

D 80796 München  
Bauerstrasse 8

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

Amtsgericht München (HRB 206350)  
StNr 143/158/01207  
U 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

## Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost) - nördlich der A94“

Auftraggeber: Gemeinde Ampfing

Stand: 24.06.2022, geä. 22.12.2022 , 25.04.2023

## **Zusammenfassende Erklärung In der Fassung vom 11.09.2023**

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die wesentlichen, für die Entscheidung maßgeblichen Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Anlass und Ziele der Planung**

Das Bauleitplanverfahren mit Aufstellungsbeschluss vom 10.01.2013 bzw. 11.06.2013 mit Planfassung vom 09.04.2013 wurde eingestellt.

Der Gemeinderat von Ampfing hat dann in der Sitzung vom 26.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost) - nördlich der A94“ neu aufzustellen.

Die Neuaufstellung wird veranlasst um neue Gewerbeflächen für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe und Ansiedlung neuer Betriebe zum Erhalt und Schaffung neuer Arbeitsplätze im Süden von Ampfing auszuweisen. Weiterhin soll das neue Gewerbegebiet in die umgebende Nutzung eingegliedert werden.

Die Erhöhung der strukturellen Vielfalt im Bereich der Arten von Flora und Fauna wird beabsichtigt, sowie die Vernetzung von Habitat Strukturen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Als Maßnahme der Klimaanpassung (Kühlung, Wasserrückhalt, Pufferung von Starkregen), soll die Integration von Feucht- und Nassbereichen auf den Privatflächen festgelegt werden.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung vom 20.09.2022 bis 20.10.2022 und der öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vom 13.03.2023 bis 13.04.2023 eingegangenen Stellungnahmen sind in die Abwägung eingeflossen.

Sie betrafen folgende Themenblöcke / Umweltbelange:

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Landratsamt Mühldorf am Inn, Fachbereich Naturschutz fordert Konkretisierungen in der Bilanzierung der Ausgleichsflächen und deren Verortung. Nach Ansicht der Naturschutzbehörde, müssen die privaten Eingrünungsflächen mitbilanziert werden, da die Maßnahmen bereits als „Vermeidungsmaßnahme“ und somit bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren anerkannt sind.

Außerdem soll die im Plangebiet liegende Ausgleichsfläche auf Gemeindebesitz realisiert oder dinglich gesichert werden. Sie wird aus dem B-Plan Geltungsbereich herausgelöst und als externe Ausgleichsfläche auf einer Ökokontofläche bzw. neben einer bereits realisierten Ökokontofläche der Gemeinde realisiert. Im Nachgang der Auslegung und Stellungnahmefristen wurden folgende Vereinbarungen mit dem LRA, Untere Naturschutzbehörde bzgl. der Ökokontofläche und Umgebung getroffen, die hier fixiert sind:

#### **Ziel der Maßnahmen**

Anreicherung der Ränder der Ökokontoflächen mit unterschiedlichen Habitatstrukturen und höherem Artenspektrum

#### **Umfang der Maßnahmen**

- Buchtartige Strauchpflanzung (1-2 reihig) westlich der bestehenden Baumreihe an der Ostgrenze.
- Wiederum westlich davor die Ansaat eines Hochstaudensaums, welcher nur jedes 2. Jahr gemäht wird. ggf. Schröpfschnitte in Rücksprache Pflegebeauftragter
- Nördlich der Hecke, welche als Abgrenzung zur KUP gepflanzt wurde, ebenfalls die Ansaat eines Hochstaudensaums. Mahd jedes 2. Jahr. ggf. Schröpfschnitte in Rücksprache Pflegebeauftragter
- Ansaat von fünf ca. 3 m breiten Streifen auf der großen Wiesenfläche. 1. Jahr Schröpfschnitt(e). Danach 2-schürig ab Juni.

#### **Pflegemaßnahmen**

- Fläche ohne Mahd von ca. 10 % der Wiese als Brache über den Winter
- Wiesenfläche in zwei Teilabschnitten mähen (z.B. 1. Mahd Westteil Anfang Juni, Ostteil Ende Juni, 2. Mahd dann Ende August/September vollständig, aber 10 % Brache belassen).

#### Zeitliche Umsetzung

- Die Ansaat erfolgte Ende August, Anfang September 2023.
- Die Heckenpflanzung erfolgt im November 2023.
- Schröpfschnitt ca. im April/Mai 2024 bei ca. 20 cm Aufwuchshöhe und bei Bedarf noch 1-2 mal im Laufe des Jahres (geht ggf. bei normaler Mahd mit).

Die Pflegevorgaben für die Fläche im Geltungsbereich werden detaillierter beschrieben. Die Fläche bleibt als Grünfläche erhalten und ergänzt damit das Grünflächenangebot im Geltungsbereich.

Für die Festsetzung der wasserdurchlässigen Beläge sollen gewisse Teilbereiche als Muss-Festsetzung umgesetzt werden. Dies wird für die Stellplätze im B-Plan angepasst. Bei den Straßenbaumpflanzungen wird die Auswahl der Arten diversifiziert. Ebenso wird die Größe der Pflanzflächen und Baumgruben überarbeitet.

Weitere Anliegen betreffen Formulierungen

#### Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist auf Bodendenkmäler hin, die im Umfeld der Planung liegen. Direkt im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und hoher Bodengüte zu vermuten. Daher benötigen weitere Planungen der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Im Bereich der vermuteten Bodendenkmäler bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDschG, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### Klimaanpassung – Starkregen

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim bittet um Aufnahme einer Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern um die Verzögerung der Niederschläge zu nutzen. Diese wird als Festsetzung zur Begrünung oder Nutzung von Solarenergie verankert.

Weiterhin wird die Erhöhung von Tiefgaragenzufahrten sowie Lichtgräben empfohlen, um den Wassereintritt bei Starkregen zu vermeiden.

### **Sparten mit Trinkwasser**

Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG weisen auf eine stillgelegte Erdgasleitung im Planungsgebiet hin. Diese kann während der Erschließungsphase rückgebaut werden. Die jeweiligen Bauherren und Eigentümer können diese auch partiell ausbauen, falls die Leitung die Baumaßnahme behindert.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim fordert für die kommunale Trinkwasserversorgung den Ersatz eines vorhandenen Trinkwasserbrunnens, da der momentan als Brunnen IV benannte Brunnen erhöhte Sandmengen fördert. Die Gemeinde Ampfing hat Maßnahmen dazu eingeleitet, welche bereits umgesetzt wurden bzw. welche spätestens im Jahr 2024 (vor Einzelbaugenehmigungen) umgesetzt sein werden.

### **Bundesfernstraße BAB A7**

Die Autobahn GmbH bittet um die Vermaßung der Planzeichnung in Bezug auf die 40m-Anbauverbotszone, die ergänzt wird. Weiterhin werden die Anbaurechtlichen Belange des § 9 FStrG in den textlichen Festsetzungen detailliert. Die Außenwerbung in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesfernstraße wird eingeschränkt und mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen (Zäune, Anpflanzungen) dürfen nur bei Nicht-Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit gesetzt werden.

### **Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung von alternativen Planungsmöglichkeiten**

Durch die Lage des Planungsgebiets an der A94, bildet die vorgesehene Fläche gegenüber anderen Alternativen, einen sehr günstigen Standort. In Bezug auf Lage und Erschließung bietet dieses Grundstück die optimalen Voraussetzungen für zusätzliche Gewerbeflächen.

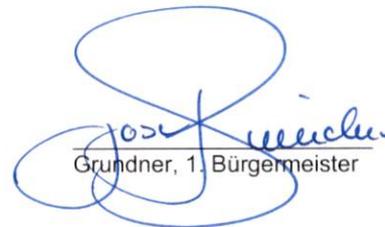


Gemeinde Ampfing  
Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost) - nördlich der A94“  
Gemarkung Ampfing

**lohrer . hochrein**  
landschaftsarchitekten  
und stadtplaner gmbh  
München Magdeburg Percha Inn

Infolge der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat sich gezeigt, dass bei der Planung den Belangen und Anforderungen Rechnung getragen werden kann.

Ampfing, den 20.12.2023



Grundner, 1. Bürgermeister