



Sitzung des Gemeinderates am 10.09.2024

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

3. Bauleitplanverfahren

3.2 Aufstellung des Bebauungsplanes "Almshamer Feld III - Abschnitt I" Stefanskirchen - Behandlung der Stellungnahmen und weiteres Verfahren

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.04.2024 beschlossen, im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Almshamer Feld“, für den Bereich der FINr. 98 T und 92 T der Gemarkung Stefanskirchen einen Bebauungsplan aufzustellen.

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

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 04.06.2024:

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

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Fachbereich Naturschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird ein **Artenschutzgutachten** vorgelegt.

1. **Flächenbilanzierung:** Die Flächenbilanzierung wird angepasst.
2. **Ausgleichsfläche und 3. Artenschutz:** Die Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan dargestellt und der Ausgleichsbedarf einer konkreten Fläche zugeordnet. Hochstaudenfluren werden in die Planung integriert.
4. **Festsetzungen im Bebauungsplan:**
 - **Nr. 11 n und o):** Das Herkunftsgebiet und die Artenliste werden entsprechend angepasst.
 - **Ortsrandeingrünung auf öffentlicher Fläche:** Die Anlage der Ortsrandeingrünung wird durch die Gemeinde kontrolliert. Die Anlage und Pflege soll durch den Privateigentümer ausgeführt werden.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Fachbereich Wasserrecht:

Der Absatz zu den wassergefährdenden Stoffen wird aus der Ziffer 4.6 der Begründung sowie aus dem Lageplan bei Ziffer 14. e) gestrichen.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers, über das Regenrückhaltebecken in den Stengerbach, wird rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt.

Fachbereich Hoch- und Tiefbau:

1. **Versatz des Ortsschildes:** Der Versatz wurde im Vorfeld mit dem FB 33 bereits abgestimmt.
2. **Anbindung:** 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:** Sichtflächen werden entsprechend freigehalten.

Fachbereich Abfallrecht:

Die Wendeanlage ist entsprechend so geplant, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß RaSt06 plus 1 m wenden kann. Ebenso wurde die Mindestbreite von 4,75 m für die Stichstraße berücksichtigt. Tatsächlich sind dies 5,30 m.

Fachbereich Ortsplanung:

1. **Festsetzung II 5 a zu Ausnahme und Befreiung:** Der genannte Zusatz wird aus den Festsetzungen - bei Ziffer 5. a) - entfernt.

2. **Bezugspunkt und Straßenhinterkante:** 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.

Zur Abstandsflächenermittlung wird im Entwurf nur noch auf die Vorgaben des Art. 6 BayBO verwiesen (siehe Festsetzung Ziffer 6.).

3. **Wandhöhe Garagen:** 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 den 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“.

Präambel: Das neue Präambel-Muster wird verwendet.

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Artenschutzgutachten wird den Unterlagen zum Entwurf beigelegt. Die Flächenbilanzierung wird angepasst. Die weiteren vorgenannten Punkte werden in der neuen Entwurfsplanung berücksichtigt. Die Präambel-Muster werden verwendet. Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 18 Ablehnung: 0

Regierung von Oberbayern, München vom 27.06.2024:

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

Siedlungsstruktur - Integrierte Siedlungsentwicklung:

Eine nochmalige bauliche Erweiterung nach Süden ist nicht Gegenstand der aktuellen Planung, allerdings wird diese in Bezug auf die infrastrukturellen Gegebenheiten so ausgeführt, dass ein zukünftiger Anschluss ressourcenschonend möglich wäre.

Siedlungsstruktur - Innenentwicklung und Flächensparen:

- In Stefanskirchen gibt es 17 unbebaute Parzellen/Baulücken, die sich jedoch alle in Privateigentum befinden. Zu 6 Parzellen gibt es Anfragen bzw. Planungen bezüglich einer Bebauung. Auf die restlichen Grundstücke hat die Gemeinde keinen Zugriff. Weitere Potenziale 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, wird im Erläuterungsbericht auf den neuesten Stand gebracht. Der Bedarfsnachweis wird 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.
- Auf den gemeindlichen Parzellen wird ein Baugebot berücksichtigt.
- Die etwas größeren Parzellen ergeben sich aus der nun vorliegenden tatsächlichen Planung. Ein Punkt, den es zu lösen galt, war Abstand zur Kreisstraße, damit dem Immissionsschutz Rechnung getragen wird. Bei der Gestaltung des Baugebietes waren nur begrenzt Möglichkeiten aufgezeigt, da die Gemeinde lediglich diesen Bereich des Geltungsbereiches von einem Landwirt erwerben konnte. Bzgl. Doppelhäuser wären im Norden sehr lange „Handtuchgrundstücke“ entstanden. Mit Einliegerwohnungen kann beiden Typen gerecht werden. Das Plankonzept spiegelt den Planungswillen der Gemeinde wieder, Wohnraum für Familien zu schaffen und gleichzeitig das Wohnraumangebot für andere Bevölkerungsgruppen nicht außen vor zu lassen und orientiert sich am tatsächlichen Bedarf.

Landwirtschaft:

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 anerkannt, im vorliegenden Fall wird der Bedarf an Wohnraum allerdings höher gewichtet. Berücksichtigung fand jedoch, das Regenrückhaltebecken auf einer nicht landwirtschaftlich genutzten Fläche auszuweisen.

Natur und Landschaft, einschließlich Artenschutz:

Die vorgebrachten Anmerkungen werden beachtet. Die Planung wird mit der unteren Naturschutzbehörde weiterhin abgestimmt.

Wasserwirtschaft:

Das Wasserwirtschaftsamt ist als Träger öffentlicher Belange und zuständige Fachstelle in die Planungen mit eingebunden.

Immissionsschutz:

Die Immissionsschutzbehörde ist als Träger öffentlicher Belange in die Planungen mit eingebunden. Ein Gutachten wurde erstellt und liegt den Auslegungsunterlagen bei.

Fachbehördliche Hinweise des SG 34.2 Städtebau - ISEK:

Die Planung erfolgt bedarfsorientiert. Auf den in der Begründung enthaltenen Bedarfsnachweis wird verwiesen.

Parzellengrößen:

Die Parzellengrößen bewegen sich zwischen 632 und 787 qm. Lediglich für das Mehrfamilienhaus mit bis zu fünf Wohneinheiten ist eine größere Fläche vorgesehen.

ISEK:

Die vorgeschlagenen Vorgehensweisen, gemäß ISEK, wurden größtenteils angewandt.

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den Parzellen der Gemeinde Ampfing wird ein Baugebot berücksichtigt. Der Bedarfsnachweis in der Begründung wird überarbeitet. Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 18 Ablehnung: 0

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 06.06.2024:

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

1.1 Starkniederschläge:

Auf die Festsetzungen aus der Ziffer 14. im Plan wird verwiesen.

Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 WHG: 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).

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. Eine entsprechende Wasserbilanzierung ist Teil des Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis.

2.1 Starkniederschläge und 2.2 Hanglage und Außeneinzugsgebiete:

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.

3.1 Informationen zu Hochwasser:

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.

3.2 Niederschlagswasserbehandlung:

Das Landratsamt Mühldorf am Inn wurde in der frühzeitigen Beteiligung beteiligt und wird auch in der formellen Beteiligung entsprechend beteiligt.

Wasserrecht zu Regenrückhaltebecken: Auf die oben genannten Ergänzungen (Festsetzung Ziffer 14 und Hinweis unter 7) in der Planung wird verwiesen.

Abwägungsbeschluss:

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. Ebenso finden die vorgenannten Punkte Anwendung in dem überarbeiteten Planentwurf. Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 18 Ablehnung: 0

Bayerischer Bauernverband, Eggenfelden vom 13.06.2024

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

Die Ausweisung des neuen Baugebietes „Almshamer Feld III“ führt zu einem Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzflächen:

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 Ökokonto 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 und für sinnvoll erachtet.

Die fortschreitende Zersiedelung des Ortes Stefanskirchen sehen wir ebenfalls als kritisch an: 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 Geltungsbereiches des B-Plans „Almshamer Feld II“ an und rundet die Ortschaft Stefanskirchen nach Osten hin bis zur bestehenden Biotopfläche ab. Die Anmerkung bzgl. eines Baugebots wird von der Gemeinde Ampfing beachtet.

Einschränkung der Bewirtschaftung angrenzende landwirtschaftliche Flächen:

Ein Abstand der Einfriedungen von 50 cm zu den landwirtschaftlichen Flächen ist sinnvoll und wird in die Planungen mit aufgenommen.

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den Parzellen der Gemeinde Ampfing wird ein Baugebot beachtet. Ein Abstand der Einfriedungen von 50 cm zu den landwirtschaftlichen Flächen ist sinnvoll und wird in die Planungen mit aufgenommen. Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 18 Ablehnung: 0

Privatperson - Eigentümer der FINr. 93 vom 10.06.2024:

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

1. Das bestehende Grabensystem zwischen FINr. 92 und 93 ist zu erhalten und in einem ordnungsgemäßen funktionellen Zustand zu halten:

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 ordnungsgemäßen 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.“

2. Anlage des Regenrückhaltebeckens:

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.

Baum befindet sich nicht auf der Grundstücksgrenze: Der bezeichnete Bestandsbaum wird richtiger Weise aus den Planunterlagen gelöscht.

Abwägungsbeschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 18 Ablehnung: 0

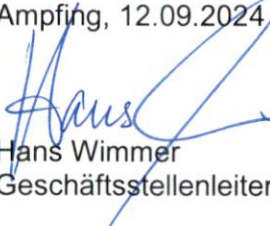
Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Aufstellungsentwurf zum Bebauungsplan „Almshamer Feld III - Abschnitt I“, in der Fassung vom 10.09.2024, sowie die Begründung und den Umweltbericht 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

