



---

### Sitzung des Gemeinderates am 10.09.2024

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

---

### 3. Bauleitplanverfahren

#### 3.1 32. Änderung Flächennutzungsplan - Deckblatt 48, Baugebiet Almshamer Feld III, Stefanskirchen - Behandlung der Stellungnahmen und weiteres Verfahren

##### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.04.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan (32. Änderung - Deckblatt 48) für die FINrn. 98 T und 92 T, Gemarkung Stefanskirchen für eine Wohnbebauung zu ändern.

Die Änderung ist veranlasst, um eine Fläche aus FINr. 98, Gemarkung Stefanskirchen von ca. 1 ha von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnnutzung (WA) zu ändern. Ebenso soll eine Teilfläche aus FINr. 92 T, Gemarkung Stefanskirchen von ca. 0,15 ha in ein Regenrückhaltebecken geändert werden.

Der Planentwurf in der Fassung vom 12.03.2024 wurde gebilligt und die erste Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt (13.05.2024 bis 13.06.2024).

##### **In diesem Verfahrensgang wurden folgende Anregungen und Bedenken erhoben:**

Landratsamt Mühldorf vom 27.05.2024:

Das Schreiben wurde den Ratsmitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

##### **Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

##### **Fachbereich Wasserrecht:**

Im Erläuterungsbericht wird der Absatz „Wassergefährdende Stoffe“ entfernt.  
Für die Ableitung des Niederschlagswassers über das Regenrückhaltebecken in den Stengerbach wird rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt.

##### **Fachbereich Abfallrecht:**

Die Verkehrsflächen werden derart großzügig geplant, dass eine der DGUV Regel 214-033 entsprechende Straßenführung ermöglicht wird.

##### **Fachbereich Hoch- und Tiefbau:**

- 1.) Der Versatz des Ortsschildes ist mit dem Fachbereich 33 bereits abgestimmt.
- 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.  
3.) Sichtflächen werden entsprechend freigehalten.

#### **Abwägungsbeschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Absatz „Wassergefährdende Stoffe“ entfernt. Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 18 Ablehnung: 0

#### Regierung von Oberbayern, München 27.06.2024:

Das Schreiben wurde den Ratsmitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

#### **Siedlungsstruktur - Innenentwicklung und Flächensparen:**

- In Stefanskirchen gibt es 17 unbebaute Parzellen/Baulücken, die sich jedoch alle im Privateigentum befinden. Zu 6 Parzellen gibt es Anfragen bzw. Planungen bzgl. einer Bebauung. Auf die restlichen Grundstücke hat die Gemeinde keinen Zugriff. Weitere Potentiale der Innenentwicklung stehen der Gemeinde in Stefanskirchen nicht zur Verfügung.
- In der Planung sind verschiedene Maßnahmen enthalten, die einer effektiven, flächensparenden Planung entsprechen, z.B. Anschluss an den Bestand, ohne eigene Zufahrt und eine erneute Erweiterung wäre ohne zusätzliche Maßnahme möglich. Neben den Einfamilienhäusern mit möglichen Einliegerwohnungen wurde auch ein Mehrfamilienhaus auf Parzelle 1 geplant, um ein möglichst breites Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsschichten schaffen zu können.
- Die Prüfung und Auflistung des Flächenbedarfs, welche den Bedarf der Flächeninanspruchnahme rechtfertigen, wurde nun im Erläuterungsbericht auf den neusten Stand gebracht.
- Auf den gemeindlichen Parzellen wird ein Baugebot berücksichtigt.
- Die Punkte der Vorabstimmung bzgl. der Haustypen und Grundstücksgrößen wird im Bebauungsplanverfahren erörtert und abgewogen.

#### **Landwirtschaft:**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde in die Planung mit eingebunden. Das landesplanerische Ziel, landwirtschaftliche Flächen zu erhalten, wird anerkannt. Daher ist u.a. auch das Regenrückhaltebecken auf einer nicht genutzten Fläche ausgewiesen. Im vorliegenden Fall wird der Bedarf an Wohnraum allerdings höher gewichtet.

#### **Natur und Landschaft, einschließlich Artenschutz:**

Die vorgebrachten Anmerkungen werden beachtet. Die Planung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

#### **Wasserwirtschaft:**

Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Verfahren beteiligt und mit der fachkundigen Stelle im Landratsamt wurde die Planung abgestimmt.

#### **Immissionsschutz:**

Mit der fachkundigen Stelle im Landratsamt wurde die Planung im Vorfeld abgestimmt.

#### **Fachbehördliche Hinweise des SG 34.2 Städtebau:**

- Die Planung erfolgt bedarfsorientiert. Auf den im Erläuterungsbericht enthaltenen Bedarfsnachweis wird verwiesen.
- Bzgl. der Parzellengrößen wird im Bebauungsplanverfahren verwiesen.
- Die vorgeschlagenen Vorgehensweisen, gemäß ISEK wurden größtenteils angewandt.

**Abwägungsbeschluss:**

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.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 18 Ablehnung: 0

**Beschluss:**

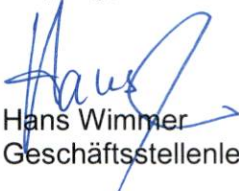
Der Gemeinderat billigt den Änderungsentwurf der 32. Änderung - Deckblatt 48, Baugebiet Alms-hamer Feld III, in der Fassung vom 10.09.2024, sowie den Erläuterungsbericht und den Umweltbe-richt vom 02.09.2024 und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

**ungeändert beschlossen Ja: 18 Nein: 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Ampfing, 12.09.2024

  
Hans Wimmer  
Geschäftsstellenleiter

