

Träger öffentlicher Belange und Privatperson	Stellungnahme	Abwägung
<p>Landratsamt Mühldorf a. Inn (04.06.2024)</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 Immissionsschutz</li> <li>- Fachbereich ÖPNV</li> </ul> <p><i>Gemäß dem Formblatt unter Ziffer 2.4 geben die nachfolgend inkl. der Einwendung angegebenen Fachbereiche Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ab.</i></p> <p><b><u>Fachbereich Naturschutz:</u></b></p> <p>Zur Prüfung der berührten Belange ist im Rahmen der nächsten Auslegung ein Artenschutzgutachten vorzulegen. Die Erstellung dieses Gutachtens wurde im Umweltbericht angekündigt.</p> <p>Der Fachbereich Naturschutz steht gerne bereits im Vorfeld der nächsten Auslegung zur Abstimmungen zur Verfügung.</p> <p>Darüber hinaus sind folgende Punkte bei der nächsten Auslegung zu berücksichtigen:</p> <p>1) Flächenbilanzierung:</p> <p>Im Textteil zum B-Plan ist von einer Gesamtfläche von 9.606 m<sup>2</sup> (11.139 m<sup>2</sup> - 1.533 m<sup>2</sup>) die Rede, bei der Eingriffsbilanzierung wurden lediglich 8.554 m<sup>2</sup> angesetzt. Hier muss jedoch die Gesamtfläche des B-Planes angesetzt werden (auch die Grünflächen!). Alternativ kann man die Grünfläche rausrechnen, wenn man die Verkehrsflächen mit einem höheren Faktor (1,0) ansetzt (vgl. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2021, S. 18). Die Bilanzierung ist entsprechend anzupassen, wodurch sich der Kompensationsbedarf erhöht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird ein Artenschutzgutachten vorgelegt.</p> <p>1)</p> <p>Die Flächenbilanzierung wird angepasst.</p>

	<p>2) Ausgleichsfläche:</p> <p>Die Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan selbst darzustellen. Der notwendige Flächenbedarf ist einer konkreten Fläche zuzuordnen und vom Ökokonto planerisch abzugrenzen.</p> <p>Man sollte die Nähe zum Stenger Bach noch dahingehend nutzen, dass man Uferabflachungen mit Entwicklung zur feuchten Hochstaudenflur (K133) in die Planung integriert. Die uferbegleitenden Säume sollten alle 2-3 Jahre einmal gemäht werden. Den Mehraufwand kann man ggf. verbal-argumentativ für zusätzliche WP nutzen.</p> <p>3) Artenschutz:</p> <p>Zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahme und des RRB sind Vermeidungs- bzw. Vergrümnungsmaßnahmen zum Schutz der dort vorkommenden Arten festzulegen (z.B. Einschränkung Zeitraum Maßnahmenumsatzung, vorherige Vergrümnungsmahd).</p> <p>Der Themenbereich Artenschutz kann erst nach Vorlage des Artenschutzgutachtens beurteilt werden. Das Gutachten ist zwar im Textteil mit Begründung erwähnt, wurde dem LRA jedoch nicht vorgelegt. Ob diesbezüglich noch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgen müssen, oder artenschutzrechtliche Konflikte vorliegen bleibt somit zunächst offen.</p> <p>4) B-Plan Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung 11 o): Als Herkunftsgebiet für das gebietsheimische Saatgut ist für den Bereich Ampfing das Herkunftsgebiet 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" statt 17 zutreffend (siehe auch Umweltbericht).</li> <li>- Festsetzung 11 n) In der Artenliste sind einige nicht gebietsheimische Arten (Baum-Hasel, Blumen-Esche, Stein-Weichsel) aufgelistet, welche ersatzlos entfallen oder durch gebietsheimische Arten ersetzt werden sollen.</li> <li>- Es wird empfohlen die Ortsrandeingrünung auf öffentlicher Fläche festzulegen und durch die Gemeinde umzusetzen sowie die Kosten dafür umzulegen. Grund: Die Eingrünung auf Privatgrund funktioniert aus Erfahrung heraus i.d.R. nicht gemäß den Vorgaben, wodurch sich dann im Nachgang Probleme und erheblicher zusätzlicher Verwaltungsaufwand ergeben, welche nur schwierig behoben werden können.</li> </ul>	<p>2)</p> <p>Die Ausgleichsfläche wird im Bplan dargestellt und der Ausgleichsbedarf einer konkreten Fläche zugeordnet.</p> <p>Hochstaudenfluren werden in die Planung integriert.</p> <p>3)</p> <p>Die Ausgleichsfläche wird im Bplan dargestellt und der Ausgleichsbedarf einer konkreten Fläche zugeordnet.</p> <p>Hochstaudenfluren werden in die Planung integriert.</p> <p>4)</p> <p>Das Herkunftsgebiet und die Artenliste werden entsprechend angepasst.</p> <p>Die Anlage der Ortsrandeingrünung wird durch die Gemeinde kontrolliert. Die Anlage und Pflege soll durch den Privateigentümer ausgeführt werden.</p>
--	--	--

	<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 Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Sachgebiet Wasserrecht) 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. 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 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Absatz zu den wassergefährdenden Stoffen wird aus der Ziffer 4.6 der Begründung, sowie aus dem Lageplan bei Ziffer 14. e) gestrichen.</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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>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><b><u>Fachbereich Abfallrecht:</u></b></p> <p>Grundsätzlich gilt, Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.</p> <p>Für Stichstraßen und -wege gilt, dass an deren Ende eine geeignete Wendeanlage nach RaSt06 plus 1 m überfahrbarer Rand für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorhanden sein muss.</p> <p>Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn zum Beispiel an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden.</p> <p>Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden. Bäume und Sträucher dürfen nicht in das Lichtprofil hineinragen. Die Straße muss eine lichte Durchfahrts Höhe von 4,0 m gewährleisten.</p> <p>Dies sollte bei der Bepflanzung direkt an den Fahrbahnen berücksichtigt werden. Laut RAST 06 (Bild 59) liegt der Flächenbedarf bei einem Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bei mindestens einem Äußeren Wendekreisradius von 8,60 Metern.</p> <p>Somit ist der Flächenbedarf des Wendehammers für das 3-achsige Müllfahrzeug hier offenkundig ausreichend. Die Erschließungsstraße wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,30 m ausgelegt und ist damit ebenfalls ausreichend.</p> <p><b><u>Fachbereich Ortsplanung:</u></b></p> <p>Zum o.g. Bebauungsplan nimmt das Kreis-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine entsprechende Wendeanlage ist in den Planungen enthalten.</p> <p>Die genannten Vorgaben werden berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

	<p>bauamt wie folgt Stellung:</p> <p>1) In der Festsetzung II. 5. a) ist der letzte Satz im ersten Absatz zu streichen, da die Festsetzung so nicht zulässig ist. Über eine Ausnahme bzw. Befreiung ist im Einzelfall zu entscheiden und kann nicht für allgemein zulässig erklärt werden.</p> <p>2) Im ersten Satz des zweiten Absatzes der Festsetzung II. 5. a) wird festgesetzt, dass Bezugspunkt für alle Höhen ist. Welche Höhen sind hier gemeint?</p> <p>Des Weiteren wird hier die "Straßenhinterkante" genannt; es wird aber angenommen, dass es "Straßenoberkante" heißen sollte. Im folgenden Satz dieser Festsetzung heißt es, dass "dieser Punkt" (= Bezugspunkt, Straßenoberkante in der Mitte der Zufahrt) als natürliches Gelände bei der Ermittlung der Abstandsflächen zu Grunde zu legen ist. Ist das tatsächlich der Planungswille der Gemeinde?</p> <p>3) Von welchem Punkt aus ist die maximal zulässige mittlere Wandhöhe bei Garagen zu ermitteln (geplantem Gelände, Bezugspunkt, OK Rohboden in der Garage ...)?</p> <p><b><u>Präambel:</u></b></p> <p>Es sind bitte die unlängst übersendeten Präambel-Muster zu verwenden.</p> <p>Mühdorf a. Inn, 04.06.2024 gezeichnet Wieslhuber, Oberregierungsrat</p>	<p>1) Der genannte Zusatz wird aus den Festsetzungen - bei Ziffer 5. a) - entfernt.</p> <p>2) Der Satz bezieht sich auf die RFOK-EG. Der Passus „... für alle Höhen...“ wird gestrichen um Verwirrungen zu vermeiden.</p> <p>Es ist die Straßenoberkante gemeint, dieser Passus wird entsprechend umbenannt. Zur Abstandsflächenermittlung wird im Entwurf nur noch auf die Vorgaben des Art. 6 BayBO verwiesen (siehe Festsetzung Ziffer 6.).</p> <p>3) Zur Ermittlung der Wandhöhe wird die Festsetzung 5. c) um den nachfolgenden Zusatz ergänzt: „Die mittlere Wandhöhe der Garagen ist von der Geländeoberfläche des Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut zu ermitteln. Abweichend davon wird für Garagen, die auf Parzellen errichtet werden, welche unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus liegen festgelegt, dass bei einer Auffüllung des Urgeländes die mittlere Wandhöhe (von der Geländeoberfläche des Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) maximal 4,00 m betragen darf, sofern die mittlere Wandhöhe von der fertigen Geländeoberfläche (bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) 3,00 m nicht überschreitet.“</p> <p>Die übersendeten Präambel-Muster werden verwendet.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Artenschutzgutachten wird den Unterlagen zum Entwurf beigelegt. Die Flächenbilanzierung wird angepasst. Die Ausgleichsfläche wird im Bplan dargestellt und der Ausgleichsbedarf einer konkreten Fläche zugeordnet. Hochstaudenfluren werden in die Pla-</p>
--	--	---

		<p>nung integriert. Zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahme und des RRB werden Vermeidungs- bzw. Vergrämuungsmaßnahmen zum Schutz der dort vorkommenden Arten festgelegt. Das Herkunftsgebiet und die Artenliste werden entsprechend angepasst.</p> <p>Der Absatz zu den wassergefährdenden Stoffen wird aus der Ziffer 4.6 der Begründung, sowie aus dem Lageplan bei Ziffer 14. e) gestrichen.</p> <p>Der genannte Zusatz wird aus den Festsetzungen - bei Ziffer 5. a) - entfernt. Der Satz bezieht sich auf die RFOK-EG. Der Passus „... für alle Höhen...“ wird gestrichen um Verwirrungen zu vermeiden. Es ist die Straßenoberkante gemeint, dieser Passus wird entsprechend umbenannt. Die Abstandsflächenermittlung wird im Entwurf neu geregelt und ist nun gemäß Art. 6 BayBO zu ermitteln. Zur Ermittlung der Wandhöhe wird die Festsetzung 5. c) um den nachfolgenden Zusatz ergänzt: „Die mittlere Wandhöhe der Garagen ist von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut zu ermitteln.“. Die übersendeten Präambel-Muster werden verwendet.</p> <p>Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (06.06.2024)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum o.g. Vorgang nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p><b>1 Wasserwirtschaftliche Prüfung</b></p> <p><b>1.1 Starkniederschläge</b></p> <p>Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Festsetzungen aus der Ziffer 14. im Plan wird verwiesen.</p>

	<p>denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.</p> <p>Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten.</p> <p>Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.</p> <p>Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.</p> <p><b>1.2 Überschwemmungsgebiete</b> An der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein unbenanntes Gewässer, dass nordöstlich davon in den Stengerbach mündet. Aufgrund der Fließlänge vom Ursprung bis zur Mündung von lediglich rund 300 m, dem geringen Einzugsgebiet und der Topographie des Geländes ist selbst bei Starkniederschlägen nicht mit einer Überflutung des Plangebietes zu rechnen.</p> <p><b>1.3 Hanglage und Außeneinzugsgebiete</b> Das Plangebiet liegt an einem Hang mit unterschiedlichen Expositionen und einer Neigung bis zu 7,50 %. Bei Starkniederschlägen ist eine Überflutung nicht auszuschließen.</p> <p><b>2 Folgerungen für die Bauleitplanung</b> Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren, kann die Gemeinde Ampfung im Rahmen</p>	<p>Im angrenzenden Baugebiet „Almshamer Feld II“ erfolgt ebenfalls eine Ableitung des Niederschlagswassers. Die Untergrundverhältnisse wurden dabei durch Schürfe erkundet. Der Untergrund in diesem Bereich – an den mit dem vorliegenden Plan unmittelbar angeschlossen werden soll – wurde hierbei als nicht versickerungsfähig eingestuft (auf den entsprechenden wasserrechtlichen Bescheid mit dem Az.: 64-641/1-152/00, wird verwiesen).</p> <p>Da der Geltungsbereich der vorliegenden Planung den bereits bebauten Bereich nur um knapp 120 m nach Osten verlängert, wird auch für die vorliegende Planung von einer unzureichenden Sickerfähigkeit des Bodens ausgegangen. Entsprechend sieht die Planung eine Entwässerung im Trennsystem, gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor.</p> <p>Eine entsprechende Bilanzierung ist Teil des Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis.</p>
--	---	---

der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für notwendig:

### **2.1 Starkniederschläge**

Die Festsetzungen im Punkt 14 (Überflutungs- und Grundwasserschutz) des Bebauungsplans begrüßen wir sehr.

Die Gemeinde kann freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).

Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregeneignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.

### **2.2 Hanglage und Außeneinzugsgebiete**

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung. Hierzu sollten auch Notwasserwege bedacht werden, welche z.B. in Form einer freizuhaltenden Mulde auf den jeweiligen Parzellen festgesetzt werden können (nach §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

### **3 Hinweise**

Die bisher bereits im Plan unter Ziffer 14. getroffenen Festsetzungen zum Überflutungsschutz werden um eine festgesetzte Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB, sowie einer zugehörigen schriftlichen Festsetzung ergänzt.



	<p><b>3.1 Informationen zu Hochwasser</b>  Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.</p> <p><b>3.2 Niederschlagswasserbehandlung</b>  Mit Blick auf das geplante Regenrückhaltebecken bitten wir die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Mühldorf a. Inn am Verfahren zu beteiligen. Für das Rückhaltebecken ist separat ein Wasserrecht zu beantragen. Wir raten außerdem dringend dazu, dieses als Fläche für die Wasserwirtschaft nach §9 Abs. 1 Nr. 16 a – d BauGB textlich und im Plan festzusetzen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  gez.  Michael Holzmann</p>	<p>Auf eine wassersensible Bauleitplanung wurde an verschiedenen Stellen geachtet, die Festsetzung mit der Ziffer 14., sowie die Hinweise unter 7. sollen diese soweit wie möglich sicherzustellen, ohne andere Planungsziele zu vernachlässigen.</p> <p>Das Landratsamt Mühldorf am Inn wurde in der frühzeitigen Beteiligung beteiligt und wird auch in der formellen Beteiligung entsprechend beteiligt.</p> <p>Auf die oben genannten Ergänzungen zur Ziffer 14 in der Planung wird verwiesen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bisher bereits im Plan unter Ziffer 14. getroffenen Festsetzungen zum Überflutungsschutz werden um eine festgesetzte Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB, sowie einer zugehörigen schriftlichen Festsetzung ergänzt.  Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten.</p>
<p>Privatperson 1  (10.06.2024)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>auf die Bekanntmachung des o.a. Bebauungsplans vom 29.04.2024 darf ich zu den meinen bereits mündlich vorgetragenen Anliegen ergänzend bzw. zusammenfassend folgendes vortragen:</p> <p>Meine Anliegen beziehen sich auf die geplante Straßen- und Grundstücksentwässerung des neuen Baugebiets durch Einleitung des Regenwassers über das bestehende Grabensystem in ein noch anzulegendes Regenrückhaltebecken und späteren Ableitung in den „Stengerbach“.</p> <p>Ich bin Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen FINr. 93 und 94. Meine Grundstücke, die angrenzenden Grundstücke, aber auch alle hinter liegenden Grundstücke, werden durch ein noch bestehendes weitgehend intaktes Grabensystem in den „Stengerbach“ entwässert. Die Gräben</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

verlaufen meist an den jeweiligen Grundstücksgrenzen.

Das noch zu erstellende Regenrückhaltebecken mit einer Fläche von ca. 700m<sup>2</sup> soll nach den Planungen an der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks FLNr. 92 unmittelbar an mein Grundstück FINr. 93, auf einer Länge von ca. 50 m unmittelbar angrenzend, entstehen.

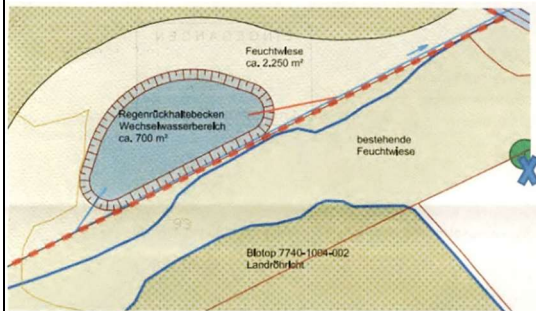


Abbildung 1 Bildmitte landwirtschaftliche Fläche FINr. 93, li

In den bereits getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung des Biotops bzw. der Ausgleichsfläche auf FINr. 92 im Umweltbericht zum o.a. Bebauungsplan und zur 32. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 12.03.2024 **ist bereits enthalten:**

**vgl. Tz. 5.6 (Abb. 10 hier Nr. 5: „Das südliche angrenzende Grundstück darf nicht beeinträchtigt werden“.**

**Ergänzend dazu bitte ich aufzunehmen** und insbesondere bei der Umsetzung der Maßnahme sowie bei der späteren Unterhaltungspflege zu berücksichtigen.

**1. Das bestehende Grabensystem entlang der Grundstücksgrenze FINr. 92 / FINr. 93 ist zu erhalten und in ordnungsgemäßen funktionellem Zustand zu halten.**

Der Erhalt des Grabensystems in diesem Bereich erfolgte in den letzten Jahren auf meine Initiative und Kosten. Die Angrenzer haben in dieser Zeit keinen Beitrag geleis-

Zusätzlich zu dem Satz "Das südliche angrenzende Grundstück darf nicht beeinträchtigt werden", werden folgende weitere Festsetzungen in den Bebauungsplan (bei Ziffer 11) aufgenommen: „Das bestehende Grabensystem entlang der Grundstücksgrenze FINr. 92/ FINr. 93 wird in ordnungsgemäßem funktionellem Zustand erhalten. Das Regen-

	<p>tet. Bei einem Verlanden der Gräben oder wenn die Gräben nicht in Schuß gehalten werden, kann die nochmalige Erhöhung der Wassermenge aus der Zuleitung des Bauungsplangebiets zur Vernässung meiner Grundstücksflächen führen. Meine bestehende Feuchtwiese ist m.E. ebenso ökologisch wertvoll, wie die benachbarten sog. Biotop-Grundstücke. Die Wiese ist verpachtet und wird in der Regel zweimal jährlich gemäht. Dies ist natürlich witterungsabhängig und nur bei ausreichend abgetrockneten Boden möglich. Um diesen Zustand zu halten bedarf daher einer gewissen Nachhaltigkeit auch bei der künftigen Pflege und Wartung des bestehenden Grabensystems und dies ist auch von den Angrenzern sicherzustellen bzw. darf durch die Neuanlage des Biotops auf Fl.Nr. 92 auch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p><b>2. Das angesprochene Regenrückhaltebecken ist so anzulegen bzw. es sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, dass das Wasser auch im angelegten Teich verbleibt bevor es in reduzierter Durchflussmenge in den Stengerbach abgeleitet wird und nicht vorher schon über die Seitenbereiche bzw. den Untergrund des Regenrückhaltebeckens einfach austritt/versickert.</b></p> <p>Ich befürchte, wenn das Becken durch Ausheben von Erdmaterial ohne entsprechenden Auslaufschutz (z. B. durch Einbringen von wasserundurchlässigen natürlichen Erden) angelegt wird, das eingeleitete Wasser hier versickert und auch das angrenzende Grundstück FINr. 93 vernässt und dieses in Folge nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden kann. Auch hier gilt, meine bestehende Feuchtwiese ist m.E. ebenso ökologisch wertvoll wie die benachbarten sog. Biotop-Grundstücke. Das Rückhaltebecken ist entsprechend abzudichten und es gilt „wildem“ Wasserverlust vorzubeugen.</p> <p>Damit die landwirtschaftliche Nutzung von FINr. 93 auch künftig nicht beeinträchtigt wird, sind bei Erstellung und Betrieb des Rückhaltebeckens, der Erstellung und Nutzung der entsprechenden Zu- und Ableitungsgräben die oben angeführten Maßnahmen zusätzlich umzusetzen sowie bei künftigen Wartungs- und Pflegearbeiten auf der Biotopfläche und die Funktionalität in Abständen zu kontrollieren, ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um eine zunehmende Vernässung meines Grundstücks FINr. 93 zu verhindern sowie die</p>	<p>rückhaltebecken ist so anzulegen, dass das Wasser auch im Regenrückhaltebecken verbleibt, bevor es in reduzierter Durchflussmenge in den Stengerbach abgeleitet wird.“</p> <p>Die bauliche Ausführung des RRB erfolgt so, dass keine Versickerung möglich ist. Zusätzlich ist für das RRB ein Notüberlauf vorgesehen, der bei Extrem-Ereignissen einen Überlauf nach Norden hin gewährleistet. Von einer zusätzlichen Vernässung des angrenzenden Flurstücks mit der Flurnummer 93 kann also nicht ausgegangen werden.</p>
--	---	---

	<p>bisher funktionierende Entwässerung des v.g. Grundstücks sicherzustellen.</p> <p>Dann wird daraus für alle Beteiligten und auch die Natur eine Win-Win-Situation.</p> <p>Angemerkt wird, dass sich auf der Flurstücksgrenze (FINr. 93 / FINr. 94) kein Baum befindet, wie in den Planunterlagen ausgewiesen (siehe aktuelle Aufnahme unten).</p>  <p>Aufnahme von Osten, auf der Grundstücksgrenze ist <u>kein</u> Baum!</p> <p>Falls notwendig, stehe ich für weitere Gespräche gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>.....</p>	<p>Der Bestandsbaum wird aus den Planunterlagen gelöscht.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zusätzlich zu dem Satz "Das südliche angrenzende Grundstück darf nicht beeinträchtigt werden", werden folgende weitere Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen: „Das bestehende Grabensystem entlang der Grundstücksgrenze FINr. 92/ FINr. 93 wird in ordnungsgemäßem funktionellem Zustand erhalten. Das Regenrückhaltebecken ist so anzulegen, dass das Wasser auch im Regenrückhaltebecken verbleibt, bevor es in reduzierter Durchflussmenge in den Stengerbach abgeleitet wird.“. Der betreffende Bestandsbaum wird aus den Planunterlagen gelöscht. Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten.</p>
<p>Bayerischer Bauernverband (13.06.2024)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der <b>Bayerische Bauernverband</b> gibt als Träger öffentlicher Belange und Interessensvertreter der bayerischen Landwirte zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans „Almshamer Feld III“ und zum Bebauungsplan „Almshamer Feld III“ folgende Stellungnahme ab:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Die Ausweisung des neuen Baugebietes „Almshamer Feld III“ führt zu einem Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzfläche. Diese stellt die Wirtschaftsgrundlage der dort ansässigen Betriebe dar. Bei der Umsetzung ist deshalb verstärkt auf eine Minimierung des Flächenverbrauchs durch Projekt- und Ausgleichsflächen zu achten, zumal landwirtschaftliche Flächen eine endliche Ressource sind und daher nicht vermehrt werden können. Gerade die Ausweisung von Ausgleichsflächen aufgrund unangemessener Ausgleichsfaktoren trägt stark zur Flächenverknappung des Produktionsfaktors Boden bei. Ausgleichsflächen sind deshalb möglichst flächensparend und insbesondere an geeigneten Standorten anzulegen. Aus unserer Sicht ist es fraglich, ob ein bestehendes, kartiertes und gleichzeitig nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG geschütztes Biotop durch – wenn auch nur vorübergehende – Zerstörung und Neumodellierung als geeigneter Standort gesehen werden kann. Hinzu kommt, dass die entstehenden Ökopunkte den Bedarf von 6108 WP um 300 % übersteigen. Es bleibt hier die Frage offen, ob dies als „angemessener“ Ausgleich und geeigneter Standort gesehen werden kann.</p> <p>Die fortschreitende Zersiedlung des Ortes Stefanskirchen sehen wir ebenfalls als kritisch an. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sollte stets bestehender Leerstand vermieden, bereits bestehendes Bauland genutzt und eine Zersiedelung durch Lückenschluss gewährleistet werden. Wir verstehen die Problematik mit den Bauparzellen durchaus, aber es ist keine Lösung, immer neue Baugebiete auf landwirtschaftlichen Flächen auszuweisen, und damit die Problematik auf die Schultern unserer Landwirte zu verlagern. Wir fordern und erwarten von den Verantwortlichen, dass die Planung so umgesetzt wird, dass nicht erneut Bauparzellen für viele Jahre leer bleiben und später eine erneute Ausweisung trotz bestehender freier Baulücken benötigt wird. Dies würde erneut zu einer noch stärkeren Zersiedelung führen.</p> <p>Um die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen nicht zu beeinträchtigen sollte im Bebauungsplan schriftlich festgehalten werden, dass bei Einfriedungen wie Zäunen, Mauern, Hecken, etc. an der Grenze zu Landwirtschaftsflächen ein Abstand von mindestens 50 cm zur Grundstücksgrenze eingehalten werden muss. Nur so können landwirtschaftliche Flächen bis zur Grenze bearbeitet werden, ohne Beschädigungen an den Einfriedun-</p>	<p>Durch die Festlegung der bestehenden Biotopfläche als Ausgleichsfläche entsteht eine Doppelnutzung. Gerade durch diese Doppelnutzung wird vermieden, dass zusätzliche landwirtschaftliche Flächen zu Ausgleichsflächen werden. Vor dem Hintergrund des Flächensparens wurde also hier sehr vorbildlich geplant. Das vorhandene Biotop wird keineswegs zerstört und neu modelliert. Viel mehr wird es durch Pflege zu einem wertvolleren Biotoptypen entwickelt. Die restlichen Ökopunkte werden ins Ökokennto der Gemeinde Ampfing eingebucht, so dass bei künftigen Bauvorhaben auf diese Ökopunkte zurückgegriffen werden kann und keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen aus der Nutzung herausgenommen werden müssen. Der Umgang mit dem vorhandenen Biotop wurde bereits im Voraus mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Die Aussage zur Zersiedelung des Ortes Stefanskirchen kann nicht nachvollzogen werden. Auch eine Zersiedelung der Landschaft liegt nicht vor. Der Geltungsbereich des vorliegenden Plans schließt lückenlos an den Geltungsbereich des überwiegend bereits bebauten Geltungsbereich des BPlans „Almshamer Feld II“ an und rundet die Ortschaft Stefanskirchen nach Osten hin bis zur bestehenden Biotopfläche ab.</p> <p>Die Anmerkung bzgl. eines Baugebots wird von der Gemeinde Ampfing beachtet.</p> <p>Ein Abstand der Einfriedungen von 50cm zu den landwirtschaftlichen Flächen ist sinnvoll und wird in die Planungen mit aufgenommen.</p>
--	--	--

	<p>gen in Kauf nehmen zu müssen. Das für notwendige Dorfentwicklungen landwirtschaftliche Flächen benötigt werden ist eine zu akzeptierende Notwendigkeit. Aber dann sollten angrenzende Landwirtschaftsflächen nicht zusätzlich durch Grenzbebauung bei Einfriedungen in der Bewirtschaftungsfähigkeit eingeschränkt werden. Wir bitten Sie daher, dies im Bebauungsplan schriftlich festzuhalten.</p> <p>Vielen Dank für Ihr Verständnis!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p> <p>Christian Persin M.Sc. (MLU) Fachberater</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den Parzellen der Gemeinde Ampfing wird ein Baugebot beachtet. Ein Abstand der Einfriedungen von 50cm zu den landwirtschaftlichen Flächen ist sinnvoll und wird in die Planungen mit aufgenommen. 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-Ausdehnung ca. 92 m; Ost-West-Ausdehnung ca. 110 m, Netobauland 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> <u>Siedlungsstruktur – Integrierte Siedlungsentwicklung</u> Gemäß Regionalplan Südostoberbayern</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>(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>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>Eine bauliche Erweiterung ist nicht Gegenstand der aktuellen Planung, allerdings wird diese in Bezug auf die infrastrukturellen Gegebenheiten so ausgeführt, dass ein zukünftiger Anschluss ressourcenschonend möglich wäre.</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 Rückhaltung 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 Da-</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 Jahren 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.</p> <p>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</p>	<p>seinsvorsorgepflicht ein möglichst breites Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsschichten schaffen.</p> <p>Hierzu wird auf die überarbeiteten Inhalte der Begründung zum Entwurf verwiesen, die den Bedarf der Flächeninanspruchnahme rechtfertigen.</p> <p>Wie oben bereits genannt wird der Bedarfsnachweis aktualisiert. Von einer Zusammenstellung des Innenentwicklungspotenzials in der Ortschaft Ampfing wird dabei jedoch abgesehen, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine geplante Erweiterung der Ortschaft Stefanskirchen handelt. Die Gemeinde möchte auch in den Ortsteilen gleichwertige Lebensbedingungen und damit auch ein angepasstes Wohnraumangebot schaffen und sich in der Entwicklung nicht nur auf den Hauptort beschränken. Eine Zusammenstellung der Baulücken in Ampfing wird daher nicht als zweckmäßig erachtet.</p> <p>Der Bedarfsnachweis in der Begründung wird überarbeitet.</p>
--	--	--



	<p>vorbehaltlich der Annahme, dass sich durch eine aktualisierte Liste des vorhandenen Baulandangebots zum jetzigen Zeitpunkt eine vergleichbare Situation darstellt:</p> <p>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. 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</p>	<p>Die Anmerkung wird bei künftigen Planungen, unter Betrachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls angemessen berücksichtigt.</p> <p>Auf den gemeindlichen Parzellen wird ein Baugebot berücksichtigt.</p> <p>Die etwas größeren Parzellen ergeben sich aus der nun vorliegenden tatsächlichen Planung, dabei ist zu beachten, dass bei allen Parzellen Teilflächen enthalten sind die entweder für die Ortsrandeingrünung, oder den Überflutungsschutz vorgesehen sind. Das Plankonzept spiegelt den Planungswillen der Gemeinde wider, Wohnraum für Familien zu schaffen und gleichzeitig das Wohnraumangebot für andere Bevölkerungsgruppen nicht außen vor zu lassen und orientiert sich am tatsächlichen Bedarf.</p>
--	---	---

	<p>2021 bis 2033 um 36 % laut LfStat) und steigender Bau-, Erschließungs- und Wohnkosten regen wir dringend an, die ursprünglich angedachte 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 landwirtschaftliche Fläche dauerhaft verloren gehen, die nach Bay-KomV 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-</p>	<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist als Träger öffentlicher Belange in die Planungen mit eingebunden.</p> <p>Das landesplanerische Ziel, landwirtschaftliche Flächen zu erhalten wird von der Gemeinde Ampfing anerkannt, 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>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><b>Ergebnis</b> 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> 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</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>Die Planung erfolgt bedarfsorientiert. Auf den in der Begründung enthaltenen Bedarfsnachweis wird verwiesen.</p>
---	--

	<p>Vielzahl von Parzellen in Plangebietern 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 Mehrfamilienhaus 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</li> </ul>	<p>Die Parzellengrößen bewegen sich zwischen 632 und 787 qm. Lediglich für das Mehrfamilienhaus mit bis zu fünf Wohneinheiten ist eine größere Fläche vorgesehen. Auf die Abwägung des entsprechenden Einwands in der Stellungnahmen der Regierung wird verwiesen.</p> <p>Die vorgeschlagenen Vorgehensweisen wurden größtenteils angewandt, bzw. sind (teilweise) nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>
--	---	--

	<p>von Bebauungsplänen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Prüfung und ggf. Erlass einer Vorkaufrechtssatzung § 25 BauGB</li><li>- Nutzung von Beratungsangeboten z.B. beim Bayerischen Gemeindetag, dem Landratsamt oder der Wohnraumförderung</li></ul> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez.</p> <p>Anne-Sophie Hofmann</p> <p><u>Regierung von Oberbayern • 80534 München</u></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den Parzellen der Gemeinde Ampfing wird ein Baugebot beachtet. Der Bedarfsnachweis in der Begründung wird überarbeitet. Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten.</p>
--	--	---