

	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. Hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft, der Wasserwirtschaft, des Immissionsschutzes sowie von Natur und Landschaft baten 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	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 Ortsrandeingrünung, 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 zusätzlichen 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.
--	--	---

	den Planungsunterlagen nicht beige-fügt. 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, Im-missionsschutz sowie Natur und Land-schaft mit den jeweiligen Fachbehörden sind im Rahmen der frühzeitigen Be-hördenbeteiligung erfolgt. Berührte Belange im derzeitigen Verfah-rensschritt <u>Siedlungsstruktur: Innenentwicklung, Flä-chensparen, Bedarfsorientierung</u> Hinsichtlich der Belange einer flächenspa-renden und auf Innenentwicklung ausge-richteten 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 Ver-fügung 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 Ergebnis-se der Umsetzung dieser Strategie nach-vollziehbar dargelegt hat. Eine schriftliche Argumentation von Innenentwicklungspo-tenzialen und Verfügbarkeiten im Ortsteil reicht dabei nicht aus. Um dem LEP-Ziel 3.2 gerecht zu werden und eine rechtssi-chere Planung zu gewährleisten, sind die Planungsunterlagen um die gem. der Stel-lungnahme vom 27.06.2024 geforderten Unterlagen mit aktuellem Stand zu ergän-zen.	Auf die ergänzten Unterlagen in der Begründung, sowie die Angaben die daraus hervor gehen wird verwiesen. Die darin genannten Innenentwick-lungspotenziale stehen der Gemeinde (wie angegeben) nicht zur Verfügung. Die Bedeutung der Baulücken ist der Gemeinde Ampfing bewusst. Die positi-ven Effekte einer Nachverdichtung (u.a. eine Verbesserung der Lebensqualität, eine Erhaltung des Ortsbildes, der Bei-trag zum Klimaschutz und zur Kosteners-parnis für Kommune und Bürger) sind Gegenstand der Gespräche. Die Ge-meinde Ampfing steht nicht nur als „Kümmerer“ ständig für einen Austausch bereit, sondern weist dem Flächenma-nagement explizit eine hohe politische Bedeutung zu. Bürgermeister Josef Grundner ist bereits aktiv auf die Grundstückseigentümer zugegangen. Allerdings waren die Ei-gentümer nicht bereit Grundstücke zu veräußern. Die Gemeinde erfasst diese Entwick-lungspotentiale vollständig und aktuali-siert sie kontinuierlich. Zudem gibt es regelmäßige Versuche der Kontaktauf-nahme und Abfrage der Abgabebereit-schaft im Sinne einer Aktivierung dieser vorhandenen Potentiale. Die Eigentümer hatten dies zuletzt je-doch abgelehnt. Gründe zur Rückhal-tung dieser Flächen sind der Nutzen dieser Flächen als Vermögensanlage oder zur späteren Verwendung für Kin-der und Enkelkinder. Weitere Potenziale der Innenentwicklung stehen der Ge-meinde in Stefanskirchen aktuell nicht
--	---	---

	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 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 Immissi-	zur Verfügung. Auf die Ausführungen zur Begründung der Parzellengrößen (weiter oben im Text) wird verwiesen. Bzgl. einer Doppelhausbebauung missverständliche, falsche Passagen der Begründung werden richtig gestellt. Die Aussage bezieht sich nicht auf das Anbindegebot, sondern auf die Erschließungssituation. Bei vorrausschauender Planung kann die Länge der Erschließungsstraße möglichst gering gehalten 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 beachtet. Die Unterlagen werden um die entsprechenden Angaben ergänzt. Darüber hinaus ist auf Grund der Stellungnahme keine Änderung der Planung veranlasst.
--	---	---

	onsschutzes 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. Mit freundlichen Grüßen	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 / falsche 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	Sehr geehrte Damen und Herren, 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 keinem guten Resultat, Pflanzbindungen werden missachtet und eine nachträgliche Verbesserung der Situation lässt sich praktisch nicht durchsetzen. Wir halten eine Ortsrandeingrünung 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Auseinandersetzung / Abwägung der konkreten Einwände und Anregungen bzgl. Festsetzungen kann auf der Ebene des FNP nicht stattfinden. Auf das hierfür relevante Verfahren (Aufstellung des Bebauungsplans) und dessen Abwägung wird verwiesen.

	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). Bei Nachfragen zu den Maßnahmen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist auf Grund der Stellungnahme nicht veranlasst.
--	--	--