

**lohrer . hochrein**  
landschaftsarchitekten  
und stadtplaner gmbh  
München . Magdeburg . Perach a Inn

D 80796 München  
Bauerstrasse 8

Tel (+49) 089 / 28 77 91-0  
fax (+49) 089 / 28 77 91-29  
loho@lohrer-hochrein.de  
www.lohrer-hochrein.de

Amtsgericht München (HRB206350)  
StNr 143/158/01207  
UI DE 290040175

Geschäftsführer:

Ursula Hochrein  
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitek-  
tin BDLA und Stadtplanerin ByAK

Axel Lohrer  
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitekt BDLA  
und Stadtplaner DASL ByAK AKLSA

## Begründung

31. Änderung Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 47  
„Gewerbegebiet Ampfing Ost – nördlich der A 94“, Gemarkung Ampfing sowie  
Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost) nördlich der A94“

Auftraggeber: Gemeinde Ampfing

Stand: 24.06.2022

## **1. ANLASS DER PLANÄNDERUNG:**

Der Gemeinderat von Ampfing hat in der Sitzung vom 26.07.2022 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan (genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern am 08.11.1989/28.09.1992) durch Deckblatt Nr. 47 zu ändern.

Parallel zu diesem Verfahren wird der Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Ampfing Ost (Ampfing Ost) - nördlich der A 94“ für einen Teilbereich aufgestellt.

Die Urfassung mit den Änderungen 1.-30. gelten weiterhin.

Die 31. Änderung wird veranlasst um die Ausgleichsfläche entlang des Lärmschutzwalles der A94 zu verschmälern und in ihrer Ausgestaltung den aktuellen klimatischen Gegebenheiten anzupassen. Ebenso wird die Erschließung des Gewerbegebietes aktualisiert.

Die im Flächennutzungsplan der 19. Änderung ausgewiesenen Gewerbeflächen werden im Zuge der 31. Änderung nicht verändert. Lediglich die Ausgleichsfläche wird in ihrer Breite verringert. In Zusammenhang mit dem inzwischen begrünten Lärmschutzwall, der neu ausgebauten A94, ist die Grünfläche am südlichen Rand des Gewerbegebietes ausreichend breit und bereits ökologisch funktional.

## **2. BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG:**

### **Lage und Grösse**

Der Bereich der 31.Änderung hat eine Fläche von ca.10 ha.

Folgende Flurnummern befinden sich im Geltungsbereich: 780 Teil, 781, 781/3 Teil, 781/2 Teil, 782 Teil, 783, 784 Teil, 785 Teil, 787 Teil, 789, 790/1, 790/5, 796, 797 Gemarkung Ampfing.

Die Fläche ist bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet erfasst.

Im Westen grenzt das Gebiet an ausgewiesene Gewerbeflächen. Im Norden befindet sich ein bestehendes und im Flächennutzungsplan festgesetztes Allgemeines Wohngebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im Osten grenzt es an, durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes festgesetzte, Gewerbeflächen. Entlang der kompletten Südgrenze verläuft die neu ausgebaute Bundesautobahn A94 mit ihren Abstandsflächen und Lärmschutzwall.

### **Planungsanlass und -ziele:**

Mit dem Beschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich wird die Ausgleichsfläche entlang des Lärmschutzwalles der A94 die im Süden verläuft, in ihrer Breite verringert. Die Erschließungsstraße die das Gebiet von Osten nach Westen queren soll, wird nachgeführt.

### **Planungsvoraussetzung:**

Die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegende Fläche ist im bisherigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Entlang der südlichen Grenze entlang des Lärmschutzwalls der A94 ist eine 20m breite Ausgleichsfläche ausgewiesen.

### **Planungskonzept:**

Mit der Änderung der Ausgleichsfläche im Süden, wird den aktuellen Klimagegebenheiten Rechnung getragen, die vermehrt trockenere und wärmere Wetterlagen beinhalten, gepaart mit Starkregenereignissen. Die Ausgleichsfläche wird in ihrer Breite zwar reduziert, jedoch mit trocken fallenden Senken ausgestaltet. Hier soll Regenwasser verzögert versickern und für Flora und Fauna temporäre Feuchtfleichen zur Verfügung stehen.

Die Erschließung des bereits festgesetzten Gewerbegebietes erfolgt über eine neu geplante Straße in Ost-West-Richtung. Der Straßenquerschnitt beträgt inklusive Gehweg 9,0 Meter Breite. Eine mit mind. 25 m Durchmesser ausreichend dimensionierte Verkehrsfläche erlaubt das Wenden von Lastverkehr sowie Müll und Feuerwehrfahrzeugen im Areal.

Entlang der neu ausgebauten Bundesautobahn besteht eine Bauverbotszone von 40 m. In diesem Bereich wird, hinter dem Lärmschutzwall, der im Zuge des Autobahnausbaus angelegt wurde, eine Grünzone geschaffen. Dadurch ist das Baugebiet gegenüber der Bundesautobahn optisch abgeschirmt.

Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen befindet sich teilweise innerhalb des Änderungsbereiches entlang der A 94.

Auf der 3730 qm großen Fläche werden Maßnahmen mit dem Entwicklungsziel: *Magerwiese mit wechselfeuchten und trockenen Standorten* festgesetzt. Die weiteren erforderlichen Flächen werden außerhalb des Planungsumgriffs Fl.Nr. 330, Gemarkung Salmanskirchen ausgewiesen.

Die Erschließung kann für dieses Gebiet sichergestellt werden. Die lokalen Belange werden gebietsbezogen in den Bebauungsplänen geregelt. Die vorhandene,

unterirdische Erdgasleitung ist stillgelegt und kann bei Bedarf im Zuge von Bauvorhaben entfernt werden.

Eine Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Elektrizität ist für eine Transformatorstation der E.ON Bayern AG eingetragen. Mit ca. 18 qm befindet sich der Transformator jenseits einer bestehenden Straße in der zukünftigen Fläche des Gewerbegebietes.

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht seine Gültigkeit.

Ampfing, den .....

\_\_\_\_\_  
Grundner, 1. Bürgermeister