



Sitzung des Gemeinderates am 12.02.2025

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

- 2. Bauleitplanverfahren;**
2.2 Aufstellung des Bebauungsplanes "Almshamer Feld III - Abschnitt I" Stefanskirchen
- Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

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). Am 10.09.2024 billigte der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.2024, sowie die Begründung und den Umweltbericht vom 02.09.2024 und beschloss, das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fortzusetzen (18.11.2024 bis 18.12.2024).

In diesem Verfahrensgang wurden folgende Anregungen und Bedenken erhoben:

Landratsamt Mühldorf vom 10.12.2024:

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

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Fachbereich Naturschutz:

Eingriffsregelung/Kompensation:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächenbilanzierung sowie die eingetragene Ausgleichsfläche wurden berichtigt und angepasst. Ebenso wurde im Plan die dargestellte Ausgleichsfläche mit den erforderlichen Wertpunkte beschrieben. Die Änderungen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmt. Das Wort „Herbstmahd“ wird in der Festsetzung (11.1 r) ergänzt.

Fachbereich Abfallrecht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Straße und Wendeanlage werden so geplant, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß RaSt06 ohne Probleme wenden kann. Dies wurde bereits in der ersten Stufe der Beteiligung behandelt.

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächenbilanzierung und der Ausgleichsflächenplan werden angepasst. Unter Festsetzungen (11.1 r) wird das Wort „Herbstmahd“ ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: Ablehnung:

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 28.11.2024:

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

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Festsetzungen Nr. 11.1 „Ausgleichsfläche“, Buchstabe „s“ und im Erläuterungsbericht Nr. 4.5., „Niederschlagswasserbeseitigung“, wird ergänzt, dass das Regenrückhaltebecken nicht in Dauerstau betrieben werden soll. Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: Ablehnung:

Regierung von Oberbayern, München 18.12.2025:

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

Siedlungsstruktur – Innenentwicklung, Flächensparen und Bedarfsorientierung:

- Der Bedarfsnachweis für Stefanskirchen wurde bereits im Erläuterungsbericht aufgeführt. Nun wurde der Bedarfsnachweis um den Hauptort Ampfing und den Ortsteil Salmanskirchen ergänzt. Die un bebauten Parzellen in Stefanskirchen befinden sich alle in Privateigentum. Eine Verkaufsbereitschaft der „Privaten“ besteht nicht. Weitere Potentiale der Innenentwicklung stehen der Gemeinde in Stefanskirchen auch nicht zur Verfügung.
- Ein Baugebot wird nicht in der Bauleitplanung festgelegt. Diese Verpflichtung wird im Kaufvertrag festgelegt (gängige Regelung in der Gemeinde). Im Erläuterungsbericht ist nun auch enthalten, welche Grundstücke im Gemeindeeigentum verbleiben. Die restlichen privaten Grundstücke (3 von 4) wurden ebenso mit Bauzwang belegt.
- Kleine redaktionelle Änderungen werden vorgenommen.
- Alles andere wurde bereits in der ersten Stufe der Beteiligung erläutert und abgewogen.

Abwägungsbeschluss:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Erläuterungsbericht wurde hinsichtlich des Bedarfsnachweises und Baugebots ergänzt. Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: Ablehnung:

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Mühldorf vom 18.12.2024:

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

Grünordnerische Festsetzungen:

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan, insbesondere zur Ortsrandeingrünung wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Da die Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen realisiert wird, erhöhte sich der Ausgleichsbedarf.

Die Anregungen zu den Gullys werden im Zuge der Erschließungsplanung abgestimmt.

Energie:

Bzgl. der Sonnenkollektoren wird unter Nr. 3 a, auf die Vorgaben des Art. 44a BayBO verwiesen. 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.

Artenvielfalt:

Ein verbindliches Vorschreiben von Nistplätzen/Nistkästen kann durch die Gemeinde nur sehr schwer kontrolliert werden und führt zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand. Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ausgleichsflächen:

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Fläche von 10-15% als rotierende Brache (Altschilf und Feuchtwiese) festgelegt.

Abwägungsbeschluss:

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 aufgenommen. Der Vorschlag zum Altschilf wird in die Festsetzungen zur Ausgleichsfläche aufgenommen. Darüber hinaus wird an den Planungen festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: Ablehnung:

Beschluss

Die Gemeinde Ampfing erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 und § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) den Bebauungsplan „Almshamer Feld III – Abschnitt I“ Stefanskirchen in der Fassung vom 11.02.2025 als Satzung.

ungeändert beschlossen Ja: 16 Nein: 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Ampfing, 17.02.2025


Hans Wimmer
Geschäftsstellenleiter

