

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Abwägung
<p>Landratsamt Mühldorf a. Inn (27.05.2024)</p>	<p><i>Anlage: das Formblatt zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung</i></p> <p><i>Gemäß dem Formblatt unter Ziffer 2.1 geben folgende Fachbereiche keine Äußerung ab:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fachbereich Ortsplanung</li> <li>- Fachbereich Abfallrecht</li> <li>- Fachbereich Naturschutz</li> <li>- Fachbereich Immissionsschutz</li> </ul> <p><i>Gemäß dem Formblatt unter Ziffer 2.5 geben die nachfolgend inkl. der Empfehlung angegebenen Fachbereiche, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum Plan ab.</i></p> <p><b><u>Fachbereich Wasserrecht:</u></b></p> <p>Der Absatz: "Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund oder in Oberflächengewässer gelangen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist dem Landratsamt vorher anzuzeigen." in den textlichen Hinweisen ist zum einen so nicht korrekt, weil es auch nicht anzeigepflichtigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gibt, zum anderen ist dies alles sowieso im WHG und der Anlagenverordnung (AwSV) geregelt, so dass der Absatz als überflüssig einfach ganz gestrichen werden sollte.</p> <p>Für die Ableitung des Niederschlagswassers über das Regenrückhaltebecken in den Stengerbach ist beim Landratsamt, Wasserrecht rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.</p> <p><b><u>Fachbereich Abfallrecht:</u></b></p> <p>Da ein Flächennutzungsplan noch keine detaillierten bautechnischen Vorgaben enthält, bleibt in diesem Stadium der Bauleitplanung lediglich der Hinweis, dass Verkehrsflächen derart großzügig zu planen sind, dass eine der DGUV Regel 214-033 entsprechende Straßenführung ermöglicht wird.</p> <p><b><u>Fachbereich Hoch- und Tiefbau:</u></b></p>	<p><b><u>Fachbereich Wasserrecht:</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Erläuterungsbericht zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans Deckblatt Nr. 48, Baugebiet "Almshamer Feld III - Abschnitt I" wird der Absatz „Wassergefährdende Stoffe“ entfernt.</p> <p>Für die Ableitung des Niederschlagswassers über das Regenrückhaltebecken in den Stengerbach wird rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt.</p> <p><b><u>Fachbereich Abfallrecht:</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsflächen werden derart großzügig geplant, dass eine der DGUV Regel 214-033 entsprechende Straßenführung ermöglicht wird.</p> <p><b><u>Fachbereich Hoch- und Tiefbau:</u></b></p>

	<p>Dem Bebauungsplan kann zugestimmt werden, wenn folgende Punkte beachtet werden.</p> <p>1.) Der Versatz des Ortsschildes ist mit dem Fachbereich 33 Verkehrsbehörde abzustimmen.</p> <p>2.) Anbindung: Es wird auf die von der Straße ausgehenden Emissionen hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV).</p> <p>3.) Sichtflächen: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine höheren Bauten errichtet werden wie z.B. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.</p> <p>Mülldorf a. Inn, 27.05.2024 gezeichnet Wieshuber, Oberregierungsrat</p>	<p>1.) Der Versatz des Ortsschildes ist mit dem Fachbereich 33 bereits abgestimmt.</p> <p>2.) Bezüglich der Emissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Immissionsgrenzwerte durchgängig eingehalten werden können und außer einer ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen keine Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.</p> <p>3.) Sichtflächen werden entsprechend freigehalten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Absatz „Wassergefährdende Stoffe“ entfernt. Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten.</p>
<p>Regierung von Oberbayern (27.06.2024)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Planung wie folgt Stellung:</p> <p><b>Planung</b></p> <p>Die Gemeinde Ampfing beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von neun Einzelhäusern mit je einer Wohneinheit sowie einem Mehrparteienhaus mit maximal zulässigen fünf Wohneinheiten im Osten des Ortsteils Stefanskirchen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 98 und 92 (Teil), Gemarkung Stefanskirchen, zu schaffen. Je Einzelhaus wird eine optionale zweite untergeordnete Wohneinheit für zulässig erklärt. Der Geltungsbereich ist ca. 1 ha groß (Nord-Süd-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Ausdehnung ca. 92 m; Ost-West-Ausdehnung ca. 110 m, Nettobauland ca. 0,7 ha) und soll zukünftig den östlichen Ortsrand ausbilden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das beanspruchte Gebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Künftig soll es als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Das Plangebiet liegt rund 5 km nordwestlich vom Hauptort Ampfing entfernt.</p> <p>Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Vorhaben bereits mit Schreiben vom 09.07.2020 und 02.06.2021 im Rahmen einer Voranfrage Stellung genommen. Auf diese Stellungnahmen dürfen wir verweisen.</p> <p><b>Berührte Belange</b></p> <p><u>Siedlungsstruktur – Integrierte Siedlungsentwicklung</u></p> <p>Gemäß Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.2 (Z) soll sich die Siedlungsentwicklung insbesondere auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren. Wie bereits in unseren vorherigen Stellungnahmen erwähnt, können gem. RP 18 B II 3.3 (Z) Ortsteile abgerundet werden, die als bestehende Ortschaften und nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Wir stellten fest, dass sich Stefanskirchen aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung sowie der vorhandenen Bevölkerungszahl für eine bauliche Abrundung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes eignet. Eine bauliche Erweiterung nach Süden (ehemals angedachter zweiter Bauabschnitt) kann jedoch nicht mehr als Abrundung angesehen werden, weshalb wir anregen, auf die Darstellung dieses Bereichs im Flächennutzungsplan zu verzichten. Die durchgeführte Reduzierung der Planung wird daher im Sinne der Festlegungen grundsätzlich begrüßt.</p> <p><u>Siedlungsstruktur – Innenentwicklung und Flächensparen</u></p> <p>Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).</p>	<p>In Stefanskirchen gibt es 17 unbebaute Parzellen/Baulücken, die sich jedoch alle in Privateigentum befinden. Zu 6 von diesen Parzellen gibt es Anfragen bezüglich einer Bebauung. Auf die restlichen Grundstücke hat die Gemeinde keinen Zugriff. Es wurden von der Gemeinde mehrfach Gespräche mit den Eigentümern geführt, um diese Flächen Bauwilligen zur Verfügung zu stellen. Die Eigentümer hatten dies abgelehnt. Gründe zur Rück-</p>
--	---	---

	<p>Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G; s.a. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) A I 2.2 G). Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden. Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung und der Daseinsvorsorge, zu beachten (vgl. LEP 1.2.1 Z).</p> <p>Um den Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung und Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.</p> <p>Die Gemeinde hat im Rahmen der Vorabstimmungen bereits umfangreiche Materialien zum Nachweis des Bedarfs an neuer Siedlungsfläche vorgelegt. Neben den aktuellen Planunterlagen wurden auch diese der vorliegenden Bewertung zugrunde gelegt. Wir bitten daher, sämtliche Unterlagen (u.a. Baulandangebote in Ampfing, Übersicht zu Innenentwicklungspotenzialen in Stefanskirchen) mit aktuellem Stand in die Planunterlagen aufzunehmen.</p> <p>Wie die Gemeinde in ihren Planunterlagen darstellt, wird von 2019 bis 2044 ein Bevölkerungsanstieg um 2.298 Personen für das gesamte Gemeindegebiet erwartet (Berechnung nach Hildesheimer Modell), was einer Steigerung von 34 % in 25 Jah-</p>	<p>haltung dieser Flächen sind der Nutzen dieser Flächen als Vermögensanlage oder zur späteren Verwendung für Kinder und Enkelkinder. Weitere Potenziale der Innenentwicklung stehen der Gemeinde in Stefanskirchen nicht zur Verfügung.</p> <p>In der Planung sind verschiedene Maßnahmen enthalten, die einer effektiven, flächensparenden Planung entsprechen. Z.B. erfolgt der Anschluss an die bestehende Planung flächensparend und ohne extra Zufahrt, eine zukünftige Erweiterung wurde in der Planung mitbedacht und der dadurch möglicherweise unnötige Wendehammer wurde so gestaltet, dass er bei Bedarf zurückgebaut werden und als Bauparzelle ausgewiesen werden könnte. Der demographische Wandel wird von Ampfing mit einem geplanten Mehrfamilienhaus auf der Parzelle 1 berücksichtigt. Damit will die Gemeinde entsprechend seiner Daseinsvorsorgepflicht ein möglichst breites Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsschichten schaffen.</p> <p>Hierzu wird auf die überarbeiteten Inhalte des Erläuterungsberichts zum Entwurf verwiesen, die den Bedarf der Flächeninanspruchnahme rechtfertigen.</p>
--	--	---

ren entspricht. Für den Ortsteil Stefanskirchen (aktuell ca. 500 Einwohner) wird für selbigen Zeitraum überschlägig ein Zuwachs von 30 bis 35 Personen angenommen, was einer Steigerung von 6-7 % entspricht. In den Vorabstimmungen gab die Gemeinde überdies an, dass 6 konkrete Anfragen von jungen „Stefanskirchnern“ vorlägen, die schon seit Jahren auf der Suche nach Baugrund und im Ortsteil stark verwurzelt seien. In der Summe erscheint das bis 2044 ermittelte Bevölkerungswachstum für das gesamte Gemeindegebiet als äußerst hochgegriffen, die deutlich moderateren Überlegungen für den Ortsteil Stefanskirchen jedoch im Ergebnis noch plausibel.

Im Rahmen der Vorabstimmungen legte die Gemeinde eine Liste mit dem vorhandenen Baulandangebot vor (Stand 31.12.2020). Für den Ortsteil Stefanskirchen wurden die Innenentwicklungspotenziale zudem in plangrafischer Form aufbereitet. In unserem Schreiben vom 02.06.2021 stellten wir fest, dass die Auflistung grundsätzlich nachvollziehbar ist. Folgende Beurteilung ergibt sich vorbehaltlich der Annahme, dass sich durch eine aktualisierte Liste des vorhandenen Baulandangebots zum jetzigen Zeitpunkt eine vergleichbare Situation darstellt:

Aus den Unterlagen geht hervor, dass die Gemeinde Ampfing im gesamten Gemeindegebiet über Innenentwicklungspotenziale im Umfang von mehr als 10 ha verfügt. In Stefanskirchen sind noch 17 Parzellen unbebaut – zu 6 Grundstücken davon lägen der Gemeinde Anfragen bezüglich einer Bebauung vor. Um dem LEP-Ziel 3.2 Rechnung zu tragen, sind diese grundsätzlich vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde gibt an, dass sie kurzfristig keinen Zugriff auf die Flächen hat. Im Sinne von LEP 3.2 (Z) kann daher festgehalten werden, dass für den der vorliegenden Planung zugrunde gelegten kurzfristigen Bedarf keine Potenzialflächen zur Verfügung stehen. In den nächsten 20 Jahren rechnet die Gemeinde damit, 50 % ihrer Potenzialflächen aktivieren zu können. Für den künftigen, mittel- bis langfristigen Bedarf stehen somit ausreichend Potenzialflächen sowohl am Hauptort als auch im Ortsteil zur Verfügung. Um die Siedlungsentwicklung dauerhaft mit den Anforderungen der Innenentwicklung gem.

	<p>LEP 3.2 (Z) in Einklang zu bringen, sind zukünftige Wohnbedarfe vorrangig am Hauptort zu befriedigen.</p> <p>Um dem erneuten Entstehen von Baulücken im Plangebiet vorzubeugen bzw. eine kompakte Siedlungsentwicklung im Ortsteil Stefanskirchen zu gewährleisten, empfehlen wir eine Bauverpflichtung/ ein Baugebot vorzusehen. Damit wird eine Befriedigung der hohen Wohnraumnachfrage in der Gemeinde durch zeitnahe Bebauung der neuen Grundstücke sichergestellt.</p> <p>Im Zuge der Vorabstimmungen gab die Gemeinde an, eine Bebauung bestehend aus Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern zu planen, was im Sinne des Flächensparens gem. LEP-Grundsatz 3.1 grundsätzlich begrüßt wurde. Konkret sieht die Planung nun eine Bebauung mit Einzelhäusern und einem Mehrparteienhaus mit max. fünf Wohneinheiten vor. Die Grundstücksgrößen der Einzelhäuser sind mit einer Größe von ca. 630 bis 790 m<sup>2</sup> – anders als in den Vorabstimmungen – größer dimensioniert. Angesichts der absehbaren Alterung der Einwohner in der Gemeinde Ampfing (progn. Zuwachs der Ü-65-Jährigen von 2021 bis 2033 um 36 % laut LfStat) und steigender Bau-, Erschließungs- und Wohnkosten regen wir dringend an, die ursprünglich gedachte Dimensionierung (s. Voranfrage 500 – 700 m<sup>2</sup>) aufzugreifen und im Ortsteil auch kompaktere Bauformen anzubieten, um dem Belang einer ressourcenschonenden, flächen- und energiesparenden Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1.1 G i.V.m. 1.1.3 G) stärker Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Planung kann bei Berücksichtigung der genannten Punkte und entsprechender Ergänzung sowie Überarbeitung der Unterlagen mit den Belangen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht werden. Wir regen darüber hinaus an, den Umfang der Planung auf den aktuell vorliegenden Bedarf in Stefanskirchen zu beschränken.</p> <p><u>Landwirtschaft</u> Gem. LEP 5.4.1 (G) und RP 18 B III 2.1 (G) sollen landwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten und nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Durch die Planung würde eine ca. 1 ha große, teils intensiv genutzte landwirt-</p>	<p>Auf den gemeindlichen Parzellen wird ein Baugebot berücksichtigt.</p> <p>Hierbei handelt es sich um Inhalte aus dem Bebauungsplanverfahren welches parallel durchgeführt wird. Es wird entsprechend auf die Abwägung hierzu verwiesen.</p> <p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist als Träger öffentlicher Belange in die Planungen mit eingebunden. Das landesplanerische Ziel, landwirtschaftliche Flächen zu erhalten wird von der Gemeinde Ampfing aner-</p>
--	---	--

	<p>schaffliche Fläche dauerhaft verloren gehen, die nach BayKomV eine mittlere Ertragsfähigkeit im landkreisweiten Vergleich aufweist. Diesbezüglich bitten wir die Gemeinde, diesen Belang in ihre Abwägung einzustellen. Um den Belangen der Landwirtschaft gerecht zu werden, empfehlen wir zudem die Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF).</p> <p><u>Natur und Landschaft, einschließlich Artenschutz</u>  Im Hinblick auf LEP 7.1.1 (G) sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten werden. Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (vgl. RP 18 B II 3.1 Z). Insbesondere aufgrund der Ortsrandlage des Vorhabens ist auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. RP 18 B I 2.1 Z). Weiterhin befinden sich in unmittelbarem Anschluss an das Plangebiet die Biotope 7740-1004 „Brache Feuchtkomplexe östlich und nördlich Stefanskirchen“. Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u>  Der Geltungsbereich befindet sich in einem wassersensiblen Bereich (vgl. Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern – IÜG). Gem. LEP 7.2.5 (G) i.V.m. 1.3.2 (G) sollen die Risiken durch Hochwasser soweit wie möglich verringert werden. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u>  Für das Plangebiet können Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmpegel ausgelöst durch die Kreisstraße MÜ 25 nicht ausgeschlossen werden. Ob die Fragen des Lärmschutzes durch das gemäß den eingereichten Unterlagen bereits erstellte Gutachten hinlänglich geklärt sind, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9).</p>	<p>kannt, im vorliegenden Fall wird dem Bedarf an Wohnraum allerdings ein höher gewichtet.</p> <p>Die vorgebrachten Anmerkungen werden beachtet. Die Planung wird mit den zuständigen der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde weiterhin abgestimmt.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt ist als Träger öffentlicher Belange und zuständige Fachstelle in die Planungen mit eingebunden.</p> <p>Die Immissionsschutzbehörde ist als Träger öffentlicher Belange in die Planungen mit eingebunden.</p>
--	--	---

	<p><b>Ergebnis</b></p> <p>Die Planung kann bei Berücksichtigung der genannten Punkte und entsprechender Ergänzung sowie Überarbeitung der Unterlagen mit den Belangen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht werden.</p> <p>Mit Blick auf künftige Planungen weisen wir darauf hin, dass weitere Wohnbedarfe im Bereich der bereits dargestellten Wohnbauflächen am Hauptort Ampfing zu befriedigen sind.</p> <p>Darüber hinaus sind die Belange der Landwirtschaft, von Natur und Landschaft sowie des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.</p> <p><u>Fachbehördliche Hinweise des SG 34.2 Städtebau</u></p> <p>Aus fachbehördlicher Sicht dürfen wir folgende Hinweise zu o.g. Planung übermitteln:</p> <p>Im ISEK S. 41, Kap. 2.6, wurde das Baulandangebot der Gemeinde Ampfing Stand 2020 systematisch dargestellt. Es gehen daraus umfangreiche Innenentwicklungspotentiale hervor, die bis dato nicht genutzt wurden, d. h. es waren Stand 2020 eine Vielzahl von Parzellen in Plangebieten unbebaut. Bezüglich des Ortsteils Stefanskirchen liegt die aktuelle Angabe von 17 unbebauten Parzellen vor, von welchen lediglich für sechs Stück eine Anfrage vorliegt. Auch wenn die Daten des ISEK nicht mehr ganz aktuell sind, so zeichnet sich doch die deutliche Tendenz eines Überangebotes an Wohnbauflächen ab. Die Feststellung ebenfalls des ISEK, S. 42, Kap. 2.6, dass eine rein angebotsorientierte Baulandstrategie überholt ist, kann dadurch als begründet angesehen werden.</p> <p>Die bislang vorgesehenen Parzellengrößen von ca. 630 – 1000 m<sup>2</sup> erscheinen im Hinblick auf den Grundsatz des Flächensparens gemäß LEP Nr. 3.1 als nicht zeitgemäß. Auch im Sinne der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, im Besonderen auch in Form kleinerer Wohneinheiten für Senioren (vgl. ISEK S. 42, Kap. 2.6), sollten die Parzellengrößen kritisch hinterfragt werden.</p> <p>Die vorliegende Planung von neun Baugrundstücken für die Einzelhausbebauung sowie einem Baugrundstück für ein Mehr-</p>	<p>Die Planung erfolgt bedarfsorientiert. Auf den im Erläuterungsbericht enthaltenen Bedarfsnachweis wird verwiesen.</p> <p>Hierbei handelt es sich um Inhalte aus dem Bebauungsplanverfahren welches parallel durchgeführt wird. Es wird entsprechend auf die Abwägung hierzu verwiesen.</p>
--	--	---



	<p>familienhaus mit max. 5 Wohneinheiten im Ortsteil Stefanskirchen ist somit aus unserer Sicht angesichts der Inhalte des seitens der Gemeinde beschlossenen ISEK sowie der vorhandenen, nicht ausgeschöpften Innenentwicklungspotentiale in städtebaulicher Hinsicht als kritisch zu bewerten und sollte dringend überprüft und angepasst werden.</p> <p>Generell empfehlen wir der Gemeinde die im ISEK empfohlene Vorgehensweise einer ausgewogenen und nachhaltig ausgerichteten Abwägung unter Berücksichtigung der Folgewirkungen. Folgende Instrumente empfehlen wir für eine zielführende Umsetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Führen und Fortschreiben eines Flächenmanagements (&gt; damit auch Aktualisierung der Baulandübersicht 2020 des ISEK)</li> <li>- Änderung der Sanierungssatzung im Hinblick auf die Anwendung des § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie des § 144 Abs. 2 BauGB (Ausweitung der gemeindlichen, sanierungsrechtlichen Genehmigung)</li> <li>- Eigentümeransprache und Sensibilisierung</li> <li>- Einführung von Baugeboten/ Bauverpflichtungen</li> <li>- Prüfung einer möglichen Aufhebung von Bebauungsplänen</li> <li>- Prüfung und ggf. Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung § 25 BauGB</li> <li>- Nutzung von Beratungsangeboten z.B. beim Bayerischen Gemeindetag, dem Landratsamt oder der Wohnraumförderung</li> </ul> <p>Mit freundlichen Grüßen gez. Anne-Sophie Hofmann</p> <p><u>Regierung von Oberbayern • 80534 München</u></p>	<p>Die vorgeschlagenen Vorgehensweisen wurden größtenteils angewandt, bzw. sind (teilweise) nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den Parzellen der Gemeinde Ampfing wird die Anmerkung bzgl. eines Baugebots beachtet. Der Bedarfsnachweis im Erläuterungsbericht wird überarbeitet. Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten.</p>
--	--	---