flächen sowohl bei der GRZ- Berechnung als auch bei der Eingriffsermittlung mitberücksichtigt.

Gemeinde Albaching

Bestandsflächen, auf welchen kein neuer Eingriff stattfindet (z.B. bestehende Straßenflächen) werden nicht bilanziert.

Die Eingriffsschwere für Verkehrsflächen wurde aufgrund des hohen Versiegelungsgrades mit 1 angesetzt.

Die Eingriffsschwere auf den Baugrundstücken ergibt sich aus der festgesetzten GRZ I, solange die gesamte GRZ gem. § 19 (4) BauNVO unter der möglichen Überschreitung von 50% liegt. In der gegenständlichen Planung liegt jedoch die maximal zulässige Gesamtversiegelung mit einer möglichen Überschreitung der GRZI von bis zu 100% über der zulässigen Überschreitung. Dementsprechend ergibt sich die Eingriffsschwere aus GRZ I inkl. Überschreitung und zulässiger Gesamtversiegelung. Es ergibt sich eine Eingriffsschwere von 0,68 für das SO, von 0,5 für das WA und von 0,56 für MU1/2 und das MI.

Planungsfaktor

Gem. Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021) können über einen Planungsfaktor Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden, sofern Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, welche Beeinträchtigungen teilweise vermeiden.

Aufgrund der Optimierung der gegenständlichen Planung durch die umfangreichen, nachfolgend genannten Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen, kann ein Planungsfaktor von 10% angesetzt werden.

Tabelle 1: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor, angepasst gemäß Tabelle 2.2 des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Schutzgut Arten und Lebensräume			
Vermeidungsmaßnahme	Sicherung	Umsetzung	
		ja	nein
Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächen-nutzungsplan- sowie Landschaftsplanebene			x
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches)			x
Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen			x
Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen			x

Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	Festsetzungen zur Grünordnung (ab Ziffer 12)	x	
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzungen zur Grünordnung (ab Ziffer 12)	x	
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	Festsetzungen zur Grünordnung (ab Ziffer 12)	x	
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen			x
dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Festsetzungen zur Dachgestaltung (Ziffer 6.2)	x	
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Festsetzung zum Artenschutz (Ziffer 13)	x	
Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden		x	
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzungen (Ziffer 5.1 und 12.1)	x	

Eingriffsermittlung

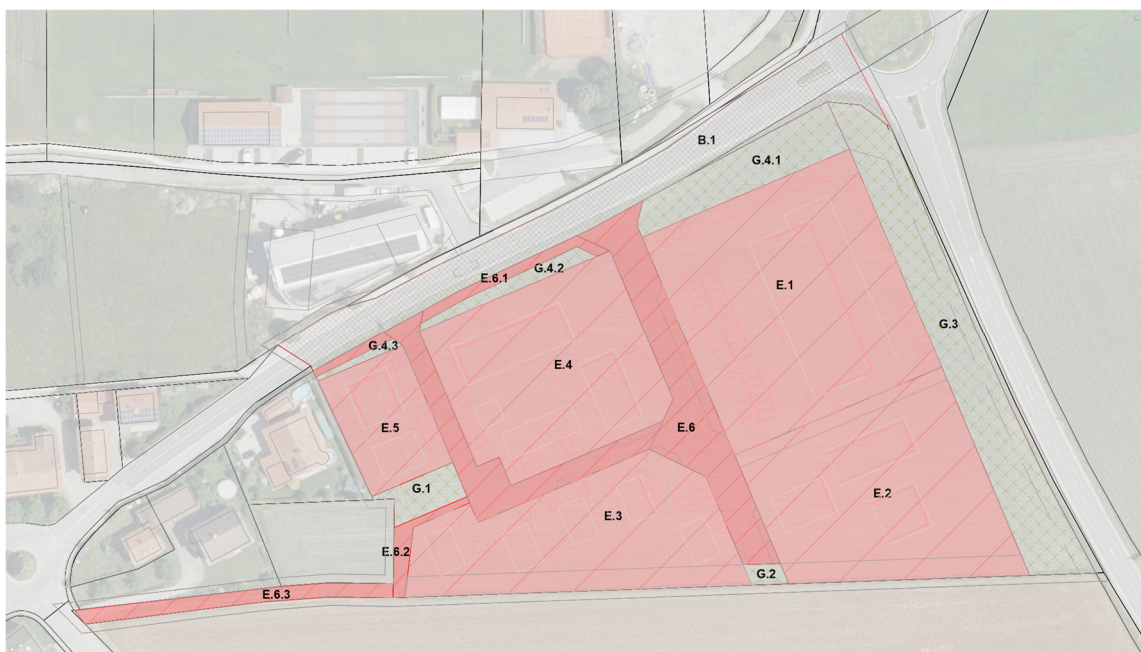


Abbildung 2: Übersicht Eingriffsermittlung im Planungsgebiet - ohne Maßstab

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf wird folgendermaßen ermittelt:

Eingriffsfläche × Wertpunkte BNT × Eingriffsschwere (GRZ) – Planungsfaktor

Tabelle 2: Tabelle Eingriffsermittlung

Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Leitfaden 2021)									
Flur- nummer	ID	Biotop- und Nutzungstyp (Bestandserfassung -und Bewertung)	WP (Bestandserfassung)	Beschreibung des Eingriffs (Wirkung / Prognosezustand)	Eingriffsschwere	Fläche	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)	Planungsfaktor in %	Erforderlicher Kompensationsumfang (Wertpunkte)
200/4	B.1	Bestehende Erschließungsstrasse inkl. Straßenbegleitgrün V51	2	kein Eingriff	0	2.128	0	0	0
3360	E.1	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	SO	0,68	4.520	6.147	10	5.532
3360	E.2	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	MI	0,56	3.483	3.901	10	3.511
3360	E.3	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	WA	0,5	2.813	2.813	10	2.532
3360	E.4	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	MU1	0,56	3.049	3.414	10	3.073
3360	E.5	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	MU2	0,56	970	1.086	10	978
3360	E.6	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Erschließungsstraße	1	2.066	4.132	10	3.719
3360/1	E.6.1	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	V32 Befestigter Rad- und Fußweg	1	60	120	10	108
3360/1	E.6.1	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	V32 Befestigter Rad- und Fußweg	1	176	352	10	317
3360/1	E.6.2	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	V32 Befestigter Rad- und Fußweg	1	133	266	10	239
3360/1	E.6.3	K11 Artenarme Saume und Staudenfluren	4	V32 Befestigter Rad- und Fußweg	1	376	1.506	10	1.355
3360	G.1	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Spielplatz	0	239	0	0	0
3360	G.2	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	unbefestigte landwirtschaftliche Zufahrt	0	64	0	0	0
3360	G.3	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Ortsrandeingrünung Osten	0	2.118	0	0	0
3360	G.4.1	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Eingrünung Norden	0	790	0	0	0
3360	G.4.2	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Verkehrsbegleitgrün mit Fußweg	0	200	0	0	0
3360	G.4.3	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Verkehrsbegleitgrün mit Fußweg	0	57	0	0	0
Summe BNT (WP) x Fläche (m2) x Eingriffsschwere (GRZ) - Planungsfaktor (max. 20%) = Ausgleichsbedarf (WP)									21.364

Kompensation

Der nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021) ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt bei einer Eingriffsfläche von ca. 23.000 m² 21.364 Wertpunkte. Da im Geltungsbereich selbst keine Ausgleichsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, wird der Ausgleich extern auf der Ökokontofläche der Gemeinde Albaching mit Fl.Nrn. 2084 und 2085 der Gemarkung Utzenbichl, Gemeinde Albaching erbracht.

Bestand

Die Flurstücke entlang des gewundenen Grabens werden bisher als Intensivgrünland genutzt. Der bestehende Graben bildet die Grenze zwischen den beiden Flurstücken. Die Zufahrtsmöglichkeit ist an der Nordseite durch einen angrenzenden Feldweg gegeben. Beide Flurstücke liegen innerhalb des in der Moorbodenkartierung als "Vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert" ausgewiesenen Bereiches.

G11 Intensivgrünland (3 Wertpunkte) ca. 8.765 m²

F211 Graben naturfern (5 Wertpunkte) ca. 293 m²

Entwicklungsziel

G221 mäßig artenreiche Feuchtwiese (9 WP) ca. 7.874 m²

K123 mäßig artenreiche Hochstaudenflur, nass (7 WP) ca. 598 m²

F212 Graben mit naturnaher Entwicklung (10 WP) ca. 293 m²

Maßnahmen

Um das Entwicklungsziel einer mäßig artenreichen (seggen-, binsenreichen) Feuchtwiese (G221) zu erlangen, ist die Wiese zunächst auszuhagern. Dazu soll die Fläche zwei Jahre lang viermal jährlich gemäht und das Schnittgut abgefahren werden (keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz). Anschließend zweimalige Mahd mit spätem Mahdzeitpunkt (der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli, der zweite nicht vor dem 31. August erfolgen) und Mähgutabfuhr. 2

Die randlich an den schmalen Böschungen und im Graben z.T. bestehende Hochstaudenflur (Seggen, Mädesüß, Binsen, etc.) soll ausgeweitet werden und ist im Frühsommer von den Neophyten (Drüsiges Springkraut, insbesondere im Mittelabschnitt, in dem der Graben bis 2 m tief ist) zu befreien, so dass sich die heimischen standortgerechten Hochstauden besser entwickeln können. Denn ansonsten liegen die Böschungen im Winter weitgehend vegetationsfrei da (Springkraut ist einjährig und Flachwurzler), was die Erosion im Graben begünstigt. Daher die Neophyten noch vor der Samenreife vollständig ausreißen und entfernen. Diese Maßnahme ist bei Bedarf in den Folgejahren zu wiederholen.

Pflegmahd der Hochstaudenflur je nach Aufwuchs alle 2-5 Jahre, dabei jeweils ca. 20 % der Fläche abwechselnd stehen lassen (Staffelmahd).

Zur weiteren Erhöhung des Lebensraumangebots werden verteilt über die beiden Flurstücke im Bereich der zu entwickelnden Feuchtwiese mähbare, flache Seigen (30-50cm tief) angelegt. Dazu wird im Bereich der Seigen der Oberboden abgetragen und eine Initialansaat mit autochthonem Saatgut (Herkunftsgebiet 17 Südl. Alpenvorland, Saatgutgutmischung für Feuchtwiese) auf Rohboden durchgeführt. Diese Gestaltungselemente wurden hier aber nicht mit einer erhöhten Wertpunktzahl angesetzt.

Luftbild M 1:1.250



Abbildung 3: Lage der Ökokontofläche in der Gemeinde Albaching.

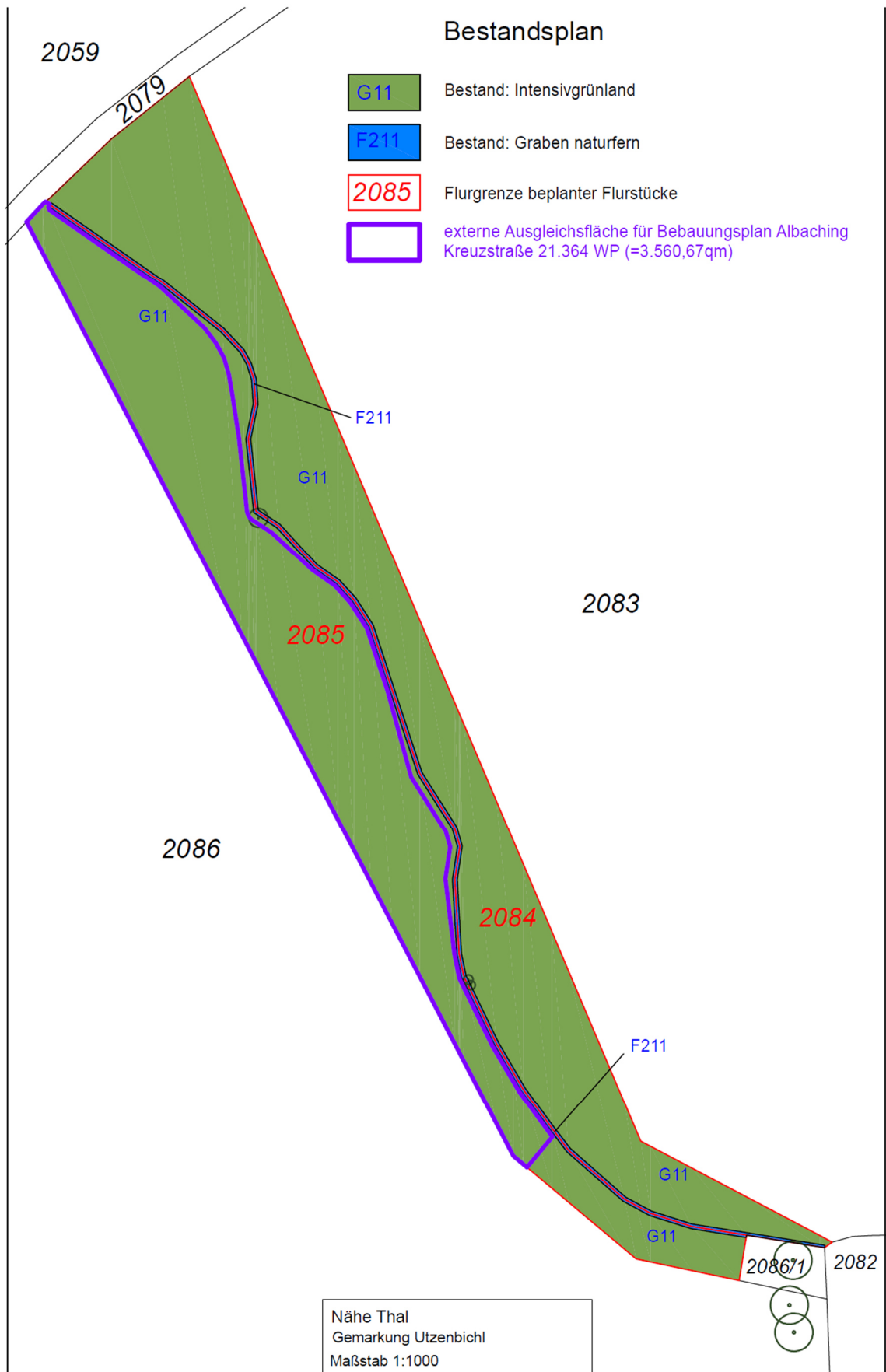


Abbildung 4: Bestandsplan Ökokontoffläche in der Gemeinde Albaching.

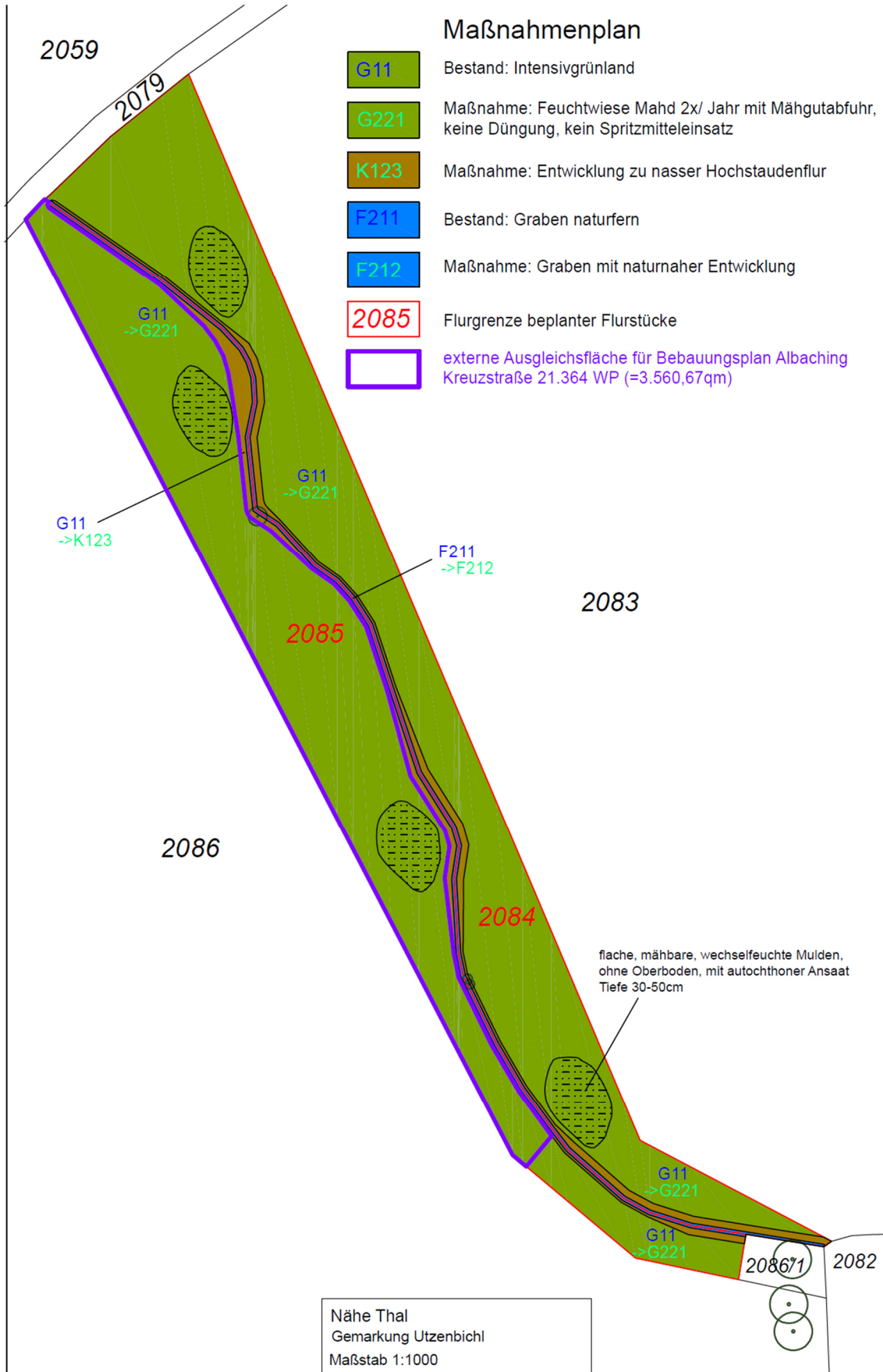


Abbildung 5: Maßnahmenplan Ökokontofläche in der Gemeinde Albaching.

Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Landschaftsbild besteht nicht. Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung sind aufgrund der unter Schutzgut Landschaft beschriebenen Auswirkungen als gering einzustufen. Wie in Kapitel C.7.1 dargelegt, wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen eine bestmögliche Einbindung der neuen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Ausgleich für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale

Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale besteht nicht. Über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf werden auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ausreichend abgedeckt (siehe C.7.1). Bei der vorliegenden Planung sind vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar.

B.4 Artenschutzrechtliche Belange

Mit der Realisierung der geplanten Bebauung sind Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden. Demnach wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in § 44 BNatSchG verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen, wonach es verboten ist, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, oder deren Lebensstätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Ziel der „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung mit Relevanzabschätzung“ (Kartierungsbüro Hintsche GmbH i.G. 2025) aus dem Frühjahr 2025 war es, möglicherweise relevante artenschutzrechtliche Konflikte im Vorfeld abzuklären und so Tötungen, Verletzungen und Störungen streng geschützter Arten vorzubeugen sowie Schädigungen ihrer Lebensstätten zu verhindern. Hierzu können ggf. notwendige CEF-Maßnahmen und Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung erarbeitet werden und auf gegenständlichen Planungsebene festgesetzt werden. So können Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG minimiert oder gar ausgeschlossen werden.

Prüfungsrelevante Arten

Beim benachbarten Bebauungsplan für die Kreisstraße RO42 wurde die Betroffenheit von Wiesenbrütern wie Kiebitz (*Vanellus vanellus*) und Feldlerche (*Alauda arvensis*) sowie die Beeinträchtigung von Insekten und möglichen Flugkorridoren für Fledermäuse geprüft/ festgestellt. Vor diesem Hintergrund wurden die Belange des speziellen Artenschutzes im Rahmen einer „Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Relevanzabschätzung“ durch das Kartierungsbüro Hintsche für das gegenständliche Planungsgebiet (Kartierungsbüro Hintsche GmbH 2025) vorgeprüft.

Das Ergebnis der Relevanzprüfung zeigt auf, dass das Untersuchungsgebiet für saP-relevante Arten nur von untergeordneter Bedeutung ist. Zwar bietet das Änderungsgebiet potenzielle Lebensräume für Feld- und Wiesenbrüter bietet, durch die Lage zwischen mehreren Straßen (Störkulisse) ist eine Nutzung der Fläche als Brutgebiet jedoch sehr unwahrscheinlich. Baum- und gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten können im Siedlungsgebiet westlich der Planungsfläche vorkommen und gelegentlich als Nahrungsgäste auftreten.

Sonstige prüfungsrelevante Arten

Weitere planungsrelevante Arten sind nicht bzw. höchstens als Nahrungsgäste zu erwarten. Zusammenfassend hält das Gutachten fest, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine vertiefenden Untersuchungen notwendig sind und das Vorhaben ist als unbedenklich einzustufen ist.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans „Albaching Kreuzstraße“ soll innerhalb des Geltungsbereichs auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen die Schaffung von neuem Wohnraum sowie Gewerbeflächen mit umgebenden Grünflächen ermöglicht werden. Da am derzeitigen Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes im Ortszentrum eine räumliche Vergrößerung nicht möglich ist, soll insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter ermöglicht werden, um damit eine erweiterte Grundversorgung am Ort zu sichern.

Die Ausweisung von Bauland soll gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Um in angemessenem Maße Wohnraum zu erschwinglichen Preisen und in für den demographischen Wandel angemessenen Wohnformen zur Verfügung stellen zu können, wird neues Bauland für die Nutzung zum Wohnen (WA) ausgewiesen. Zudem soll das Gebiet eine gute Mischung durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) und Mischgebietes (MI) erfahren. Das Sondergebiet (SO) stellt die Nahversorgung durch einen Vollsortimenter Supermarkt sicher. Die Fläche wurde zu diesem Zwecke von der Gemeinde erworben. Es soll eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Ortes gestärkt werden und langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft erhalten bleiben. Die Stärkung des Ortsbereichs Albaching als gemeindlichen Mittelpunkt durch Baulandausweisung mit spezifischen Nutzungen für die Bürgerinnen und Bürger direkt oder indirekt ist positiv zu bewerten.

Dies soll unter Beibehaltung des ländlichen Ortsbildes erfolgen, jedoch soll, um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, innerhalb des Plangebietes eine etwas dichtere Baustruktur geschaffen werden.

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanung

Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am Rand der Gemeinde Albaching, etwa 500 m östlich des Ortskernes.

Der Geltungsbereich von ca. 2,3 ha liegt im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (D66, Bay. LfU nach Ssymank 2025), genauer im „Inn-Chiemsee-Hügelland“ (O38, Bay. LfU nach Meynen/Schmithüsen et al. 2025) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region. Außerdem befindet sich das Planungsgebiet im Bereich des TK-Blattes 7838 (Albaching) und im Gemeindegebiet von Albaching im Landkreis Rosenheim.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 3360 (20.738 m²), Fl.Nr. 3360/1 (377 m²), Teilfläche von Fl.Nr. 200/4 (1.959 m²) und Teilfläche von Fl.Nr. 3365 (169m²). Insgesamt umfasst das Planungsgebiet damit 23.245 m².

Im Osten wird der Geltungsbereich von der Kreisstraße (RO 42) begrenzt und im Westen von der Wasserburgerstraße.

Im Norden befinden sich die Sportflächen mit den Sportstätten, ein neues Bank- und Verwaltungsgebäude mit Praxen und das Baugebiet „Albaching – Ost“.

Damit ist bereits seit einigen Jahren eine Erweiterung des Ortes in die östliche Richtung begonnen worden, bislang jedoch lediglich nördlichen der Kreuzstraße. Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird diese auch auf der südlichen Seite ergänzt.

Im Westen des Geltungsbereiches wird an das schon bestehende Wohngebiet am derzeitigen östlichen Dorfrand angeschlossen, das im bestehenden Flächennutzungsplan als WA – Gebiet ausgewiesen ist.

Der Süden des Geltungsbereiches grenzt an eine offene Landschaft, die landwirtschaftlich genutzt wird und im bestehenden Flächennutzungsplan als LW – Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Das Gelände ist weitgehend eben und weist im Großteil des Geländes eine Höhenlage von 511 m ü.NN aus, eine kleine Senke im nordöstlichen Teil weist am tiefsten Punkt eine Höhe von 510 m ü.NN aus.



Abbildung 6: Lage und Geltungsbereich, ohne Maßstab

Aktuelle Verbesserung der dörflichen Nah- und Grundversorgung – SO-Gebiet

Das zentrale Anliegen der Bebauungsplanung ist die Schaffung einer Sondergebietsflächen mit ausreichender Fläche, damit eine Erweiterung des bisherigen Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter ermöglicht und eine erweiterte Grundversorgung am Ort gesichert werden kann.

Am derzeitigen Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes im Ortszentrum ist eine räumliche Vergrößerung nicht möglich.

Die nächstgelegenen Märkte sind derzeit für die Bürger erst im Umkreis von ca. 8 km und nur mit Auto oder Bus zu erreichen. Daher hat die Gemeinde Albaching bereits in den letzten Jahren eine Grundstücksvorhaltung betrieben und eine größere Fläche am östlichen Ortsrand erworben.

Einen großen Flächenanteil von ca. 20% des Geltungsbereiches umfasst die dafür vorgesehen Ausweisung als SO – Sondergebiet – Lebensmittelmarkt.

Neue Ansiedelung von Handwerks- und Gewerbebetrieben – MI-Gebiet

Durch die Ausweisung eines MI Mischgebietes im unmittelbaren Einzugsbereich der Umgehungsstraße erhofft sich die Gemeinde die Neuansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben. Im Anschluss an das SO – Gebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft gelegen, kann die Erschließung flächeneffizient und kostengünstig für beide Baugebiete und Nutzungen gestaltet werden.

Der Flächenanteil des dafür vorgesehenen Mischgebietes umfasst ca. 11 % des Geltungsbereiches.

Anpassung an die Siedlungsentwicklung und Erforderlichkeit – MU-Gebiete

Nahezu ein Fünftel, also ca. 18% der Baulandausweisung wird der Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet MU“ (BauNVO 2017) zugeordnet werden.

Die Gebietskategorie „Urbane Gebiete MU“ (§ 6a BauNVO 2017) wurde erst 2017 durch die Eintragung in der BauNVO ermöglicht, um den geänderten Bedürfnissen der Siedlungsentwicklung, insbesondere auch im Ländlichen Raum Gestaltungsmöglichkeiten zu geben.

(...) Ein wesentliches Merkmal bzw. Unterschied zum Mischgebiet ist insbesondere, dass gemäß §6a Abs.1 S.2 BauNVO im Urbanen Gebiet die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss (...).

(...) Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) ermöglichen eine vielfältige, kleinräumige Mischung zwischen Wohnen und die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen und anderen Einrichtungen. Mit der Gebietskategorie räumt der Gesetzgeber den Kommunen durch angepasste Grenzwerte der TA Lärm eine größere Flexibilität hinsichtlich des Verhältnisses der Nutzungen zueinander ein. Eine höhere Geschossflächenzahl (GFZ) und weitreichendere, differenziertere Steuerungsmöglichkeiten der bauleitplanerischen Anordnung der Nutzungen lassen eine wesentlich dichtere Bauweise zu (...) Auszug p20/21 STMB.

Bei einer Einwohnerschaft von derzeit von ungefähr 1800 EW im gesamten Gemeindebereich wohnen im Dorf Albaching selbst mit ungefähr 890 EW ca. 50 % der Gemeindebürger. Mit den direkt benachbarten Ortsteilen Berg (ungefähr 222 EW) und Kalteneck (ungefähr 211 EW) umfassen die drei Ortsteile zusammen ca. 75% der Einwohnerschaft.

Eine Stärkung des Ortsbereichs Albaching als gemeindlichen Mittelpunkt durch Baulandausweisung mit spezifischen Nutzungen für die Bürger direkt oder indirekt ist daher positiv zu bewerten.

Auch besteht trotz der Ausweisung des benachbarten und im Jahr 2022 neu beplanten MI- und WA- Gebietes nördlich der Kreuzstraße weiterer Wohnraumbedarf an bezahlbaren familiengerechten Wohnungen, barrierefreien Wohnungen und kleineren Wohnungen.

Die Gemeinde Albaching hat den Ausbau der Gemeinde zu einer „Demografiefesten Kommune“ bereits begonnen und setzt ihn auch mit der gegenständlichen Bebauungsplanung fort (www.demografie-leitfaden-bayern.de). Im Einzelnen soll Wert gelegt werden auf:

- Pflege und Betreuung im sozialen Nahraum, Unterstützung der häuslich Pflegenden

Gemeinde Albaching

- Versorgung mit ambulanten und stationären Pflegeeinrichtungen, Förderung von Kurzzeit-, Tages- und Nachtpflegeplätzen, ambulant betreuten Wohngemeinschaften
- Begegnungsstätten sowie Dauerpflegeeinrichtungen im sozialen Nahraum
- Investitionskostenförderung für Einrichtungen für erwachsene Menschen mit Behinderung den Neu- und Umbau von besonderen Wohnformen (ehemals als „stationäre Wohnplätze“ bezeichnet) sowie Beschäftigungsplätze

Bedarf an erschwinglichen Bauparzellen zur Eigentumsförderung – WA-Gebiet

Die Unterstützung und Förderung von Wohneigentum für junge Familien hilft erwiesenermaßen langfristig den sozialen Zusammenhalt zu gewährleisten und ist die Basis eines intergenerativen Zusammenlebens.

Nach §1 Abs, 6 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen: (...) *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens (...)*

Die Ausweisung als WA – Gebiet mit 5 bis 6 Bauparzelle mit Grundstücksgrößen von 360 - 560 m² und bis zu 2 Wohneinheiten erlaubt der Gemeinde ein Angebot, auch im Rahmen des „Einheimischen Modells“ zur Verfügung zu stellen.

C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sogenannte Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Weil in der Gemeinde u.a. Bedarfe für Wohnen, kleines und mittleres Gewerbe, für Handwerksbetriebe nicht störender Art, für Dienstleistungen wie Apotheke und Geschäfte, für Dienstleistungsgewerbe im sozialen Bereich, sowie für einen Lebensmittelmarkt besteht, umfasst die Aufstellung des gegenständlichen BP zwei Urbane Gebiete (MU1 und MU2), ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI), sowie ein Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt (SO).

Die Vorhabenplanung sieht eine Flächennutzung wie folgt vor:

Gewerbefläche - Sondergebiet SO Lebensmittelmarkt, ca. 4.500 m²

Die beabsichtigte Umsiedelung des Einzelhandels – Lebensmittelmarktes mit einer gleichzeitigen Erweiterung des Sortiments soll auf der Fläche geschehen, die unmittelbar an die Umgehungsstraße anschließt. Es wird erwartet, dass dies gleichzeitig eine deutliche Vergrößerung des Einzugsbereiches bedeuten würde und daher ökonomisch sinnvoll ist. Die Gemeinde steht diesem Vorhaben positiv gegenüber und eine Grundstücksfläche einschl. Zufahrt und Parkierung von 4.500 m² bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m² wird als zweckmäßig erachtet. Der Lebensmittelmarkt wird im Osten an der Umgehungsstraße situiert, um gut sichtbar und leicht erreichbar zu sein und um den Einkaufs- und Lieferverkehr nicht weiter in den Siedlungsbereich zu verlagern. Alternativstandorte für einen Markt mit ähnlich guter Lage an der Umgehungsstraße

Gemeinde Albaching

beispielsweise im Norden des Dorfzentrums von Albaching sind auf Grund einer 25-jährigen Sperrfrist im Rahmen der Flurneuordnung nicht verfügbar.

Die bebaubare Fläche sowie die Stellplatzflächen sind durch Baugrenzen definiert, die einen größtmöglichen Spielraum für die Planung erlauben.

Die Zufahrt für den Lieferverkehr wird an der Nordseite bzw. Ostseite geplant, um die Lärmbelastigung so gering wie möglich zu halten für das übrige Baugebiet, insbesondere des WA-Gebietes.

Gewerbeflächen - Mischgebiet MI, ca. 3.480 m²

Weiterer Bedarf der Gemeinde besteht für Gewerbeflächen und Flächen für Handwerksbetriebe. Ein Mischgebiet wird an der Umgehungsstraße RO42 im Süden des Marktes vorgesehen. Im westlichen Bereich der Baufläche wird eine Teilfläche abgegrenzt mit Lärmschutzaufgaben und Nutzungseinschränkungen. Die genauen Festlegungen werden im weiteren Verfahren der Bebauungsplanung ergänzt (Ergänzungen durch IB Greiner – Schalltechn. Untersuchung).

Urbanes Gebiet MU1, ca. 3.049 m² und MU2, ca. 970 m²

Die Ausweisung der Fläche zwischen dem bestehenden Ortsrand und dem Lebensmittelmarkt als Urbane Gebiete MU1 und MU2 schaffen für die Gemeinde die Möglichkeit eigene Festlegungen für eine gemischte Nutzungen sowie deren Gestaltung und Verteilung zu definieren. Wesentlich ist dabei eine differenzierte Mischung von Wohnnutzung, Gewerbe und sozialen / kulturellen Einrichtungen.

Der spezifische Bedarf der Gemeinde an Einzelhandelsgeschäften wie Apotheke beispielsweise sowie Flächen für Dienstleistungsunternehmen im sozialen Bereich beispielsweise wird in diesen Bereichen nach Bedarf sich entwickeln können.

Die Neuausweisung des benachbarten Bebauungsgebietes „Albaching – Ost“ als MI- und WA-Gebiet erfolgt 2022, trotzdem besteht weiterer Bedarf an Wohnraum und sozialen Einrichtungen, denn laut Statistik stellt sich der Bedarf folgendermaßen dar: Bei der Annahme eines Bevölkerungswachstum von 2019 bis 2033 von ca. 7,5% im Landkreis Rosenheim und um ca. 8,4% im Gemeindebereich Albaching (Bayrisches Landesamt für Statistik LKR RO) ergibt dieser Wert einen Wohnraumbedarf für über 100 neue Bürger. Bei einem Belegungsschlüssel von durchschnittlich 3 Personen pro WE würde dies 30 bis 40 neue Wohneinheiten bedeuten.

Das im Vorfeld erarbeitete Städtebauliche Konzept ermöglicht in den MU- und WA-Gebieten ca. 20 - 25 neuen Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen und Ausformungen. Sinnvoll sind neben unterschiedlichen Wohnungsgrößen auch unterschiedliche Eigentums- und / oder Mietformen, um eine sozial ausgewogene Verteilung im neuen Ortsteil zu erzielen.

Allgemeines Wohngebiet WA, Grundstücksanteil ca. 2.800 m²

Der südliche Teil des Geltungsbereiches mit Orientierung zur offenen Landschaft wird vorgesehen für Bauparzellen in finanziell erschwinglicher Größe zur Unterstützung und Eigentumsförderung von Familien. Durch die Ausweisung als WA – Gebiet mit 5 Bauparzelle mit je 2 WE und mit Grundstücksgrößen von 450 - 600 m² kann die Gemeinde ein entsprechendes Angebot zur Verfügung stellen, auch im Rahmen des „Einheimischen Modells“.

Tabelle 3: Vorgesehene Flächennutzung

Flächenbilanz	Kategorie	m ²	Zulässige GRZ	%
Bebauungsplanung "Albaching - Kreuzstr."		23.245		100%
Teilgebiet - Sondergebiet	SO	4.520	0,45	19%
Teilgebiet- Mischgebiet	MI	3.483	0,45	15%
Teilgebiet- Urbanes Gebiet	MU1	3.049	0,45	13%
Teilgebiet- Urbanes Gebiet	MU2	970	0,45	4%
Teilgebiet- Allgemeines Wohngebiet	WA	2.813	0,40	12%
	Summe	14.835		64%
Öffentl. Verkehrsflächen - Kreuzstraße		2.128		9%
Öffentl. Verkehrsflächen - Flurweg		377		2%
	Summe	2.505		11%
Innere Erschließung - Hauptzufahrt		1.364		5%
Innere Erschließung - Wohnweg		767		3%
Innere Erschließung – Fussweg		133		1%
Fuss-u.Radweg entlang Kreuzstrasse		237		2%
	Summe	2.501		11%
Spielplatz		239		1%
Grünflächen – Ortsabrundung Ost		2.118		9%
Grünflächen – Ortsabrundung Nord		1.047		4%
	Summe	3.165		14%
Gesamt		23.245		100%

C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Albaching als Gemeinde im ländlichen Raum nordwestlich des Mittelzentrums Wasserburg am Inn am östlichen Rand des Verdichtungsraums München dargestellt (Bay. STMWI 2023).

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausgerechnet.

Laut regionalisierter Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamt für Statistik ist für den Landkreis Rosenheim, in dem die Gemeinde Albaching liegt, jedoch mit einer Bevölkerungsentwicklung von bis zu 7,5 % bis 2041 zu rechnen (Bayerisches Landesamt für Statistik 2024).

Aus dem LEP Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. (...)

→ *Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum*

Gemeinde Albaching

- 1.1.1 (G): Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
→ *Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum*
- 1.1.2 (G): Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
→ *Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum*
- 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
→ *Bebauung in Abwägung mit den übrigen Belangen hoher Dichte an bestehender Erschließung*
- 1.2.1 (Z): Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
→ *Sicherung der Versorgung mit kleineren, barrierefreien Wohneinheiten*
- 2.2.7 (G): Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten und Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenwirkt wird
→ *Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem Wohnraum und einem Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse; sozial durchmischte Siedlungsstrukturen*
- 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
→ *Verdichtete Bauweise mit flächensparenden Bauformen mit einem Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit*
- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
→ *Verdichtete Bauweise unter Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild*
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
→ *Vgl. Ziffer A.3. Es stehen nicht ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung.*
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
→ *Abrundung des Siedlungskörpers und Anbindung an die vorhandene Erschließung*

Regionalplanung

Der Gemeinde Albaching befindet sich gemäß gültigem Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im ländlichen Teilraum etwa 12 km nordwestlich der Mittelzentrams Wasserburg am Inn. Nordöstlich grenzt mit dem Landkreis Mühldorf ein Raum mit besonderem Handlungsbedarf mit dem Grundzentrum (ca. 10 km Entfernung) Haag in Oberbayern an.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

A I 1 (G): Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).

→ Schaffung von erschwinglichem und auch von dem Hintergrund des demographischen Wandels bedarfsgerechtem Wohnraum

A II 6.3 (Z): Die Einwohnerentwicklung soll sich in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen. Dem Bauen für Einheimische kommt Vorrang zu. Die Entstehung von überwiegend eigengenutzten Freizeitwohnegelegenheiten soll verhindert werden.

→ Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen zur Stärkung der bestehenden Ortsstruktur, moderate Entwicklung

A II 6.4 (G): Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen.

→ Kompakte Struktur im Siedlungszusammenhang, angemessene Durchgrünung

B I 2.1 (Z): (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...)

→ Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge

B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

→ Kompakte Bebauung im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper und an vorhandener Erschließung

B II 2 (G): Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

→ Verdichtete Bauweise in Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild

B III 2.1 (G): Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.

→ Moderate Entwicklung mit angemessener Dichte im Anschluss an den bestehenden Siedlungsstruktur

Bebauungspläne / bestehendes Baurecht

Bebauungsplanung „Albaching – Ost“ 2022, 17. Änderung des FNPL 2022

Im Jahr 2022 wurde der BPL „Albaching -Ost“ als Satzung beschlossen. Er beinhaltet drei Gebietskategorien mit einer Fläche von ca.1,4 ha, im Einzelnen:

- GE-Gewerbegebiet für ein Bankhaus mit Sondernutzungen wie Arztpraxis und Gastronomie. Das Gebäude ist bereits erstellt und wird im Frühjahr 2025 eröffnet.
- MI-Mischgebiet für alters- und barrierefreies Wohnen, Praxen, Geschäfte und kleinere Gewerbebetriebe
- WA-Allgemeines Wohngebiet für Geschoßwohnungsbau und kleinteilige Wohneinheiten mit ca. 10 - 13 WE für-ungefähr 30-40 Bewohner

Begründet wird dies mit einer prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 20 Jahre, die im Umfeld der Stadt Ebersberg mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 11% und im Landkreis Rosenheim mit einem Zuwachs von 5-7,5 % ausgeht. Im Zuge der Bebauungsplanung „Albaching – Ost“ wurde die 17.Änderung des FN-Planes 2020 beschlossen und 2022 fertiggestellt

Bebauungsplanung „Sondergebiet Hackschnitzel Albaching – Ost“ 2024

Die Gemeinde Albaching hat auf einer Fläche zwischen Sportanlagen und Umgehungsstraße die Bebauungsplanung mit Ausweisung des SO-Sondergebietes „Hackschnitzelheizung Albaching - Ost“ im Jahr 2024 genehmigt. Der Bau der Heizzentrale soll im Frühjahr 2025 beginnen. Auch dadurch gewinnt der östliche Dorfbereich Attraktivität.

A.4.3 Bebauungsplanung „Ortsumgehung Albaching“ - 2017

Die neu erstellte Kreisstraße RO 41 als großräumige Ortsumfahrungsstraße, hat nicht nur den Ort Albaching selbst deutlich verkehrsberuhigt und aufgewertet, sondern auch überörtlich besser angeschlossen. Im Zusammenhang mit dieser großräumigen Verkehrsneuordnung macht die beabsichtigte Baulandausweisung für ein Sondergebiet – Lebensmittelmarkt in Folge ortplanerisch Sinn.

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan sind die beantragten Baulandausweisungen als landwirtschaftliche Flächen innerhalb der Ortsumgehungsstraße dargestellt.

Amtliche Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung sind weder kartierte Biotop noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH- bzw.- SPA-Gebiete (NATURA-2000-Gebiete), NSG, LSG etc.). Im Umkreis von 5 km liegt lediglich das FFH-Gebiet „Ebersberger und Großhaager Forst“ (7837-371) mit den Teilflächen 7837-371.03 und 7837-371.04 (ca. 3 km Entfernung zum Planungsgebiet).

Aufgrund der Entfernung bestehen keine funktionalen bzw. räumlichen Wechselwirkungen zwischen Schutzgebieten und dem Planungsgebiet.

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem im Regionalplan 18 verzeichneten Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Trinkwasserschutz

Im Westen liegt in ca. 3 km Entfernung das Trinkwasserschutzgebiet Steinhöring (2210783800174).

Artenschutzrechtliche Belange

Das Ergebnis der Relevanzprüfung zeigt auf, dass das Untersuchungsgebiet für saP-relevante Arten nur von untergeordneter Bedeutung ist. Zwar bietet das Änderungsgebiet potenzielle Lebensräume für Feld- und Wiesenbrüter bietet, durch die Lage zwischen mehreren Straßen (Störkulisse) ist eine Nutzung der Fläche als Brutgebiet jedoch sehr unwahrscheinlich. Baum- und gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten können im Siedlungsgebiet westlich der Planungsfläche vorkommen und gelegentlich als Nahrungsgäste auftreten (vgl. C.2.1).

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen des Bebauungsplans „Albaching Kreuzstraße“ bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grund- und Oberflächenwasser, Boden, Fläche, Klima / Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt flächenbezogen (Schutzgut Arten und Lebensräume) bzw. verbalargumentativ (alle weiteren relevanten Schutzgüter). Hierbei wird eine vierstufige Bewertungsskala zu Grunde gelegt: keine, geringe, mittlere oder hohe Erheblichkeit in Bezug auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten als die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand

Bisher wird das Planungsgebiet überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche (ca. 20.000 m²) genutzt. Im Süden schließen sich weitere Acker- bzw. Grünlandflächen sowie in einer Entfernung von ca. 300 m ein Laub-Mischwald an. Im Osten begrenzt die Umgehungsstraße RO42 das Planungsgebiet. Daran schließen sich östlich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen grenzen bestehende Siedlungsstrukturen (Allgemeines Wohngebiet) an, ein artenarmer Saum liegt im Bereich des Flurwegs im westlichen Teil des Planungsgebiets. Im Norden des Planungsgebiets befindet sich die Kreuzstraße mit Straßenbegleitgrün sowie weitere

Bebauung und der gemeindliche Sportplatz. Im Geltungsbereich selbst sind jedoch keine Strukturen wie Gewässer, Gräben oder Gehölze vorhanden, welche ein Lebensraumpotenzial für (geschützte) Arten darstellen (vgl. Abbildung 9).

Artenschutzrechtliche Belange

Beim benachbarten Bebauungsplan für die Kreisstraße RO42 wurde die Betroffenheit von Wiesenbrütern wie Kiebitz (*Vanellus vanellus*) und Feldlerche (*Alauda arvensis*) sowie die Beeinträchtigung von Insekten und möglichen Flugkorridoren für Fledermäuse geprüft/ festgestellt. Vor diesem Hintergrund wurden die Belange des speziellen Artenschutzes im Rahmen einer „Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Relevanzabschätzung“ durch das Kartierungsbüro Hintsche für das gegenständliche Planungsgebiet (Kartierungsbüro Hintsche GmbH 2025) vorgeprüft.

Ziel ist es, möglicherweise relevante artenschutzrechtliche Konflikte im Vorfeld abzuklären, um ggf. frühzeitig mit CEF-Maßnahmen und Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans reagieren zu können.

Im Ergebnis zeigt sich hier:

Aufgrund der Struktur des Gebiets kann ein Vorkommen insbesondere von Feld- und Wiesenbrütern nicht ausgeschlossen werden. Laut Erläuterungen gibt es keine Nachweise für Wiesen- und Feldbrüter im Planungsgebiet. Die nächsten Nachweise von Vorkommen des Kiebitz sind in ca. 500 m Entfernung nördlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Störwirkung der nahen RO42 sowie vorhandener Wohnbebauung bleibt im Planungsgebiet nur eine kleine potentielle Habitatfläche und eine Nutzung als Brutgebiet ist sehr unwahrscheinlich.

Weitere saP-relevante Arten sind im Planungsgebiet höchstens als Nahrungsgäste zu erwarten, da es für sie als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht geeignet ist. Durch Bebauung und Bepflanzung der Planungsfläche könnten aber neue Lebensstätten entstehen.

Eine Eignung als Bruthabitat für Gehölz- oder Höhlenbrüter besteht aufgrund des Fehlens geeigneter Gehölze nicht.

Um Tötungen, Verletzungen und Störungen streng geschützter Arten zusätzlich vorzubeugen sowie Schädigungen ihrer Lebensstätten zu verhindern (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG), sind im Rahmen der Relevanzprüfung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgeschrieben. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine vertiefenden Untersuchungen notwendig und das Vorhaben ist als unbedenklich einzustufen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Etwa 20.000 m² intensiv genutzte Ackerfläche sowie kleinere Teilflächen (Artenarmer Saum im Westen) mit geringer Wertigkeit entfallen als Lebensraum für Flora und Fauna. Nach aktuellem Planungsstand bleibt das Straßenbegleitgrün entlang der Straße erhalten.

Da kein Baumbestand auf der Fläche vorhanden ist, sind keine Fällungen erforderlich.

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen mit entsprechenden Scheueffekten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund festgesetzter Maßnahmen zur Durchgrünung und weiterer Freiflächengestaltung entstehen neue Lebensraumstrukturen. Zusätzlich zu den Privatgärten sind insgesamt ca. 3.000 m² Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung sowie weitere ca. 1.500 m² öffentliche und verkehrsbegleitende Grünflächen vorgesehen. Diese Flächen sind als Aufwertung der heute intensiv genutzten Ackerflächen zu sehen. Durch Obstbaumpflanzungen sowie die Entwicklung extensiver Wiesenflächen und Heckenstrukturen soll ein möglichst natürlicher und naturnaher Übergang zwischen den Baugrundstücken und den Naturräumen bzw. der RO42 geschaffen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Hinblick auf Lichtemissionen werden Hinweise insbesondere zum verbindlichen Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln (insektenfreundliche Leuchtmittel) und Verzicht auf ungerichtete Beleuchtungseinrichtungen getroffen. Somit werden negative Auswirkungen durch Beleuchtung für nachtaktive Tiere (Fledermäuse, Insekten, Vögel) minimiert.

Weiter sind die Zeiträume und Hinweise zu Rodungsarbeiten zu beachten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume sind insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut FlächeBestand

Die Fläche des Planungsgebiets (ca. 2,3 ha) ist aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt (ca. 2 ha intensiv bewirtschafteter Acker, A11). Hinzu kommen kleinere Flächen im Westen (artenarmer Saum, K11) sowie im Norden (Verkehrsbegleitgrün, V51).

Das Planungsgebiet wird durch die Kreuzstraße erschlossen und schließt mit der Infrastruktur an einen bestehenden Siedlungskörper an. Dort liegen bereits Leitungen für Medien, Strom, Telekommunikation, Abwasser und Frischwasser vor.

Auswirkungen

Tabelle 4: Flächenbilanz

Flächenbilanz	Kategorie	m ²	Zulässige GRZ	%
Bebauungsplanung "Albaching - Kreuzstr."		23.245		100%
Teilgebiet - Sondergebiet	SO	4.520	0,45	19%
Teilgebiet- Mischgebiet	MI	3.483	0,45	15%
Teilgebiet- Urbanes Gebiet	MU1	3.049	0,45	13%
Teilgebiet- Urbanes Gebiet	MU2	970	0,45	4%
Teilgebiet- Allgemeines Wohngebiet	WA	2.813	0,40	12%
	Summe	14.835		64%
Öffentl. Verkehrsflächen - Kreuzstraße		2.128		9%
Öffentl. Verkehrsflächen - Flurweg		377		2%
	Summe	2.505		11%
Innere Erschließung - Hauptzufahrt		1.364		5%
Innere Erschließung - Wohnweg		767		3%
Innere Erschließung – Fussweg		133		1%

Gemeinde Albaching

Fuss-u.Radweg entlang Kreuzstrasse		237		2%
	Summe	2.501		11%
Spielplatz		239		1%
Grünflächen – Ortsabrundung Ost		2.118		9%
Grünflächen – Ortsabrundung Nord		1.047		4%
	Summe	3.165		14%
Gesamt		23.245		100%

Es ist mit einer über den Bebauungsplan hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen für die Ausgleichsflächen zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Überplanung der heute unbebauten Flächen kommt es zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme. Ca. 20.000 m² landwirtschaftlich genutzte Fläche gehen verloren, etwa 3.000 m² sind bereits heute überbaut (Kreuzstraße) oder unterliegen anderweitiger Nutzung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die dichtere Bebauung in Teilbereichen und die Bereitstellung gemischter Wohn- und Nutzungsstrukturen aus Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern, Gebäuden mit Wohnungen (Wohnen und Arbeiten / Generationenwohnen), sowie Gebäuden für Gewerbe, Handwerk und sozialen / kulturellen Einrichtungen ermöglicht eine flächensparende Baulandentwicklung.

Zudem wird die Bebauung und Versiegelung der Flächen durch die Festsetzung der GRZ beschränkt.

Die Umsetzung der geplanten Bebauung führt zu einer nicht unerheblichen baulichen Verdichtung und räumlichen Ausdehnung im Verhältnis zur bestehenden Siedlungsstruktur des Ortes Albaching.

Für oberflächliche Stellplätze werden sickerfähige Beläge festgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (Straßenausbauten, externe Stellplätze etc.).

Es sind keine gesonderten Flächen für die Baustelleneinrichtung (Zufahrten, Lagerung) außerhalb des Baugebietes notwendig.

Auf der Fläche des künftigen SO-Gebiets ist eine Gesamtversiegelung von max. 68% zulässig (GRZ inkl. zulässiger Überschreitung, entspricht ca. 3.000 m²). Dagegen ist auf der Fläche des künftigen WA-Gebiets lediglich eine Gesamtversiegelung von max. 50% zulässig (GRZ inkl. zulässiger Überschreitung, entspricht ca. 1.400 m²). Im Bereich der MU-Gebiete sowie des MI-Gebiets ist inkl. der zulässigen Überschreitung eine Gesamtversiegelung von 56% möglich (entspricht ca. 2.240 m² bzw. 1.960 m²).

Aufgrund festgesetzter Maßnahmen zur Durchgrünung sowie weiterer Maßnahmen zur Freiflächengestaltung bleiben unversiegelte Flächen erhalten. Zusätzlich zu bestehenden Privatgärten sind insgesamt ca. 3000 m² Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung sowie weitere ca. 1.500 m² öffentliche und verkehrsbegleitende Grünflächen vorgesehen. Innerhalb des MU1 sind Flächen für die Anlage von Spielflächen vorhanden. Außerdem wird das Planungsgebiet selbst mit Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen durchgrünt.

Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind aufgrund der Flächeninanspruchnahme mit hohem Versiegelungsgrad insgesamt Auswirkungen von **geringer-mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 herrscht im Planungsgebiet fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt).

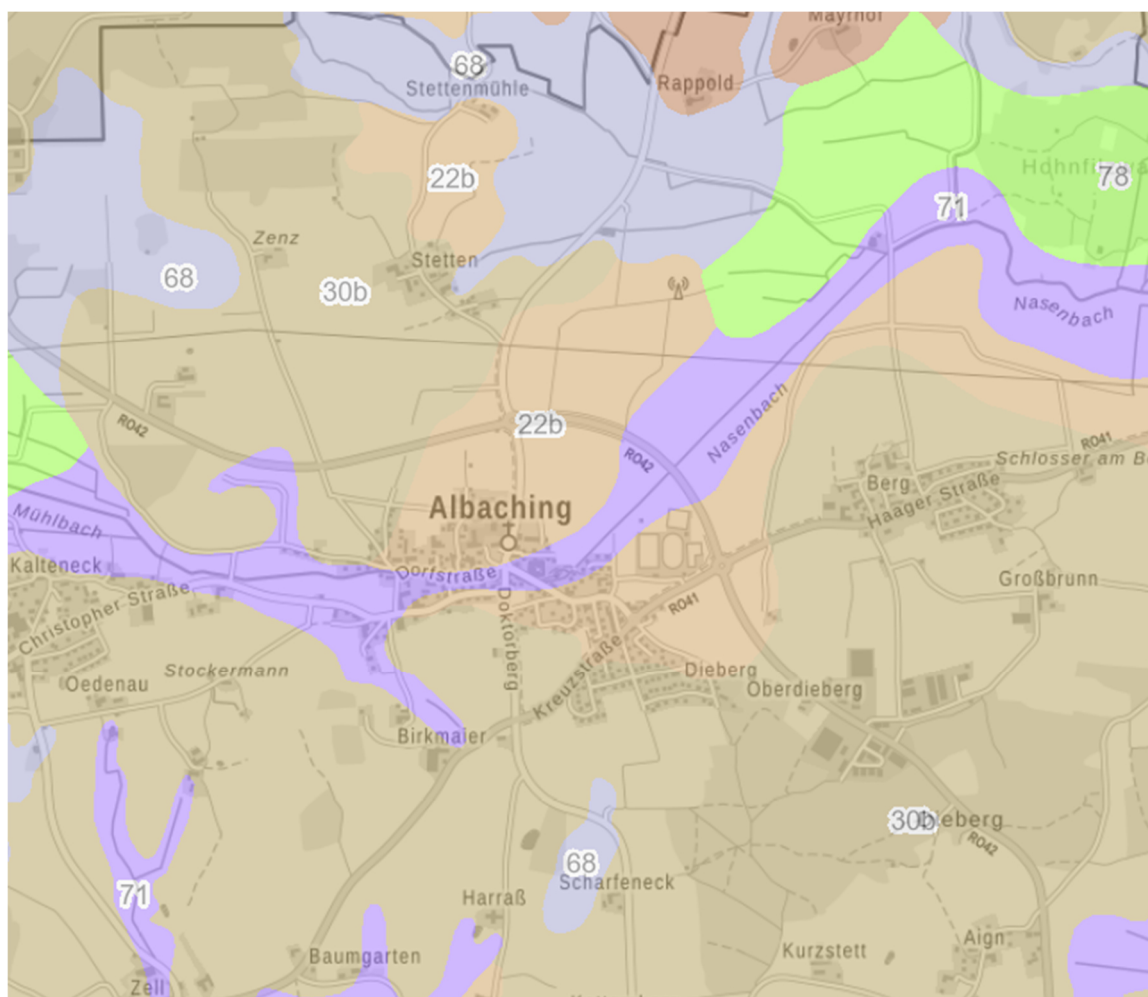


Abbildung 7: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte, ohne Maßstab, Quelle: Bay.LfU, UmweltAtlas Bayern (2025)

Gemeinde Albaching

Nach der Geologischen Karte von Bayern liegt das Planungsgebiet im Bereich von Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse 3^o1). Es ist entsprechend mit Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Innerer Jugendmoräne) zu rechnen.

Durch das Ingenieurbüro Bertlein GmbH, Büro für Geologie, Kirchdorf wurden Schürfungen im Planungsgebiet durchgeführt. Demnach ist ab einer Tiefe von 0,8 m bis 1,0 m eine graue (Kies)-Schotter-Schicht der Bodengruppe GW zu finden. Oberhalb des Kieses liegt ein angewittertes Sediment.

Für die Einschätzung von Bodenaufbau, Grundwasserstand und Sickerfähigkeit können zusätzlich ggf. Baugrundgutachten der umliegenden Bauvorhaben herangezogen werden. Dementsprechend werden zwei Gutachten des Büros OHIN (Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Büro für Baugrund- und Altlastenerkundung) für die Bauvorhaben Albaching, Kreuzstraße Bankhaus (OHIN 2022) sowie für das Bauvorhaben Albaching Kreuzstraße/Am Sportplatz (OHIN 2024) herangezogen.

Bzgl. der geologischen Situation beim benachbarten Bauvorhaben hält das Bodengutachten (OHIN 2022) fest, dass der Untergrund des Baugeländes aus späteiszeitlichen Schmelzwasserschottern besteht, die durch den erhöhten Wasserandrang beim Abschmelzen der Gletscher sedimentiert wurden. Durch die Verwitterung wurde die Oberfläche entfestigt und es bildete sich der Verwitterungslehm.

Denkmäler

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Mai 2025) sind im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler, geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

Die nächstgelegenen Denkmäler befinden sich im Ortszentrum (Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus (D-1-87-186-1), Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus (D-1-7838-0184) sowie ein Turmhügel (D-1-7838-0100)).

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets als landwirtschaftlich genutztes Ackerland, ist auch nicht von großflächig auftretenden Altlasten auszugehen.

Seltene oder besonders schützenswerte Bodenarten kommen im Planungsbereich nicht vor.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird der anstehende Boden abgeschoben und bis zur Wiederverwendung vor Ort zwischengelagert bzw. nicht verwendbarer Boden abgefahren oder entsprechend entsorgt, sollte dieser belastet sein. Der Mutterboden im Baufeld wird vollständig abgetragen und kann z.T. für Vegetationsflächen gelagert und wiederverwendet werden.

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsfläche für Niederschlagswasser, sowie als Fläche mit Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe (u.a. Nitratrückhaltung) gehen verloren.

Da sich im Geltungsbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung mit Gebäuden und Erschließungsflächen werden die anstehenden Böden der jeweiligen Baugrundstücke bzw. der öffentlichen Erschließungsfläche teilweise versiegelt.

Mit der Umsetzung der Planung gehen ca. 20.000 m² Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage bzw. Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Fläche mit Retentionsvermögen für Niederschlagswasser verloren.

Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchungen eignen sich die angetroffenen Bodenschichten für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur bedingt (vgl. s.u. Sickerfähigkeit).

Zur Reduktion und Zurückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sind für Nebenanlagen zudem Gründächer festgesetzt. Außerdem sind Festsetzungen zur Nutzung von Zisternen festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzungen zur maximalen Versiegelung der Baugrundstücke bleiben noch ausreichend Flächen für die Vegetation erhalten. Diese werden ergänzt durch die festgesetzten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sowie die öffentlichen und verkehrsbegleitenden Grünflächen. In diesen Bereichen findet kein Eingriff in den Boden statt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Nutzungen (MU, MI, SO, WA) kann ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Kraftstoffe, Chemikalien etc.) weitgehend ausgeschlossen werden. Somit sind hier keine negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Zudem wird durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung der Boden kaum mehr mit Dünge- und Spritzmittel belastet. Auf den Flächen für Bepflanzung wird die Nutzung von Dünge- und Spritzmitteln ausgeschlossen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Grundwasser

Aus dem Bodengutachten des benachbarten Bauvorhabens (OHIN 2024) wurde das Grundwasser bei Tiefen zwischen ca. 1,5-1,70 m unter GOK erreicht. Der höchste Grundwasserstand (HHW) ist mit einem Sicherheitszuschlag von 30 cm bei 508,85 m ü. NN anzusetzen und der mittlere höchste Grundwasserstand (MHW) bei 508,0 m ü. NN.

Sickerfähigkeit

Das Ingenieurbüro Bertlein GmbH, Büro für Geologie, Kirchdorf hat im April 2025 im Rahmen der laufenden Bearbeitung Schürfungen im Geltungsbereich durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

- Ab einer Tiefe von 0,8 m bis 1,0 m befindet sich eine graue (Kies)-Schotter-Schicht der Bodengruppe GW, die aufgrund des kf-Werts von $1 \cdot 10^{-3}$ m/s für eine Versickerung geeignet ist (dieser Durchlässigkeitsbeiwert beinhaltet auch den geringeren vertikalen Durchlässigkeitsbeiwert, der durch die interne Schichtung mit zwischengelagerten Sandlinsen entsteht).
- Oberhalb des Kieses liegt ein angewittertes Sediment. Die Unterkante dieser Schicht liegt zwischen 0,8 m und 1,0 m u. GOK. Dieses angewitterte Sediment verfügt nur über einen sehr geringen Durchlässigkeitsbeiwert von ca. $5 \cdot 10^{-6}$ m/s. Diese Schicht ist für die Versickerung nicht geeignet.
- Zur Versickerung wird vorgeschlagen, das angewitterte Sediment vollständig bis zum anstehenden grauen Schotter auszukoffern und durch einen sickerfähigen Kies zu ersetzen. Als sickerfähig gilt ein Kies mit einem Durchlässigkeitsbeiwert kf-Wert von mindestens $1 \cdot 10^{-3}$ m/s, idealerweise jedoch $1 \cdot 10^{-2}$ m/s. Beim Verfüllen mit Kies und der anschließenden Abdeckung mit Mutterboden sind die entsprechenden Vorgaben zu beachten. Zudem wird die Einrichtung eines Notüberlaufs mit Ableitung oder Einleitung in Sickerschächte empfohlen, welche direkt mit der Kiesfüllung oder dem anstehenden grauen Kies verbunden sind.

Für die Einschätzung der Sickerfähigkeit können zusätzlich Baugrundgutachten der umliegenden Bauvorhaben herangezogen werden. Das Gutachten des benachbarten Bauvorhabens (OHIN 2022) fest, dass der Kies zur Versickerung des Niederschlagswassers geeignet ist und der Verwitterungslehm als gering bis nicht durchlässig einzustufen ist. Dieser ist ggf. mit einer Versickerungseinrichtung zu durchstoßen. Es wird empfohlen, die Durchlässigkeit des Kieses mit einem großflächigen Versickerungsversuch in einer Schürfrube zu überprüfen.

Starkregenereignisse

Bisher sind keine Überflutungen im Plangebiet bekannt. Im voralpinen Bereich können jedoch Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten. Durch die Klimaveränderung werden die Häufigkeit und Intensität solcher Ereignisse weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Bei Starkniederschlägen besteht sowohl die Notwendigkeit für den Rückhalt des Oberflächenwassers auf der Fläche selbst, als auch die Gefahr durch wild abfließendes Wasser mit Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten.

Das Gelände selbst ist vom Dorfrand im Westen zur Ortsumgehungsstraße im Osten gering abfallend von 511.00 ü. NN zu 510.00 ü. NN, es bildet nahe dem Kreisverkehr eine Mulde aus. Nach Süden steigt das Gelände wieder leicht an auf 511.00 ü. NN., weshalb auch die Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss und Sturmflutereignissen (Umweltatlas Bayern, Stand Mai 2025) für das Gebiet Hinweise auf potenzielle Überflutungen sowie Anstau in Folge von Starkregenereignissen gibt.

Regenrückhaltung, Speicherung und standortnahe Versickerung sind planerisch so zu gestalten und nachzuweisen, dass Schäden durch Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser vermieden werden. Gleichzeitig kann durch Regenrückhaltung und Zisternenbau für extreme Trockenheit vorgesorgt werden. Entsprechend einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung werden versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen festgesetzt und

Erschließungsflächen möglichst gering gehalten. Zudem sind im Bereich der verkehrsbegleitenden Grünflächen sowie innerhalb der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als naturnahe ‚Ortsrandeingrünung Gewerbe‘“ Anlagen zur naturnahen Versickerung zulässig.

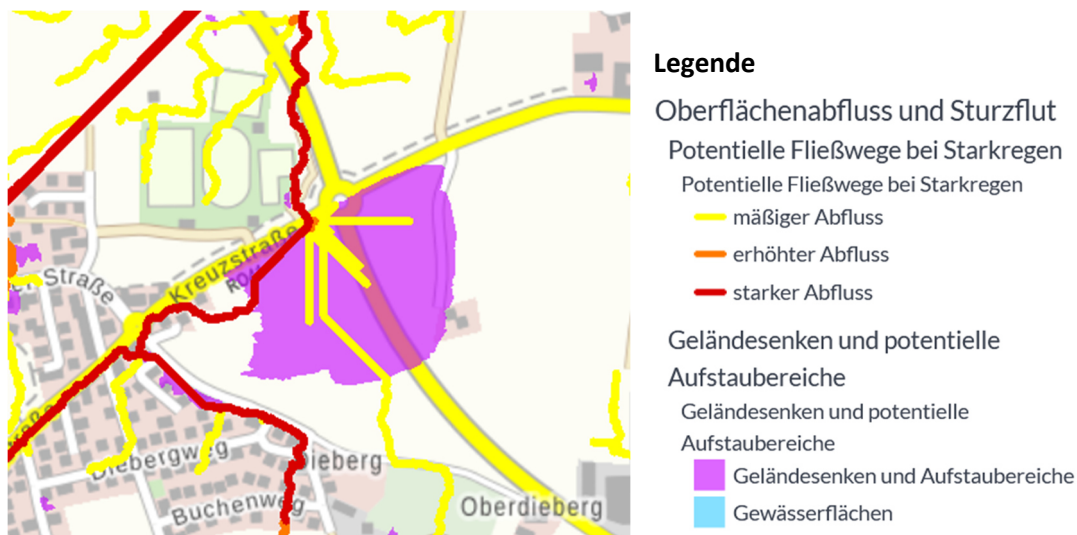


Abbildung 8: Oberflächenabfluss – Fließwege bei Starkregen sowie Geländesenken und Aufstaubereiche, ohne Maßstab, Quelle: Bay. LfU, UmweltAtlas Bayern (2025)

Gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete des bayrischen Landesamtes für Umwelt (LfU), ist das Baugelände bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) bzw. einem extremen Hochwasser (HQextrem) nicht überflutungsgefährdet (OHIN 2022, OHIN 2024, Umweltatlas Bayern, Stand Mai 2025).

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung der Flächen kommt es zur Versiegelung von sickerfähigen landwirtschaftlichen Flächen und damit zur Verminderung der Sicker- bzw. Filterleistung für das Grundwasser im Planungsbereich.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Überbauung und Versiegelung des Bodens kommt es zur Minderung von versickerungsfähigen Flächen.

Im Planungsgebiet besteht bedingt durch die Hanglage eine Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Das Gelände fällt von Westen nach Osten hin ab. Bei der baulichen Ausführung sollten daher die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Nutzungen (MU, MI, SO, WA) kann ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Kraftstoffe, Chemikalien etc.) weitgehend ausgeschlossen werden. Somit sind hier keine negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

In Albaching ist das Klima gemäßigt warm. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 8.9°C. Über das Jahr fällt 1144 mm Niederschlag (<https://de.climate-data.org>).

Die unbebauten Flächen haben eine Bedeutung für die Entstehung bzw. Ableitung von Frischluft.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kann es zu Staub- und Schadstoffemissionen durch die Bautätigkeit kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die geplante Bebauung mindert die Durchlüftungs- und Kühlfunktion des bestehenden Grünlandes. Durch die neuen Gebäude und versiegelten Flächen können sich die Bereiche intensiver aufheizen.

Durch die hauptsächliche Nutzung als Wohngebiet ist mit einer geringfügigen Zunahme von Emissionen im Planungsgebiet durch den Anwohner- bzw. Anliegerverkehr zu rechnen.

Darüber hinaus ist im Zuge der baulichen Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans mit einer Reduktion des kleinklimatischen Frischluftaufkommens zu rechnen.

Die festgesetzte Durchgrünung und Eingrünung durch Grünflächen und Baumpflanzungen trägt zur Abkühlung von Freiraum, Straßenverkehrsflächen sowie Gebäuden bei und verbessert das Mikroklima. Dächer von Nebenanlagen, Garagen oder Carports können auch als Gründach ausgeführt werden, was ebenfalls einen positiven Effekt auf das Mikroklima hat.

Eine Reduktion der Flächenversiegelung, Begrünung von Nebengebäuden und Garagen sowie eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung minimiert die Auswirkung von Starkregenereignissen auf die Infrastruktur.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Nutzung ist mit einer geringfügigen Zunahme von Emissionen im Planungsgebiet durch den Anwohner- bzw. Anliegerverkehr zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Klima/Luft sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Albaching. Die Fläche selbst ist relativ eben und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie weist keine besonderen landschaftlichen Strukturen wie z.B. Baumbestand auf.

Das Plangebiet ist trotz seiner Ortsrandlage nicht von Weitem einsehbar. Nördlich befindet sich der Sportplatz und ein Neubaugebiet, westlich schließt der Siedlungsrand am (Bestand überwiegend Einfamilienhäuser). Südlich wird der Landschaftsraum von Wald umgeben. Nur von Osten öffnet sich das Gebiet in die Moränenhügellandschaft, wobei hier die neu gebaute Kreisstraße RO42 bereits aktuell als landschaftliche Zäsur wirkt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist lediglich temporär durch Baukräne, Baubetrieb etc. mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Ortsstruktur und das Landschaftsbild werden durch die Ausweisung der Bauflächen verändert. Durch die Lage am östlichen Ortsrand fungiert das künftige Baugebiet als neuer Ortseingang für die Gemeinde und soll daher in seiner Erscheinung und Wirkung ansprechend gestaltet werden. Dieser Tatsache wurde durch die ausgeprägte Eingrünung insbesondere im Norden entlang der Kreuzstraße sowie durch die städtebauliche Ausprägung (u.a. baulichen Gliederung, spezifisch dörfliche Baustruktur) Rechnung getragen. Außerdem gliedern strukturierte Pflanzungen für die Ortsrandeingrünung sowie Pflanzungen im Süden und Osten sowie innerhalb der künftigen Siedlungsfläche das Baugebiet in die Landschaft ein.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Bedarfsfläche für den Lebensmittelmarkt wird im Osten an der Umgehungsstraße situiert. Einerseits, um gut sichtbar zu sein und andererseits, um den damit entstehenden Anlieger- und Lieferverkehr nicht weiter in den Siedlungsbereich zu verlagern.

Es sind keine weiteren betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Bestand

Verkehrslärm

Aktuell besteht eine Lärmimmissionen im Bereich östlich des Planungsgebiets durch die RO42 sowie nördlich durch die Befahrung der Kreuzstraße.

Erholung

Das Planungsgebiet liegt zwar in einer für den Tourismus bedeutenden Region, jedoch hat der Geltungsbereich an sich aufgrund der aktuell landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die Erholung bzw. keinen besonderen Charakter bzgl. der Erholungseignung. Im unmittelbaren Planungsgebiet verlaufen keine Rad- und Wanderwege.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauzeit können Lärm- und Staubbelastungen durch die Bautätigkeit entstehen. Außerdem kann das Landschaftsbild (Erholungsfunktion) durch Baustellenbetrieb und Kräne beeinflusst werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die neue Bebauung schafft Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen und wirkt sich somit positiv auf die gesellschaftliche Ortsstruktur aus. Durch das Angebot von vielfältigen Wohnformen mit Zugängen zu privaten Gärten oder Balkonen wird der Bedarf an individuellen Wohnbedürfnissen gedeckt (unterschiedliche Wohntypologien und besondere Wohnformen). Außerdem werden Bedarfe nach Flächen für Gewerbe, Handwerk und soziale / kulturelle Einrichtungen gedeckt.

Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Schallschutzmaßnahmen sind vor dem Hintergrund gesunder Wohnverhältnisse keine Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Verkehrslärm

Aufgrund der geplanten Nutzungen innerhalb Mischgebiets sowie dem nördlich angrenzenden Sportplatz ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben ggf. Lärmkonflikte bezogen auf die Wohnnutzung entstehen könnten. Ein Lärmgutachten untersucht die möglichen Konflikte (Ingenieurbüro Greiner 2025). Während der Tageszeit können demnach die Immissionsrichtwerte im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Und auch während der Nachtzeit können die Immissionsrichtwerte im gesamten Plangebiet in der Regel eingehalten werden, mit der Ausnahme, wenn nachts eine Warenanlieferung des Verbrauchermarktes stattfinden sollte. Hierdurch könnten sich für die Nachtzeit im MU-Gebiet Überschreitungen von bis zu etwa 3 dB(A) ergeben. Um den entstehenden Anlieger- und Lieferverkehr nicht weiter in den Siedlungsbereich zu verlagern, wird die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt im Norden bzw. Osten an der Umgehungsstraße situiert.

Gemeinde Albaching

Gewerbe

Gemäß der Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner 2025) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen im geplanten WA-Gebiet und im MU-Gebiet eingehalten. Im MI-Gebiet ergeben sich noch im östlichen Bereich Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im gesamten Plangebiet erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gemäß der DIN 4109 vorzusehen

Sport und Freizeitgeräusche

Aufgrund der Nutzung der Sportanlagen nördlich der Kreuzstraße werden innerhalb des Plangebietes in allen Beurteilungszeiträumen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten mit folgender Ausnahme:

An den Sonn- und Feiertagen ergibt sich innerhalb der Ruhezeiten in dem geplanten WA-Gebiet eine rechnerische Überschreitung in Höhe von 1 dB(A) (bei freier Schallausbreitung). Diese Überschreitung kann aus schalltechnischer Sicht als nicht relevant erachtet werden, da bei einer Bebauung des MU-Gebietes von einer Einhaltung des Richtwertes auszugehen ist.

Ggf. ist mit kurzzeitigen Immissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Diese sind jedoch aufgrund der direkt angrenzenden, relativ störunempfindlichen Gewerbeflächen bzw. dem Sportplatz als von geringer Erheblichkeit einzustufen.

Die geplante Bebauung mit einem WA und MU soll bezahlbaren und seniorengerechten Wohnraum für die einheimische Bevölkerung schaffen und wirkt sich somit positiv auf die gesellschaftliche Ortsstruktur aus. Außerdem wird gibt ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit gegeben, ihre Betriebe in Albaching zukunftsgerichtet zu erweitern. Dadurch werden zusätzlich Arbeitsplätze in Albaching geschaffen.

Durch das Angebot eines Vollsortimenter Supermarktes in Albaching wird die Nahversorgung des Ortes verbessert.

Fuß-/Gehwege und kleinere Quartiersplätze sollen Aufenthaltsräume für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Erwerbstätige schaffen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) sind insgesamt die oben beschriebenen positiven Effekte und insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand April 2024) sind im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler, geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

Gemeinde Albaching

Die nächstgelegenen Denkmäler befinden sich im Ortszentrum mit der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus (D-1-87-186-1), Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus (D-1-7838-0184) und einem Turmhügel (D-1-7838-0100).

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Keine

Anlagenbedingte Auswirkungen

Keine

Betriebsbedingte Auswirkungen

Keine

Ergebnis

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind **keine** Auswirkungen zu erwarten.

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen, geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkung Fläche – Lebensraum/Arten

Durch die Neuausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen auf heutigen Ackerflächen geht ein als untergeordnet relevanter Lebensraum verloren.

Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen – Mensch

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden und landwirtschaftlichen Flächen auch mittelbar zum Verlust der Vegetation sowie der Fläche für die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Die geplanten Grünflächen sowie wasserdurchlässige Beläge tragen zur Regenwasserrückhaltung bei, schützen die angrenzende Bebauung vor Überflutungen und bieten Arten einen neuen Lebensraum.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust des Bodens und der bestehenden Vegetation (Acker) geht die Funktion für Frischluftentstehung verloren. Die geplanten Eingrünungen und Bepflanzungen werden die Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima jedoch vermindern.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

Mit der Neuausweisung eines Gewerbegebiets gehen größere Flächeninanspruchnahmen sowie intensive Eingriffe in den Boden einher. Es geht Boden als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen. Heute unbebaute Flächen am Ortsrand werden einer gewissen Baudichte zugeführt, was auch das Landschaftsbild beeinflusst.

C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima / Luft thematisch.

C.4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Die heute unbebauten und intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereiche sollen durch die Nutzungen von Gewerbe-, Wohn- und Verkehrsflächen überplant werden. Somit gehen die Flächen als Kaltluftentstehungsbereich verloren. Da diese Flächen aktuell landwirtschaftlich als Acker genutzt werden, ist hier lediglich von geringen Auswirkungen auszugehen. Diese können durch eine umfängliche Ortsrandeingrünung im Süden und Osten, welche durch die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen qualitativ entwickelt wird, weitgehend ausgeglichen werden. Und auch im Planungsgebiet selbst sind mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und der Anlage von Grünflächen (klein-)klimatisch wirksame Maßnahmen vorgesehen. Durch diese Maßnahmen wird der positive Effekt hinsichtlich einer klimadämpfenden Wirkung und der Frischluftentstehung verstärkt.

C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die geplanten und zukünftig baulich genutzten Flächen sind anfällig für die Folgen des Klimawandels. Da ein Großteil der Flächen versiegelt und überbaut wird, ist in Zusammenhang mit Hitzeereignissen mit einem Aufheizen der Flächen und damit einhergehenden extremen Temperaturen zu rechnen. Dem Aufheizen dieser Flächen wird durch zu pflanzende Bäume innerhalb des Planungsgebiets entgegengewirkt (Verschattungseffekt).

Durch eine zu erwartende intensive Überbauung können die vermehrt zu erwartenden Starkregenereignisse weniger gut versickert werden. So sind durch extreme Starkregenereignisse auch kurzzeitige Überschwemmungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser möglich, was durch die Topografie etwas verstärkt wird. Mit der Festsetzung von Zisternen sowie naturnah zu gestaltenden Retentionsmulden wird diesem Problem begegnet.

Für die im Süden und Osten vorgesehenen Ortsrandeingrünungsflächen ergeben sich im Hinblick auf die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels durch die Änderung der Nutzung (vormals Ackerland) keine Auswirkungen. Durch geplante Bepflanzungen zur Ein-/Durchgrünung ergeben sich Verschattungseffekte für den Oberboden, wodurch bei größeren Hitzeereignissen und Trockenheit das Risiko von möglichen Erosionsschäden und Austrocknung des Bodens minimiert wird. Das Planungsgebiet selbst wird mit Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen durchgrünt (Verschattungseffekt). Zusätzlich sieht die Planung Grünflächen insbesondere im MU-Gebiet vor. Im Kontext der Klimaanpassung erfüllen die geplanten Grünflächen eine ausgleichende Funktion, indem sie zur Reduktion hitzebedingter Belastungen sowie zur

Verbesserung des Wasserhaushalts und der Luftqualität beitragen. Zudem binden sie CO₂, filtern Schadstoffe aus der Luft und erhöhen die Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung.

C.4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) sind Ziele für die Reduktion von schädlichen Treibhausgasemissionen bezogen auf einzelne Sektoren (vgl. Anlage 1 zu §§ 4 und 5 KSG) festgelegt. Nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen alle Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Albaching bei ihren Planungen und Entscheidungen die Ziele dieses Gesetzes berücksichtigen. Dabei ist die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planungen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben und die Erreichung der Klimaziele gefährden können.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des moderaten Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da hier u.a. die Ausweisung neuer Gewerbeflächen geplant sind, kommt es zu Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“. Der Bau und die Nutzung von zukünftigen Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen ist mit dem Ausstoß von Treibhausgasen verbunden.

Das Reduktionsziel für den Sektor 3 „Gebäude“ bezieht sich auf den Betrieb der Gebäude. Durch neue gewerbliche Nutzungen kann es zu zusätzlichen Emissionen kommen. Aufgrund der verdichteten Bauweise in Abwägung mit der ländlichen Umgebung und den bereits bestehenden Baukörpern, stehen die geplanten Baukörper der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Neue Gewerbenutzungen gehen mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens einher. Somit steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ entgegen.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine bis geringe Auswirkungen, da es sich um eine Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Randbereich in moderatem Umfang handelt.

Hinsichtlich einer Überplanung als Bauland sind im Planungsumgriff im Rahmen der Ausweisung neuer Gewerbegebiets-, sowie Wohnflächen landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Im Rahmen der Überplanung werden Auswirkungen auf diese Flächen jedoch einerseits vor Ort im Rahmen von Eingrünungsmaßnahmen ausgeglichen. Durch die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern findet eine Aufwertung der Flächen statt. Somit werden neue Lebensräume für die heimische Fauna und Flora geschaffen und es bleiben Flächen für die Klimaregulierung erhalten. Außerdem soll der Ausgleich zusätzlich möglichst auf gemeindeeigenen Flächen der Umgebung nachgewiesen werden. Je nach Aufwertungspotenzial ergibt sich der entsprechende Flächenbedarf. Weiter sind keine Moorböden, Waldflächen oder andere Landnutzungen

betroffen. Aufgrund des Ausgleichs steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Die vorliegende Planung hat somit bei sektorenübergreifender gesamtbilanzieller Betrachtung voraussichtlich eine emissionserhöhende Wirkung. Aufgrund des Umfangs sind diese jedoch als minimal zu bewerten. Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis sowie der sozioökonomischen Erfordernisse (z.B. regionale Entwicklung des gemeinsamen Wirtschaftsraumes, Bereitstellung von Entwicklungs-möglichkeiten für ansässige produzierende Betriebe, Bereitstellung eines zusätzlichen wohnortnahen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes u.v.m.) auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden. Durch Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können zudem Beeinträchtigungen vermieden bzw. auf ein noch akzeptables Maß minimiert werden.

C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes (Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a,c,d und § 1a BauGB)

C.5.1 Abfälle

Während der Bauphase ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch die Baumaßnahmen (z.B. Reste von Baumaterialien). Altlasten und somit erforderliche Sanierungen sind nicht zu erwarten.

Durch die im Rahmen der Bebauungsplanung vorbereitete Nutzung ist nicht mit einer überdurchschnittlichen Zunahme an Abfällen zu rechnen. Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung typisch ist.

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Die heutige und frühere Nutzung (Fläche für die Landwirtschaft) lassen auf keine besondere Wahrscheinlichkeit von Altlasten schließen.

Die Abfälle werden durch die vom Landkreis Rosenheim durchgeführte Müllabfuhr entsorgt.

C.5.2 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Interesse einer regenerativen Energieerzeugung regelt die Planung auch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen.

C.5.3 Abwasser

Durch die Anlage des Mischgebiets ist mit einer Steigerung der Abwassermenge zu rechnen. Die Abwassererschließung wird im Zuge der Herstellung der neuen Planstraße mit dem Verlegen der notwendigen technischen Infrastrukturen erfolgen.

Die Abwassermenge und die spezielle Behandlungsbedürftigkeit hängen stark von den tatsächlich sich ansiedelnden Betrieben ab und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht genauer abgeschätzt werden. So speziell behandlungsbedürftige Abwässer auftreten, sind diese direkt durch den Verursacher vor Ort zu behandeln.

Oberflächenwässer können unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen auf den Baugrundstücken, sofern das durch die angetroffenen Bodenverhältnisse möglich ist, ggf. durch entsprechende Maßnahmen, versickert werden. Zur Versickerung des anfallenden Niederschlags ist die Anlage von naturnah gestalteten Mulden zulässig.

C.5.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die geplante Nutzung werden keine relevanten Emissionen hervorgerufen, die zu einer möglichen Grenzwertüberschreitung gemäß § 48 BImSchG oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität besonderer Schutzgebiete gemäß § 49 BImSchG führen könnten.

Die Umsetzung der Ortsrandeingrünung trägt zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität bei.

C.5.5 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Planung sieht einen relativ hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad vor. Insgesamt sind die zum Teil für den ländlichen Kontext relativ hohen Versiegelungszahlen durch den in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden begründet. Durch eine dichte Bebauung und intensive Nutzung im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von Nutzung freigehalten werden.

Durch gute verkehrliche Anbindung (RO42, RO41 Kreuzstraße), kann der Erschließungsaufwand auch hinsichtlich des Flächenverbrauchs geringgehalten werden. Versiegelte Flächen werden insgesamt auf das notwendige Maß reduziert. Auf privaten Zufahrten sowie nicht überdachten Stellplatzanlagen ist eine versickerungsfähige bzw. wasserdurchlässige Befestigung vorgesehen. Außerdem gewährleisten die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades und die Schaffung von Grünstrukturen einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

C.5.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

C.5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Momentan sind keine weiteren Planungen oder Vorhaben in der Umgebung des Planungsgebiets bekannt. Kumulative Auswirkungen in Verbindung mit angrenzenden Vorhaben sind nicht zu erwarten.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bezogen auf das Planungsgebiet ist, ohne die vorgesehene Bebauung von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Lebensräume und Arten

Die landwirtschaftlichen Flächen würden weiterhin intensiv bewirtschaftet und gedüngt und somit weiterhin insgesamt wenig Lebensraumstrukturen bieten. Es würde keine intensiv genutzte Ackerfläche verloren gehen und keine neuen strukturreich bepflanzten Vegetationsflächen zur Ortsrandeingrünung angelegt werden.

Schutzgut Fläche

Die heutige Landwirtschaftsflächen würden zukünftig nicht bebaut werden. Die Flächen würden weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt werden. Jedoch wäre durch den hohen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen an anderer, ggf. weniger angebundener Stelle eine Ausweisung von Bauland erforderlich.

Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, blieben in vollem Umfang erhalten. Ein Bodenabtrag und die Versiegelung der Flächen würde entfallen. Der Boden bliebe als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor erhalten.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die Fläche bliebe vollständig für die Versickerung von Niederschlagswasser erhalten.

Schutzgut Klima /Luft

Die Fläche würde ihre Funktion für die Entstehung von Frischluft vollständig erhalten. Kleinklimatische Veränderungen durch sich erwärmende versiegelte Flächen oder Gebäude würden nicht auftreten. Flächen für Ortsrandeingrünung mit einer klimaregulierenden Wirkung würden nicht geschaffen werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Die bisher von Bebauung freigehaltenen Bereiche würden weiterhin als unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen wahrgenommen.

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Es würde sich keine wesentliche Veränderung ergeben. Auch weiterhin wären voraussichtlich keine Konflikte zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden.

C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz

Allgemein

- Festsetzung einer qualitätvollen Durchgrünung der Baugrundstücke, Erschließungsstraßen und Stellplätzen durch Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten

- Schaffung von Grünflächen zur Ortsrandeingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen mit entsprechenden Mindestpflanzqualitäten
- Sicherstellung von Pflegemaßnahmen, um das angestrebte Entwicklungsziel in den Flächen zur Ortsrandeingrünung zu erreichen
- Durchführung von Rodungsarbeiten (Bäume und Gehölze) nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 01.03. und 30.09.
- Baumaßnahmen (Lärm, Beleuchtung etc.) während der Nachtstunden im Sommerhalbjahr (März-November) sind zu unterlassen.

Artenschutz

- **Vermeidungsmaßnahme V 1:**

Minimierung optischer Störungen

Bei der Beleuchtung von Gebäuden und Flächen (Baustellen, Parkplätze etc.) ist darauf zu achten, dass eine Einschränkung des Leuchtwinkels auf das für die Menschen benötigte Maß und geringe Abstrahlung nach oben stattfindet. Es werden LED- oder Natriumdampfhochdrucklampen mit warmweißem Lichtspektrum ohne UV-Anteil verwendet, max. 3000 K, wünschenswert sogar noch niedriger (Held et al., 2013; Schroeder et al., 2019).

- **Vermeidungsmaßnahme V 3:**

Schädigungsverbot Brutvögel: Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag - Vermeidung großer Glasflächen und vogelfreundliche Gestaltung der Neubauten

Um eine Steigerung des Tötungsrisikos (Vogelschlagrisikos) an Glasflächen/Fenstern neu errichteter Gebäude zu vermeiden, müssen die Fassaden entsprechend der Beschlüsse der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021) gestaltet werden. Durchgehende Glasfronten, großflächige spiegelnde Flächen oder transparente Eckbereiche sind bei der Planung der Neubauten oder anderer struktureller/gestalterischer Elemente komplett zu vermeiden. Falls größere Fensterscheiben geplant sind (d. h. Glasflächen, die das Ausmaß der Fenster in einer üblichen Lochfassade übersteigen, s. a. Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021), müssen sie so gestaltet werden, dass sie von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Dies kann z. B. durch die Materialwahl (mattiertes, sandgestrahltes, geätztes Glas) oder eine flächige Markierung mit einem als wirksam geprüften Vogelschutzmuster (Rössler et al., 2022) bewerkstelligt werden. Alternativ bzw. zusätzlich können vorgelagerte Strukturen angebracht werden (Fassadenbegrünung, Brise soleil o. ä.). Diese gestalterischen Maßnahmen müssen bereits bei der Planung Berücksichtigung finden, da nachträgliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag nur bedingt geeignet sind. Detaillierte Leitfäden finden sich u. a. in Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021) und Rössler et al. (2022).

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

- Erschließungsflächen sind flächensparend anzulegen und nur in notwendigstem Maße zu versiegeln

- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen auf privaten Zufahrten und nicht überdachten Stellplätzen
- Die Anlage von ausgedehnten Kiesflächen (z.B. Schotter- bzw. Steingärten) soll vermieden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Derlei Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.
- Festsetzung einer maximalen Versiegelung der einzelnen Baugrundstücke
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über naturnah gestaltete Versickerungsmulden
- Gestaltung und Nachweis der Regenrückhaltung, Speicherung und der standortnahen Versickerung, sodass Schäden durch Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser vermieden werden können. Gleichzeitig kann durch Regenrückhaltung und Zisternenbau für extreme Trockenheit vorgesorgt werden
- Festsetzung zum Einbau von Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser und zur Nutzung in der Gartenbewässerung als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel und um einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegenzuwirken
- Maßnahmen zur Ableitung von wildabfließendem Oberflächenwasser insbes. bei Starkregenereignissen
- Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Außerdem sind das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Schutzgut Landschaftsbild

- Um die geplante Bebauung gut in die umgebende Flur einzubetten bzw. einen Puffer zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen, ist im Süden und Osten des Planungsgebietes eine größere zusammenhängende Fläche zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Entlang der RO41 Kreuzstraße befinden sich weitere Flächen zum Zweck der Eingrünung. Zur ansprechenden Gestaltung des neu entstehenden Ortseingangs und um für eine Ein-/Durchgrünung nach Norden sorgen, sind hier Grünflächen mit Baumpflanzungen festgesetzt.

Schutzgut Mensch, Lärm, Luft, Klima

- Festsetzungen zu Grünflächen sowie zu Baumpflanzungen in Quantität und Qualität
- Festsetzung einer qualitätvollen Durchgrünung der Baugrundstücke, Erschließungsstraßen und Stellplätzen durch Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten

C.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung folgt dem Vorgehen aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. StWBV 2021).

Bestandsaufnahme

Die überplanten Flächen werden heute überwiegend als landwirtschaftliche Ackerflächen intensiv bewirtschaftet (A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker, 2 WP). Im Westen befindet sich aktuell ein artenarmer Saum (K11, 4 WP), angrenzend an die Kreuzstraße verläuft ein Streifen als Grünfläche entlang von Verkehrsflächen (V51, 3 WP). Insgesamt sind die Flächen als struktur- und artenarm einzustufen.

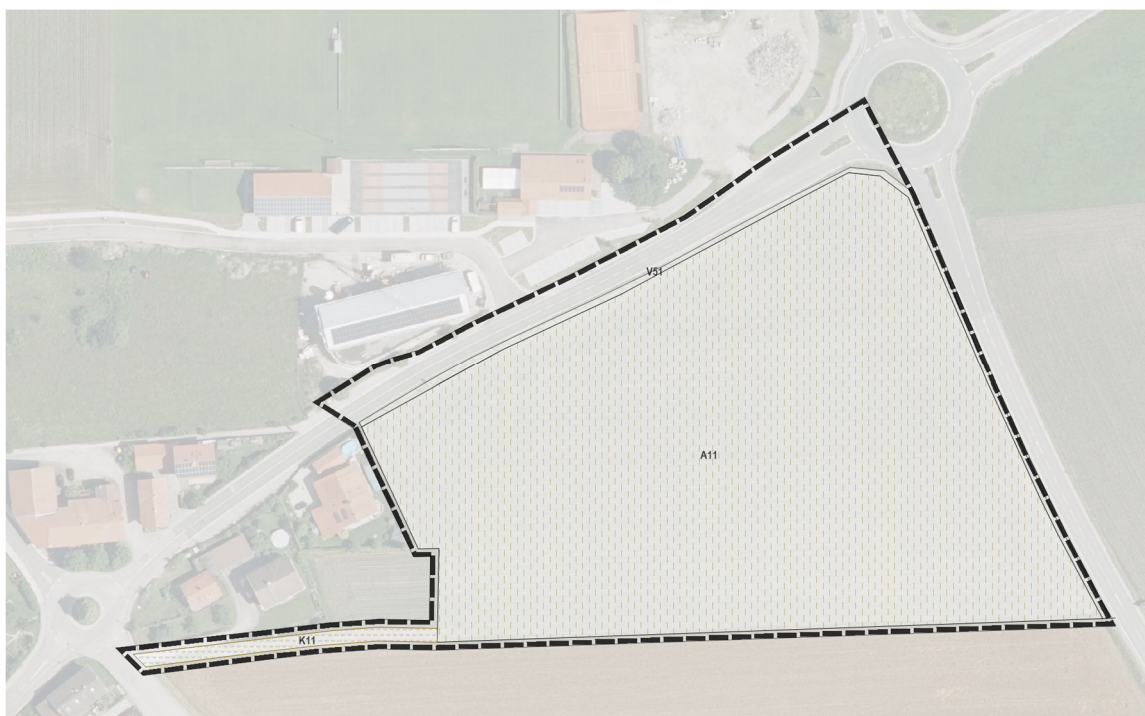


Abbildung 9: Bestandsplan, ohne Maßstab

Eingriffsschwere

Die Intensität der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Art der baulichen Nutzung setzt sich aus einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), einem Sondergebiet (SO), einem Mischgebiet (MI) sowie zwei Urbanen Gebieten (MU1/2) zusammen.

„Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als naturnahe Ortsrandeingrünung“ sind nach nicht Teil des Baugrundstücks und somit bei der GRZ- Berechnung

als auch bei der Eingriffsermittlung nicht zu berücksichtigen. Abweichend davon sind die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als naturnahe Ortsrandeingrünung“ im Süden des Planungsgebiets Teil der Baugrundstücke. Damit werden diese Flächen sowohl bei der GRZ- Berechnung als auch bei der Eingriffsermittlung mitberücksichtigt.

Bestandsflächen, auf welchen kein neuer Eingriff stattfindet (z.B. bestehende Straßenflächen) werden nicht bilanziert.

Die Eingriffsschwere für Verkehrsflächen wurde aufgrund des hohen Versiegelungsgrades mit 1 angesetzt.

Die Eingriffsschwere auf den Baugrundstücken ergibt sich aus der festgesetzten GRZ I, solange die gesamte GRZ gem. § 19 (4) BauNVO unter der möglichen Überschreitung von 50% liegt. In der gegenständlichen Planung liegt jedoch die maximal zulässige Gesamtversiegelung mit einer möglichen Überschreitung der GRZI von bis zu 100% über der zulässigen Überschreitung. Dementsprechend ergibt sich die Eingriffsschwere aus GRZ I inkl. Überschreitung und zulässiger Gesamtversiegelung. Es ergibt sich eine Eingriffsschwere von 0,68 für das SO, von 0,5 für das WA und von 0,56 für MU1/2 und das MI.

Planungsfaktor

Gem. Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021) können über einen Planungsfaktor Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden, sofern Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, welche Beeinträchtigungen teilweise vermeiden.

Aufgrund der Optimierung der gegenständlichen Planung durch die umfangreichen, nachfolgend genannten Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen, kann ein Planungsfaktor von 10% angesetzt werden.

Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor, angepasst gemäß Tabelle 2.2 des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Schutzgut Arten und Lebensräume			
Vermeidungsmaßnahme	Sicherung	Umsetzung	
		ja	nein
Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene			x
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches)			x

Gemeinde Albaching

Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen			x
Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen			x
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	Festsetzungen zur Grünordnung (ab Ziffer 12)	x	
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzungen zur Grünordnung (ab Ziffer 12)	x	
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	Festsetzungen zur Grünordnung (ab Ziffer 12)	x	
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen			x
dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Festsetzungen zur Dachgestaltung (Ziffer 6.2)	x	
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin.	Festsetzung zum Artenschutz (Ziffer 13)	x	
Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden		x	
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzungen (Ziffer 5.1 und 12.1)	x	

Eingriffsermittlung

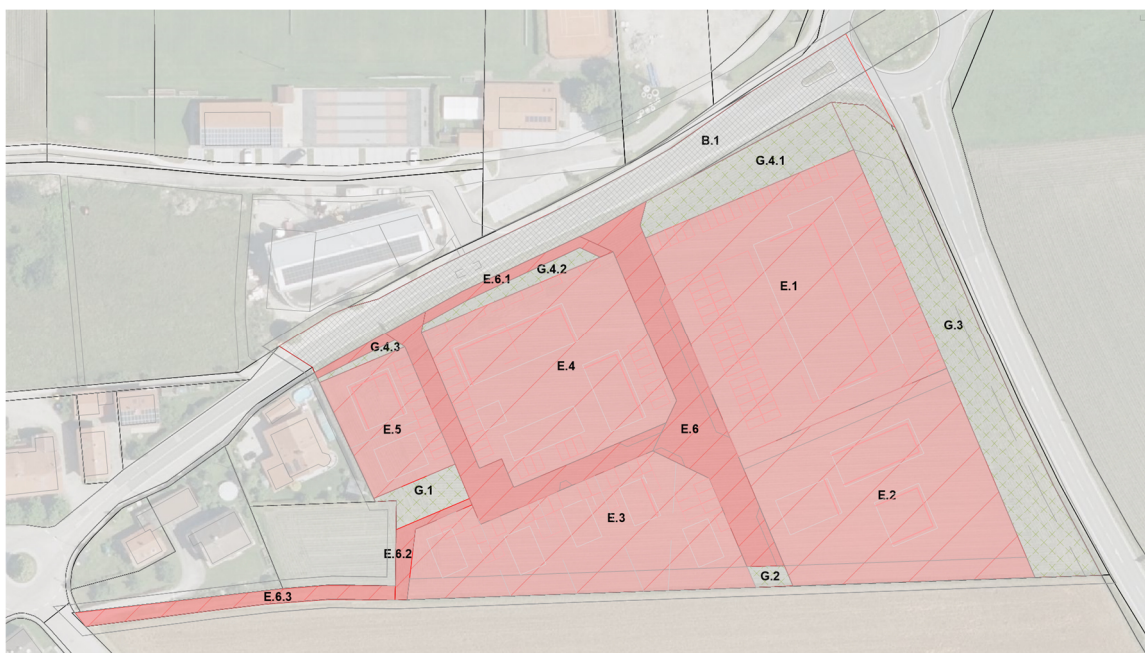


Abbildung 10: Übersicht Eingriffsermittlung im Planungsgebiet - ohne Maßstab

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf wird folgendermaßen ermittelt:

$$\text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT} \times \text{Eingriffsschwere (GRZ)} - \text{Planungsfaktor}$$

Tabelle 6: Tabelle Eingriffsermittlung

Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Leitfaden 2021)									
Flur-			WP	Beschreibung des Eingriffs	Eingriffs-		Ausgleichs-	Planungs-	Erforderlicher
nummer	ID	Biotop- und Nutzungstyp (Bestandserfassung -und Bewertung)	(Bestandserfassung)	(Wirkung / Prognosezustand)	schwere	Fläche	bedarf (Wertpunkte)	faktor in %	Kompensations umfang (Wertpunkte)
200/4	B.1	Bestehende Erschließungsstrasse inkl. Straßenbegleitgrün V51	2	kein Eingriff	0	2.128	0	0	0
3360	E.1	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	SO	0,68	4.520	6.147	10	5.532
3360	E.2	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	MI	0,56	3.483	3.901	10	3.511
3360	E.3	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	WA	0,5	2.813	2.813	10	2.532
3360	E.4	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	MU1	0,56	3.049	3.414	10	3.073
3360	E.5	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	MU2	0,56	970	1.086	10	978
3360	E.6	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Erschließungsstraße	1	2.066	4.132	10	3.719
3360/1	E.6.1	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	V32 Befestigter Rad- und Fußweg	1	60	120	10	108
3360/1	E.6.1	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	V32 Befestigter Rad- und Fußweg	1	176	352	10	317
3360/1	E.6.2	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	V32 Befestigter Rad- und Fußweg	1	133	266	10	239
3360/1	E.6.3	K11 Artenarme Saume und Staudenfluren	4	V32 Befestigter Rad- und Fußweg	1	376	1.506	10	1.355
3360	G.1	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Spielplatz	0	239	0	0	0
3360	G.2	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	unbefestigte landwirtschaftliche Zufahrt	0	64	0	0	0
3360	G.3	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Ortsrandeingrünung Osten	0	2.118	0	0	0
3360	G.4.1	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Eingrünung Norden	0	790	0	0	0
3360	G.4.2	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Verkehrsbegleitgrün mit Fußweg	0	200	0	0	0
3360	G.4.3	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Verkehrsbegleitgrün mit Fußweg	0	57	0	0	0
Summe BNT (WP) x Fläche (m2) x Eingriffsschwere (GRZ) - Planungsfaktor (max. 20%) = Ausgleichsbedarf (WP)									21.364

Kompensation

Der nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021) ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt bei einer Eingriffsfläche von ca. 23.000 m² 21.364 Wertpunkte. Da im Geltungsbereich selbst keine Ausgleichsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, wird der Ausgleich extern auf der Ökokontofläche der Gemeinde Albaching mit Fl.Nrn. 2084 und 2085 der Gemarkung Utzenbichl, Gemeinde Albaching erbracht.

Bestand

Die Flurstücke entlang des gewundenen Grabens werden bisher als Intensivgrünland genutzt. Der bestehende Graben bildet die Grenze zwischen den beiden Flurstücken. Die Zufahrtsmöglichkeit ist an der Nordseite durch einen angrenzenden Feldweg gegeben. Beide Flurstücke liegen innerhalb des in der Moorbodenkartierung als "Vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert" ausgewiesenen Bereiches.

G11 Intensivgrünland (3 Wertpunkte) ca. 8.765 m²

F211 Graben naturfern (5 Wertpunkte) ca. 293 m²

Entwicklungsziel

G221 mäßig artenreiche Feuchtwiese (9 WP) ca. 7.874 m²

K123 mäßig artenreiche Hochstaudenflur, nass (7 WP) ca. 598 m²

F212 Graben mit naturnaher Entwicklung (10 WP) ca. 293 m²

Maßnahmen

Um das Entwicklungsziel einer mäßig artenreichen (seggen-, binsenreichen) Feuchtwiese (G221) zu erlangen, ist die Wiese zunächst auszuhagern. Dazu soll die Fläche zwei Jahre lang viermal jährlich gemäht und das Schnittgut abgefahren werden (keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz). Anschließend zweimalige Mahd mit spätem Mahdzeitpunkt (der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli, der zweite nicht vor dem 31. August erfolgen) und Mähgutabfuhr. 2

Die randlich an den schmalen Böschungen und im Graben z.T. bestehende Hochstaudenflur (Seggen, Mädesüß, Binsen, etc.) soll ausgeweitet werden und ist im Frühsommer von den Neophyten (Drüsiges Springkraut, insbesondere im Mittelabschnitt, in dem der Graben bis 2 m tief ist) zu befreien, so dass sich die heimischen standortgerechten Hochstauden besser entwickeln können. Denn ansonsten liegen die Böschungen im Winter weitgehend vegetationsfrei da (Springkraut ist einjährig und Flachwurzler), was die Erosion im Graben begünstigt. Daher die Neophyten noch vor der Samenreife vollständig ausreißen und entfernen. Diese Maßnahme ist bei Bedarf in den Folgejahren zu wiederholen.

Pflegmahd der Hochstaudenflur je nach Aufwuchs alle 2-5 Jahre, dabei jeweils ca. 20 % der Fläche abwechselnd stehen lassen (Staffelmahd).

Zur weiteren Erhöhung des Lebensraumangebots werden verteilt über die beiden Flurstücke im Bereich der zu entwickelnden Feuchtwiese mähbare, flache Seigen (30-50cm tief) angelegt. Dazu wird im Bereich der Seigen der Oberboden abgetragen und eine Initialansaat mit autochthonem Saatgut (Herkunftsgebiet 17 Südl. Alpenvorland, Saatgutgemischung für Feuchtwiese) auf

Gemeinde Albaching

Rohboden durchgeführt. Diese Gestaltungselemente wurden hier aber nicht mit einer erhöhten Wertpunktzahl angesetzt.

Luftbild M 1:1.250



Abbildung 11: Lage der Ökokontofläche in der Gemeinde Albaching.

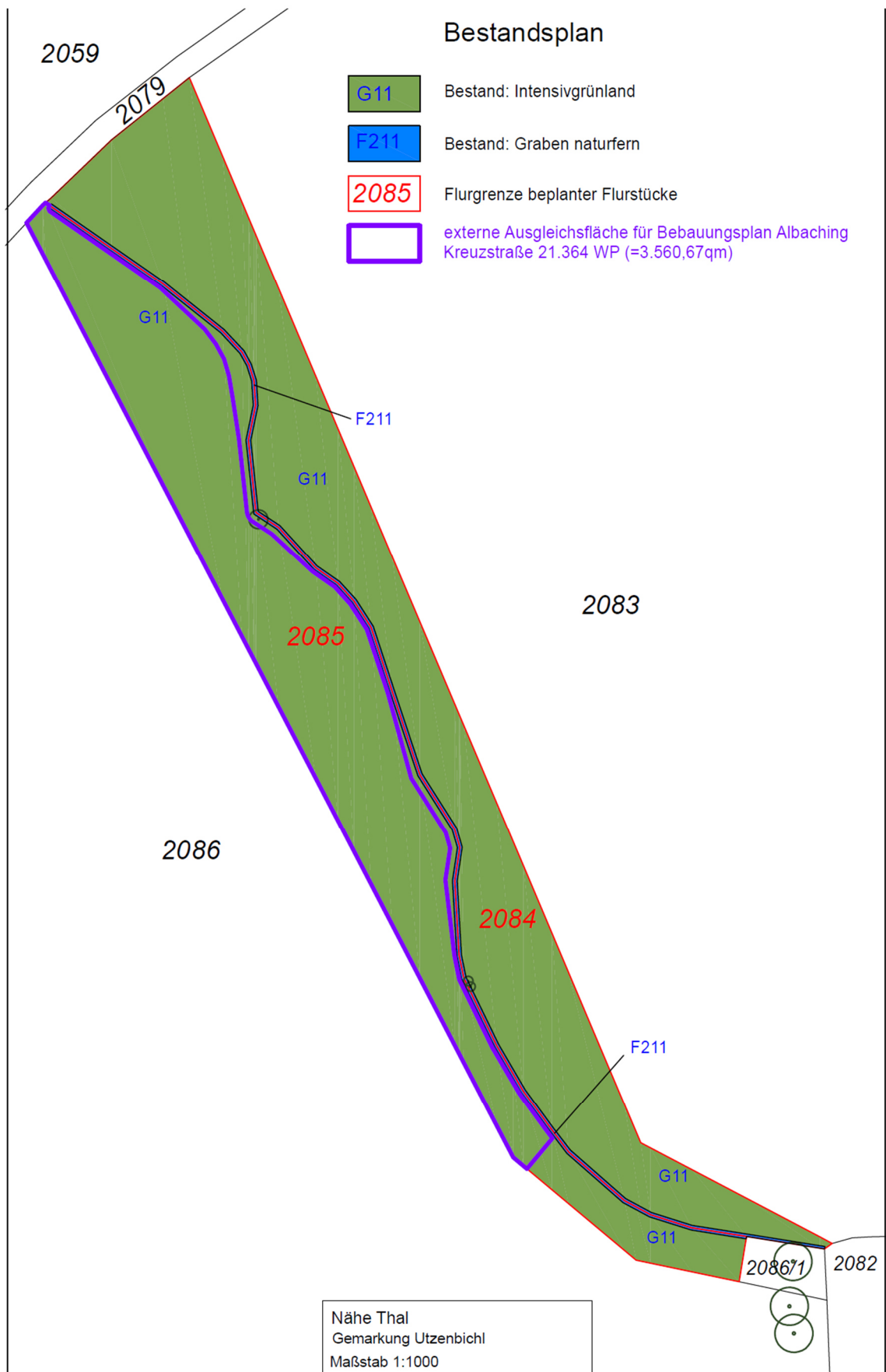


Abbildung 12: Bestandsplan Ökokontofläche in der Gemeinde Albaching.

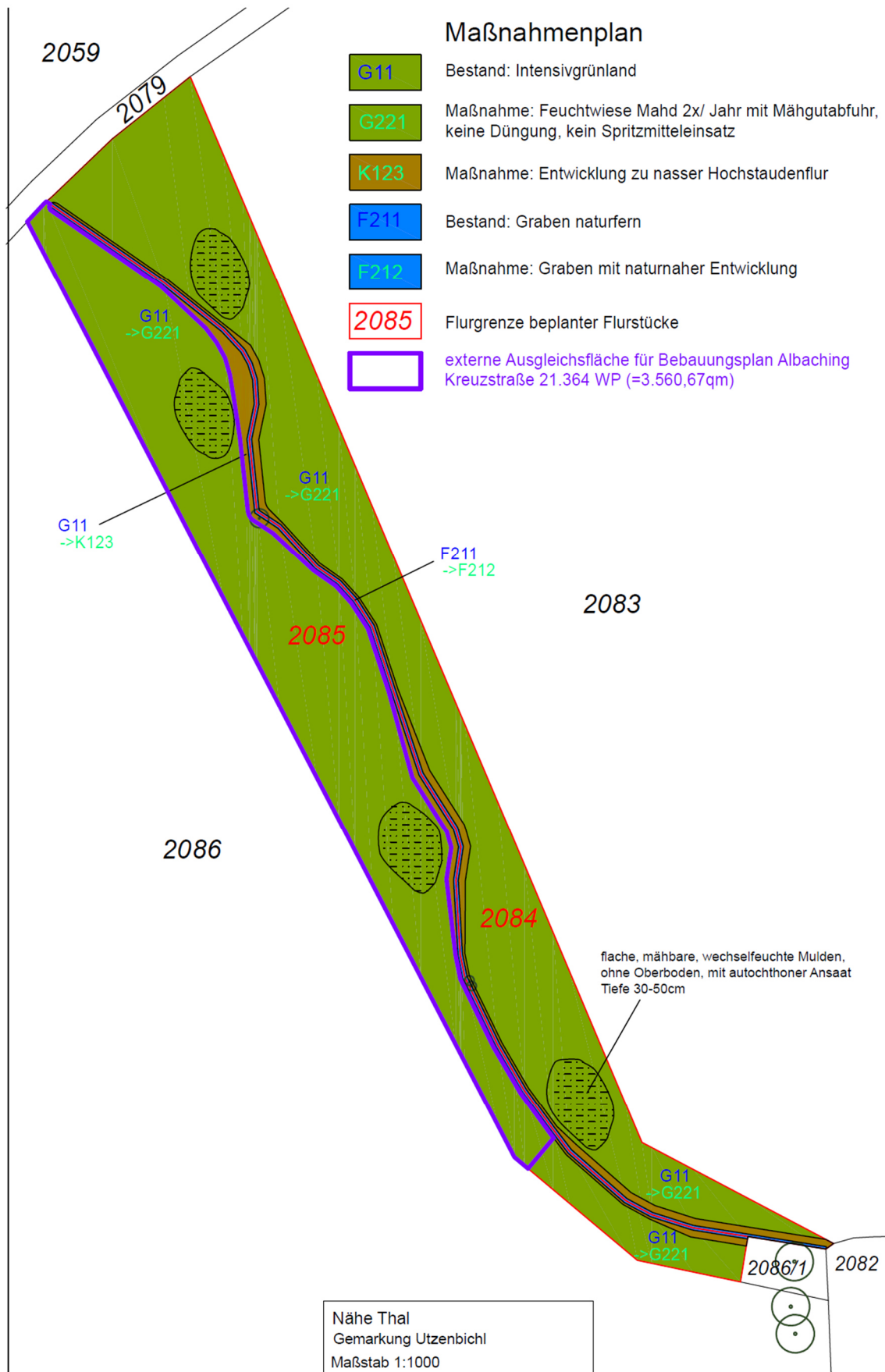


Abbildung 13: Maßnahmenplan Ökokontofläche in der Gemeinde Albaching.

Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Landschaftsbild besteht nicht. Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung sind aufgrund der unter Schutzgut Landschaft beschriebenen Auswirkungen als gering einzustufen. Wie in Kapitel C.7.1 dargelegt, wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen eine bestmögliche Einbindung der neuen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Ausgleich für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale

Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale besteht nicht. Über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf werden auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ausreichend abgedeckt (siehe C.7.1). Bei der vorliegenden Planung sind vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar.

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Laut § 2 Abs. 4 BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl anzugeben sind.

Im Vorfeld der Planung wurden im Gemeinderat alternative Flächen bzw. Standorte innerhalb des Ortsgefüges hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens betrachtet und bzgl. einer Baulandentwicklung diskutiert. Vor dem Hintergrund der vorliegenden günstigen Erschließungsvoraussetzungen, der gesicherten Grundstücksverfügbarkeit und der Nachfrage im Ort Albaching, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen sowie die Nahversorgung durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sicherzustellen, hat sich die Gemeinde entschlossen, das Vorhaben mit seinem städtebaulich sinnvollen Gesamtkonzept zu entwickeln.

Für die Bebauung wurden mehrere städtebauliche Varianten untersucht. Dabei entschied sich die Gemeinde für eine dichtere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern zugunsten einer verdichteten, flächensparenden Bauweise. Im Rahmen der Planung wurden mehre Konzepte zur Bebauung diskutiert, u.a. was die Situierung des Lebensmittelmarktes, die Gestaltung des WA und die Zufahrtsmöglichkeiten zum Baugebiet angeht.

C.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Überwachung der Pflanzgebote:
im Rahmen der einzelnen Bauanträge, sowie nach Fertigstellung, 4 Jahre nach Fertigstellung, dann alle 5 bis 10 Jahre.
- Überwachung der eingesetzten Beleuchtungsmittel und Leuchtkörper (Artenschutz);
nach Fertigstellung, danach alle 5 Jahre
- Prüfung der Retentions- und Versickerungsanlagen auf Funktionsfähigkeit:
Erstmals nach Fertigstellung, in der Folge jährlich bzw. nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen

Gemeinde Albaching

- Im Rahmen der Bauabnahme und der erstmaligen Herstellung der grünordnerischen Festsetzungen wird die Gemeinde generell die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. Darüber hinaus erfolgt die Prüfung nach oben genannten Zeitintervallen.
- Überwachung und umweltfachliche Begleitung der Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsflächen bis zum Erreichen des Entwicklungszieles. Dies muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, der Bericht zur „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung mit Relevanzabschätzung“, Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Darüber hinaus wurden fachliche Gutachten des Ingenieurbüros OHIN aus benachbarten Planungsvorhaben herangezogen. Die Ergebnisse können im Wesentlichen auch auf den Geltungsbereich südlich der Kreuzstraße übertragen werden.

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021).

Aufbauend auf einer auf dieser Grundlage erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Auswirkungen.

Dessen ungeachtet kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Planrealisierung Eingriffe erfolgen, die im Rahmen der Planung nicht abschätzbar waren.

C.11 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Relevanzabschätzung Einschätzung, Kartierungsbüro Hintsche, 07.02.2025
- Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben: Albaching, Kreuzstraße Bankhaus, Büro für Baugrund- und Altlastenerkundung OHIN, Rechtmehring, 20.10.2022
- Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben: Albaching Kreuzstraße/ Am Sportplatz, Büro für Baugrund- und Altlastenerkundung OHIN, Albaching, 17.09.2024
- Schalltechnisches Gutachten: Aufstellung des Bebauungsplanes „Albaching Ost“, Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB, Pfaffing, 04.10.2021
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Albaching Kreuzstraße“, Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB, Pfaffing, 21.03.2025

- Untersuchung mit Schürfungen durch das Ingenieurbüro Bertlein GmbH, Büro für Geologie, Kirchdorf, 04.2025

C.12 Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Albaching Kreuzstraße“ (ca. 2.5 ha) erfolgt gem. § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplans „Albaching – Kreuzstraße“.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Sicherung sowie eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht werden, um den zukünftigen Wohnraumbedarf sowie den Bedarf an Flächen für Gewerbe, Handwerk und einen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Albaching angemessen decken zu können. Hierfür schafft das gegenständliche Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die aktuell überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen gehen verloren. Eine Eingrünung nach Süden und Osten, sowie eine Baumreihe mit Grünfläche entlang der Kreuzstraße schaffen einen Übergang in die umgebende Flur.

Für das **Schutzgut Arten und Lebensräume** sind auf Grund der bisherigen Nutzung der Flächen und der eingeschränkten Habitatstrukturen insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das Schutzgut **Fläche** sowie das Schutzgut **Boden** sind aufgrund der Flächeninanspruchnahme insgesamt Auswirkungen **geringer-mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das Schutzgut **Grundwasser und Oberflächenwasser** sind insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das Schutzgut **Klima/Luft** sind aufgrund der Ortsrandeingrünungsflächen sowie der Durchgrünung insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das Schutzgut **Landschaftsbild** sind aufgrund der Inanspruchnahme bisher freier Landschaft und somit nachhaltiger Veränderung des Landschaftsbildes Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** sind **keine** Auswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzgut **Mensch** sind insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021) zur Anwendung. Insgesamt ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von ca. 23.000 m² ein Kompensationsbedarf von 21.364 WP.

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer „Artenschutzfachlichen Einschätzung“ am 28.01.2025 durch das Kartierungsbüro Hintsche untersucht. Das Plangebiet selbst weist nur eine geringe Habitateignung auf. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind durch eine Bebauung nicht zu erwarten.

C.13 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

Bayernatlas (2024), <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, zuletzt abgerufen am: 28.01.2025

Umweltatlas Bayern

<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de> (zuletzt abgerufen am 28.01.2025)

Bay. LfU nach Ssymank sowie Meynen/Schmithüsen et al. (2025): Karte der Naturraum Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern,

https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf, zuletzt abgerufen am 04.02.2025

Bay. StMWI (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern,

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> (zuletzt abgerufen am 28.01.2025)

Bay. StWBV (2021): „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Bay. StUGV (2006): Ein Leitfaden Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis"

Bayerisches Landesamt für Statistik (2024): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 - Demographisches Profi für den Landkreis Rosenheim

Ingenieurbüro Greiner (2021): Schalltechnisches Gutachten: Aufstellung des Bebauungsplanes „Albaching Ost“

Ingenieurbüro Greiner (2025): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Albaching Kreuzstraße“

Kartierungsbüro Hintsche GmbH (2025): Baugebiet Albaching, Kreuzstraße– Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Relevanzabschätzung

OHIN (2022): Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben: Albaching, Kreuzstraße Bankhaus

OHIN (2024): Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben: Albaching, Kreuzstraße/Am Sportplatz

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 (zuletzt geändert 2023)

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) vom 25.06.1973 (zuletzt geändert 23.12.2024)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2024)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2022)

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Regionalplan Region Südostoberbayern (18), 2010

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 (zuletzt geändert 2023)

D Verfahrensvermerk Bebauungsplanung

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet „Albaching – Kreuzstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1, BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Albaching – Kreuzstrasse" in der Fassung vom 08.07.2025 wurde im Internet veröffentlicht und hat in der Zeit vom 28.08.2025 bis 25.09.2025 stattgefunden. Dies wurde am 21.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Albaching – Kreuzstrasse" in der Fassung vom 08.07.2025 hat in der Zeit vom 28.08.2025 bis 25.09.2025 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Albaching – Kreuzstrasse" in der Fassung vom wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans "Albaching – Kreuzstrasse" in der Fassung vom in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Gemeinde Albaching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan "Albaching – Kreuzstrasse" gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den

(Gemeinde)

.....
Bürgermeister/-in

(Siegel)

7. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan "Albaching – Kreuzstrasse" mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs.2 BauGB genehmigt.

....., den

(Landratsamt)

.....
Unterzeichner/-in

(Siegel)

8. Ausgefertigt

....., den

(Gemeinde)

.....
Bürgermeister/-in

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans "Albaching – Kreuzstrasse" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan "Albaching – Kreuzstrasse" ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs.3 und Abs.4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanung "Albaching – Kreuzstrasse" einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den

(Gemeinde)

.....

(Siegel)