

Abwägung Bebauungsplan

Bebauungsplan „Almshamer Feld III – Abschnitt I“

Träger öffentlicher Belange und Privatperson	Stellungnahme	Abwägung
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (28.11.2024)	die Ergänzung der Festsetzungen im Punkt 14 (Überflutungs- und Grundwasserschutz) durch den Punkt g (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) begrüßen wir sehr. Das Regenrückhaltebecken soll nicht im Dauerstau betrieben werden. Wie aus der Abwägung zum Bebauungsplan bereits hervorgeht, muss für das Rückhaltebecken ein Wasserrecht im Landratsamt Mühldorf a. Inn gesondert beantragt werden. Darüber hinaus haben wir keine weiteren Anregungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Ergänzung wird der Begründung zum BPlan (Ziffer 4.5) hinzugefügt. Die Beantragung des Wasserrechts erfolgt zu gegebener Zeit. Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Ergänzung wird der Begründung zum BPlan (Ziffer 4.5) hinzugefügt. Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten.
Landratsamt Mühldorf a. Inn (18.12.2025)	<i>Anlage: das Formblatt zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung</i> <i>Gemäß dem Formblatt unter Ziffer 2.1 geben folgende Fachbereiche keine Äußerung ab:</i> - Fachbereich Immissionsschutz - Fachbereich Wasserrecht - Fachbereich Ortsplanung - Fachbereich ÖPNV <i>Gemäß dem Formblatt unter Ziffer 2.5 geben die nachfolgend - inkl. der fachlichen Informationen - angegebenen Fachbereiche, Empfehlungen aus dem eigenen Zuständigkeitsbereich ab.</i> <u>Fachbereich Naturschutz:</u> Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Folgende Mängel sind jedoch zu beheben:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<u>Eingriffsregelung/Kompensation:</u> Die Bilanzierung sowie auch die eingetragene Ausgleichsfläche sind fehlerhaft. Die Fläche des 200 m² großen Saum (K133) ist doppelt angerechnet, da einerseits als Saum und andererseits als Wechselwasserbereich in der Bilanzierung mit je 200 m² erfasst. Insgesamt ist die Fläche im Ausgangszustand mit 5.900 m² erfasst und im Zielzustand mit 6980 m². Dies lässt vermuten, dass die Flächen, welche als Wechselwasserbereiche ausgewiesen sind, generell doppelt positiv angerechnet wurden. Insgesamt müsste sich eine Aufwertung von 17.900 WP ergeben (2250 x 3 + 2850 x 3 + 600 x 3 + 200 x 4). Die theoretische 880 m²-Abwertung muss verbal argumentativ "wegdiskutiert" werden (z.B. Strukturanreicherung). Entsprechend fällt auch der Restbetrag für das Ökokonto geringer aus. Die im Plan dargestellte Ausgleichsfläche umfasst nicht die erforderlichen Wertpunkte. Anstatt der 6.737 WP Ausgleichsbedarf werden lediglich ca. 3.200 WP Aufwertung abgebildet (200 m² x 4 WP (Schilf zu K133) = 800 WP & ca. 800 m² x 3 WP (Schilf zu G222) = 2.400 WP). Entsprechend muss die Ausgleichsfläche angepasst werden. Festsetzung 11.1 r) Man sollte hier das Wort "Herbstmahd" ergänzen. Insofern hier keine Grundzüge der Planung betroffen sind, kann von Seiten der UnB auf eine erneute Auslegung verzichtet werden, wenn die Änderungen einvernehmlich abgestimmt in den B-Plan aufgenommen werden. <u>Fachbereich Abfallrecht:</u> Grundsätzlich gilt, Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. 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. 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. Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten	Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde mit Herrn Koob abstimmt und die Bilanzierung entsprechend überarbeitet. Die Bilanzierung der Ausgleichsfläche wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde angepasst. Die Größe der Ausgleichsfläche wird im Plan richtig dargestellt. Das Wort Herbstmahd wird in der Festsetzung 11.1r) ergänzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gültigen Regeln der Technik wurden bei der Planung und Bemessung der Straßenverkehrsflächen beachtet. Eine Änderung der Planung ist auf Grund der Stellungnahme nicht veranlasst.
--	---	---

	bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden. Bäume und Sträucher dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,0 m gewährleisten. Dies sollte bei der Bepflanzung direkt an den Fahrbahnen berücksichtigt werden. Zudem ist generell die Berücksichtigung von Flächen für Wertstoffinseln bei der Planung der Bebauung sinnvoll, um eine nachhaltige und effiziente Abfallentsorgung sicherzustellen. Wertstoffinseln ermöglichen den Bewohnern eine einfache und wohnortnahe Trennung und Entsorgung von Wertstoffen wie beispielsweise Glas, Alttextilien oder Bioabfall. Dies fördert das Recycling, reduziert die Umweltbelastung und trägt zur Schonung von Ressourcen bei. Zudem minimieren gut platzierte Wertstoffinseln potenzielle Konflikte, indem sie Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie Verkehrsbehinderungen vermeiden. Sie tragen zur allgemeinen Sauberkeit bei und wirken sich daher indirekt positiv auf das Ortsbild und die Lebensqualität der Bewohner aus. Laut Begründung ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 25,0 m geplant. Laut RAS 06 (Bild 59) liegt der Flächenbedarf bei einem Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bei mindestens einem Äußeren Wendekreisradius von 8,60 Metern. Somit ist der Flächenbedarf des Wendehammers für das 3-achsige Müllfahrzeug ausreichend. Die Erschließungsstraße wird mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m auf den Begegnungsverkehr ausgelegt und ist damit auch ausreichend. Seitens der kommunalen Abfallwirtschaft bestehen somit keine Bedenken gegen das Vorhaben. <u>Fachbereich Hoch- und Tiefbau:</u> Die bisher abgegebene Stellungnahme, welche Teil der LRA-Gesamtstellungnahme vom 04.06.2024 war, weiterhin ihre Gültigkeit behält.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung der entsprechenden Stellungnahme, sowie deren Beachtung in den Entwurfsunterlagen wird verwiesen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung der Ausgleichsfläche wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde angepasst. Die Größe der Ausgleichsfläche wird im Plan richtig dargestellt. Das Wort Herbstmahd wird in der Festsetzung
--	---	---

		11.1r) ergänzt. Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten.
Regierung von Oberbayern (18.12.2024)	die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu o.g. Planung bereits mit Schreiben vom 27.06.2024 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Darin stellten wir fest, dass die vorliegende Planung mit den Belangen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht werden kann, sofern: - die Unterlagen zum Nachweis des Bedarfs an neuer Siedlungsfläche (u.a. Baulandangebote in Ampfing, Übersicht zu Innenentwicklungspotenzialen in Stefanskirchen) mit aktuellem Stand in die Planungsunterlagen aufgenommen werden und ... - sich hinsichtlich der aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale in den aktualisierten Unterlagen eine vergleichbare Situation darstellt. Um die zeitnahe Bebauung der Parzellen sicherzustellen und weitere Baulücken im Siedlungszusammenhang Stefanskirchens zu vermeiden, empfehlen wir der Gemeinde zudem ein Baugebot festzusetzen. Bezüglich der flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen regten wir dringend an, die Grundstücksgrößen kleiner zu dimensionieren und kompaktere Bauformen vorzusehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angegebene Stellungnahme wurde im entsprechenden Verfahrensschritt behandelt. Die geforderten Unterlagen zu aktuellen Daten bzgl. bestehender Baulücken in Ampfing werden in den Planunterlagen ergänzt. Auf die Angabe in den ergänzten Unterlagen wird verwiesen. Die darin genannten Innenentwicklungspotenziale stehen der Gemeinde (wie angegeben) nicht zur Verfügung. Bürgermeister Josef Grundner ist bereits aktiv auf die Grundstückseigentümer zugegangen. Allerdings waren die Eigentümer nicht bereit Grundstücke zu veräußern. Die Parzellen Nr. 1 – 5 und Nr. 10 befinden sich im Gemeindeeigentum und werden Bauwilligen mit Bauzwang angeboten. Auch für die Parzellen 6 – 9, die in Privatbesitz des Veräußerers der (Teil-) Fläche verbleiben, wurde im Kaufvertrag verankert, dass auf 3 Grundstücken ein Bauzwang besteht. Die etwas größeren Parzellen ergeben sich aus der vorliegenden tatsächlichen Planung, dabei ist zu beachten, dass bei allen Parzellen Teilflächen enthalten sind die entweder für die Ortsrandeingußung, 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. Entsprechend sind Doppelhäuser in den Planungen nicht enthalten, stattdessen überwiegen Einzelhäuser mit einer zu-

	Hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft, der Wasserwirtschaft, des Immissionsschutzes sowie von Natur und Landschaft bitten wir um die Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden. Die Gemeinde legt nun Planungsunterlagen in der Fassung vom 10.09.2024 vor. Mit Bezug auf den derzeitigen Planungsstand stellen wir Folgendes fest: - Die geforderten Unterlagen zum Nachweis des Siedlungsbedarfs wurden den Planungsunterlagen nicht beigelegt. Der Bedarfsnachweis ist weiterhin unvollständig. - Ein Baugebot soll nach Angaben der Gemeinde auf den „gemeindlichen Parzellen“ festgesetzt werden. In den Planungsunterlagen ist jedoch keine entsprechende Regelung getroffen. Darüber hinaus geht aus den Unterlagen nicht hervor, welche Parzellen im Gemeindeeigentum verbleiben. - Die Abstimmungen der Belange Landwirtschaft, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz sowie Natur und Landschaft mit den jeweiligen Fachbehörden sind im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgt. Berührte Belange im derzeitigen Verfahrensschritt <u>Siedlungsstruktur: Innenentwicklung, Flächensparen, Bedarfsorientierung</u> Hinsichtlich der Belange einer flächensparenden und auf Innenentwicklung ausgerichteten Siedlungsentwicklung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 27.06.2024. Eine Ausnahme vom LEP-Ziel 3.2 ist nur zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Die fehlende Verfüg- oder Nutzbarkeit von Entwicklungspotenzialen kann nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde ihre Baulandreserven vollständig erfasst, eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie nachvollziehbar dargelegt hat. Eine schriftliche Argumentation von Innenentwicklungspotenzialen und Verfügbarkeiten im Ortsteil reicht dabei nicht aus. Um dem LEP-Ziel 3.2 gerecht zu werden und eine rechtssichere Planung zu gewährleisten, sind die	sätzlichen Einliegerwohnung und einem Gartenanteil der auch als Kinderspielfläche genutzt werden kann, sowie ein Mehrfamilienhaus mit bis zu fünf möglichen Wohneinheiten. Die entsprechenden Fachstellen wurden beteiligt. Auf die ergänzten Unterlagen in der Begründung, sowie die Angaben die daraus hervor gehen wird verwiesen. Die darin genannten Innenentwicklungspotenziale stehen der Gemeinde (wie angegeben) nicht zur Verfügung. 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 Gespräche. Die Gemeinde Ampfing steht nicht nur als „Kümmerer“ ständig für einen Austausch bereit, sondern weist dem Flächenmanagement explizit eine hohe politische Bedeutung zu.
--	---	---

	Planungsunterlagen um die gem. der Stellungnahme vom 27.06.2024 geforderten Unterlagen mit aktuellem Stand zu ergänzen. Bezüglich der Anwendung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen stellt die Gemeinde in ihrer Begründung zum Bebauungsplan dar, dass Einzel-/Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung geplant wird (S. 7). Im Planteil gem. Festsetzung Nr. 3 werden jedoch ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Wir bitten die Gemeinde, die Festsetzung und Begründung an entsprechender Stelle zu überprüfen. Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass Einzelhäuser auf Grundstücksgrößen von 630 bis 787 m² ausdrücklich keine flächensparende Siedlungsform darstellen. Auch der Anschluss von Planungen an den baulichen Zusammenhang des Ortsteils kann nicht als flächensparende Maßnahme gewertet werden, sondern stellt gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 (Z) eine Mindestanforderung dar. Aufgrund der wiederholten Ausführungen der Gemeinde in der Abwägung und den Begründungen, das Plangebiet bei einer zukünftigen erneuten Nachfrage an Bauland nach Süden erweitern zu können, möchten wir Folgendes festhalten: Die Möglichkeit einer Baugebietserweiterung kann kein Argument für das Flächensparen sein. Aus landesplanerischer Sicht wird für eine potenzielle weitere Baulandentwicklung in Stefanskirchen derzeit keine Grundlage gesehen (vgl. LEP 3.2 (Z), 3.1.1 (G) und RP 18 B II 3.2 (Z), bzw. vgl. unsere Stellungnahme vom 27.06.2024). Die Abstimmung mit den Fachbehörden	Bürgermeister Josef Grundner ist bereits aktiv auf die Grundstückseigentümer zugegangen. Allerdings waren die Eigentümer nicht bereit Grundstücke zu veräußern. Die Gemeinde erfasst diese Entwicklungspotentiale vollständig und aktualisiert sie kontinuierlich. Zudem gibt es regelmäßige Versuche der Kontaktaufnahme und Abfrage der Abgabebereitschaft im Sinne einer Aktivierung dieser vorhandenen Potentiale. Die Eigentümer hatten dies zuletzt jedoch 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 aktuell nicht zur Verfügung. Auf die Ausführungen zur Begründung der Parzellengrößen (weiter oben im Text) wird verwiesen. Bzgl. einer Doppelhausbebauung missverständliche, falsche Passagen der Begründung werden richtiggestellt. Die Aussage bezieht sich nicht auf das Anbindegebot, sondern auf die Erschließungssituation. Bei vorrausschauender Planung kann die Länge der Erschließungsstraße möglichst geringgehalten werden. Das Anbindegebot wird beachtet. Die Abwägung bzgl. der Parzellengröße ist dem Text weiter oben in dieser Spalte zu entnehmen. Einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung (LEP 3.1) dient eine vorrausschauende Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Erschließungsstraßen, da beispielsweise durch einen möglichen Rückbau des Wendekreises die Flächenversiegelung geringer gehalten werden kann. Die mögliche Weiterentwicklung ist ansonsten jedoch nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die Anregung zur Beteiligung wurde
--	---	--

	bezüglich der Belange der <u>Landwirtschaft</u>, der <u>Wasserwirtschaft</u>, des <u>Immissions-schutzes</u> und von <u>Natur und Landschaft</u>, <u>einschließlich Artenschutz</u> sind erfolgt und die Gemeinde hat in der Folge Änderungen an der Planung vorgenommen. Wir bitten daher um erneute Abstimmung mit den entsprechenden Behörden. Ergebnis Um die vorliegende Planung mit den Belangen einer auf Innenentwicklung ausgerichteten und bedarfsorientierten sowie flächensparenden Siedlungsentwicklung in Einklang zu bringen, sind die Planungsunterlagen um einen vollständigen Bedarfsnachweis zu ergänzen. Im Übrigen sind die Belange der Landwirtschaft, der Wasserwirtschaft, des Immissions-schutzes und von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. <u>Fachbehördliche Hinweise des SG 34.2 Städtebau</u> Aus fachbehördlicher Sicht dürfen wir folgende Hinweise übermitteln: Auf die Stellungnahme vom 27.06.2024 wird verwiesen. Das ISEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB seitens der Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Dementsprechend ist eine Auseinandersetzung mit den im ISEK behandelten Themen im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne erforderlich.	beachtet. Die Unterlagen werden um die entsprechenden Angaben ergänzt. Darüber hinaus ist auf Grund der Stellungnahme keine Änderung der Planung veranlasst. Das ISEK legt einen starken Fokus auf den Hauptort Ampfing und dessen Ortszentrum. Die Weiterentwicklung von Stefanskirchen im vorliegenden Umfang dient der Stärkung der Ortsteile der Gemeinde und entspricht damit auch den Empfehlungen des ISEK. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geforderten Unterlagen zu aktuellen Daten bzgl. bestehender Baulücken in Ampfing werden in den Planunterlagen ergänzt. Missverständliche Aussagen zu Doppelhaushälften in der Begründung werden redaktionell korrigiert. Darüber wird an den Planungen festgehalten.
Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Mühldorf 18.12.2024	Der BUND Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung und nimmt Stellung wie folgt: <u>Grünordnerische Festsetzungen:</u> Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung: In den allermeisten Fällen führt das zu kei-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan insbesondere zur Ortsrandeingrünung

	nem guten Resultat, Pflanzbindungen werden missachtet und eine nachträgliche Verbesserung der Situation lässt sich praktisch nicht durchsetzen. Wir halten eine Ortsrandeingußung auf öffentlichem Grund für erforderlich. Wir begrüßen die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zum Insektenschutz und den Lichtschächten. Aufgrund des Umfelds ist mit vielen Amphibien zu rechnen, so dass Fallen durch Schächte und Kellerabgänge unbedingt zu vermeiden sind. Auch bei Gullys sollten Ausstiegshilfen vorgesehen werden. <u>Energie:</u> Der BN schlägt vor, Sonnenkollektoren verbindlich vorzuschreiben. Nach heutigen Vorgaben der Nachhaltigkeit, der CO2-Problematik und der umweltfreundlichen Stromerzeugung ist es notwendig, auf Dachflächen Photovoltaikanlagen und Warmwasserkollektoren vorzugeben. Vorschlag: auf 50 % der Fläche ist eine Photovoltaikanlage bzw. Warmwasserkollektoren zu installieren. Zum Erhalt der Artenvielfalt schlagen wir zudem vor, Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorzusehen: „Für Wohngebäude sind je Wohnung 0,6 Quartiere vorzusehen. Das Ergebnis ist aufzurunden.“ <u>Ausgleichsflächen:</u> Wir schlagen vor, ein Viertel der Schilffläche nur jedes zweite Jahr zu mähen, da manche Vogelarten im vorjährigen Altschilf brüten (ggf. Rücksprache mit Herrn Scholz, der die Arten dort erfasst hat).	wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Da die Ortsrandeingußung auf privaten Flächen realisiert wird, erhöhte sich der Ausgleichsbedarf. Die Anregungen zu den Gullys werden im Zuge der Erschließungsplanung mit den betreffenden Planern abgestimmt und nach Möglichkeit - und sofern die Mehrkosten vertretbar sind – beachtet. Bzgl. der Sonnenkollektoren verweist die Gemeinde auf die Vorgaben des Art. 44a BayBO (Abs. 4). Weiterhin wird ein entsprechender Hinweis in die Planung mit aufgenommen. Eine darüber hinaus gehende verbindliche Festsetzung ist seitens der Gemeinde nicht vorgesehen, um den zukünftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum zu lassen und v.a. keine finanziell überfordernden Rahmenbedingungen zu stellen. Ein verbindliches Vorschreiben von Nistplätzen/Nistkästen kann durch die Gemeinde ebenso nur sehr schwer kontrolliert werden und führt zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand. Ein Hinweis wird aber in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Fläche von 10-15% als rotierende Brache (Altschilf und Feuchtwiese) festgelegt. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Nutzung erneuerbarer Energien wird ergänzt. Die Anmerkungen zu den Nistplätzen bzw. Nistkästen werden unter den Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Vorschlag zum Altschilf wird in die Festsetzungen zur Ausgleichsfläche aufgenommen. Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten.
--	--	---