



Sitzung des Gemeinderates am 09.04.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bauleitplanverfahren

2.2 Aufstellung des Bebauungsplanes "Almshamer Feld III - Abschnitt I" Stefanskirchen - Aufstellungsbeschluss und weiteres Verfahren

Sachverhalt

Aufgrund mehrerer Nachfragen soll die Ortsentwicklung von Stefanskirchen mit Wohnbauland wieder vorangetrieben werden. Hierzu wurde das Planungsbüro BBI Ingenieure GmbH aus Landshut beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf zu erstellen.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes samt Ausgleichsfläche wurde das Planungsbüro Grünfabrik aus Aschau beauftragt. Für die Erstellung des Lärmschutzgutachtens wurde das Planungsbüro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising beauftragt.

Der Entwurf der Erweiterungsfläche für Wohnbauland wurde im Vorfeld mit der höheren Landesplanungsbehörde, der Regierung von Oberbayern abgestimmt. Ebenso wurden bereits im Vorfeld wichtige öffentliche Belange mit den jeweiligen Fachstellen abgestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche der FINr. 98, Gemarkung Stefanskirchen mit einer Fläche von 1 ha und ein Teilbereich der FINr. 92, Gemarkung Stefanskirchen für das Regenrückhaltebecken (ca. 0,15 ha) und der erforderlichen Ausgleichsfläche.

Der Entwurf sieht die Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Almshamer Feld“ vor. Die bisherige Siedlungsstraße „Kampenwandstraße“ soll verlängert und am Ende mit einem Wendepplatz für Müllfahrzeuge versehen werden. Auf die Straßenentwässerungsmulde wurde in diesem Abschnitt verzichtet. Stattdessen wird nun ein naturgeprägtes Regenrückhaltebecken auf FINr. 92 geschaffen um die Fahrbahn etwas zu verbreitern. Der Entwurf sieht 10 Parzellen (9 Einfamilienhäuser und 1 Mehrfamilienhaus) vor. Die südlichen Parzellen 6 – 10 verfügen über eine Größe zwischen 632 qm und 670 qm. Die nördlichen Grundstücke an der Kreisstraße haben eine Größe zwischen 640 qm und 1.047 qm. Dies war nötig, um die Grenzwerte bzgl. des Immissionsschutzes einzuhalten. Zudem muss das Ortsschild um ca. 100 m nach Osten versetzt wird. Die Restfläche von FINr. 92, welche nicht für das Regenrückhaltebecken samt Ausgleichsbedarf für die Baugebietsausweisung benötigt wird, kann in das Ökokonto der Gemeinde aufgenommen werden.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Bürgermeister Grundner erörtert Details zum Bebauungsplan.

Die großzügigen Baufenster werden von GRM Alexander Eisner hervorgehoben. Die sehr großen Grundstücke an der Kreisstraße sind jedoch nur schwer zu finanzieren. Evtl. können hier Doppelhäuser geplant werden.

Von den meisten Interessenten werden nach wie vor Einfamilienhausgrundstücke gewünscht. Für

(fast) alle Parzellen gibt es einen Bauzwang. Die gemeindlichen Grundstücke werden zum Bodenrichtwert oder im Rahmen eines Einheimischen-Modells angeboten.

GRM Christian Ott fragt nach, welche rechtliche Wirkung die in Punkt 4.13 der Begründung zum Bebauungsplan genannten Punkte zum Klimaschutz haben. Bürgermeister Josef Grundner teilt dazu mit, dass dies nur Vorschläge sind, die keine Verbindlichkeit haben.

Von GRM Rainer Stöger wird der Hinweis in Punkt 4.13 auf die Regenwassernutzung positiv angemerkt. Zudem sollte versucht werden auf den nördlichen Grundstücken eine Bebauung mit Doppelhäusern zu ermöglichen.

Bürgermeister Josef Grundner sieht die Schaffung von Doppelhausgrundstücken schwierig. Evtl. können 2-Familienhäuser ermöglicht werden.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsstelle: 6101.65510

Haushaltsjahr: 2023/2024

Betrag: ca. 20.000 €

Beschluss

1. Der Gemeinderat beschließt, dass für den Bereich des Geltungsbereiches FINr. 98 T und 92 T, der Gemarkung Stefanskirchen ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Bebauungsplanentwurf vom 12.03.2024 wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren durchzuführen und mit der ersten Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beginnen.
3. Die nicht benötigte Restfläche der FINr. 92, Gemarkung Stefanskirchen ist nach Abschluss der Maßnahme in das Ökokonto der Gemeinde Ampfing einzubuchen.

ungeändert beschlossen Ja: 19 Nein: 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Ampfing, 15.04.2024

Hans Wimmer
Geschäftsstellenleiter