Gemeinde Ampfing

4.23055BP.0

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet

„Almshamer Feld III“

1. Fassung vom 12.03.2024 (Vorentwurf)

2. Fassung vom 10.09.2024 (Entwurf)

3. Fassung vom 11.02.2025 (Satzung)

Ampfing, den 12.02.2025 ..... Grundner, Erster Bürgermeister	

BBI INGENIEURE GMBH

.....

Neidenburger Straße 6a
D-84030 Landshut
Telefon 0871 / 97393-0
Telefax 0871 / 97393-10
landshut@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de

BBI
BBI INGENIEURE GMBH

© Dieses Dokument ist für BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich geschützt.

423055-2-DB-01-001-00-A1-F

Präambel

Die Gemeinde Ampfing im Landkreis Mühldorf am Inn erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Almshamer Feld III“ in Ampfing als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Maßstab	Datum
Begründung		11.02.2025
Bebauungs- und Grünordnungsplan bestehend aus		
Verfahrensvermerke		11.02.2025
Lageplan inkl. Ausgleichsflächenplan	1 : 1.000	11.02.2025
Festsetzungen durch Planzeichen		11.02.2025
Planliche Hinweise		11.02.2025
Textliche Festsetzungen		11.02.2025
Textliche Hinweise		11.02.2025
Übersichtskarte	1 : 5.000	11.02.2025
Anlagen		
Umweltbericht (grünfabrik Landschaftsarchitekten Bücking Reingruber mbB)		11.02.2025
Lageplan Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen (grünfabrik Landschaftsarchitekten Bücking Reingruber mbB)		11.02.2025
Schallschutztechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult Ing. GmbH)		Januar 2024

Gemeinde Ampfing

4.23055BP.0

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet

„Almshamer Feld III“

1. Fassung vom 12.03.2024 (Vorentwurf)

2. Fassung vom 10.09.2024 (Entwurf)

3. Fassung vom 11.02.2025 (Satzung)

- Erläuterungsbericht -

Ampfing, den 12.02.2025 ..... Grundner, Erster Bürgermeister	

BBI INGENIEURE GMBH

Neidenburger Straße 6a
D-84030 Landshut
Telefon 0871 / 97393-0
Telefax 0871 / 97393-10
landshut@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de

BBI INGENIEURE GMBH

© Dieses Dokument ist für BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich geschützt.

423055-2-DB-01-002-00-A1-F

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur Bebauungsplanaufstellung

1. Anlass der Planung
2. Bestehende Bauleitplanung
3. Bestandssituation
4. Planungen und Auswirkungen
5. Städtebauliche Zielsetzungen

II. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Begründung zur Grünordnung
2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bearbeitung Bebauungsplan
BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Landshut
Neidenburger Straße 6a, 84030 Landshut
Telefon: 0871 / 97393-0
Telefax: 0871 / 97393-10
Email: landshut@bbi-ingenieure.de

Bearbeitung Grünordnungsplan
Grünfabrik Landschaftsarchitekten Reingruber, Bücking PartG mbB
Wiesenfeld 14
84544 Aschau am Inn
Telefon: 08638 / 98432223
Email: info@grünfabrik.com

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet „Almshamer Feld III“ - Stefanskirchen

I. Begründung zur Bebauungsplanaufstellung

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Ampfing möchte auf Grund der hohen Nachfrage ein neues Baugebiet entwickeln. Die Baulandausweisung dient also der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum in Stefanskirchen. Im Sinne des Orts- / Landschaftsbildes soll ist dem überwiegenden Teil der Fläche eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und eines damit verbundenen gestiegenen Bedarfs an alternativen Wohnformen, sowie in Bezug auf das Flächenspargebot, ist in den Planungen auch die Schaffung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu fünf Wohneinheiten enthalten.

Begründung der Bebauung, Bedarfsnachweis:

Die Gemeinde Ampfing einschließlich ihrer Ortsteile hatte zum Stichtag 31.12.2023, 7.176 Einwohner, für welche die Gemeinde den vorhandenen Bedarf an Bauland decken möchte.

Die Gemeinde Ampfing ist geographisch in der Landkreismitte angesiedelt und liegt an einem bedeutenden Verkehrsknotenpunkt. Die Anbindung an München durch die A94 (zwei Autobahnabfahrten) und der Bahnlinie (mit Bahnhof) ist für den Ort von großer Bedeutung. Ampfing liegt zudem an einer Kreis- und Staatsstraße. Durch die zentrale Lage besteht neben dem Schienenbahnhof auch ein Busbahnhof, welcher die anliegenden Orte bestens anbindet.

Durch die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und unsere zentrale Lage fragen täglich viele Interessierte im Rathaus nach Wohnbauland nach. Trotz dieser großen Nachfrage hat die Gemeinde Ampfing jedoch großes Interesse an einer kontrollierten Entwicklung des Ortes.

Aufschluss über die in der Gemeinde Ampfing (bzw. Ortsteil Stefanskirchen) befindlichen Flächenpotentiale und deren Verfügbarkeit:

Hierzu hat die Verwaltung der Gemeinde Ampfing eine Zusammenstellung des vorhandenen Baulandangebots, bzw. der vorhandenen Baulücken (mit Stand Dezember 2024) erstellt. Diese Zusammenstellung kann (inklusive Angaben zur aktuellen Verfügbarkeit) der nachfolgenden Liste entnommen werden. In Stefanskirchen gibt es noch 17 unbebaute Parzellen / Baulücken, diese befinden sich jedoch allesamt im privaten Eigentum (siehe Tab.).

Ortsteil/ Baugebiet	Verfahrensstand a) F-Plan b) B-Plan (Baurecht)	Eigentums-situation (kommunal, privat)	Gesamt-fläche + verfügbare Bruttofläche in ha	Geplante Wohnein-heiten (ca.), freie Wohneinheiten	Zusatzinfo Erschließung, Bebauung u. Verkauf
Baulandangebot Hauptort Ampfing					
B-plan Nr. 1 – Wimpasing WA-Gebiet	B-plan	privat	Ca. 9 ha Ca. 80.000 m²	Gepl. 137 WE 1 Parz. frei	Kein Zugriff Anfrage liegt vor
B-plan Nr. 4 Further Str. WA	B-plan	privat	Ca. 0,6 ha Ca. 4.000 m²	4 WE 1 Parz. frei	Kein Zugriff Anfrage liegt vor
B-plan Nr. 18 Liebig/Albert-Schwei WA	B-plan	privat	Ca. 6 ha Ca. 45.000 m²	115 WE 5 Parz. frei	Kein Zugriff 3 Bauanträge/Anfragen liegen vor
B-plan Nr. 29 Bgm.-Naglmeier-Str MI	B-plan	privat	Ca. 2,6 ha Ca. 22.000 m²	160 WE (davon 130 Altenheim) 10 Parz. frei	Kein Zugriff 2 Anfragen liegen vor
B-plan Nr. 25 Schweppermannstr. WA	B-plan	privat	Ca. 0,6 ha Ca. 2.500 m²	14 WE 2 Parz. frei	Kein Zugriff 1 Anfrage liegt vor
B-plan 41 Ampfing-Süd WA	B-plan	privat	Ca. 7 ha Ca. 59.000 m²	250 WE 32 Parz. frei	Kein Zugriff 12 Bauanträge liegen vor
B-plan 34 Schickinger Str. WA	B-plan	privat	Ca. 2,5 ha Ca. 23.000 m²	58 WE 7 Parz. frei	Kein Zugriff 3 Bauanfragen /Bauanträge liegen vor
B-plan 39 Buchenstr. WA	B-plan	privat	Ca. 0,3 ha Ca. 2.700 m²	6 WE 1 Parz. frei	Kein Zugriff
B-plan Nr. 11 Steinstr/Am Vorland WA	B-plan	privat	Ca. 7,8 ha Ca. 60.000 m²	142 WE 10 Parz. frei	Kein Zugriff 3 Anfragen liegen vor
B-plan Nr. 5 Isenstr./Wiesenstr WA	B-plan	privat	Ca. 12 ha Ca. 109.000 m²	305 WE 1 Parz. frei	Kein Zugriff
B-plan Nr. 22 Isenstr. WA	B-plan	privat	Ca. 0,5 ha Ca. 3.400 m²	17 WE 8 Parz. frei	Kein Zugriff
B-plan Nr. 32 Wimpasinger Feld WA	B-plan	privat	Ca. 7,5 ha Ca. 64.000 m²	238 WE 18 Parz. frei	Kein Zugriff 6 Bauanfragen/ Bauanträge liegen vor

B-Plan Nr. 8 St.-Christophorus-Str. WA	B-plan	privat	Ca. 4,7 ha Ca. 41.000 m²	125 WE 4 Parz. frei	Kein Zugriff 1 Bauantrag liegt vor
B-plan 51 Schickinger Str. Süd WA	B-plan	privat	Ca. 1,9 ha Ca. 16.300 m²	77 WE 20 Parz. frei	Kein Zugriff 4 Bauanträge/ Bauzwang 2 Bauanfragen
Baulandangebot Ortsteile					
Stefanskirchen Almshamer Feld WA-Gebiet	B-plan	privat	Ca. 2 ha Ca. 6.000 m²	Gepl. 25 WE 10 freie Parz.	Kein Zugriff; 3 Anfragen/Bauanträge liegen vor.
Stefanskirchen Ortsabrundungss. WA+MD-Gebiet	§ 34 BauGB	privat	Ca. 1,4 ha Ca. 7.000 m²	7 freie Parz.	Kein Zugriff 2 Anfragen liegen vor
Salmanskirchen Salmanskirchen II WA-Gebiet	B-plan	privat	Ca. 0,5 ha Ca. 2.500 m²	Gepl. 6 WE 1 freie Parz.	Kein Zugriff;
Salmanskirchen Salmanskirchen I WA-Gebiet	B-plan	privat	Ca. 0,3 ha Ca. 1.300 m²	Gepl. 4 WE 2 freie Parz.	Kein Zugriff;
Salmanskirchen Salmanskirchen III WA-Gebiet	B-plan	privat	Ca. 0,6 ha Ca. 2.500 m²	Gepl. 8 WE 3 freie Parz.	Kein Zugriff 1 Anfrage liegt vor
Salmanskirchen Aidenbach-Siedl. WA-Gebiet	§ 34 BauGB	privat	Ca. 0,3 ha Ca. 2.200 m²	3 freie Parz.	Kein Zugriff;

In der Vergangenheit wurde Bauland sehr oft durch Baulandumlegung gewonnen. Dadurch verblieben zahlreiche Bauflächen im privaten Eigentum. Zu den aufgelisteten freien Bauparzellen gibt es nun vermehrt Anfragen und Bauanträge für zeitnahe Bebauungen.

Ebenso sind einige unbebaute Parzellen für familiäre Bebauung (Kinder/Enkelkinder) vorgesehen. Wir gehen daher davon aus, dass etwa 50 % der noch freien Bauparzellen in den nächsten 5 – 10 Jahren bebaut werden.

In Stefanskirchen sind – wie oben beschrieben - noch 17 Parzellen unbebaut. Hierzu liegen aktuell 5 Anfragen bzgl. einer Bebauung vor. Auf die restlichen Grundstücke hat die Gemeinde keinen Zugriff. Mit den Eigentümern dieser Baulücken wurden in den letzten Jahren wiederholt Gespräche geführt, um diese Flächen Bauwilligen zur Verfügung zu stellen. Dies scheiterte überwiegend an der Rückhaltung dieser Flächen zur Vermögensanlage oder der

späteren Verwendung für Kinder und Enkelkinder (s.o.). Auch weitere Potenziale der Innenentwicklung stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Dennoch erfasst die Gemeinde diese Entwicklungspotentiale auch weiterhin vollständig und aktualisiert sie kontinuierlich. Zudem gibt es regelmäßige Versuche der Kontaktaufnahme und Abfrage der Abgabebereitschaft im Sinne einer Aktivierung dieser vorhandenen Potentiale.
Die Bedeutung der Baulücken ist der Gemeinde Ampfing bewusst. Die positiven Effekte einer Nachverdichtung (u.a. eine Verbesserung der Lebensqualität, eine Erhaltung des Ortsbildes, der Beitrag zum Klimaschutz und zur Kostenersparnis für Kommune und Bürger) sind Gegenstand der von regelmäßigen Gesprächen – sowohl intern als auch extern.
Die Gemeinde Ampfing versucht nicht nur über die Verwaltung als ständiger Ansprechpartner die Innenentwicklung zu fördern, sondern weist dem Flächenmanagement explizit eine hohe politische Bedeutung zu und versucht aktiv über u.a. eine regelmäßige Eigentümeransprache die Aktivierungsquote der Innenentwicklungspotentiale zu steigern.

Der Flächenbedarf bezüglich der Einwohnerentwicklung und den Innenentwicklungspotentialen ins Verhältnis setzen:

In der Vergangenheit hat die Gemeinde Ampfing an dem Beispiel „Baugebiet Ampfing Süd" bereits auf flächensparende Maßnahmen geachtet. Es wurden mehrere Mehrfamilienhäuser (barrierefrei) mit Tiefgaragen vorgesehen. Bereits damals hat man insbesondere beim Geschoßwohnungsbau auf die Reduzierung von Abstandsflächen geachtet.

Die Gemeinde Ampfing beabsichtigt in Stefanskirchen den Flächennutzungsplan zu ändern (knapp 1,0 ha von landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Wohngebiet und zzgl. ca. 0,15 ha für ein Regenrückhaltebecken) und einen Bebauungsplan für den gleichen Geltungsbereich aufzustellen. Die Planungen sehen vor, dass bei einer zukünftigen erneuten Nachfrage an Bauland, das Baugebiet erweitert, bzw. daran angeschlossen werden kann. Hierfür müsste dann in einem zweiten Schritt für den Bereich der fraglichen Erweiterung der Flächennutzungsplan erneut geändert und ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind 10 Parzellen mit Grundstücksgrößen von 632 qm – 787 qm vorgesehen, wobei abweichend davon eine Parzelle mit gut 1.000 qm für eine verdichtete Wohnbebauung mit bis zu fünf Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden soll. Der Ortsteil Stefanskirchen ist ländlich strukturiert. Diese Struktur soll auch in etwas größeren Baugrundstücken zum Ausdruck kommen. Entsprechend sollen vorwiegend Einfamilienhäuser (die Möglichkeit einer zweiten Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung besteht) entstehen, jedoch soll mit Blick auf den demographischen Wandel und eine heterogene Gesellschaft auch die Möglichkeit einer alternativen Wohnform über ein barrierefreies Mehrfamilienhaus (max. 5 WE, ggf. über KommWFP) geschaffen werden. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke an der Kreisstraße werden sind etwas größer geplant als die Übrigen, da der Abstand zur Kreisstraße und der Lärmschutz eingehalten werden muss und auf diesen Parzellen eine Pflanzfläche - zur Einbindung des Baugebiets in die Umgebung – festgesetzt ist.

Bei der Gemeinde Ampfing werden immer wieder Anfragen nach Bauland in Stefanskirchen gestellt. Um dem konkreten und zum Teil schon seit Jahren bestehenden Bedarf für die Bevölkerung vor Ort zu decken, möchte die Gemeinde nun das Baugebiet „Almshamer Feld III" in Stefanskirchen ausweisen. Damit soll unter anderem der Jugend und den jungen Familien in Stefanskirchen die Möglichkeit geboten werden, im Ort (ca. 500 Einwohner) bleiben zu können und weiterhin der Zusammenhalt im Ort und die aktive Gemeinschaft – etwa im örtlichen Vereinsleben – gefördert werden.

Bevölkerungsentwicklung für Ampfing (Hildesheimer Bevölkerungsmodell):

Im Jahr 2023 7.176 Einwohner
Im Jahr 2028 7.736 Einwohner
Im Jahr 2033 8.023 Einwohner
Im Jahr 2038 8.050 Einwohner
Im Jahr 2043 7.881 Einwohner
Im Jahr 2048 7.677 Einwohner dies ist eine Steigerung von ca. 7 % in 25 Jahren

Für Stefanskirchen (ca. 500 Einwohner) bedeutet eine Steigerung von nur 6 – 7 % etwa einen Zuwachs von ca. 30 – 35 Personen.
Bei Anrechnung von 3 Personen je Wohneinheit, entspricht dies etwa 10 Parzellen.

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Ampfing -ausklingende Wanderungen – (2048 gegenüber 2023):

Gesamte Entwicklung: ca. + 34 % (+ 502 Einwohner)

	2023 Einwohner	**2023 Anteil**	**2048 Einwohner**	**2048 Anteil**
Unter 18 Jahre	1.232	18 %	1.122	15 %
18 – 40 Jahre	1.960	27 %	1.836	24 %
40 – 65 Jahre	2.539	35 %	2.682	35 %
65 und Ältere	1.445	20 %	2.037	26 %
Gesamt	**7.176**	**100 %**	**7.677**	**100 %**

Vorherrschende Struktur für den Ortsteil Stefanskirchen:

Für den Ortsteil Stefanskirchen ist die Grundversorgung durch eine Bäckerei (mit „Tante Emma-Laden") gewährleistet. Ebenso besteht schon seit 1970 ein gemeindlicher Kindergarten mit 30 Plätzen. Zum Ortsteil gehören zudem die Pfarrkirche, ein Landgasthof und ein Feuerwehr- und Schützenvereinsheim. Stefanskirchen ist auch über ein ÖPNV-Angebot an den Hauptort Ampfing angebunden, welches morgens, mittags und abends von den Bürgern genutzt werden kann. Weiter verläuft ein separater Radweg von Stefanskirchen über Salmanskirchen nach Ampfing.

Wie bereits oben dargestellt, sollen auf der ca. 0,8 ha großen Fläche 10 Parzellen geschaffen werden. Die Grundstücksgrößen sind sehr unterschiedlich, damit der erforderliche Abstand zur Kreisstraße und die Anforderungen an den Lärmschutz eingehalten werden können. Ein Wendehammer ist bzgl. der Länge der Verkehrsanlage und aus verkehrsrechtlicher Sicht notwendig, damit das Müllfahrzeug oder größere Fahrzeuge wenden können. Der Wendehammer muss geplant werden, da die Verkehrsbehörde keine weitere Ausfahrt auf

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt ca. 1,11 ha, wobei davon ca. 0,96 ha auf das Allgemeine Wohngebiet entfallen und ca. 0,15 ha auf die vorgesehene Fläche für das zugehörige Regenrückhaltebecken. Der Planungsumgriff umfasst die Flurstücke mit den folgenden Flurnummern: 92 (Teilfläche) für das Regenrückhaltebecken und 98 (Teilfläche) für das Allgemeine Wohngebiet. Beide Flurstücke sind ausweislich des Flächennutzungsplans landwirtschaftliche Nutzflächen, wobei die Flurnummer 92 als Feuchtbrache kaum, bzw. sehr extensiv bewirtschaftet wird und die Flurnummer 98 als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Planung

Die vorliegende Planung sieht ein Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO), sowie weiter nördlich eine dazugehörige Fläche zum Hochwasserschutz, bzw. zur Regelung des Wasserabflusses (gem. § 5 Abs. 2 Nr.7 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) vor.

Abbildung 2: Blick von der Kreisstraße MÜ 25 auf das Baugebiet und die dahinter liegende Siedlung an welche angeschlossen werden soll

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus zehn locker angeordneten Parzellen in zwei Reihen, mit Einzel-/ und Mehrfamilienhausbebauung. Der Gedanke dahinter ist, ein Wohngebiet entstehen zu lassen, das sich in der Bebauungsstruktur an der vorhandenen Siedlungsbebauung von Stefanskirchen orientiert und damit gut in das bestehende Orts- / Landschaftsbild einfügt. Die Gehölzreihe im Osten wird darüber hinaus als Ortsrandeingrünung in die Planung integriert.
Bei den Festsetzungen im Bebauungsplan wird auf die Einhaltung einer städtebaulichen Ordnung geachtet, ohne die Bauherren dadurch zu sehr einzuschränken. Durch die Planung eines Mehrfamilienhauses, mit bis zu fünf Wohneinheiten auf der Parzelle 1 und die Möglichkeit der Einzelhausbebauung - mit zusätzlicher Einliegerwohnung - auf den restlichen Parzel-

len, soll einerseits eine zu dichte Bebauung vermieden werden und der Charakter von Stefanskirchen erhalten bleiben, andererseits aber den späteren Erwerbern ein möglichst breites Angebot an Wohnraum in verschiedenen Größen und Preisklassen gemacht werden, so dass ein Publikum aus verschiedenen Alters- und Einkommensklassen angesprochen wird.

Die Planung des Baugebiets wurde so gestaltet, dass bei einem möglichen späteren Bedarf ein zweiter Bauabschnitt südlich an das Gebiet angeschlossen werden kann. Durch eine solche Erweiterung könnte zudem ein Ringschluss (bzw. eine Umfahrungsmöglichkeit) geschaffen werden, wodurch der in den derzeitigen Planungen notwendige Wendehammer entfallen könnte. Die im Zuge eines Rückbaus frei werdende Fläche könnte dann je nach

Bedarf als öffentliche Grünfläche, Wohnbauflächen, oder Fläche für den Gemeinbedarf genutzt werden.

4.2 Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich sind keine Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Bei einer möglichen, späteren Erweiterung des Baugebiets nach Süden, könnte jedoch eine Umfahrungsmöglichkeit geschaffen werden, so dass der in der momentanen Planung notwendige Wendehammer entfallen könnte (vgl. 4.1).
In Stefanskirchen gibt es einen öffentlichen Spielplatz und einen Gemeindekindergarten. Eine Grund-/Mittelschule ist am Hauptort Ampfing ansässig, weiterführende Schulen gibt es im Landkreis, beispielsweise an den (Doppel-) Oberzentren Mühldorf am Inn und Waldkraiburg.

4.3 Verkehrsanbindung

<u>Äußere und Innere Erschließung:</u>

Die Erschließung des geplanten Neubaugebiets erfolgt über den Anschluss an die Kampenwandstraße. Hierüber ist das Baugebiet sowohl für den motorisierten Verkehr, als auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar.
Die Straßenführung der Kampenwandstraße wird hierfür in Ost-West Ausrichtung mit einer Breite von 5,30 Metern fortgeführt und biegt dann hinter der Parzelle 10 nach Süden ab, um bei zukünftigem Bedarf das geplant Baugebiet erweitern zu können, bzw. einen Anschluss daran zu ermöglichen. Außerdem können über diesen Straßenfortsatz die südlich des Baugebiets liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erreicht werden. Auf Grund der Länge der Straße und vor allem um eine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge zu gewährleisten (Lieferverkehr, Feuerwehrfahrzeuge, Müllabfuhr, etc.) ist zudem ein Wendehammer östlich der Parzelle 5 vorgesehen.
Für Fußgänger wird der bestehende Gehweg neben der Kampenwandstraße entlang der nördlichen Parzellen im Plangebiet mit einer Breite von 1,50 Metern fortgeführt, wobei der Gehweg hinter der Parzelle 5 für den Bereich des Wendeplatzes unterbrochen wird.

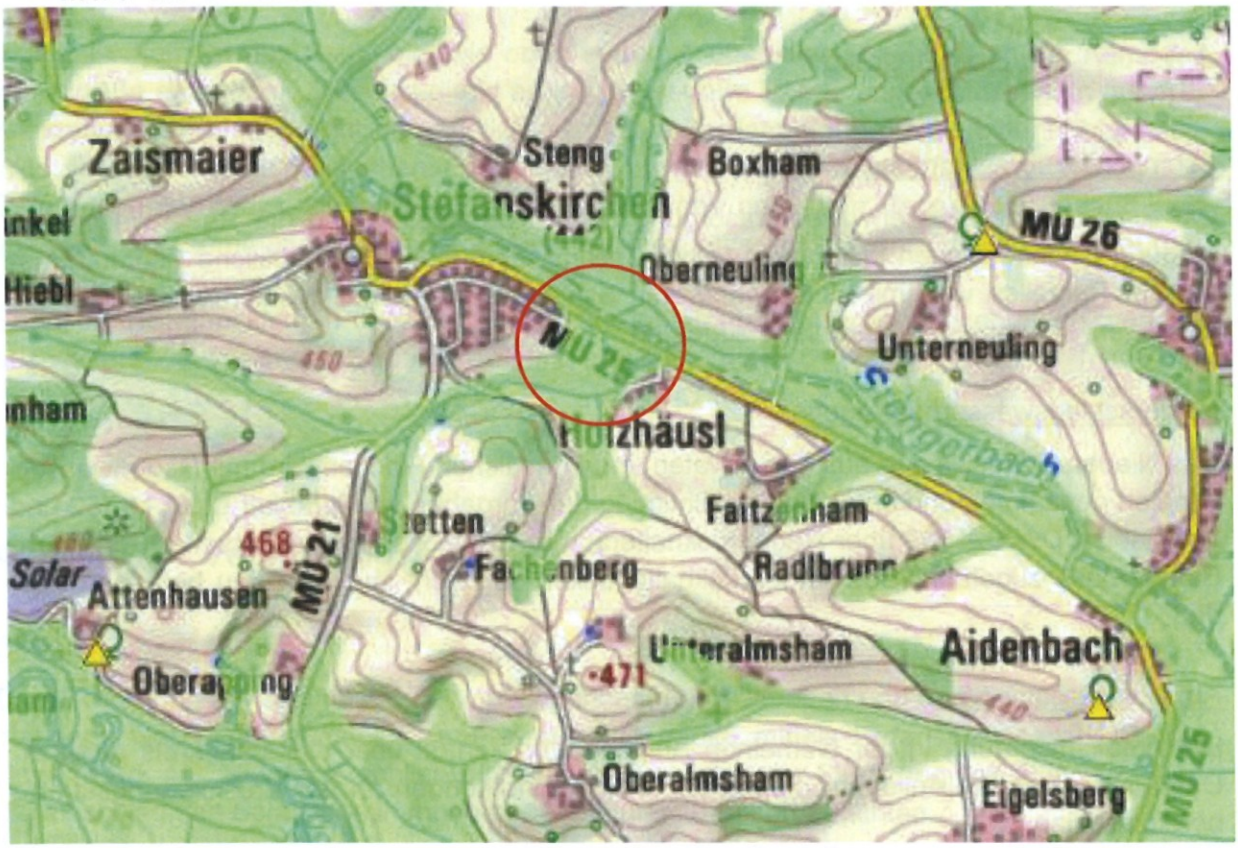

Abbildung 3: Auszug aus dem BayernAtlas; Die grüne Darstellung gibt die wassersensiblen Bereiche an, darin liegt auch die Fläche für das geplante Baugebiet (rote Markierung)

Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung auf das unbedingt nötige Maß zu beschränken, z.B. durch wasserdurchlässige Beläge in den Zufahrten.

Gewässer und Vorflut

Im Geltungsbereich befinden sich nicht unmittelbar Oberflächengewässer, da eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet jedoch nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser wie oben mit Regenwasserkanälen gesammelt und unter Berücksichtigung der Vorgaben im Merkblatt DWA M-153 und Arbeitsblatt DWA A-102 einem Regenrückhalteräum (Erdbecken) zugeführt.

Von dort aus wird das Wasser über einen bestehenden, grabenähnlichen Seitenarm des Stengerbachs, in diesen weitergeleitet. Der Stengerbach ist ein Gewässer dritter Ordnung, das im Bereich der Einleitungsstelle von der Gewässerstrukturkartierung als „deutlich verändert“ eingestuft wurde und etwa 2,5 km weiter südöstlich in die Isen mündet.

4.7 Land- und Forstwirtschaft

Mit der Bebauung des neuen Baugebietes wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beendet. Waldbestände sind nicht betroffen. Bei der Bepflanzung der Privatparzellen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
Die Feuchtwiese in der das Erdbecken geplant ist, kann weiterhin als Extensivgrünland bewirtschaftet werden und in seiner Biotop-Funktion erhalten bleiben.

4.8 Immissionsschutz

Das neue Baugebiet grenzt an die nördlich gelegene Kreisstraße MÜ 25 an. Die geplanten Parzellen befinden sich somit im Geräuscheinwirkungsbereich der Kreisstraße. Um die Immissionsbelastung auf das Plangebiet zu erfassen und zu beurteilen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH damit beauftragt eine Schalltechnische Untersuchung durchzuführen (liegt dem Anhang des Bebauungsplans bei).
Im Süden grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an das Baugebiet an, von diesen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Flächen (v.a. saisonal) zu Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen kommen. Gewerbliche Emittenten sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Weiterhin liegt das Baugebiet an den zur Erschließung dienenden Ortsstraßen, die in Bezug auf den Immissionsschutz als untergeordnet zu betrachten sind. Als maßgebliche Schallquelle fungiert – ausweislich des Gutachtens – im vorliegenden Fall also alleine die Kreisstraße MÜ 25.

Auf Basis der Inhalte aus der vorliegenden Bauleitplanung (inklusive des darin angegebenen Versatz des Ortsschilds) liefert das Gutachten ein Untersuchungsergebnis und Empfehlungen für textliche Festsetzungen und Hinweise, welche in den Bebauungsplan übernommen wurden um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen für das Allgemeine Wohngebiet bieten zu können und den Bauherren alle nötigen Informationen an die Hand zu geben.

Für die städtebauliche Planung sind die schalltechnischen Orientierungswerte in DIN 18005-1 Beiblatt 1 einschlägig. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist die Unterschreitung oder Einhaltung der Orientierungswerte 55/45 dB (A) tags/nachts an schutzbedürftigen Nutzungen anzustreben. Gemäß der gängigen Rechtsprechung können die um 4 dB (A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – in allgemeinen Wohngebieten: 59/49 dB (A) tags/nachts – das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung können die Orientierungswerte weitestgehend eingehalten werden. Zwar kann es auf den nördlich gelegenen Parzellen (1 - 5), innerhalb der Baugrenzen zu Überschreitungen um bis zu 2/3 dB (A) tags/nachts kommen, diese beschränken sich aber auf den nördlichen Bereich, bzw. potentielle Nordfassaden der Gebäude. Jedes Wohnhaus kann jedoch über die drei verbleibenden Fassaden belüftet werden, da zu diesen Seiten die Orientierungswerte eingehalten werden können. Auf allen Parzellen gibt es darüber hinaus ausreichend ruhige Außenwohnbereiche (wie z. B. Terrassen, Garten, Balkone).

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass nur die Festlegung einer ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen genügt, um den Bestimmungen des Immissionsschutzes zu genügen und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

4.9 Naturschutz

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans wurde Gemäß BauGB § 2 (4) ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, bzw. alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 erfasst und bewertet.
Weiterhin wurde eine Ausgleichsplanung von der Firma „grünfabrik“ erstellt, mit der die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert werden können. Beide Unterlagen liegen dem Anhang der Planung bei.

Bzgl. des Schutzgutes „Arten. Und Lebensräume“ kommt der Umweltbericht zu folgender Einschätzung:

Beim Schutzgut Arten und Lebensräume stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand
Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Im Osten grenzt das Biotop 7740- 1004-004, lineares Gewässerbegleitgehölz, an. Nördlich er MÜ25 befindet sich das Biotop 7740-1004-003, Landröhricht. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche sind typische Lebensräume für Feld- und Wiesenbrüter, die Schilfflächen und Saumflächen können ebenfalls Lebensraum für schützenswerte Tiergruppen sein. Deswegen wurde die Fläche in 2023 anhand von 5 Begehungen von Herrn Scholz (Umweltplanungsbüro Scholz, Wurmsham) überprüft. Im Rahmen der abgeschlossenen Kartierung wurde ein Revier Blaukehlchen im Schilfbereich gefunden. Des Weiteren kommen Rohrammer und Teichrohrsänger vor. Feldlerchen wurden nicht gefunden. Auf dem Baugebiet sind keine artenschutzrechtlich relevanten Vorgaben zu beachten. Für die angrenzende Ausgleichsfläche wurden Festsetzungen zur Anlage und Pflege festgelegt.

Baubedingte Auswirkungen
Durch die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bestehen im Plangebiet eingeschränkte Biotopfunktionen und die reale Vegetation entspricht nicht der potentiell natürlichen Vegetation. Gegenüber der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche führt die neue Nutzung als Wohngebiet zu einem Verlust an Lebensräumen für Tieren und Pflanzen. Im direkten Plangebiet sind keine naturnahen Lebensräume vorhanden. Durch das Ausweisen der Ausgleichsfläche im nördlichen Biotopbereich, festgesetzte Eingrünung- und Durchgrünungsmaßnahmen und die öffentliche Grünfläche als Puffer zwischen Wohngebiet und Biotopfläche können für das Schutzgut Flora und Fauna die Beeinträchtigungen minimiert werden. Es kommt also baubedingt zu keinem Verlust an wertvoller Vegetation. Insgesamt sind somit baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume kommt es anlage- und betriebsbedingt durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften. Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen und die angrenzende Ausgleichsfläche entstehen neue Lebensräume.

Durch die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen ist mittel- bis langfristig von neuen Gehölzstrukturen auszugehen, so dass anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten sind.

Ergebnis
Es sind ***baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit*** *für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.*

Darüber hinaus sind keine gesetzlich geschützten Flächen des Naturschutzes von den Planungen betroffen.

4.10 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich, sowie dem unmittelbaren Umgriff des Bebauungsplans sind keine kartierten Bodendenkmäler vorhanden. Das nächste kartierte Bodendenkmal (Aktennummer D-1-7740-0186) befindet sich ca. 600 m westlich des Plangebiets im Bereich der ortsmittig liegenden Pfarrkirche von Stefanskirchen.

Auf die allgemeine Meldepflicht bei Auffinden von Bodenfunden nach Art. 8 DSchG wird im Bebauungsplan bereits hingewiesen:

• Art. 8 Abs. 1 DschG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

• Art. 8 Abs. 2 DschG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Baudenkmäler

In Stefanskirchen befinden sich die folgenden Baudenkmäler:

- Die Katholische Filialkirche St. Stephan, mit der Aktennummer D-1-83-112-31

- Der ehemalige Roßstall des Gasthofs Stoiber mit Nebengebäude (Ökonimiehof), mit der Aktennummer D-1-83-122-33

Für die Baudenkmäler der Ortschaft Stefanskirchen sind durch die vorgesehene Bebauung keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die vorgesehene Bebauung in mehreren hundert Meter Entfernung realisiert werden soll und somit nicht mit direkten Folgen gerechnet werden kann.

Die Sichtachsen zu den Baudenkmälern verschlechtern sich im Vergleich zur derzeitigen Situation ebenfalls nicht, da die vorgesehene Bebauung keine von der Bestandssiedlung abweichende Höhenentwicklung aufweist und sich sogar topographisch an einem günstigeren Standort befindet.

4.11 Altlasten

Im Umgriff des Planbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen, oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Es kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Baumaßnahmen im Geltungsbereich Altlastenverdachtsflächen, oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollten im Zuge der Bautätigkeiten Verunreinigungen des Bodens auftreten, sind die Bauarbeiten einzustellen und dem Landratsamt bzw. dem Wasserwirtschaftsamt zu melden. Evtl. notwendige Sanierungsmaßnahmen sind dann nach Vorgabe der Behörden durchzuführen.

4.12 Brandschutz

Die Feuerwehr kann die neuen Bauparzellen ohne Einschränkungen über den Anschluss an die bestehenden Erschließungsstraßen anfahren.

Einzelheiten bzgl. der Hydranten sind für das neue Baugebiet noch festzulegen. Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten.

4.13 Klimaschutz

In der Bauausführung soll im privaten sowie im öffentlichen Bereich auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden. Dazu gehören unter anderen die nachfolgenden möglichen Maßnahmen:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung, bzw. ‚Nullenergiehäuser‘
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Erdwärme, Solarenergie, Batterien und Zwischenspeicher)
- Regenwassernutzung als Brauchwasser
- Möglichst geringe Versiegelung der Zufahrts- und Hofflächen, dadurch Versickerung ermöglichen
- Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünungen von Wänden und Dächern zur positiven Unterstützung des Kleinklimas
- Begrenzung der Versiegelung durch angepasste öffentliche Straßenflächen
- Trennsystem in der Abwasserbeseitigung
- Dach- und Fassadenbegrünung wegen des positiven Effekts auf das Kleinklima und der Funktion von Gründächern als Wasserrückhalt bzw. Puffer bei Starkregenereignissen

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Raumordnung, Regionalplanung

Stefanskirchen ist ein Ortsteil der Gemeinde Ampfing und befindet sich in der Region Südostbayern, im Landkreis Mühldorf am Inn und ist nordöstlich der (Doppel-)Oberzentren Waldkraiburg und Mühldorf am Inn gelegen. Zudem ist Ampfing gemäß der Raumstrukturkarte des Regionalplans als Grundzentrum eingestuft und bildet mit den vier Nachbargemeinden Rattenkirchen, Heldenstein, Zangberg und Mettenheim einen zusammengehörigen Nahbereich. Weiterhin ist der gesamte Landkreis Mühldorf am Inn über Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern (Stand Mai 2020) als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft (siehe Karte 1 Raumstruktur). Das Gemeindegebiet von Ampfing wird dem Allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Vor der Fortschreibung des Regionalplans befand sich Ampfing zudem auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, diese Entwicklungsachsen sind jedoch mit der Fortschreibung seit 2018 entfallen.

Die Karten zu Siedlung und Versorgung, sowie zu Landschaft und Erholung stellen Stefanskirchen als Wohnbaufläche dar und zeigen, dass sich das Planungsgebiet nicht mit raumbedeutsamen Schutzgebieten, oder raumbedeutsamer Infrastruktur überschneidet.

Ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Nr. 36: Isental von Schwindegg bis Heldenstein) und ein Überschwemmungsgebiet verlaufen gut einen Kilometer südlich entlang der Isen. Ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet ist knapp einen Kilometer nördlich des Planungsgebiets festgelegt.

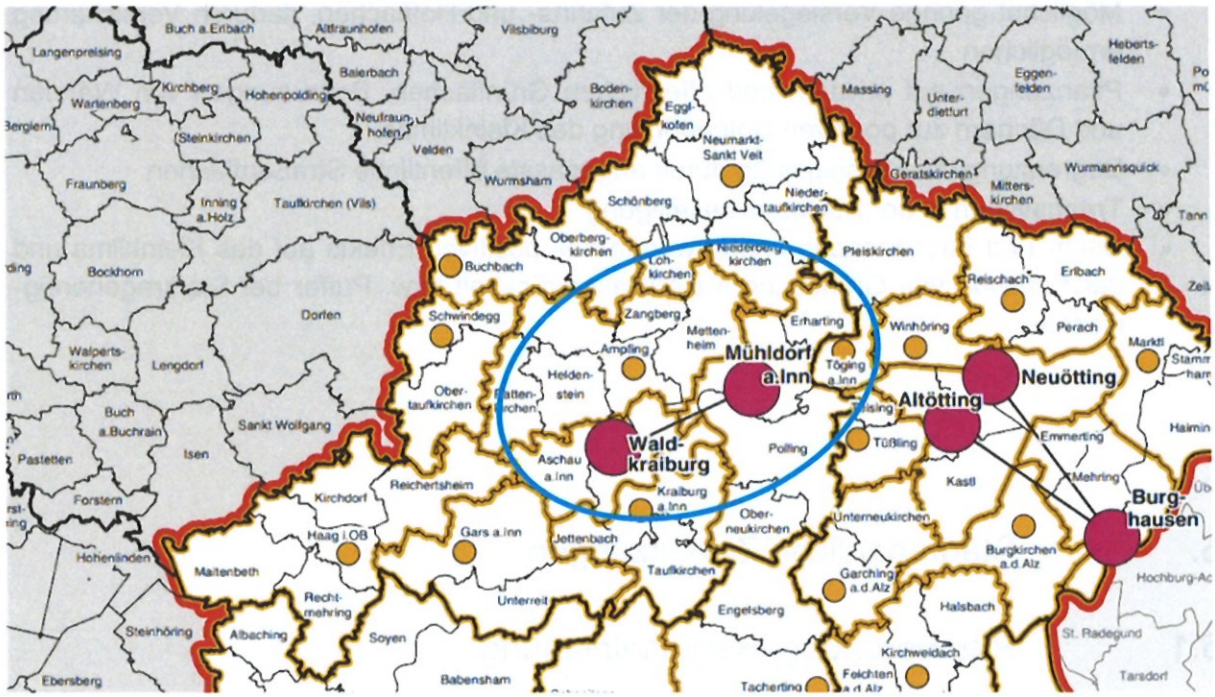

Abbildung 4: Begründungskarte zu Kapitel A III 1.1 – Nahbereiche und zentrale Orte

Grundzentrum gemäß Regionalplan Region Südostoberbayern
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern[1]
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Oberzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern[1]
Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Grenzen der Nahbereiche

Zusammengehöriger Nahbereich

Grenze der Region

Staatsgrenze

Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise

Gemeindegrenzen

Zusammengehörige Gebietsteile

Abbildung 5 und 6: Legende zur Abbildung 4 (auf der linken Seite) und zur Abbildung 7 (auf der rechten Seite)

Ziele des Regionalplans

Grundzentrum
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018)

Oberzentrum
Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Mittelzentrum
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Verdichtungsraum

Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Allgemeiner ländlicher Raum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)

Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

Alpenraum gemäß Alpenplan,
LEP 2.3.3 (Z), Anhang 3
Die Zonen A, B und C sowie die Seen im Alpenraum sind in einer Signatur zusammengefasst

Grenze der Region

Zusätzliche Darstellungen

Staatsgrenze

Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise

Gemeindegrenzen

Zusammengehörige Gebietsteile

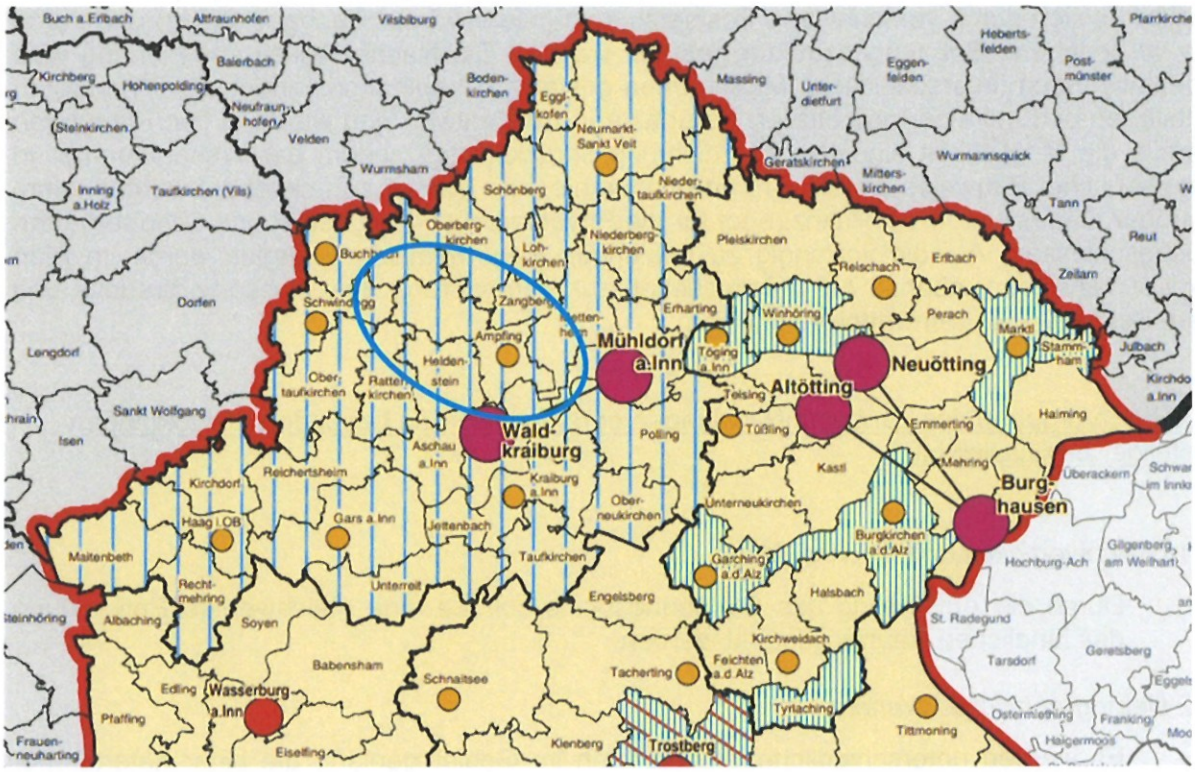

Abbildung 7: Auszug aus der Karte 1 des Regionalplans zur Raumstruktur – Legende siehe oben

<u>Vorgaben aus der Regionalplanung:</u>

2 Entwicklungsgrundsätze

2.1 G Die Raumstruktur der Region Südostoberbayern soll durch eine ausgewogene polyzentrische Struktur und den Wechsel zwischen dicht besiedeltem und ländlichem Raum sowie durch die, für die oberbayerische Kulturlandschaft typischen, Landschafts- und Freiräume geprägt sein. Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.

2.2 G Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden.

2.3 G In der Region Südostoberbayern soll eine klimaschonende Raumentwicklung erfolgen. Die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der Infrastruktur sollen an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden. Die Potenziale der erneuerbaren Energien sollen im Hinblick auf den Klimawandel besonders genutzt werden.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Vorgaben aus der Raumplanung weitgehend. Mit der Schaffung des Baugebiets in Stefanskirchen, wird ein Ortsteil eines Grundzentrums (Ampfing) weiterentwickelt. Dabei wird durch den Einbezug der bestehenden Gehölzreihe im Osten und durch die festgesetzte Pflanzfläche im Norden, eine gut in die Landschaft einge-

bundene Ortsabrundung nach Osten hin geschaffen. Die Eigenart der Region, sowie das Ortsbild sollen durch verschiedene Festsetzungen (wie etwa zur Dachgestaltung) und durch die vorgesehene Bebauungsstruktur gestärkt werden. Die Nachhaltigkeit der Planung wird ebenfalls durch unterschiedliche Maßnahmen gestärkt. So soll auch verdichteter Wohnraum entstehen und bei einer potentiellen zukünftigen Weiterentwicklung wurde in den Planungen bereits die Möglichkeit einer Nachverdichtung berücksichtigt, indem der Wendehammer in provisorischer Bauweise erstellt wird und dadurch später leichter zurückgebaut werden kann. Darüber hinaus wurde ein Pflanzgebot für die Privatparzellen festgesetzt und Schottergärten ausgeschlossen. Auf die vorrangig zu nutzenden Regenerativen Energien wurde im Plan explizit verwiesen, ebenso auf Möglichkeiten zur Verringerung des Wasserverbrauchs und dem Schutz vor Extremwetterereignissen.

Aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms wurden besonders die folgenden Leitbilder berücksichtigt:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die eine gleichwertige Entwicklung des ländlichen Raums gestärkt werden.

1.2 Demographischer Wandel

Es werden unterschiedliche Wohnformen im Gebiet geplant, die einer heterogener werdenden Gesellschaft entgegen kommen soll.

1.3 Klimawandel

In den Planungen sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die das Baugebiet klimaresilient machen sollen und die negativen Auswirkungen der Bebauung minimieren sollen.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

Mit einer vertretbaren Parzellengröße, unterschiedlichen Wohnformen und der Möglichkeit auf Nachverdichtung wurde dieses Leitbild in den Planungen berücksichtigt.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind im Ortsteil ausgeschöpft. Bzw. werden diese auch weiterhin verfolgt, sind jedoch nicht in der Lage den Bedarf zu decken.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Das Neubaugebiet schließt an die bestehende Bebauung an und bildet eine natürliche Ortsrandabrundung, die sich auf Grund der vorgenommenen Planung gut in das Landschaftsbild einfügt.

5.1 Bebauungsstruktur

Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer GRZ von max. 0,4, einer GFZ von max. 0,7 und offener Bauweise festgesetzt.
Im wesentlichen Teil des Baugebiets (auf neun der zehn Parzellen) ist eine Bebauung mit Einzelhäusern und maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die Parzellengrößen liegen hierbei ca. zwischen 630 m² und 790 m², wobei die nördlichen Parzellen etwas größer geschnitten sind, da hier ein gewisser Abstand der Bebauung zur Kreisstraße als sinnvoll erachtet wird und auf diesen Parzellen verpflichtende Pflanzflächen festgesetzt sind. Für diese Parzellen sind maximal zwei Wohneinheiten zugelassen, wobei die zweite Wohneinheit nur eine Einliegerwohnung bis max. 50 m² sein darf. So soll der Charakter und das Ortsbild gewahrt bleiben und ein Wohngebiet geschaffen werden, dass vor allem auch für junge Familien ein attraktiv ist. Entsprechende grünordnerische Festsetzung zu Baumpflanzungen und Ähnlichem mehr sollen die Wohnqualität im Baugebiet möglichst hoch gestalten.
Um jedoch auch eine gewisse Vielfalt an Wohnraumangebot im Gebiet bereit zu stellen, soll auf einer etwas größeren Parzelle (ca. 1050 m²) ein Mehrfamilienhaus mit bis zu fünf Wohneinheiten entstehen. Hierfür sind auf dieser Parzelle maximal 3 Vollgeschosse (II + D) zulässig. Um mit dem Gebäude optisch nicht einen Fremdkörper entstehen zu lassen, wurde das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Satteldach festgelegt. Weiterhin wurde die Parzelle mit diesem dennoch etwas größeren Baukörper bewusst dem Westen des Baugebiets und nicht dem Ortsrand zugeordnet.

Darüber hinaus sind Baugrenzen festgelegt, die einen fünf, bzw. vier Meter breiten Bereich vor den Gebäuden von der Bebauung freihalten sollen. Zusätzlich sind ergänzende Baugrenzen für die Garagen festgelegt, die bei den südlichen Parzellen einen Meter zurückgesetzt sind und bei den nördlichen Parzellen zum Teil nach Norden über die Baugrenze für die Hauptgebäude ragen.

Gemeinbedarfsflächen sind im Baugebiet derzeit nicht vorgesehen, da es in Stefanskirchen hier bereits ein ausreichendes Angebot gibt und großen Gartenbereiche auf den Parzellen zur Verfügung stehen. Allerdings gibt es bei einer potentiellen Erweiterung die Möglichkeit den derzeitigen Wendehammer zurück zu bauen und je nach Bedarf auch mit einer Gemeinbedarfsfläche zu gestalten.

Über die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden außerdem die folgenden Inhalte geregelt:

- Bauhöhe (festgesetzte Wandhöhen)
- Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
- Dachgestaltung
- Bebauungsformen
- zulässige Aufschüttungen und Abgrabungen
- Höhe der Einfriedungen und Stützmauern
- Bepflanzungen und Eingrünungen im Privat- und öffentlichen Bereich

Einen wichtigen gestalterischen Beitrag zur Wohnqualität des Gebietes wird außerdem die Gehölzreihe (öffentliche Begrünung) im Osten des Baugebietes leisten.

5.1 Flächenbilanz

Art der Nutzung	**Anteil**	**Fläche**
Straßenverkehrsflächen öffentlich	12,85 %	1.431 m²
(davon Gehwege	1,74 %	194 m²)
Öffentliche Grünflächen	9,25 %	1.030 m²
Parzellenfläche	64,14 %	7.145 m²
Regenrückhaltebecken	13,76 %	1.533 m²
Gesamtfläche	100 %	11.139 m²

II. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau nach Möglichkeit zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen. Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen sowie die Ausgleichs-/Ersatzflächen, die teilweise im Zusammenhang mit dem Baugebiet durchgeführt werden, erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild (vergleichsweise hohe Empfindlichkeiten)
- Verbesserung des Siedlungsklimas und Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner (insbesondere Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen)
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Im Hinblick auf den Klimaschutz sind alle nicht überbauten Freiflächen der privaten Parzellen gärtnerisch mit Rasen, Wiese, Stauden oder Gehölzen zu begrünen. Stein- bzw. Schottergärten sind nicht zulässig.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen überschneiden sich teilweise mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, bzw. des Regenrückhaltebeckens. Als Ausgleich für den Eingriff wird eine ca. 1,1 ha große Fläche nördlich der Kreisstraße MÜ 25 (quasi gegenüber des Baugebiets) festgelegt, auf welcher der Eingriff kompensiert werden kann. Darin werden zunächst ca. 1.500 m² für das Regenrückhaltebecken bereitgehalten. Dieses wird als naturnahe (Feucht-) Wiesenmulde angelegt und lediglich minimal (im Einlaufbereich versiegelt). Darüber hinaus sind auch für diesen Teilbereich ökologisch wertsteigernde Pflegemaßnahmen festgelegt.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Siehe den beiliegenden Umweltbericht vom 11.02.2025, Büro grünfabrik

Ampfing, den 12.02.2025

Grundner, Erster Bürgermeister

Begründung Bebauungsplanung

BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Landshut
Neidenburger Straße 6a,
84030 Landshut
Telefon: 0871 / 97393-0
Telefax: 0871 / 97393-10
Email: landshut@bbi-ingenieure.de