



32. Änderung des Flächennutzungsplans Deckblatt Nr.48 Allgemeines Wohngebiet „Almshamer Feld III“

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB

Inhaltsverzeichnis

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

Bearbeitung Flächennutzungsplanänderung

BBI INGENIEURE GMBH

Niederlassung Landshut

Neidenburger Straße 6a, 84030 Landshut

Telefon: 0871 / 97393-0

Email: landshut@bbi-ingenieure.de

Bearbeitung Umweltbericht

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 32. Änderung des Flächennutzungsplans (Deckblatt Nr.48) für das Allgemeine Wohngebiet „Almshamer Feld III“ beschlossen.

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) und öffentliche Grün- und Straßenverkehrsflächen.

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 der Flächennutzungsplan-Änderung 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 Selben 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, sind im Umweltbericht und in den Anlagen zum genauer aufgeführt und beschrieben.

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 Änderung des Flächennutzungsplans für das Baugebiet „Almshamer Feld III“ 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:

- Anmerkungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Verweis auf eine benötigte wasserrechtliche Erlaubnis
- Hinweise zu den Belangen des Abfallrechts und dessen Anforderungen an die Erschließungsplanung
- Anmerkungen zum Versatz des Ortsschildes
- Hinweise zur Freihaltung von Sichtflächen zur Straße

- Anmerkungen zu Siedlungsentwicklung, bzw. baulichen Erweiterung
- Anmerkungen zu Innenentwicklungspotentialen
- Empfehlen eines Baugebots
- Anmerkungen zum Flächensparen und verdichteter Bauformen
- Anmerkungen zu den Belangen der Landwirtschaft und zur Beteiligung weiterer Fachstellen
- Hinweise das ISEK betreffend

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Beachten der Anmerkungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Rechtzeitige Beantragung der benötigten wasserrechtlichen Erlaubnis zu gegebener Zeit
- Beachten der Anforderungen des Abfallrechts, bzw. Verweis auf die bereits enthaltenen Planungsinhalte
- Verweis auf bereits erfolgte Abstimmungen zum Versatz des Ortsschildes
- Verweis auf die in den Planungen enthaltenen Flächen zur Freihaltung von Sichtflächen zur Straße
- Erläuterungen zur Siedlungsentwicklung
- Erläuterungen zu den Innenentwicklungspotentialen und deren fehlender Verfügbarkeit
- Beachten der Empfehlungen bzgl. eines Baugebots
- Verweis auf die Berücksichtigung verdichteter Bauformen im parallel entwickelten Bebauungsplan
- Verweis auf die Beteiligung der zuständigen Fachstellen und der Gewichtung des Wohnraumbedarfs
- Erläuterungen bzgl. der Beachtung des ISEK

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:

- 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 verdichteter Bauformen
- Anmerkungen zu den Belangen der Landwirtschaft und zur Beteiligung weiterer Fachstellen
- Hinweise das ISEK betreffend
- Anmerkungen zu Inhalten des Bebauungsplans

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Beachten der Anforderungen des Abfallrechts, bzw. Verweis auf die bereits enthaltenen Planungsinhalte
- Ergänzung des Bedarfsnachweises
- Erläuterungen zu den Innenentwicklungspotentialen und deren fehlender Verfügbarkeit
- Beachten der Empfehlungen bzgl. eines Baugebots
- Verweis auf die Berücksichtigung verdichteter Bauformen im parallel entwickelten Bebauungsplan
- Verweis auf die Beteiligung der zuständigen Fachstellen und der Gewichtung des Wohnraumbedarfs
- Erläuterungen bzgl. der Beachtung des ISEK
- Verweis auf die entsprechende Behandlung der Anmerkungen im Parallelverfahren

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans, Deckblatt Nr.48 für das Baugebiet „Almshamer Feld III“ 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.