



Lageplan M 1:1000

LEGENDE

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
 - 0,7 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
 - 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
 - WH max. 12.50 Wandhöhe als Höchstgrenze
 - FH max. 14.50 Firsthöhe als Höchstgrenze
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- Baugrenze
- 3. Flächen für den Verkehr**
- Verkehrsfläche
- 4. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsleitungen**
- Bestehende Erdgasleitung, still gelegt
- 5. Grünflächen**
- Private Grünflächen
 - Fläche mit Pflanzbindung: Magenwiese
- Sonstige Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen**
- räumlicher Geltungsbereich
 - angrenzende Bebauungspläne
 - bestehende Flurstücksgrenzen
 - 790/5 Flurstücksnummer
 - Maßangabe in Meter hier 10,0 Meter
 - Bauverbotszone (40 m-Bereich) gem. § 9 Abs. 1 FStrG
 - Baubeschränkungszone (100m-Bereich) gem. § 9 Abs. 2 FStrG
 - 1 Baum zu pflanzen, mit Pflanzbindung als Ziffer, hier 1
 - 1 Quercus cerris - Zerr-Eiche
 - 2 Alnus x spaethii -- Purpur-Erle
 - 3 Acer platanoides 'Ailernhausen' - Spitzahorn
 - Bundesautobahn A94
 - Planung Kreisverkehr Eichenstraße

Gemeinde Ampfing
Landkreis Mühldorf am Inn

Bebauungsplan Nr. 47

"Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost) - nördlich der A 94"

betreffend die Fl.Nr.:
789, 788/4, 789/4, 790/5, 790/6, 790/9,
790/10, 790/11, 790/12, 790/13, Gemarkung Ampfing.

Planfertiger lohrer . hochrein
landschaftsarchitekten bdla stadtplaner dasl

Neumühle 23 1/3 Bauerstraße 8
84567 Perach 80796 München

Plandatum 28.06.2022, üa. 22.12.2022

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, geä. 22.12.2022

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 Grünfläche entlang des Lärmschutzwalles der A94 zugunsten der Gewerbeflächen 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 im Süden um die Verschmälerung der Grünfläche verbreitert. In Zusammenhang mit dem inzwischen begrüneten Lärmschutzwall, der neu ausgebauten A94, ist die Grünfläche am südlichen Rand des Gewerbegebietes ausreichend breit und bereits ökologisch funktional. Die betroffenen Flächen befinden sich innerhalb der 40-m-Linie, Bauverbotszone und bleiben im Gewerbegebiet als Freiflächen erhalten.

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 T, 780/3, 781, 781/2 T, 781/3 T, 781/4, 782 T, 783, 783/1, 784 T, 784/1, 785 T, 785/1, 787, 788/4, 789, 789/4, 790/5, 790/6, 790/9, 790/10, 790/11, 790/12, 790/13

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 Grünfläche 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:

Die Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz (...) von Natur und Landschaft) wird in eine Grünfläche (Fläche zum Anpflanzen) umgewandelt und die Ausgestaltung geändert. Mit der Änderung der Ausgestaltung, wird den aktuellen Klimagegebenheiten Rechnung getragen, die vermehrt trockenere und wärmere Wetterlagen beinhalten, gepaart mit Starkregenereignissen. Die Fläche wird in ihrer Breite zwar reduziert, jedoch mit trocken fallenden Senken ausgestaltet. Hier soll Regenwasser verzögert versickern und für Flora und Fauna temporäre Feuchthflächen 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 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 erforderlichen Ausgleichsflächen 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* für die E.ON Bayern AG wird in Lage und Größe in den weiteren, konkreteren Planungen abgestimmt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist auf sich in der Nähe zum Planungsgebiet befindliche Bodendenkmäler hin:

- D-1-7740-0081 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg Wels“
- D-1-7740-0006 „Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- D-1-7740-0067 „Körpergräber des frühen Mittelalters“

Zudem sind aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und hohen Bodengüte (Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm und Lösslehm im unmittelbaren Umfeld) weitere Bodendenkmäler zu vermuten, so dass das Planungsgebiet als „Vermutungsfläche Bodendenkmal“ einzustufen ist.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (FlstNr. 789, 700/5, 790/6) ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Trinkwasserversorgung für das Gemeindegebiet ist derzeit sicher gestellt über zwei Brunnen (Brunnen III und Brunnen IV). Brunnen IV soll auf Grund der erhöhten Sandförderung durch einen neuen Brunnen V ersetzt werden. Die notwendigen Maßnahmen dazu sind eingeleitet und werden voraussichtlich im Jahr 2023 abgeschlossen.

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

Ampfing, den

Grundner, 1. Bürgermeister