



---

**Sitzung des Gemeinderates am 17.01.2023**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

**3. Bauleitplanung**

**3.2 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 47 (Gewerbegebiet Ampfing-Ost) - nördlich der A 94  
- FINrn. 788/4, 789 T, 789/4, 790/5, 790/6, 790/9, 790/10, 790/11, 790/12, 790/13,  
Gemarkung Ampfing - Behandlung der Stellungnahmen und weiteres Verfahren**

**Sachverhalt**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.07.2022 beschlossen, für das Gebiet nördlich der A 94, sowie südlich der Eichenstraße den Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Ampfing-Ost“ aufzustellen.

Das neue Gewerbegebiet, mit einer Gesamtfläche von ca. 43.600 qm wird von der bereits bestehenden Eichenstraße und der neu zu erstellenden Erschließungsstraße mit Wendebereich erschlossen.

Der Planentwurf in der Fassung vom 28.06.2022 wurde gebilligt und die erste Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt (20.09.2022 bis 20.10.2022).

**Im ersten Verfahrensgang wurden folgende Anregungen und Bedenken erhoben:**

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, München vom 22.09.2022:

Das Schreiben wurde den Gemeinderatsmitgliedern im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

**Abwägungsbeschluss:**

Lt. Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege handelt es sich bei diesem Bereich um eine „Vermutungsfläche“, da in der Nähe eine Römerstraße verläuft, Körpergräber vorhanden sind und im unmittelbaren Umfeld ein „Bronzedolch“ entdeckt wurde. Ein entsprechendes Beratungsgespräch mit dem Landesamt hat stattgefunden. Aufgrund der Erkenntnisse wird die bisherige Formulierung unter Hinweise Nr. 1 „Archäologische Bodenfunde“ durch den neuen Vorschlag ersetzt. D.h, dass die Arbeiten (Humusabtrag der neuen Erschließungsstraße) im Baugebiet von einem Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege begleitet werden müssen. Kosten entstehen der Gemeinde dadurch nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 10.10.2022:

Das Schreiben wurde dem Gremium im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

**Abwägungsbeschluss:**

Zu 1.1. Starkniederschläge – Untergrundverhältnisse – Regenwasserversickerung:

In diesem Gebiet besteht nachweislich versickerungsfähiger Untergrund. Die aufgeführten Punkte finden entsprechend Berücksichtigung.

Zu 1.2 und 2.2 Trinkwasserversorgung:

Zu der Aussage, die Wasserversorgung der Gemeinde Ampfing ist derzeit strukturell nicht gesichert, darf folgendes erläutert werden:

- Die Probebohrung für den Brunnen V ist bereits erfolgt. Die wasserrechtliche Erlaubnis, sowie der Förderantrag mit Ausschreibung wird derzeit erstellt. Dies soll noch in 2023 umgesetzt werden.
- Bei der Verbundleitung mit Mettenheim ist der Auftrag an die ausführende Firma bereits erteilt. Die Arbeiten sollen im 1. Halbjahr 2023 ausgeführt werden. Die Fertigstellung ist für August 2023 geplant.
- Mit den betroffenen Landwirten in der Wasserschutzzone II wurden entsprechende Kooperationsvereinbarungen abgeschlossen.
- Die Einreichungsunterlagen für das förmliche Verfahren werden derzeit erstellt. Die Bemessungsparameter wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt im Dezember 2022 nochmals abgestimmt. Somit sollten in 2023 dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim prüfbare Unterlagen vorliegen.
- Weiter muss für die Ausweisung eines Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes die Erschließung noch nicht gesichert sein. Zwingend erforderlich ist dies erst bei der Einzelbaugenehmigung. Eine Einzelbaugenehmigung für dieses Baugebiet wird nicht vor dem Jahr 2024 erfolgen.
- Die Wasserversorgung in der Gemeinde Ampfing ist voraussichtlich ab dem Jahr 2024 wieder strukturell sichergestellt.

Zu 2.1. Starkniederschläge:

Unter 2.1. wird die Festsetzung bzgl. der Tiefgaragenzufahrt ergänzt. Ansonsten wurde der Hinweis bereits berücksichtigt.

Begrünte Flachdächer und Versickerung von Niederschlagswasser wurden unter Punkt 14 und 27.1. berücksichtigt. Inhaltlich wird dies nach Teil C Planungskonzept zu „Wassermanagement“ übernommen.

Die Starkregenthematik wird in Ampfing bei jeder Planung berücksichtigt und geprüft.

Die Hinweise unter 3 „Informationen zu Hochwasser und vorsorgender Bodenschutz“ werden zur Kenntnis genommen und finden bei künftigen Planungen Berücksichtigung.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

**Die Autobahn GmbH des Bundes, München vom 19.10.2022:**

Das Schreiben wurde dem Gremium im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

**Abwägungsbeschluss:**

Im Plan werden nun der äußere Rand der A94 mit Bemaßung dargestellt.

Ebenso ist im Plan nun der richtige § 9 Abs. 2 FStrG genannt.

Die anbaurechtlichen Belange gemäß § 9 FStrG (Nr. 1–3+5) werden unter Festsetzungen Nr. 10 aufgenommen bzw. ergänzt. Nr. 4 bzgl. der Außenwerbung wird unter Festsetzung Nr. 27.5.

aufgenommen. Die Hinweise zu Werbeanlagen werden unter Nr. 10 Hinweise aufgenommen.

Ebenso werden unter Nr. 9 Hinweis, die Lärmimmissionen aufgenommen bzw. ergänzt.

Es wurde alles aufgenommen, was von der Autobahn GmbH gewünscht wurde.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Regierung von Oberbayern, München vom 16.09.2022:

Das Schreiben wurde dem Gremium im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

**Abwägungsbeschluss:**

Punkt 1.1 der Festsetzungen wird entsprechend dem Hinweis ergänzt.

„Nicht zulässig sind § 8 Abs. 2 Nr. 3 „Tankstellen“ ausgenommen Betriebstankstellen. Ebenso unzulässig sind Gewerbebetriebe in Form von Lebensmittel-Einzelhandelsgroßbetrieben – Fachmärkte sowie innerstadtrelevante und sonstige Sortimente. Nicht zulässig sind weiterhin § 8 Abs. 2 Nr. 1 Gewerbebetriebe in Form von Hotels und Motels.

Ansonsten stehen der Bauleitplanung, unter der Berücksichtigung von Flächeneffizienz, Immissionsschutz und erneuerbarer Energien, die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.

**Von GRM Andrea Weiner** wird angeregt, auch keine SB-Restaurants zuzulassen (große Werbeanlagen).

**GRM Rainer Stöger** beantragt die Errichtung von E-Ladesäulen vom Tankstellenverbot auszunehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Landratsamt Mühldorf vom 25.10.2022:**Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

Das Schreiben wurde dem Gremium im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

**Naturschutz und Landschaftspflege**

Aus naturschutzfachlicher- und rechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes.

Eingriffsregelung:**Abwägungsbeschluss:**

Zu 1: Die privaten Eingrünungsflächen werden bei der Berechnung des Kompensationsbedarf berücksichtigt.

Zu 2: Dieser Punkt wird gegenstandslos, da durch die Auflagen bzw. Berechnungen es sinnvoller ist, dass der gesamte Ausgleichsbedarf extern, auf der Fläche der Kurzumtriebsplantage, nachgewiesen wird. Die Änderungen bzgl. der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich werden im Plan- und Textteil entsprechend abgeändert.

Zu 3: Bzgl. der Anerkennung und Verzinsung der Ausgleichsfläche fand ein klärendes Gespräch mit dem Landratsamt statt. Die Abstimmung ergab, dass auf der Fläche noch Nachbesserungen erforderlich sind. Weiter wird die Fläche der KUP mit Faktor 1,0 anerkannt. Ebenso wird die bisherige Verzinsung in Höhe von 10 % anerkannt. Darüberhinausgehende Verzinsungen sind für die KUP nicht mehr möglich.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Einzelne Festsetzungen, Punkte und Hinweise:

**Abwägungsbeschluss:**

A: Im Umweltbericht wird auf Seite 16 der Verweis nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1 a BauGB korrigiert.

B: Unter 4.2. der Festsetzungen wird der Empfehlung Rechnung getragen und in Teilen verschärft. „Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind bei Stellplätzen vorzusehen, bei Lagerflächen zu bevorzugen“.

C: Die Festsetzung unter 15.3. wird als ausreichend angesehen, da sich die Größe der Bebauung und der freizuhaltenden Fläche nach der GRZ von 0,7 richtet.

D: Unter 15.4. werden die Worte „nach Fertigstellung“ durch die Worte „nach Inbetriebnahme“ ersetzt.

E: Der Empfehlung zur Diversifizierung wird Rechnung getragen, indem eine dritte Baumart am Verlauf der Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung ergänzt wird.

F: Unter 15.5. wird der Baumpflanzungen entlang der Straße entsprechend Rechnung getragen „Der Wurzelraum für die Pflanzung der Bäume ist mit mind. 12 m<sup>3</sup> sicherzustellen. Die offene Baumscheibe einer überbauten Baumgrube ist mindestens 6 qm groß“.

G: Unter 15.2. wird wie folgt geändert: Im Bereich des Straßenbegleitgrüns ist unter den Straßenbäumen ein mind. 3,0 m breiter durchgehender Grünstreifen mit magerem Landschaftsrasen aus autochthonem Saatmaterial, Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, anzulegen.

Zu Hinweise:

Die vorgeschlagenen Textabschnitte bzgl. der 8 m breiten Ausgleichsfläche werden nun als private Grünfläche/Magerwiese ausgewiesen und sind somit gegenstandslos.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Weitere Änderungen, welche von Seiten der Verwaltung nochmals festgestellt wurden:

**Abwägungsbeschluss:**

Zum Punkt 14.2. „Fläche zum Regenwasserrückhalt auf dem Grundstück über begrünte Mulden“ wird noch ergänzt, dass die Nutzung einer Zisterne, zur Sammlung des Regenwassers vor der Einleitung in vorgenannten Mulden, empfohlen wird.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

**Beschluss**

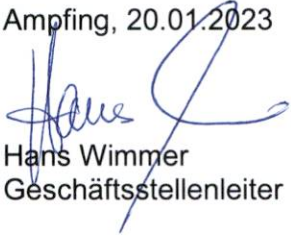
Der Gemeinderat billigt den Aufstellungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 47 (Gewerbegebiet Ampfing-Ost) – nördlich der A 94, in der Fassung vom 22.12.2022, sowie die Begründung und den Umweltbericht und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

**ungeändert beschlossen    Ja: 17    Nein: 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Ampfing, 20.01.2023



Hans Wimmer  
Geschäftsstellenleiter

