

Neuaufstellung Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „Almshamer Feld III“ mit 4. Teiländerung des Bebauungsplans „Almshamer Feld II“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass der Planung
- 2 Verfahrensablauf
- 3 Berücksichtigung der Umweltbelange
- 4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bearbeitung Bebauungsplan

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

Bearbeitung Grünordnung und Umweltbericht zum BPlan

Grünfabrik Landschaftsarchitekten Bücking Reingruber PartG mbB
Wiesenfeld 14, 84544 Aschau am Inn
Telefon: 08638 / 99843223
Email: info@gruenfabrik.com

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat von Ampfing hat in der Sitzung vom 10.04.2024 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans für das Baugebiet „Almshamer Feld III“ beschlossen.

Da es einen kleinen Überlappungsbereich von dem Baugebiet mit dem Bebauungsplan „Almshamer Feld II“ gibt, wird zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Almshamer Feld III“ die 4. Teiländerung des Bebauungsplans „Almshamer Feld II“ vorgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 92 (Teilfläche) und 98 (Teilfläche) der Gemarkung Stefanskirchen.

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.

Die bisherige, überwiegende landwirtschaftliche Nutzung wird mit der Erschließung des Baugebiets zu Gunsten von Wohnraum aufgegeben. Die bestehenden Sträucher und Bäume werden in den Planungen weitestgehend berücksichtigt und bleiben erhalten.

Die vorliegende Planung beinhaltet 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).

Das planerische Konzept der Gemeinde Ampfing sieht im Detail die Schaffung eines Wohngebietes mit einer offenen Einzelhausbebauung vor, um der hohen Nachfrage junger Familien im Ort gerecht zu werden und das Ortsbild und die bestehenden Strukturen von Stefanskirchen nicht negativ zu beeinträchtigen. Dennoch ist es das Ziel der Planung den Anforderungen der Landesentwicklung und den Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen an ein heterogenes Wohnraumangebot gerecht zu werden. Daher ist in den Planungen neben der überall zulässigen zusätzlichen Einliegerwohnung eine Parzelle mit bis zu 5 Wohneinheiten zur Schaffung eines Mehrfamilienhauses enthalten.

Lage und Größe des Planbereichs

Das Planungsgebiet bindet an den östlichen Ortsrand der Ortschaft Stefanskirchen (in der Gemeinde Ampfing; Landkreis Mühldorf am Inn) an und umfasst auf insgesamt ca. 1,11 ha die Flurstücke mit den folgenden Flurnummern der Gemarkung Stefanskirchen:

98	(Teilfläche)	Landwirtschaftliche Nutzfläche
92	(Teilfläche)	Feuchtbrache

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt - wie oben beschrieben - 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.

2 Verfahrensablauf

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Interessen und Belange in die Planung einzubringen.

Der Ablauf des Planänderungsverfahrens stellte sich wie folgt dar:

Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat	10.04.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	02.05.2024
Frühzeitige Fachstellenbeteiligung (nach § 4 Abs. 1 BauGB)	13.05.2024 bis 13.06.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB)	13.05.2024 bis 13.06.2024
Abwägung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung	10.09.2024
Formelle Fachstellenbeteiligung (nach § 4 Abs. 2 BauGB)	18.11.2024 bis 18.12.2024

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 2 BauGB)	18.11.2024 bis 18.12.2024
Abwägung der Einwendungen aus der Formellen Beteiligung	12.02.2025
Satzungsbeschluss im Gemeinderat	12.02.2025

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB berücksichtigt. Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Boden und Fläche, Klima und Luft, sowie das Landschaftsbild und erfasst, bzw. bewertet die Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt nicht im Bereich eines Naturschutzgebiets, eines FFH-Gebiets, eines Vogelschutzgebiets, oder eines Landschaftsschutzgebiets. Weiterhin tangiert die Planung weder einen Regionalen Grünzug, noch landschaftliche Schutzgebiete, wie geschützte Landschaftsbestandteile oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

Allerdings finden sich im Geltungsbereich zwei von der Flachland-Biotopkartierung erfasste Flächen. Im Osten grenzt das Biotop 7740- 1004-004, lineares Gewässerbegleitgehölz, an. Im Norden befindet sich das Biotop 7740-1004-003, Landröhricht. In diesem Biotop wird das Regenrückhaltebecken modelliert und die restliche Fläche als Ausgleichsfläche für das Baugebiet hergestellt werden.

Durch die Neuplanung sind weder Wasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete betroffen. Das Gebiet liegt allerdings innerhalb des sogenannten wassersensiblen Bereichs, der Gebiete anzeigt die durch den Einfluss von Wasser geprägt werden.

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. Die Katholische Filialkirche St. Stephan, ist wiederum selbst ein Baudenkmal (Aktennummer D-1-83-112-31).

Die aufgrund der Planung zu erwartenden, unvermeidlichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht und in den Anlagen zum Umweltbericht (Lageplan zur externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme) genauer aufgeführt und beschrieben. Der Lageplan stellt darüber hinaus ebenfalls die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie detaillierte grünordnerische Festsetzungen dar.

Weiterhin wurden folgende, zusätzliche Informationen und Gutachten mit schutzgutbezogenen Inhalten erfragt bzw. erstellt und liegen den Unterlagen des Bebauungsplans bei:

- Lageplan Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen 11.02.2025
(grünfabrik Landschaftsarchitekten Bücking Reingruber mbB)
- Schallschutztechnische Untersuchung Januar 2024
(C. Hentschel Consult Ing. GmbH)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter der Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der voraussichtlichen Umweltauswirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die bauliche Nutzung zu erwarten sind.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Ampfing führte nach § 3 und § 4 des BauGB ein Bauleitplanverfahren für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans für das Baugebiet „Almshamer Feld III“ mit der 4. Teiländerung des Bebauungsplans „Almshamer Feld II“ durch.

Im Rahmen dieser Verfahren sind die Öffentlichkeit und die Behörden bzw. Träger sonstiger öffentlicher Belange beteiligt worden. Die Ergebnisse wurden entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderates eingearbeitet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 13.05.2024 bis 13.06.2024 statt. Die wesentlichen Themen aus der frühzeitigen Beteiligung waren:

- Forderung eines Artenschutzgutachtens
- Anmerkungen zur Flächenbilanzierung der Ausgleichsfläche
- Anmerkungen zur Darstellung der Ausgleichsfläche im BPlan und Hinweis zur Zuordnung zu einer konkreten Fläche
- Anregungen zur Integration des Stenger Bachs in die Ausgleichsplanungen
- Anmerkungen zu Vermeidungsmaßnahmen
- Hinweise zum Saatgut und zur Ortsrandeingrünung
- Anmerkungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Verweis auf eine benötigte wasserrechtliche Erlaubnis
- Anmerkungen zum Versatz des Ortsschildes
- Hinweise zur Freihaltung von Sichtflächen zur Straße
- Hinweise zu den Belangen des Abfallrechts und dessen Anforderungen an die Erschließungsplanung
- Anmerkungen zur Zulässigkeit und Bestimmtheit einzelner Festsetzungen
- Verweis auf die zur Verfügung stehenden und zu verwendenden Präambel-Muster
- Anmerkungen zu Starkniederschlägen und zur Hochwasserprävention
- Anmerkungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und vorrangiger ortsnahe Versickerung
- Äußerungen zum Regenrückhaltebecken, dessen Unterhaltung und möglichen Auswirkungen auf angrenzende Flächen
- Anmerkungen zu fehlerhafter Darstellung von Bäumen im Lageplan

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Verweis auf die Erstellung eines Artenschutzgutachtens
- Anpassen zur Flächenbilanzierung der Ausgleichsfläche

- Übernahme der Darstellung der Ausgleichsfläche in den BPlan und Zuordnung zu einer konkreten Fläche
- Aufnahme von Hochstaudenfluren entlang des Stenger Bachs im Zuge der Ausgleichsplanungen
- Beachten der Anmerkungen zu Vermeidungsmaßnahmen
- Anpassungen bei den Vorgaben zum Saatgut und Klarstellungen zur in der Planung bereits enthaltenen Ortsrandeingrünung und deren Pflege
- Beachten der Anmerkungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Rechtzeitige Beantragung der benötigten wasserrechtlichen Erlaubnis zu gegebener Zeit
- Verweis auf bereits erfolgte Abstimmungen zum Versatz des Ortsschildes
- Verweis auf die in den Planungen enthaltenen Flächen zur Freihaltung von Sichtflächen zur Straße
- Beachten der Anforderungen des Abfallrechts, bzw. Verweis auf die bereits enthaltenen Planungsinhalte
- Streichung unzulässiger Festsetzungen Umformulierungen zur Klarstellung der unbestimmten Festsetzung
- Beachten des Präambel-Musters
- Verweis auf die bereits enthaltenen Hinweise und Festsetzungen zu Starkniederschlägen und zur Hochwasserprävention, sowie Ergänzung dieser
- Verweis auf erfolgte Untersuchungen zur Sickerfähigkeit im angrenzenden Baugebiet und das Entwässerungskonzept der Planung
- Erläuterungen zum Regenrückhaltebecken, dessen technischer Ausführung und dessen Unterhaltung
- Beachten der Anmerkungen zur fehlerhaften Darstellung von Bäumen im Lageplan

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 18.11.2024 bis 18.12.2024 statt. Die wesentlichen Themen aus der formellen Beteiligung waren:

- Anmerkungen zur Vermeidung eines Betriebs des Regenrückhaltebeckens im Dauerstau
- Anmerkungen zur Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahme
- Hinweise zu den Belangen des Abfallrechts und dessen Anforderungen an die Erschließungsplanung
- Anmerkungen zum Bedarfsnachweis
- Anmerkungen zu Innenentwicklungspotentialen
- Empfehlen eines Baugebots
- Anmerkungen zum Flächensparen und kompakten Bauformen
- Anmerkungen zum Anbindegebot
- Hinweise zur Beachtung des ISEK
- Anmerkungen zu den grünordnerischen Festsetzungen, zur Pflege der Ausgleichsfläche und zu einer verbindlichen Festsetzung zu Sonnenkollektoren

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Beachten der Anmerkungen zur Vermeidung eines Betriebs des Regenrückhaltebeckens im Dauerstau
- Anpassungen bzgl. der Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahme
- Verweis auf die Planinhalte und die darin beachteten Regeln zur Straßenbemessung und Abfallentsorgung
- Ergänzung des Bedarfsnachweises
- Erläuterungen zu den Innenentwicklungspotentialen und deren fehlender Verfügbarkeit
- Beachten der Empfehlungen bzgl. eines Baugebots
- Erläuterungen zum Plankonzept und darin beachteter Belange bzgl. des Flächensparens und verdichteter Bauformen
- Erläuterungen zur Beachtung des Anbindegebots in der Planung
- Verweis auf die Beachtung des ISEK und dessen Inhalte
- Erläuterungen zu den grünordnerischen Festsetzungen und zur Pflege der Ausgleichsfläche sowie hierzu durchgeführte Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde, sowie Verzicht auf eine verbindlichen Festsetzung zu Sonnenkollektoren mit Blick auf die bereits bestehenden Hinweise in den Unterlagen und die übergeordnete Gesetzgebung

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Baugebiet „Almshamer Feld III“ mit der 4. Teiländerung des Bebauungsplans „Almshamer Feld II“ erfolgt mit der Absicht, dem Wohnraumbedarf in der Region gerecht zu werden.

Die bisherige, überwiegende landwirtschaftliche Nutzung wird mit der Erschließung des Baugebiets zu Gunsten von Wohnraum aufgegeben. Die bestehenden Sträucher und Bäume werden in den Planungen weitestgehend berücksichtigt und bleiben erhalten.

Im Zuge der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene Planungsinhalte auf Grund von eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / der Öffentlichkeit, oder auf Grund von Absprachen mit Projektbeteiligten und Fachstellen geändert. Ziel der Änderungen war stets die bestmögliche Planung zu erhalten.

Weitere, alternative Planungsmöglichkeiten und Konzepte wurden geprüft. Diese wurden jedoch mit Blick auf die vorliegende Planung nicht als sinnvoller erachtet.