

# Gemeinde Ampfing

## Bebauungsplan

Nr. 46

„Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Süd-West) nördlich der A 94“

### 4. Änderung

Flurnummern 763, 763/1, 763/4, 764, 765/5, 766, 767, 768, 769, 769/2, 769/3, 769/5, 769/6, 771, 771/4, 771/5, 771/13, 771/14, 779, 1021 und 1752

Gemarkung Ampfing

Landkreis Mühldorf am Inn

Fassung vom 08.01.2013, geä. 09.04.2013, geä. 30.04.2014

1. Änderung vom 10.11.2015

2. Änderung vom 09.05.2017

3. Änderung vom 12.09.2017, geä. 14.11.2017, geä. 09.1.2018

4. Änderung vom 27.8.2020

Auftraggeber:

Gemeinde Ampfing

Schweppermannstraße 1

84539 Ampfing

Entwurfsverfasser:

Iohrer.hochrein

Landschaftsarchitekten BDLA

Stadtplaner DASL

Neumühle 23 1/3, 84567 Perach

Bauerstraße 8, 80796 München

Tel.: 089/28 77 91 0, Fax: 089/28 77 91 29

Bearbeitung:

Ursula Hochrein, Stefanie Lottspeich

## Inhaltsverzeichnis

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4.Änderung .....	3
A RECHTSGRUNDLAGEN .....	3
B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
II BEGRÜNDUNG .....	7
A PLANUNGSANLASS UND - ZIELE .....	8
B PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN .....	9
C PLANUNGSKONZEPT .....	9

## I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4.Änderung

### A RECHTSGRUNDLAGEN

Präambel:

Die Gemeinde Ampfing erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.

## S a t z u n g

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Süd-West) nördlich der A 94“, 4. Änderung, tritt mit der Bekanntmachung gemäß §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Grundstücke Fl.Nrn.

763, 763/1, 763/4, 764, 765/5, 766, 767, 768, 769, 769/2, 769/3, 769/5, 769/6, 771, 771/4, 771/5, 771/13, 771/14, 779, 1021 und 1752 Gemarkung Ampfing.

Fertigungsdaten:

Fassung vom 08.01.2013, geä. 09.04.2013, geä. 30.04.2014

1.Änderung vom 10.11.2015

2.Änderung vom 09.05.2017

3. Änderung vom 12.09.2017, geä. 14.11.2017, geä. 09.1.2018

4. Änderung vom 27.8.2020

Entwurfsverfasser:

lohrer.hochrein  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Stadtplaner DASL  
Bearbeitung:

Neumühle 23 1/3, 84567 Perach  
Bauerstraße 8, 80796 München  
Tel.: 089/28 77 91 0, Fax: 089/28 77 91 29  
Ursula Hochrein, Stefanie Lottspeich

## **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Nummerierung 1. – 26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1. – 26. BauGB

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 1.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind § 8 Abs. (2) Nr. 3 „Tankstellen“, **ausgenommen Betriebstankstellen**. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Sortimente des Nahversorgungsbedarfs und des Innenstadtbedarfs.

**Außer den vorgenannten neuen Festsetzungen behalten die Festsetzungen der Urfassung und der 1. – 3. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.**

## D VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Ampfing hat in der Sitzung vom ..... die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ampfing, den..... –Siegel- Grundner, 1. Bürgermeister

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Ampfing, den..... –Siegel- Grundner, 1. Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Ampfing den..... –Siegel- Grundner, 1. Bürgermeister

### 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung von ..... mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ampfing, den..... –Siegel- Grundner, 1. Bürgermeister

### 5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Ampfing, den..... –Siegel- Grundner, 1. Bürgermeister

## 6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Ampfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ampfing, den..... –Siegel- Grundner, 1. Bürgermeister

## 7. Ausgefertigt:

Ampfing, den..... –Siegel- Grundner, 1. Bürgermeister

## 8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Ampfing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ampfing, den..... –Siegel- Grundner, 1. Bürgermeister

## II BEGRÜNDUNG

Begründung zur **4.Änderung** des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Süd-West) nördlich der A 94“

**Fassung 08.01.2013**  
**14.11.2017, geä. 09.01.2018**

**4. Änderung, Stand: 27.8.2020 geä: 12.09.2017, geä.**

---

Gemeinde:	Ampfing
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Gebiet:	Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Süd-West) nördlich der A 94“ – <b>4. Änderung</b>
Geltungsbereich:	763, 763/1, 763/4, 764, 765/5, 766, 767, 768, 769, 769/2, 769/3, 769/5, 769/6, 771, 771/4, 771/5, 771/13, 771/14, 779, 1021 und 1752 Gemarkung Ampfing
Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:	lohrer.hochrein Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner DASL Neumühle 23 1/3, 84567 Perach Bauerstraße 8, 80796 München

## A PLANUNGSANLASS UND - ZIELE

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gewerbegebiet erfasst.

Das betreffende Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Ampfing und stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Planungsumgriff wurden in den letzten Jahren sukzessive die Flächen zwischen Ortskern und der neu ausgebauten Bundesautobahn A94 als Siedlungsflächen erschlossen. Das Plangebiet ist somit als Teilbereich einer umfassenden Siedlungserweiterung zu sehen um den bestehenden Flächenbedarf für ortsansässige Betriebe zu decken und um die weitere Ansiedlung von gewerblichen Betrieben zur Sicherung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen.

Der Gemeinderat hat daher am 10.01.2013 beschlossen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Süd-West) nördlich der A 94“ aufzustellen.

Die 4. Änderung wird erforderlich um die Nutzungsmöglichkeiten für das Gebiet zu erhöhen bzw. gewisse Bereiche einzuschränken. Deshalb sind Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 des Landesentwicklungsgramms Bayern (LEP) mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) und Sortimente des Innenstadtbedarfs (u.a. Bekleidung, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bürobedarf, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel, Uhren und Schmuck) nicht zulässig.

Durch die Vermeidung dieser o.g. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten wird das Ziel, die Ortsmitte nicht zu schwächen (entsprechend Vorgaben des integrierten Städteentwicklungskonzeptes der Gemeinde), aufrechterhalten. Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch die Nutzungsänderung keine, da bereits durch die bisher zugelassenen Nutzungen ein hohes Verkehrsaufkommen im Gebiet zulässig ist.



## B PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Keine Änderung

## C PLANUNGSKONZEPT

### Geplante Nutzung 4. Änderung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der 4. Änderung nicht verändert.

Als zusätzliche Art der Nutzung sollen Sortimente des sonstigen Bedarfs, wie zum Beispiel Autoteile und Autozubehör, Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren sowie Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten gemäß (LEP) mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs und des Innenstadtbedarfs, werden nicht zugelassen.

Flächen: keine Änderungen

**Außer den vorgenannten Punkten behalten die Begründung der Urfassung und der 1. – 3. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.**

Ampfing, .....  
Gemeinde Ampfing

.....  
Grundner, 1. Bürgermeister