AH
12.02.25

Gemeinde Ampfing

4.23055BP.0

32. Änderung des Flächennutzungsplans

Deckblatt Nr. 48

„Almshamer Feld III“

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 13. März 2025

1. Fassung vom 12.03.2024 (Vorentwurf)

2. Fassung vom 10.09.2024 (Entwurf)

3. Fassung vom 11.02.2025 (Deckblatt Nr.48)

Ampfing, den 12.02.2025 GEMEINDE AMPFING Josef Grundner 1. Bürgermeister 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

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Maßstab	Datum
Erläuterungsbericht		11.02.2025
32. Änderung des Flächennutzungsplans bestehend aus		
Verfahrensvermerke		11.02.2025
Gültiger Flächennutzungsplan	1 : 5.000	11.02.2025
Flächennutzungsplanänderung (Deckblatt Nr. 48)	1 : 5.000	11.02.2025
Planliche Hinweise		11.02.2025
Zeichenerklärung		11.02.2025
Übersichtskarte	1 : 10.000	11.02.2025
Anlagen		

AH
12.02.25

Gemeinde Ampfing

4.23055BP.0

32. Änderung des Flächennutzungsplans

Deckblatt Nr. 48

„Almshamer Feld III“

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 13. März 2025

1. Fassung vom 12.03.2024 (Vorentwurf)
2. Fassung vom 10.09.2024 (Entwurf)
3. Fassung vom 11.02.2025 (Deckblatt Nr.48)

- Erläuterungsbericht -

Ampfing, den .... 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-01-002-00-A1-F

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans, Deckblatt Nr. 48

1. **Anlass der Planung**

2. **Bedarfsnachweis für das Baugebiet „Almshamer Feld III"**

3. **Bestehende Bauleitplanung**

4. **Bestandssituation**

5. **Planungen und Auswirkungen**

6. **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

7. **Raumordnung, Regionalplanung**

Planung 32. Änderung des Flächennutzungsplans, Deckblatt Nr. 48
BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Landshut
Neidenburger Straße 6a, 84030 Landshut
Telefon: 0871 / 97393-0
Telefax: 0871 / 97393-10
Email: landshut@bbi-ingenieure.de

Erläuterungsbericht zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans, Deckblatt Nr. 48 Baugebiet „Almshamer Feld III“

1. Anlass der Planung

Die hier beschriebene 32. Änderung des Flächennutzungsplans über das Deckblatt Nr. 48 hat zum Ziel Flächen für die Landwirtschaft neu zu definieren und die Voraussetzungen für das geplante Allgemeine Wohngebiet „Almshamer Feld III“ zu schaffen.

Die Gemeinde Ampfing verzeichnet aufgrund ihrer Lage und der guten Verkehrsanbindung und auf Grund des - u.a. daraus folgenden – Bevölkerungszuwachses eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Deswegen möchte die Gemeinde Ampfing mit dem Bauleitplanverfahren zum Baugebiet „Almshamer Feld II“ 10 Grundstücksparzellen mit ca. 600 bis 750 m² Flächengröße erschließen und für die Wohnbebauung bereitstellen. Es sollen Einzelhäuser mit einer unterschiedlichen Anzahl an zulässigen Wohneinheiten, für die unterschiedlichen Belange der Bevölkerung auf den Parzellen gebaut werden. Im Westen grenzt der Geltungsbereichs direkt an das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Almshamer Feld II“ an. Zusätzlich wird in den Planungen ein zweiter Teilbereich (nördlich der Kreisstraße MÜ 25) in die Planungen mit aufgenommen der zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens gedacht ist. Dieser Teilbereich kann jedoch weiterhin – im Rahmen naturschutzfachlicher Vorgaben - landwirtschaftlich genutzt werden.

2. Bedarfsnachweis für das Baugebiet „Almshamer Feld III“

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 nachfol-

genden 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. + 7 % (+ 502 Einwohner)

	2023 Einwohner	**2023 Anteil**	**2048 Einwohner**	**2048 Anteil**
Unter 18 Jahre	1.232	18 %	1.222	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 Kreisstraße zulässt. Um die Möglichkeit einer Nachverdichtung (oder anderen alternativen Nutzung) im Gebiet offen zu halten, wird dieser Wendehammer nur provisorisch angelegt und kann so zu einem späteren Zeitpunkt - bei einer evtl. erfolgenden Fortführung der Straße / Anbindung an das Baugebiet - bedarfsgerecht in eine Spielfläche / Grünfläche oder weitere Parzelle umgenutzt werden.

Die Gemeinde Ampfing hält die vorgesehene Ausweisung für den Ortsteil Stefanskirchen, gemäß den vorgenannten Punkten, für angemessen.

3. Bestehende Bauleitplanung

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 27.10.1993 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und erhielt bereits 47 Ergänzungen über Deckblätter.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ampfing ist der Geltungsbereich für das vorgesehene Baugebiet „Almshamer Feld III" derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die mittlerweile von der Flachlandbiotopkartierung erfasste Gehölzreihe im Osten des Baugebiets ist ebenfalls im gültigen Flächnnutzungsplan enthalten. Darüber hinaus werden noch zwei größere Einzelbäume - aus einer Reihe von Bäumen entlang der Kreisstarße MÜ 25 – dargestellt. Diese sind mittlerweile in der realität nicht mehr vorhanden

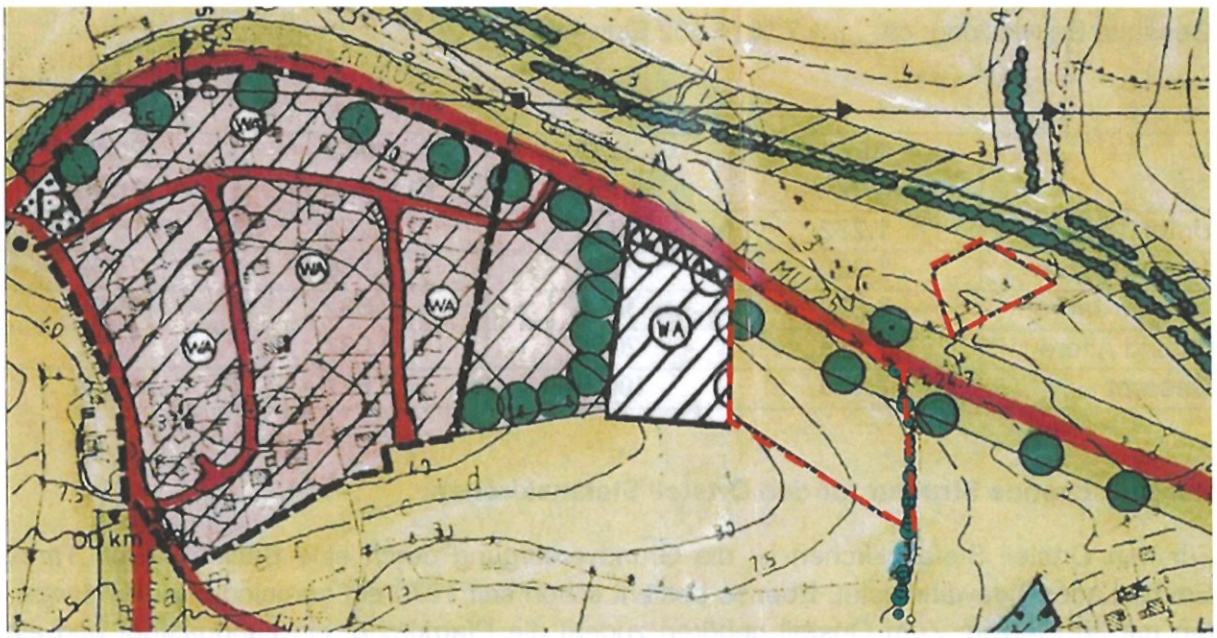

Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ampfing – OT Stefanskirchen; die Geltungsbereiche sind in Rot dargestellt

4. Bestandssituation

Der für die Wohnnutzung vorgesehene Geltungsbereich umfasst ca. 1 ha und bindet unmittelbar an ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet an. Nördlich dieses Planungsbereichs verläuft die Kreisstraße MÜ 25, dahinter wird die Ausgleichsfläche mit dem Regenrückhaltebecken (ca. 0,15 ha groß) situiert, die weiterhin (extensiv) landwirtschaftlich genutzt werden können. Westlich schließt das Plangebiet über die Kampenwandstraße an die bestehende Wohnbebauung von Stefanskirchen an. Südlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, ebenso im Osten, wo diese jedoch durch eine Baumreihe optisch von den landwirtschaftlichen Flächen getrennt sind.

Im Norden des Geltungsbereichs, auf der Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen verläuft ein ökologisch bedeutsamer Uferstreifen am Gewässer, sowie eine größere Biotopfläche. Dazwischen befindet sich der Fernradweg „Sempt-Isen-Radweg“.

Stefanskirchen ist ein kleineres Dorf, das ländlich und dörflich geprägt ist. Der zentrumsnahe Ortsbereich um die Kirche ist entsprechend noch als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan definiert. Der östliche Teil der Ortschaft wird gemäß dem Flächennutzungsplan Allgemeines Wohngebiet festgestellt.

Die Geländehöhenlage des Geltungsbereichs für Wohnnutzung (unterhalb der Höhenschichtlinie für 431 m ü.N.N beginnend) ist in süd-östliche Richtung abfallend. Der Bereich kommt innerhalb von Höhen zwischen 431 m und 424 m zum Liegen. Der getrennte nördlich Planungsbereich, in dem das Regenrückhaltebecken geplant ist, befindet sich zwischen 424 m ü.N.N und 423 m ü.N.N und ist damit flacher gelegen.

Gemäß der Biotopkartierung des BayernAtlas liegt der mit Regenrückhaltebecken beplante Bereich in der (Flachland) Biotopkartierung im Hauptbiotoptyp Landröhrichte. In den Geltungsbereich der vorgesehenen Wohnbebauung ist die östliche vorhandene Biotopfläche mit dem Hauptbiotoptyp Gewässer-Begleitgehölze betroffen.

5. Planungen und Auswirkungen

Die vorliegende Planung sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor. Es ist geplant Einzelhäuser mit maximal 2, bzw. 3 Vollgeschossen und in offener Bauweise zuzulassen. Die Parzellengrößen variieren dabei zwischen ca. 600 und bis zu ca. 1.000 m². Der Gedanke dahinter ist einerseits, eine zu dichte Bebauung zu vermeiden und den dörflichen Charakter und das Ortsbild von Stefanskirchen zu wahren und andererseits den späteren Erwerber ein breites Angebot an Wohnraum, in verschiedenen Größen und Preisklassen, zu machen, so dass ein auch Publikum aus verschiedenen Alters- und Einkommensklassen angesprochen wird.

Zur organischen Verbindung des neuen Wohngebiets mit der bestehenden Bebauung von Stefanskirchen, wird dieses – auch mit einem Gehweg - unmittelbar an die Kampenwandstraße angebunden. Insbesondere die in die Planung integrierte Gehölzreihe im Osten, sowie die vorgesehene Pflanzfläche im Süden binden das Gebiet gut in die Landschaft ein. Gestalterische Festsetzungen zu Baumpflanzungen, Gartengestaltung und von Bebauung freizuhaltenden Bereichen, sollen die Wohnqualität im Quartier sicherstellen. Öffentliche Grünflächen gibt es im Süden und Osten des Gebiets.

Infrastruktur

Der geringe Einwohnerzuwachs kann von den bestehenden Infrastruktureinrichtungen aufgenommen werden. Durch die räumliche Nähe von Stefanskirchen zu Ampfing und anderen Orten wie z. B. Waldkraiburg können bei Bedarf die Infrastruktureinrichtungen von anderen Ortschaften ebenfalls genutzt werden. In Stefanskirchen ist ein Kindergarten vom neuen Baugebiet ausgehend mit 700 m Wegstrecke zu Fuß erreichbar. Im Hauptort Ampfing sind zwei weitere Kindergärten und eine Kinderkrippe. Ab ca. 3,5 km Entfernung befindet sich in Oberbergkirchen die nächstgelegene Grundschule. Weniger als 10 km entfernt vom Baugebiet ist eine Realschule. Im Hauptort Ampfing der Gemeinde Ampfing gibt es eine Grundschule und eine Mittelschule. Gymnasien sind in unter 20 km Entfernung in den Orten Waldkraiburg, Gars a.Inn, Dorfen und Mühldorf a.Inn erreichbar. In Mühldorf a.Inn sind ein Förderzentrum und zwei Berufsschulen vorhanden. Die nächstgelegene staatliche Hochschule befindet sich über 30 km entfernt in Landshut.

Verkehrsanbindung

Äußere Verkehrsanbindung

Über die Kampenwandstraße wird das Baugebiet an die Wendelsteinstraße und die Kreisstraße MÜ 25 angeschlossen. Der Sempt-Isen-Radweg ist über die Kampenwandstraße, Straßenkreuzung mit der Kreisstraße MÜ 25 und mit dem Baugebiet verbunden.

Innere Verkehrserschließung

Die Kampenwandstraße wird mit einer 5,30 m breiten Fahrbahn (mit einer ähnlichen Straßendimensionierung wie die Straße im Bestand) im neuen Baugebiet fortgeführt und mündet in eine Feldzufahrt. Es wird ein Wendeplatz angelegt, der als Wendemöglichkeit u.a. für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgerichtet ist.

Öffentlicher Nahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle der Buslinie 7512 ist ab der Straßeneinmündung von Kampenwandstraße und Kreisstraße MÜ 25 in unter 300 m Gehweg erreichbar.
In der Nähe gelegene Bahnhöfe sind der Bahnhof in Weidenbach (nur mit Bahnlinie RB40) und der Bahnhof in Ampfing (mit den Bahnlinien RB40 und RE4 und den Buslinien 6224, 7510, 7512, 7515, 7519 und 7548).

Wasser- (und Löschwasserversorgung) und Wasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an bestehende Leitungen sichergestellt.

Schutzgebiete

Die Planungsgebiete überschneiden sich nicht mit Wasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. Die Gebiete liegen im wassersensiblen Bereich und werden damit durch Wasser beeinflusst.

Land- und Forstwirtschaft

Die Landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Nutzung Allgemeines Wohnen beendet. Von der Planung sind keine Waldbestände betroffen. Die Zugänglichkeit von hinter dem Baugebiet befindlichen landwirtschaftlichen Flächen ist durch die geplante Wegeführung sichergestellt.

Immissionsschutz

Immissionsquelle Kreisstraße MÜ 25

Von der verkehrlichen Nutzung können nutzungstypische Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen ausgelöst werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Immissionsschutzgutachten beauftragt und erstellt, das gesunde Wohnverhältnisse über ggf. erforderliche Maßnahmen sicherstellt.

Immissionsquelle Landwirtschaft

Von der landwirtschaftlichen Nutzung können durch Bewirtschaftung der Agrarflächen Lärm- und Geruchs- und Staubimmissionen auftreten.

Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine übergeordneten Schutzgebiete beeinträchtigt. Im Gebiet vorhandene, bzw. daran angrenzende Biotopflächen und Biotopstrukturen sind in die Planungen integriert und sind zu schützen, bzw.zu erhalten.

Baudenkmäler und Bodendenkmäler

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in den Planungsbereichen der Flächennutzungsplanänderung keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler vorhanden. Wenn bei Bauarbeiten Funde gemacht werden sollten, dann sind die Regelungen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu berücksichtigen. Das Auffinden von Bodendenkmälern bei Bodeneingriffen ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Altlasten

In den Planungsgebieten sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt. Sollte bei Durchführung von Baumaßnahmen Verdacht auf Altlasten im Boden (z. B. Bodenverunreinigungen im Randbereich der Straße) auftreten, dann sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

6. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayerns (Stand: 15.11.2022) ist die Gemeinde Ampfing und damit auch der in dieser Gemeinde befindliche Ort Stefanskirchen als Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen eingeordnet. In der Nähe sind die Oberzentren Waldkraiburg und Mühldorf a. Inn gelegen. Die Kreisregion in der Stefanskirchen liegt ist ein Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

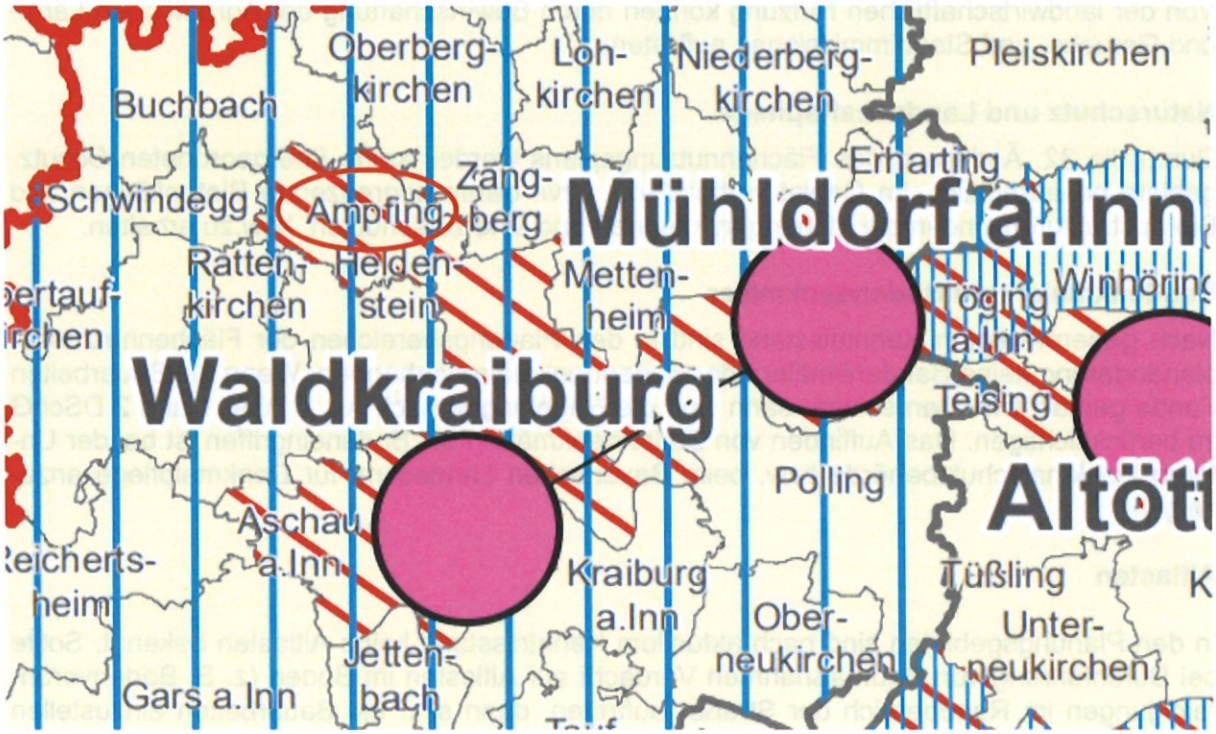

Abbildung 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2, Strukturkarte

Abbildung 3: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2, Strukturkarte, Legende

Folgende Festlegungen des Landesentwicklungsprogramm Bayerns sind als Ziele (Z) und Grundsätze (G) für die Gemeinde Ampfing für Deckblatt Nr. 48 besonders relevant:

2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen
(G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...]
- auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird,
- auf ein umweltfreundliches Verkehrsangebot und den weiteren Ausbau der dazu erforderlichen Infrastruktur hingewirkt wird [...]

(G) Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeit gemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Bemühungen der Gemeinde Ampfing, vorhandene und unbebaute Privatgrundstücke innerhalb der Ortschaft von Stefanskirchen zu erwerben, sind erfolglos geblieben. Potenziale der Innenentwicklung stehen der Gemeinde hiermit begründet nicht zur Verfügung.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

3.3 (G) und (Z) wurde in der Planung dadurch berücksichtigt, dass das neue Allgemeine Wohngebiet direkt am Bestandswohngebiet anschließt.

4.2 Straßeninfrastruktur
(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

Mit Fortführung der bestehenden Straße aus dem Bestandswohngebiet durch das neue Wohngebiet wird 4.2 (G) befolgt.

7.2.5 Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement
(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert [...] werden

(G) Zur Kappung von Hochwasserspitzen aus kleinen Einzugsgebieten und zum Boden- und Ressourcenschutz sollen im Freiraum zusätzliche rückhaltende und abflussbremsende Strukturelemente eingebaut werden.

Die beiden Grundsätze (G) aus Punkt 7.2.5 werden mit Schaffung eines Regenrückhaltebeckens als zusätzlicher Niederschlagswasserrückhalt und -Speicher für die wassersensiblen Bereiche erfüllt.

7. Raumordnung, Regionalplanung

Das Dorf Stefanskirchen ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Ampfing im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn in der Region Südostbayern. Der Regionalplan der Region 18 – Südostbayern mit Textteilen, Begründung und Karten mit Zieldarstellungen findet Anwendung.

Grundlagen der regionalen Entwicklung und Raumstruktur

In Karte 1, Raumstruktur (Stand: 05.05.2020) wird die Gemeinde Ampfing als Grundzentrum eingestuft. Alle Gemeinden und das gemeindefreie Gebiet des Landkreises Mühldorf am Inn werden als allgemeiner ländlicher Raum und als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) klassifiziert. Südlich und östlich in der Nähe gelegen sind die Oberzentren Waldkraiburg und Mühldorf a. Inn, die hier als zentrale Doppelorte durch Verbindungslinien gekennzeichnet sind.

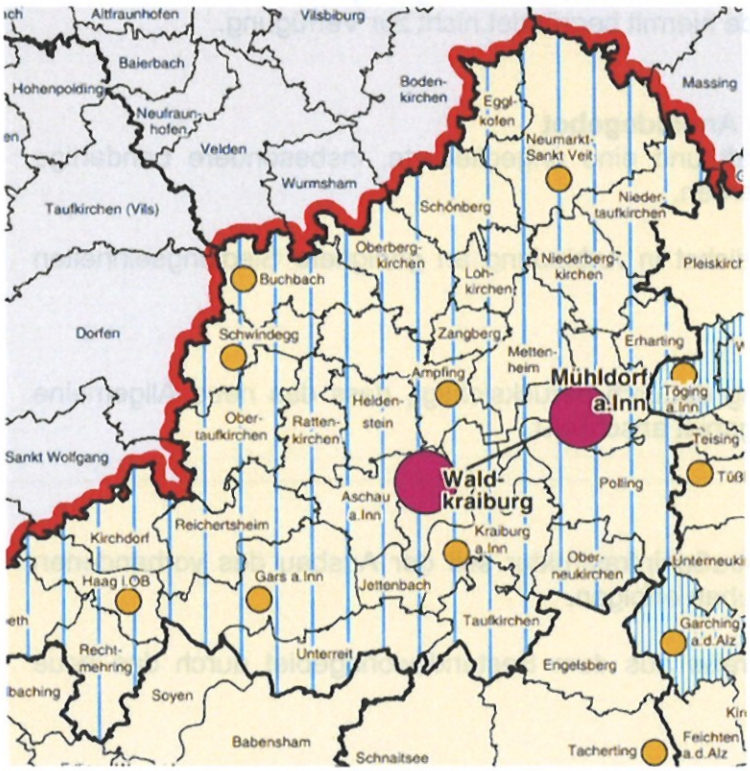

Abbildung 4: Karte 1, Raumstruktur

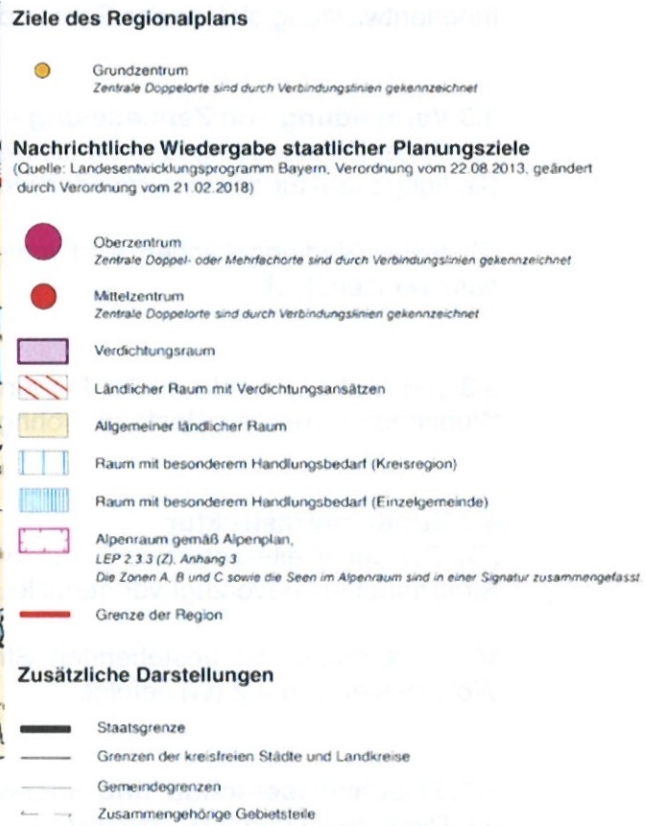

Abbildung 5: Karte 1, Raumstruktur, Legende

Natur und Landschaft

Die Karte 3, Landschaft und Erholung – konsolidierte Fassung (Stand: 08.09.2018) zeigt beim Geltungsbereich lediglich ausgewiesene Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche. Das Planungsgebiet ist kein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet und überschneidet sich nicht mit Schutzgebieten und Schutzobjekten. In Karte 3, Landschaft und Erholung – konsolidierte Fassung sind keine Verkehrsmittel verzeichnet, die die Planung beeinflussen. Nach der Begründungskarte zu B 1 2 (Stand: 10.09.2015), Antennenträger befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem Ausschlussgebiet für große Antennenträger.

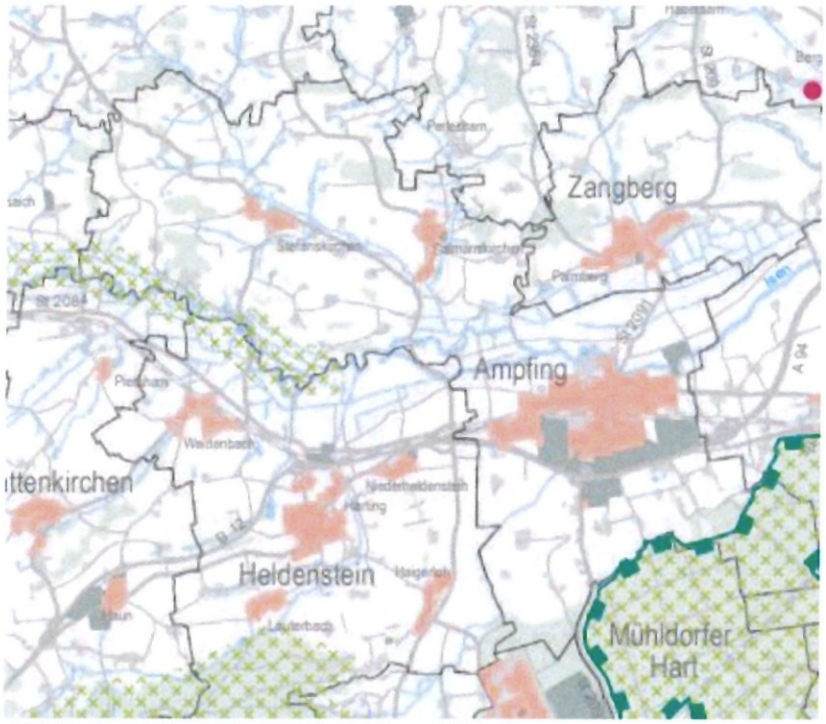

Abbildung 6: Karte 3, Landschaft und Erholung

Abbildung 7: Karte 3, Landschaft und Erholung, Legende

Siedlungswesen

Für Stefanskirchen ist als bestehende Nutzung der Siedlungsflächentyp: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, der bereits im gültigen Flächennutzungsplan enthalten ist. Aus Zeichnerischen Darstellungen der Karte 2, Siedlung und Versorgung – konsolidierte Fassung (Stand: 28.10.2017) ergeben sich für die Bauleitplanung keine Erfordernisse der Raumordnung.

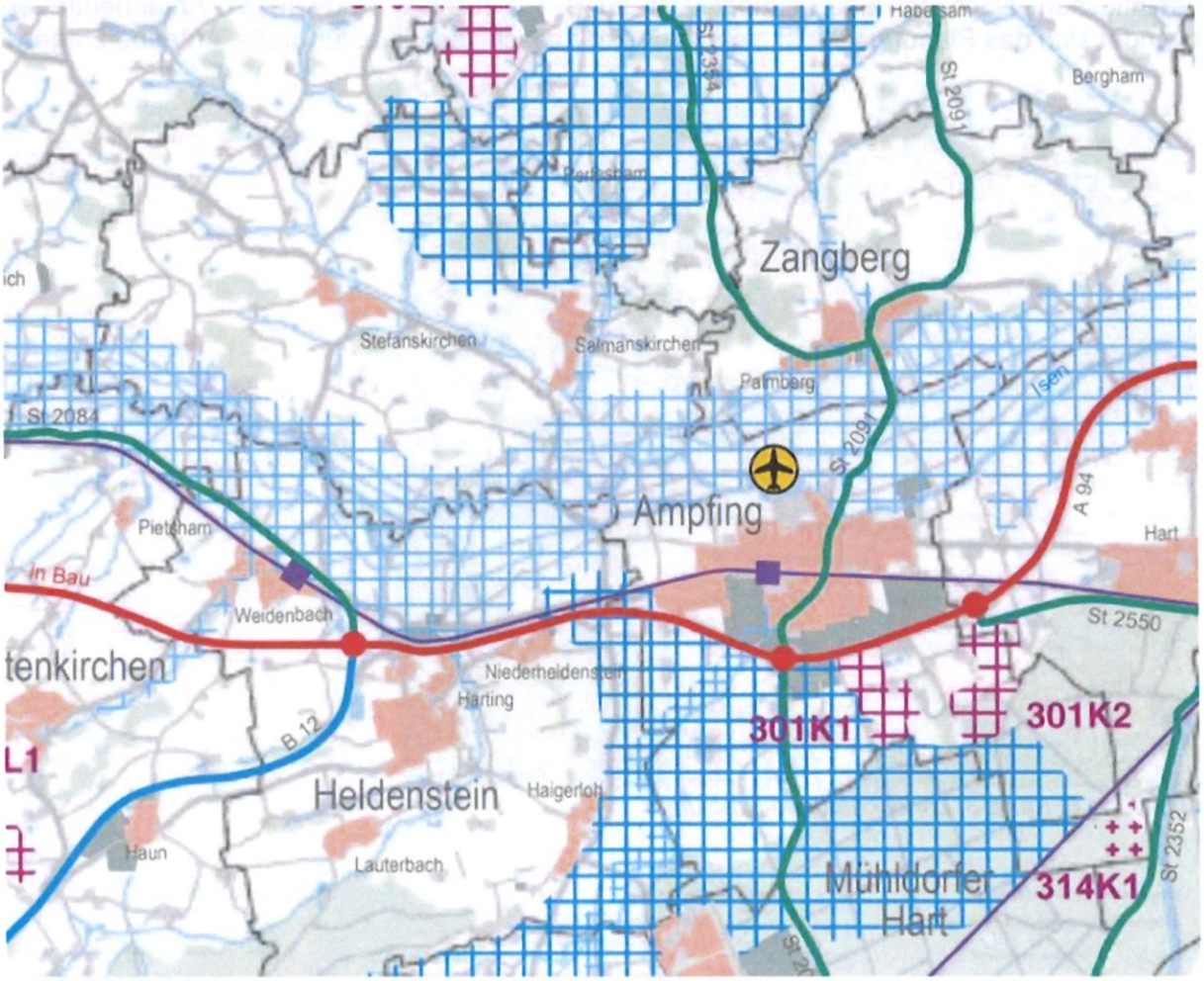

Abbildung 8: Karte 2, Siedlung und Versorgung - konsolidierte Fassung

Abbildung 9: Karte 2, Siedlung und Versorgung - konsolidierte Fassung, Legende

Land- und Forstwirtschaft

Die Karte 3, Landschaft und Erholung – konsolidierte Fassung (Stand: 08.09.2018) beinhaltet ebenfalls keine Erfordernisse der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Wasserwirtschaft und Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Energieversorgung und Abfallwirtschaft

Karte 2, Siedlung und Versorgung – konsolidierte Fassung (Stand: 28.10.2017) enthält keine Erfordernisse für die Bauleitplanung für die Wasserwirtschaft und Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Energieversorgung und Abfallwirtschaft.

Stefanskirchen befindet sich laut Karte 2, Siedlung und Versorgung im Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen. Das beeinträchtigt den Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (mit Inhalt: Allgemeines Wohngebiet WA und Regenrückhaltebecken) nicht.

Abbildung 10: Karte 2, Siedlung und Versorgung

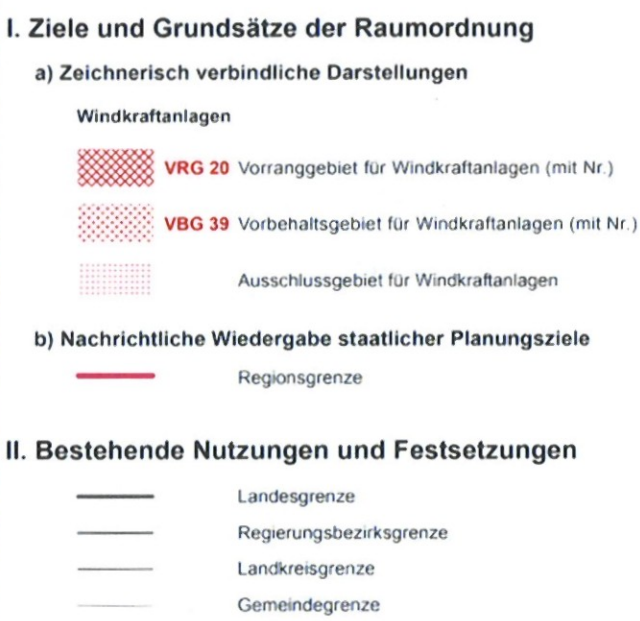

Abbildung 11: Karte 2, Siedlung und Versorgung, Legende

Tourismus und Erholung, Verkehr und Nachrichtenwesen und Bildung, Kultur, Soziales und Gesundheit

Der Regionalplan beinhaltet auch zu diesen Fachlichen Zielen und Grundsätzen (Tourismus und Erholung, Verkehr und Nachrichtenwesen und Bildung, Kultur, Soziales und Gesundheit) keine zu berücksichtigenden Erfordernisse für die Bauleitplanung.

Textlicher Teil des Regionalplans

Für die Flächennutzungsplanänderung relevante Aussagen zu überfachlichen und fachlichen Belangen werden aufgeführt. Die Abkürzungen Z, G und B stehen für Ziel, Grundsatz und Begründung.

Teil B: Fachliche Festlegungen, I Natur und Landschaft, 1 G Leitbild

Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden.

Die charakteristischen Landschaften der Region sollen unter besonderer Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit und der ökologischen Belastbarkeit des Naturhaushalts erhalten und pfleglich genutzt werden.

[...]

Diese Aussage des Regionalplans wird durch den Erhalt der charakteristischen Heckenstruktur und Grünflächen in der Planzeichnung berücksichtigt.

Teil B: Fachliche Festlegungen, I Natur und Landschaft, 2 Z Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft

[...]

Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbaute Fließ- und naturnahe Stillgewässer sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden.

Die wesentlichen, für die Teilräume der Region typischen Biotope sollen in Funktion und Umfang gesichert werden. Bei nicht vermeidbarer Zerstörung von Biotopen soll möglichst vernetzter gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Gebiete mit einem hohen Anteil an naturnahen Lebensräumen besitzen eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und sollen erhalten und gesichert sowie vor Beeinträchtigungen und Minderungen ihrer Lebensraumfunktion nachhaltig geschützt werden.

Ökologisch schutzwürdige Flächen, insbesondere Auwaldbereiche, Hang- und Leitenwälder, Uferzonen und Feuchtgebiete, das Landschaftsbild prägende Elemente wie exponierte Kuppen und Hänge sowie Überschwemmungsgebiete sollen grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Seeuferzonen sollen weiterhin von neuen Fremdenverkehrserschließungen freigehalten werden, für bestehende ungeordnete Nutzungen von Seeuferbereichen sollen Sanierungspläne aufgestellt und umgesetzt werden.

[...]

Mit Erhalt der naturnahen Heckenstruktur, und der Biotopflächen in den beiden Planungsbereichen von Deckblatt Nr. 48 wird der Aussage Folge geleistet. Die Schönheit der Landschaft, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für den Naturraum typische Biotope werden durch Offenhaltung bewahrt.

Teil B: Fachliche Festlegungen, I Natur und Landschaft, 2.1 Z Siedlungsgebiete

Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender

Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.

[...]

An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Durch den Erhalt der Heckenstruktur (und Ergänzung der Heckenstruktur in der Flächennutzungsplanzeichnung mittels Deckblatt Nr. 48) und der zugehörigen Flächen wird bei der Siedlungserweiterung die Bildung einer harten Kante zwischen Siedlung und freier Landschaft verhindert. Der Ortsrand wird landschaftsgerecht eingebunden.

Teil B: Fachliche Festlegungen, II Siedlungswesen, 1 G Leitbild

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Grundstücksparzellen werden passend an die Straßenfortführung angeordnet.

Teil B: Fachliche Festlegungen, II Siedlungswesen, 2 G

Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

Teil B: Fachliche Festlegungen, II Siedlungswesen, 3.3 Z

Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind.

Erforderliche Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden. Das Dorf Stefanskirchen ist kein Hauptsiedlungsbereich. Das Entstehen einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten und die vorhandene Infrastruktur ist ausreichend.

Teil B: Fachliche Festlegungen, II Siedlungswesen, 5.2 Z

Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden.
Rückhalteflächen sollen so weit wie möglich reaktiviert werden.

Teil B: Fachliche Festlegungen, VII Verkehr und Nachrichtenwesen, 1 G Leitbild

Die Verkehrsinfrastruktur und das Verkehrsangebot im Individualverkehr und im Öffentlichen Verkehr sollen in allen Teilräumen der Region leistungsfähig erhalten und nachhaltig entwickelt werden.

Teil B: Fachliche Festlegungen, VII Verkehr und Nachrichtenwesen, 1.5 G Schutz vor Immissionen und Abstimmung auf die Siedlungsentwicklung

Bei der Planung und Verwirklichung von Maßnahmen zum Ausbau der Straßen- und Schieneninfrastruktur in der Region müssen

- dem Schutz der betroffenen Wohnbevölkerung vor Lärmimmissionen ein besonderer Stellenwert eingeräumt werden und
- den Belangen einer nachhaltigen kommunalen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden.

Der bauliche Abstand anhand Bauverbotszone und die entsprechende Positionierung der Baugrenzen innerhalb der Grundstücksparzellen, bedingen Schutz vor Immissionen.

Teil B: Fachliche Festlegungen, VII Verkehr und Nachrichtenwesen, 2.1 (G) Allgemein zum Ausbau der Straßeninfrastruktur

Das vorhandene Straßennetz in der Region soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Hierbei soll der Ausbau vorhandener Straßen Vorrang vor dem Neubau haben. Das Straßennetz soll so gestaltet werden, dass die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist. Die negativen Auswirkungen des Straßenverkehrs auf die Umwelt sollen so weit wie möglich verringert werden.

Diese Aussage findet darin Berücksichtigung, dass lediglich die Bestandsstraße entsprechend der Erforderlichkeit der Erschließung der Grundstücksparzellen weitergeführt wird. Aus Sicherheitsgründen wird die Straßendimensionierung und die Wendekreisdimensionierung nach den entsprechenden Richtlinien ausgeführt.

Ampfing, den 12.02.2025

GEMEINDE AMPFING

Josef Grundner
1. Bürgermeister

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