

B E G R Ü N D U N G M I T U M W E L T B E R I C H T Z U M

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG NR. 55 "GEWERBEGEBIET REIT – ATOMA-MULTIPOND"

**Gemarkung Ampfing
Gemeinde Ampfing**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Mühldorf a. Inn
Oberbayern**

Inhaltsverzeichnis

1.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES.....	6
1.1	Lage	6
1.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	6
1.3	Derzeitige Nutzung	6
1.4	Umgebende Bebauung	7
1.5	Topographie	8
1.6	Kultur- und Sachgüter	8
1.7	Bestehende Leitungen	9
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
2.1	Vorgaben aus der Raumordnung	10
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	10
2.1.2	Regionalplan	12
2.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	15
3.	PLANUNGSANLASS	17
3.1	Aufstellungsbeschluss	17
3.2	Ziel und Zweck der Planung	17
3.3	Vorhaben- und Erschließungsplanung	17
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	22
4.1	Städtebauliches Ziel	22
4.2	Art der baulichen Nutzung	23
4.3	Maß der baulichen Nutzung	23
4.4	Örtliche Bauvorschriften nach BayBO und gestalterische Festsetzungen	25
4.5	Grünordnung	26
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	31
5.1	Verkehr, Straßen- und Wegeverbindungen	31
5.2	Staatsstraße St 2091	33
5.3	Bestandsleitungen allgemein	33
5.4	Wasserversorgung	34
5.5	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	34
5.6	Abwasserentsorgung	34
5.6.1	Schmutzwasser	34
5.6.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)	34
5.6.3	Starkregenereignisse	35
5.6.4	Regenwassernutzung	35
5.7	Stromversorgung	36
5.8	Erneuerbare Energien / thermische Grundwassernutzung	36
5.9	Erdgasversorgung	36
5.10	Telekommunikation	36
5.11	Abfallentsorgung	36
5.12	Bodenschutz	36
5.12.1	Altlasten	36
5.12.2	Verfüllte ehemalige Kohlenwasserstoffbohrung	37
5.12.3	Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB	37
5.12.4	Aushubarbeiten	37
5.12.5	Bodenversiegelung	37
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	38
6.1	Lärm	38
6.2	Staub / Geruch	40
6.3	Lichtemissionen	40
6.4	Elektromagnetische Felder	40
7.	ARTENSCHUTZ	41

8.	KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG	44
9.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	46
10.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN	46
11.	UMWELTBERICHT	47
11.1	Einleitung	47
11.1.1	Grundlagen	47
11.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	47
11.1.1.2	Fachliche Grundlagen	48
11.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	48
11.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	49
11.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	51
11.1.3.2	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan	52
11.1.3.3	Potentielle natürliche Vegetation, Naturraum	53
11.1.3.4	Schutzgebiete	54
11.1.3.5	Wassersensibler Bereich	64
11.1.3.6	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	65
11.1.3.7	Waldfunktionskartierung	66
11.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	67
11.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	69
11.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	69
11.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	69
11.2.1.2	Schutzgut Boden	74
11.2.1.3	Schutzgut Wasser	78
11.2.1.4	Schutzgut Klima	81
11.2.1.5	Schutzgut Luft	89
11.2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	92
11.2.1.7	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	92
11.2.1.8	Schutzgut Fläche	93
11.2.1.9	Kultur- und Sachgüter	93
11.2.1.10	Natura 2000-Gebiete	94
11.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	94
11.2.1.12	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	94
11.2.1.13	Zusammenfassende Betrachtung	95
11.3	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	96
11.4	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung	96
11.4.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	96
11.4.1.1	Biotopschutz (Biotopflächen, Eingriffe in Natur und Landschaft)	96
11.4.1.2	Schutzgebiete gem. § 23 - 29 BNatSchG	97
11.4.1.3	Natura 2000-Gebiete / FFH-Gebiet	98
11.4.1.4	Artenschutz gemäß § 44 ff. BNatSchG, Flora und Fauna	99
11.4.1.5	Allgemeine Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 1 und Abs. 2 UVPG bezüglich der Rodung von Wald	100
11.4.2	Schutzgut Boden	100
11.4.3	Schutzgut Wasser	104
11.4.4	Schutzgut Klima	107
11.4.5	Schutzgut Luft	110
11.4.6	Schutzgut Landschaftsbild	111

11.4.7	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	114
11.4.8	Schutzgut Fläche	116
11.4.9	Kultur- und Sachgüter	117
11.4.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	117
11.4.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	117
11.4.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	118
11.4.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	119
11.4.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....	119
11.5	Eingriffsberechnung.....	119
11.5.1	Methodik.....	119
11.5.2	Berechnung	120
11.6	Ausgleichsbedarf	123
11.7	Nachweis der Ausgleichsfläche	123
11.8	Externe Ausgleichsfläche.....	123
11.8.1	Beschreibung.....	123
11.8.2	Allgemeine Maßnahmen	127
11.8.3	Maßnahmenbeschreibung	127
11.8.4	Berechnung Bestand / Aufwertung	129
11.9	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall für die Erweiterungsfläche	132
11.10	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	139
11.11	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen.....	140
11.12	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen	140
11.13	Alternative Planungsmöglichkeiten	141
11.13.1	Nullvariante	141
11.13.2	Planungsalternativen innerhalb des Standortes.....	141
11.14	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	141
11.15	Zusammenfassung	142
LITERATURVERZEICHNIS		144
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		145

Übersichtslageplan ohne Maßstab

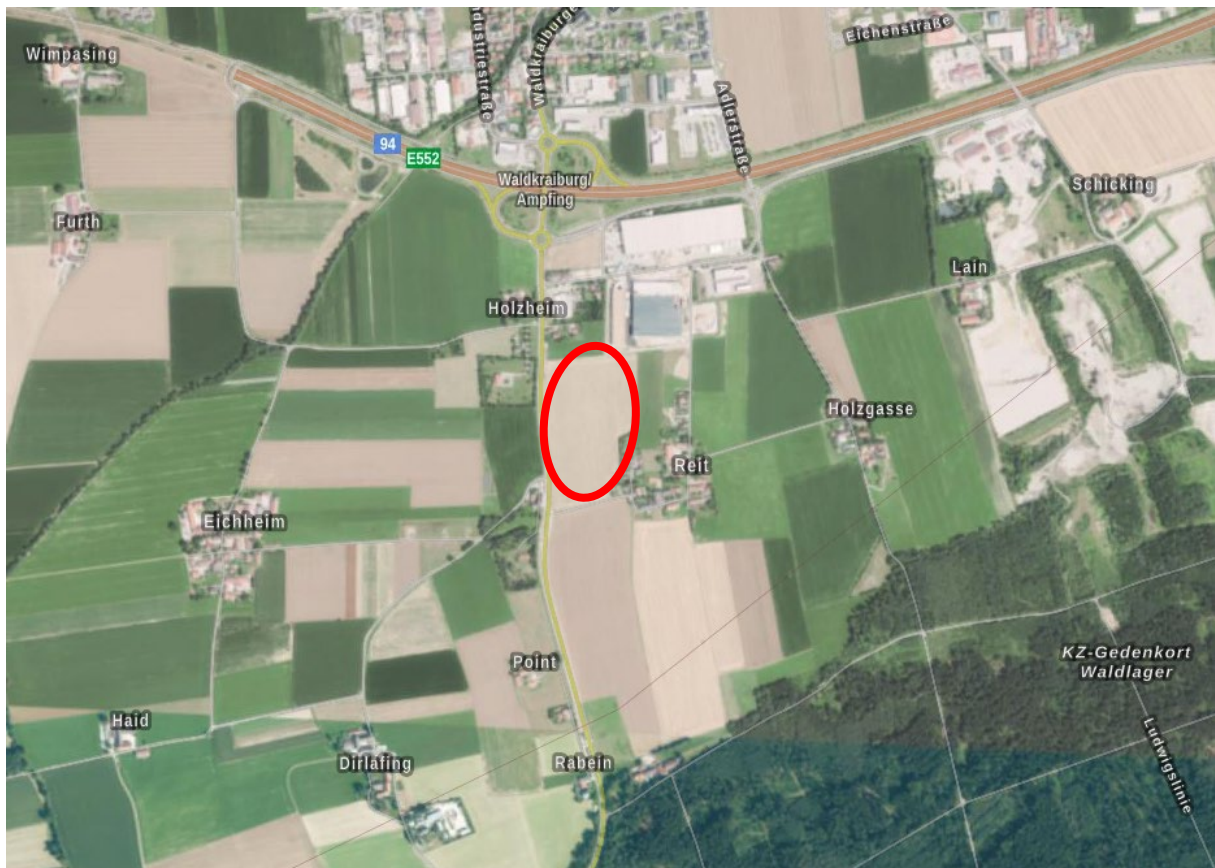


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Die Planungsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“ befindet sich südlich von Ampfing, zwischen den Ortsteilen Holzheim und Reit in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 94.

Der Geltungsbereich ist im Westen durch die Staatsstraße St 2091 und im Süden durch eine Gemeindestraße, die zur Ortschaft Reit führt, begrenzt. Im Südosten befindet sich die Ortschaft Reit. Im Norden liegt das Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“. Im Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an die Planungsfläche an.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Ampfing in der Region 18 – Südostoberbayern. Darin ist die Gemeinde Ampfing als Grundzentrum im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion), dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt.¹

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 72.514 m². Davon entfallen ca. 70.589 m² auf die Vorhabensfläche.

Das Planungsgebiet umfasst die Flur-Nrn. 2074 und 2123/2 und Teilflächen der Flur-Nrn. 2092, 2097 und 2099 der Gemarkung Ampfing.

1.3 Derzeitige Nutzung

Bei der überwiegenden Planungsfläche handelt es sich um einen intensiv genutzten Acker. Im Süden wird ein Teil der bestehenden Gemeindestraße nach Reit und im Einmündungsbereich eine Teilfläche der Staatsstraße St 2091 in den Bebauungsplan mit einbezogen, da diese Gemeindestraße bis zur Einfahrt ins Gewerbegebiet ausgebaut werden muss.



Abb. 2: intensiv genutzter Acker, Blick von Südwesten auf die Planungsfläche; Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH (Mai 2025)

¹ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2024)

1.4 Umgebende Bebauung

Im Südosten befindet sich Wohnbebauung der Ortschaft Reit mit zum Teil großflächigen Privatgärten.



Abb. 3: *Bebauung westlicher Ortsrand von Reit, Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH (Mai 2025)*

Im Nordosten schließt die Bebauung des Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ an.



Abb. 4: *Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“, Foto Jocham Kessler Kellhuber (Mai 2025)*



Abb. 5: Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“, Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH (Mai 2025)

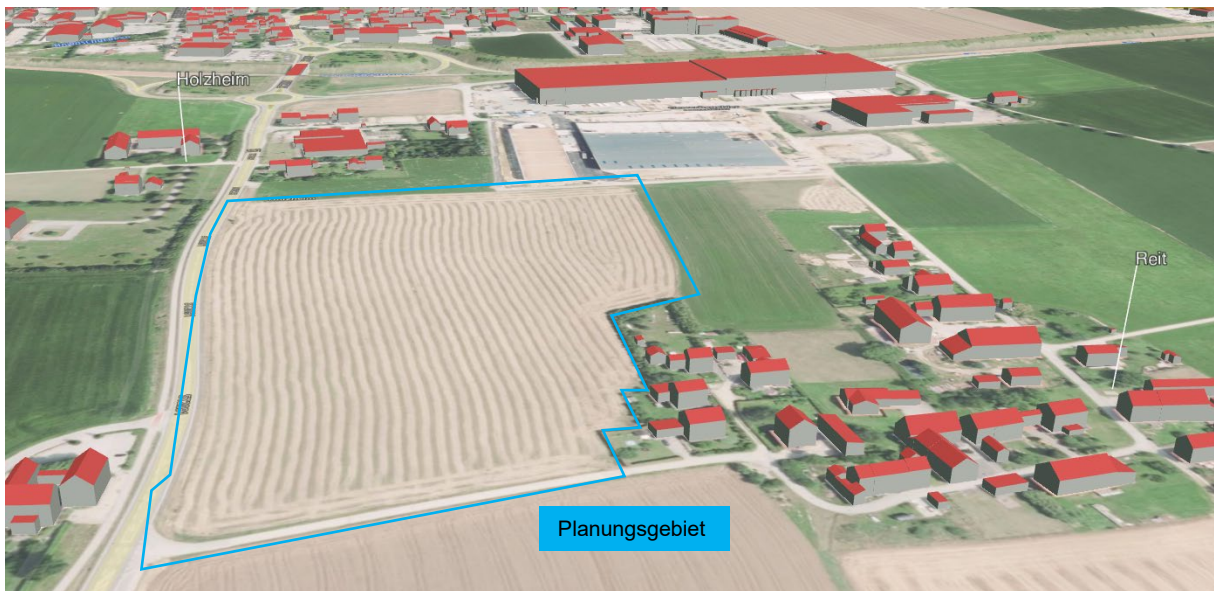


Abb. 6: 3D-Ansicht von Süden; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

1.5 Topographie

Die geplante Gewerbegebietsfläche ist relativ eben und befindet sich auf ca. 422 m ü. NHN. Lediglich Richtung Nordosten fällt es um ca. 1 m ab.

1.6 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt.² Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

² (BayernAtlas, 2025)

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 11.1.3.6 zu entnehmen.

Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine Ackerfläche mittlerer bis guter Ertragsfähigkeit (Acker- und Grünlandzahl 66), Straßenflächen und einige Bestandsleitungen.

1.7 Bestehende Leitungen

Der Geltungsbereich wird durch eine Gasleitung mit einem begleitenden Nachrichtenkabel der Erdgas Südbayern gequert. Diese wurde im Rahmen der Umverlegung stillgelegt und kann ggf. in Abstimmung mit dem Spartenträger zurückgebaut werden. Die neue Leitungstrasse der Hauptgasleitung befindet sich im westlichen Planungsbereich und ist mit beidseitigem Schutzstreifen, 2,0 m ab Leitungsachse im Plan dargestellt.

Unter dem südlichen Straßenkörper befindet sich ein gemeindlicher Schmutzwasser-Kanal.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind alle Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Vorgaben aus der Raumordnung

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Gemeinde Ampfing als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion).³ eingestuft. Das sind Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen, bzw. Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist. Sie sind vorrangig zu entwickeln.⁴

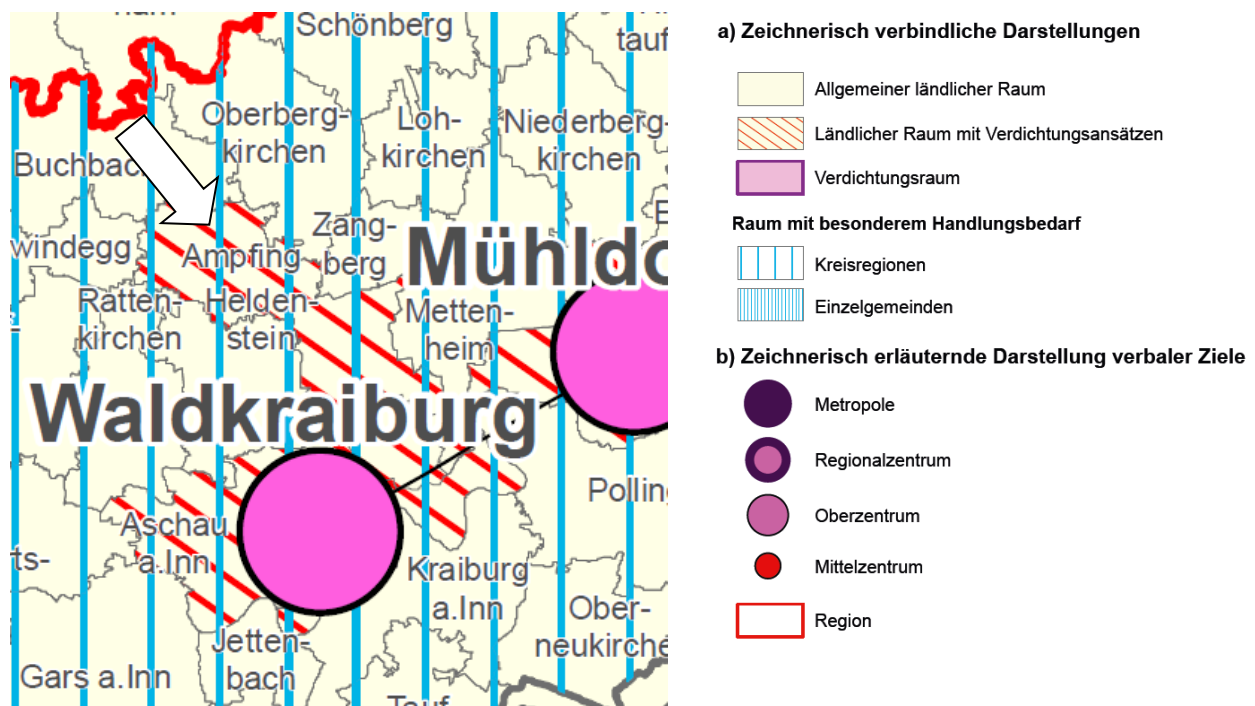


Abb. 7: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- 1.1.1(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

⁴ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2 (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

1.4.1 (G) *Hohe Standortqualität*

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.2 *Gebietskategorien*

2.2.6 *Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen*

(G) *Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können,*
- *sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.*

3. Siedlungsentwicklung

3.1 *Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen*

(G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.3 *Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot*

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

5 Wirtschaft

5.1 *Wirtschaftsstruktur*

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Ampfing für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um eine Gewerbefläche im Anschluss an bereits bestehendes Gewerbe bereitzustellen. Somit wird dem Ziel der Landesplanung der Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten entsprochen.

In einem separaten vorgezogenen Verfahren wird das Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing durch eine 33. Änderung diesbezüglich geändert. Darin wird auch die Alternativenprüfung zur Standortwahl aufgezeigt. Als Ergebnis der Alternativenprüfung ergab sich, dass der vorliegende Standort der geeignetste ist.

Auch werden im Landesentwicklungsprogramm klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Raums mit besonderem Handlungsbedarf getroffen. So sind in dem Raum die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und regionale Wirtschaftsstrukturen zu verbessern. Gem. dem Grundsatz 2.2.6 soll der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen, in dem sich Ampfing befindet, so entwickelt und geordnet werden, dass er die Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindegebiet erfolgen. Dieser Standort ist sowohl verkehrstechnisch ideal erschlossen (unmittelbare Nähe zur Autobahnausfahrt) als auch durch die Lage im Raum wirtschaftlich attraktiv. In diesem Fall handelt es sich um die Ansiedlung eines großflächigen Gewerbebetriebes, der den Betriebsstandort in 2 Bauabschnitten realisieren möchte. Die Planungsfläche wird allseitig eingegrünt. Die bestehende Straße nach Reit wird im Bereich des geplanten Gewerbes im Zuge der Erschließung ausgebaut. In einem separaten vorgezogenen Verfahren wird das Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing durch eine 33. Änderung diesbezüglich geändert. Durch den Vorhabenbezug und den damit verbundenen Durchführungsvertrag wird die Realisierung des geplanten Betriebsstandortes sichergestellt.

Somit ist diese Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem strukturschwachen Raum dringend erforderlich.

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

2.1.2 Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Ampfing in der Region 18 – Südostoberbayern und ist als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion), dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.⁵

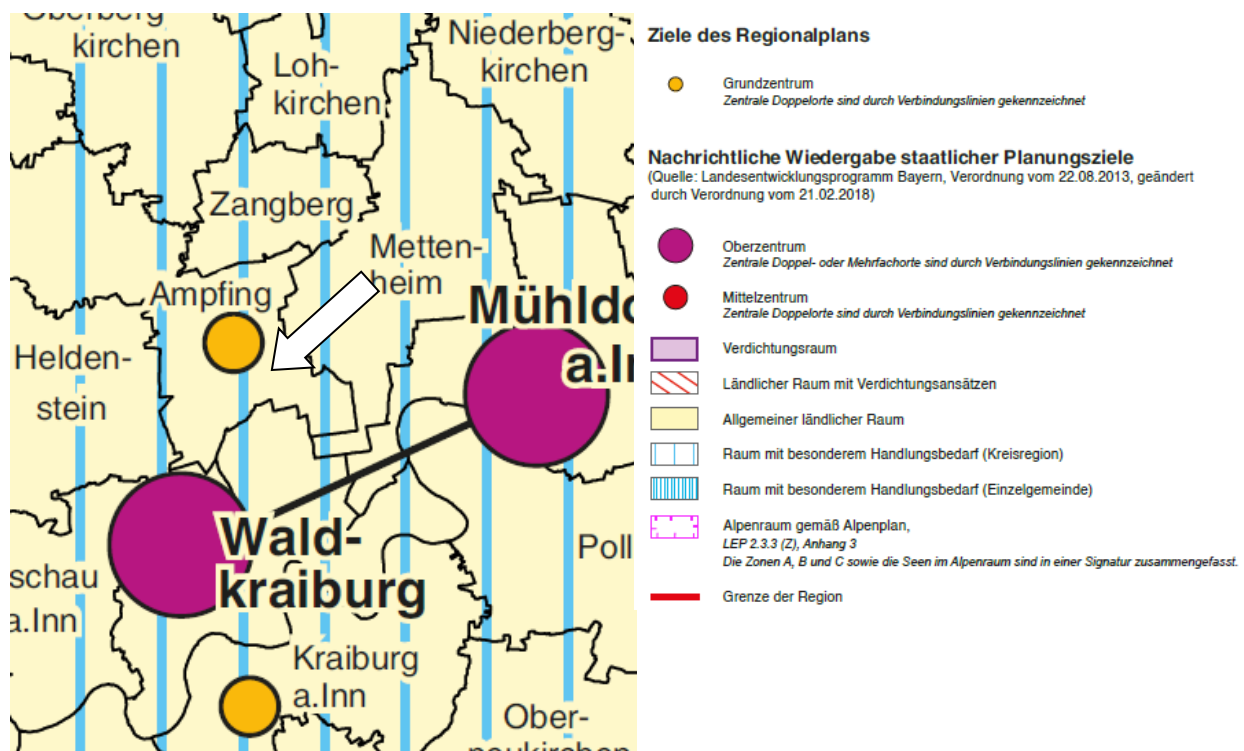
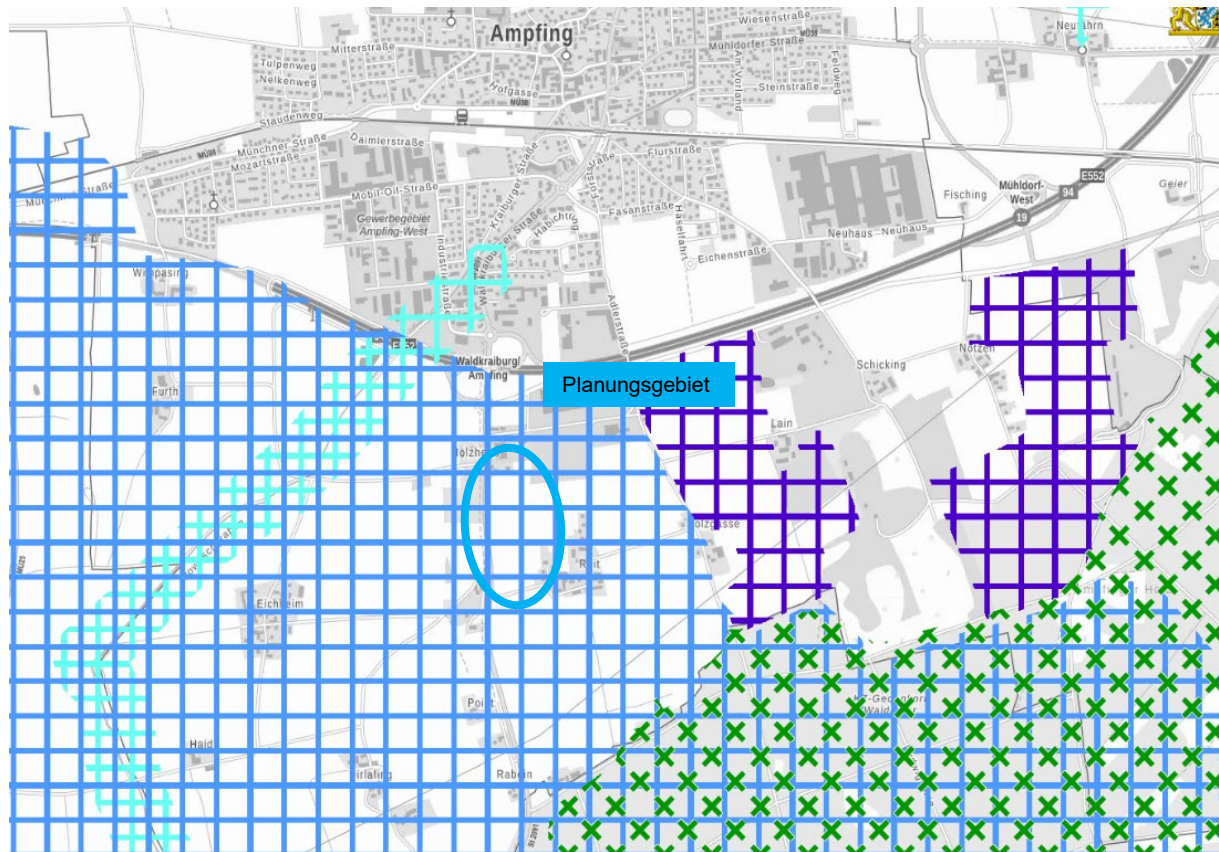


Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

⁵ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2024)

- Erhalt der Region als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Sicherung und Stärkung der Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit, Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur (G)



Blau kariert:	Vorranggebiet für Wasserversorgung
Cyan kariert:	Vorranggebiet für Hochwasserschutz
Lila kariert:	Vorranggebiet für Bodenschätze
Grün gekreuzt:	landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Zur Sicherung der für die Trinkwasserversorgung nutzbaren Grundwasservorkommen sind im Regionalplan wasserwirtschaftliche Vorranggebiete ausgewiesen. Südlich von Ampfing befindet sich ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung. Die Planungsfläche befindet sich innerhalb dieses Gebietes. Direkt anliegend an den geplanten Standort befindet sich ebenfalls im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet der Ortsteil Reit, das Gewerbegebiet Holzheim und die stark befahrene Staatsstraße 2091.

In den wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind gem. Regionalplan ausgeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Ampfing und der umliegenden Gemeinden ist gedeckt und gesichert. Gemäß § 5 WHG sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Die Trinkwasserschutzgebiete Mettenheim, Waldkraiburg und Heldenstein befinden sich ca. 700 bis 1400 m südlich. Ca. 150 m westlich der Planungsfläche, durch die Staatsstraße St 2091 getrennt, wird derzeit ein Wasserschutzgebiet der Gemeinde Ampfing ausgewiesen.

Das Grundstück Flur-Nr. 2074, Gem. Ampfing, befindet sich derzeit weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Trinkwasserschutzgebiet. Deshalb ergeben sich aus dieser Perspektive derzeit keine zusätzlichen Verbote/Vorgaben.

Auf Grund der Entfernung zu den bestehenden und in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebieten ist von einer Beeinflussung durch die geplante Gewerbegebietsausweisung mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit nicht auszugehen, da es im Abflussbereich liegt. Nichtsdestotrotz darf das Grundwasser durch die geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Eine Versickerung (flächig und oberflächennah über belebte Bodenschichten bzw. über Rigolensysteme) wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei Gewerbegebieterschließungen ist die spätere Nutzung durch die noch nicht bekannten Betriebe verschiedenster Branchen nicht vorhersehbar und somit das Schadstoffpotential von Hofflächen nicht abzuschätzen. Im vorliegenden Fall jedoch ist durch die Vorhaben- und Erschließungsplanung das Vorhaben konkret formuliert. Es ist vorgesehen, Hallen für Produktion (Sondermaschinenbau für Wägesysteme) und Lager mit einer Verwaltung zu errichten.

Grundsätzlich sind die Abflüsse von Dach-, Freiflächen- und Straßenflächen nach den Vorgaben der Regenwasserbewirtschaftung zu behandeln. Grundsätzlich muss die Art der Flächenbefestigung dem zu erwartenden Schadstoffpotential entsprechen. Im Einzelbauvorhaben ist der Nachweis zu erbringen, dass die Abwasserbehandlung gesichert ist. Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

Durch die Versiegelung ist eine Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Durch die Regelung der Versiegelung über die Grundflächenzahl und die Festsetzung von Grün- und Pflanzflächen wird eine Verringerung der Flächenversiegelung erreicht.

Zusätzlich wird das Niederschlagswasser auf der Planungsfläche nach den Regeln der Technik versickert. Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten. Dadurch kann auf Bebauungsplan-Ebene eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung ausgeschlossen werden.

Schlussfolgerung

Die Zielvorgaben des Regionalplanes berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Ampfing für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an einer großflächigen Gewerbegebietsfläche im Anschluss an die Ortsränder von Holzheim und Reit für die Neuansiedlung eines Betriebes bereit zu stellen. Sowohl im

Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und die Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindebereich von Ampfing erfolgen.

Unter Beachtung der vorangegangenen Ausführungen steht die Lage des Standortes im Vorranggebiet für Wasserversorgung der Ausweisung der geplanten Fläche als Gewerbegebiet nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing stellt das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. In einem separaten vorgezogenen Verfahren wird das Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing durch eine 33. Änderung geändert. Darin wird das Planungsgebiet als Gewerbegebiet mit randlichen Grünflächen dargestellt.

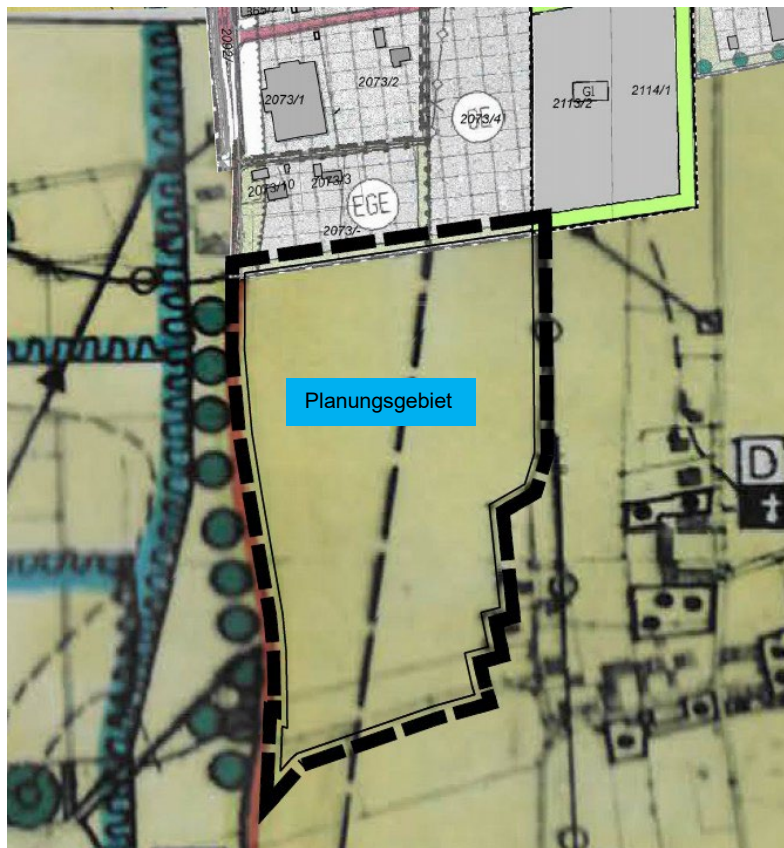


Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing (Planungsfläche schwarze Umrandung); Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Das gesamte Planungsgebiet des Flächennutzungsplan-Deckblattes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 7,2 ha.

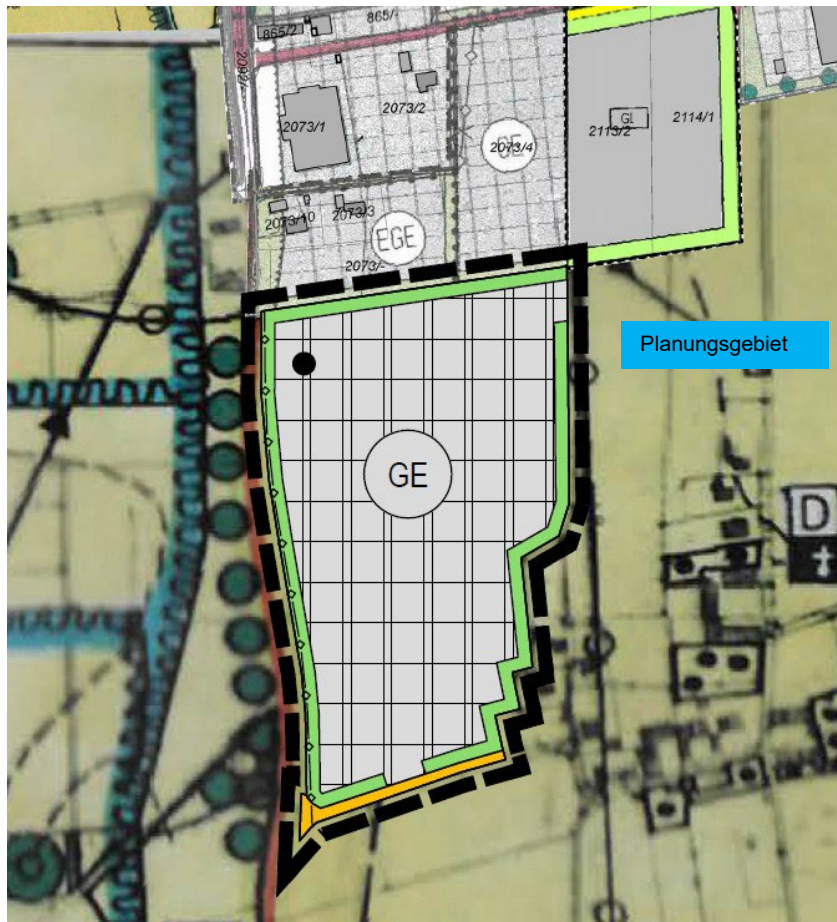


Abb. 11: Ausschnitt aus der im Verfahren befindlichen 33. Änderung mit Deckblatt 49 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing (Planungsfläche schwarze Umrandung); Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Ampfing hat am __. __. ____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“ für die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) beschlossen. Damit soll die Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ zur Realisierung eines großflächigen Betriebsstandortes für eine konkrete Betriebsansiedlung geschaffen werden.

Die dem Vorhaben entgegenstehende Darstellung im Flächennutzungsplan wird bereits durch ein eigenständiges Verfahren geändert.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ zur Realisierung eines großflächigen Betriebsstandortes zur konkreten Ansiedlung eines Betriebes.

Durch die getroffenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“, die zugehörigen Vorhaben- und Erschließungspläne und den Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass sich die geplante Gewerbegebietsfläche mit der Bebauung in das vorhandene Landschaftsbild und die Topografie einfügt.

Diese Planungsfläche wird hier im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, in den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplänen und im Durchführungsvertrag gesichert.

3.3 Vorhaben- und Erschließungsplanung

Rechtliche Grundlagen

Innerhalb der Grenzen des Vorhabens ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Das Vorhaben wird detailliert durch die Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben. Diese Planung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des Gewerbegebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst den Bereich der Gewerbegebietsfläche.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche liegt außerhalb der Vorhabensfläche. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen, die nicht Bestandteil des Vorhabens selbst sind und außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen, in den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Damit sollen planungsrechtliche Regelungen ermöglicht werden, die zur Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung auch auf angrenzenden Flächen erforderlich sind. Diese Notwendigkeit ergibt sich vorliegend für die südlich an das Vorhabengrundstück anschließenden Flächen für die Erschließung. Die Ergänzung des Gebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist damit sachlich notwendig und bezieht sich auf eine Fläche mit einer dem Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans wesentlich geringeren Größe. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 12 Abs. 4 BauGB sind hier somit gegeben.

Die Vorhabensfläche innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“ für das Vorhaben „Neubau Produktion mit Lager und Verwaltung“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 70.589 m². Für den Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verbleibt eine Fläche von ca. 1.925 m².

Neben den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Vorhaben- und Erschließungsplanung fester Bestandteil des dann sogenannten „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ und somit verbindlicher Inhalt.

Sowohl im Bebauungsplan als auch in der Vorhaben- und Erschließungsplanung werden die beiden Bauabschnitte 1 und 2 dargestellt. Im 1. Bauabschnitt werden der westliche Gebäudekomplex, die private Erschließungsstraße, die Mitarbeiter-Stellplätze und die Außenanlagen realisiert. In einem 2. Bauabschnitt sollen die baulichen Anlagen nach Osten hin erweitert werden.

Zur Vorhaben- und Erschließungsplanung gehören der Lageplan, aus denen die Planung des Hochbaus und der Freianlagen (Lageplan der Freiflächen mit innerer Erschließung, Stellplatzflächen, Grünflächen, Pflanzbindungen und Lage und Größe der Baukörper) hervorgehen, sowie Grundrisse, Schnitte und Ansichten.

Vorhaben- und Erschließungsplanung vom 03.11.2025, Entwurfsverfasser Hinterschwepfinger Architektur GmbH, Burghausen

- EP_500_VE Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:500
- EP_300_VE_S Schnitte zum Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:500

Mit diesen Plänen werden die Kubatur und Lage der neu geplanten Bauwerke festgeschrieben. Diese sind bezogen auf eine Bezugshöhe, um Abgrabungen und Aufschüttungen genau definieren zu können. Aus dem Lageplan bezüglich der Freiflächen geht auch hervor inwieweit das Vorhaben durch die geplanten Pflanzungen in die Landschafts- bzw. Siedlungskulisse eingebunden wird.

Vorhabenträger

Als Vorhabenträger zeichnet ATOMA Gesellschaft für automatische Waagen GmbH, Traunreuter Str. 2-4, 84478 Waldkraiburg.

Die ATOMA-MULTIPOND Gruppe ist seit dem Jahr 1946 erfolgreich in der Entwicklung, Fertigung und Vermarktung von industriell genutzten Wäge-, Zufuhr- und Verteilsystemen tätig. Die Produkte kommen vornehmlich in der abpackenden Lebensmittelindustrie zum Einsatz. Kernbranche sind hier Süßwaren, Snacks, Käse, Salat und Gemüse sowie Anwendungen im Fleisch- und Fertigenbereich.

Die Anlagen und Aggregate zeichnen sich durch hohe Verfügbarkeit, Wirtschaftlichkeit und Robustheit aus. Ein konsequent bis ins Detail umgesetztes Hygiene-Design zählt mitunter zu

den Alleinstellungsmerkmalen und trägt den restriktiven Anforderungen der Lebensmittelindustrie Rechnung.

Ein schneller Return-on-Investment, bedingt durch hohe Wäge-Genauigkeit und geringen Opex-Kosten, machen die Firma zu der Konkurrenz aus Fernost wettbewerbsfähig.

Die Gruppe besteht aus den folgenden Geschäftseinheiten:

- ATOMA Gesellschaft für automatische Waagen GmbH (Entwicklung & Produktion)
- MULTIPOND Wägetechnik GmbH (Vertrieb & Service)
- ATOMA Verwaltungs- GmbH&Co.KG (Verwaltung, Finanzen & Dienstleistungen)

Aktuell beschäftigt die Gruppe ca. 450 Mitarbeiter an fünf Standorten. Entwicklung, Beschaffung und Produktion erfolgt ausschließlich am Standort Waldkraiburg, zurzeit an 3 firmeneigenen Betriebsstätten.

Der Vertrieb als auch Service in Form von Installationen, Ersatzteilversorgung und Schulungen wird durch die MULTIPOND Wägetechnik und ihrer 4 Tochtergesellschaften in Frankreich, den Niederlanden, Großbritannien und den USA abgewickelt. Handelsvertretungen und Partner verstärken das weltweite Vertriebsnetz, wobei der Schwerpunkt der Aktivitäten in Europa, Nord- und Südamerika liegt.

Projektbeschreibung

Die jetzige Planungsfläche in Reit befindet sich bereits im Eigentum der Fa. ATOMA. Lediglich eine kleine Teilfläche von 0,4 ha wird bzgl. der Erschließung auf die Gemeindeverbindungsstraße Reit zur Verfügung gestellt.

Auf dem gewählten Areal bei Reit soll in zwei Bauabschnitten der neue Hauptsitz der Unternehmensgruppe entstehen. Für den kurzfristigen Bedarf sind im 1. Bauabschnitt mit den Parkplatzanlagen ca. 5,4 ha und für den mittelfristigen bis langfristigen Bedarf ca. 1,7 ha veranschlagt.

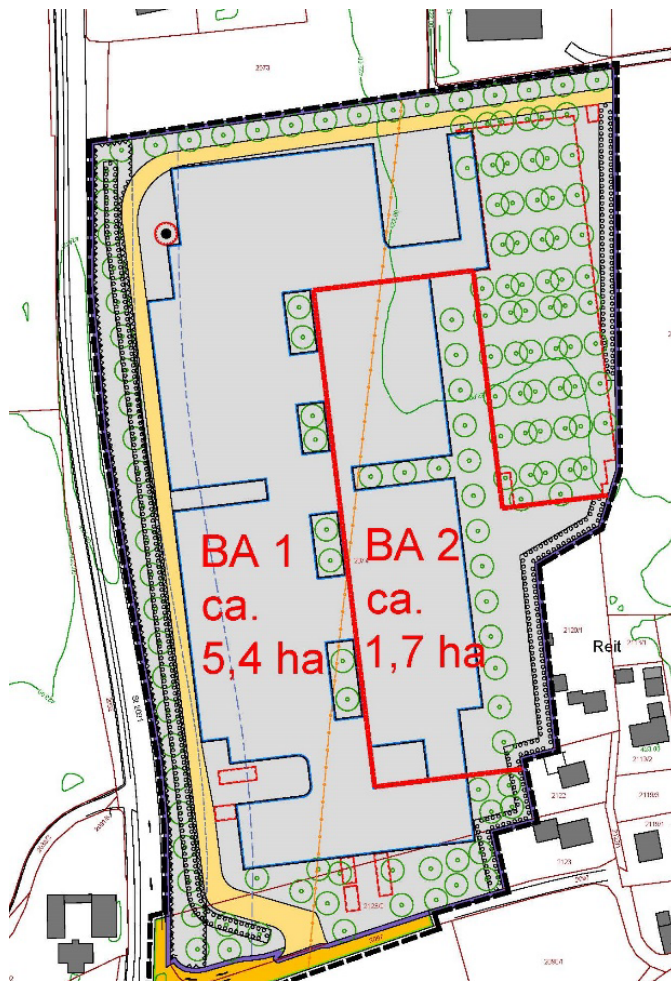


Abb. 12: Darstellung der geplanten Bauabschnitte; Darstellung unmaßstäblich

Die Auslegung der Werkstruktur und Wertströme erfolgt nach Lean-Manufacturing-Prinzipien. Effiziente Prozesse, kurze Wege vom Lager über die Produktion bis zum Versand ermöglichen eine leistungsstarke, ressourcenschonende und energieeffiziente Produktion. Die Umsetzung des Neubaus soll in Etappen, angepasst an die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens, erfolgen.

Im ersten Bauabschnitt entstehen die Gebäude-/Funktionsbereiche Zentrallager, mechanische Fertigung, Endmontage mit integrierter Baugruppenproduktion, Verwaltungstrakt mit angeschlossenem Showroom und ein Technikum für die Anwendungstechnik.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Diese Aspekte werden bereits bei der Auswahl der Baumaterialien und Ausgestaltung der technischen Gebäude-Ausrüstung Rechnung getragen. Die Stromversorgung erfolgt größtenteils über eine gebäudeintegrierte PV-Dach-Anlagen, die Heizung und Klimatisierung erfolgt über Wärmepumpen und Nutzung von Geothermie.

Die Dächer des Lagers und der Produktionshallen sollen zusätzlich begrünt werden. Der Eingriff in die Umwelt durch das Bauvorhaben soll durch wirtschaftlich mögliche Maßnahmen verträglich gestaltet werden. Dazu zählen z.B. Kleintier-durchlässige Zäune, Möglichkeiten zur Amphibienwanderung, geregelte Versickerung, der Region entsprechende Bepflanzung u.v.m. Die vorgenannten Maßnahmen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

Mitarbeiter

Bei Bezug des neuen Standortes rechnet die Firma im ersten Bauabschnitt mit einer Belegschaft von ca. 380 Mitarbeitern, 60% hiervon im produzierenden Bereich, die restlichen Mitarbeiter in Verwaltung und Organisation.

Der Arbeitszeitrahmen liegt von Montag bis Donnerstag im Zeitfenster von 06:30 – 18:00 Uhr und Freitag von 06:30 – 15:00. In diesem Rahmen nutzen die Mitarbeiter ein Gleitzeitmodell. Aktuell wird in einer Tagesschicht gearbeitet. Ein Schichtbetrieb ist für den ersten Bauabschnitt grundsätzlich nicht geplant, kann aber als Möglichkeit zur Erweiterung der Kapazität ggf. genutzt werden.

Verkehrsaufkommen PKW

Der An- und abfahrende PKW-Verkehr entsteht vor allem durch die eigenen Mitarbeiter. Die 200 bis 220 an- und abfahrenden Privat-PKW's bewegen sich überwiegend innerhalb des Gleitzeitrahmens. Am Verwaltungsgebäude werden 5 bis 10 Besucher pro Tag erwartet. Im Außenbereich stehen insgesamt 339 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Wareneingang/Ausgang

Der durch den Warenein- und Ausgang verursachte Verkehr beläuft sich aktuell auf circa 40 Fahrzeuge pro Woche. Die finale Ausbaustufe des Neubaus ist auf eine Verdoppelung der Produktion ausgelegt, wobei die Hochrechnung des Warenverkehrs eine maximale Worst-Case-Betrachtung darstellt. So werden z.B. die Lieferdienste (Paketdienste) unabhängig von der Betriebsgröße das Gelände nicht öfter anfahren.

Mobilitätskonzept

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird auch ein Mobilitätskonzept erarbeitet. An dem Knotenpunkt Reit, Anbindung an die Staatsstraße 2091 befindet sich jedoch schon beidseits eine ÖPNV-Haltestelle mit Fußgängerampel. Diese wird in diesem Zuge nochmals verbessert.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption sieht die Schaffung eines Baurechts für eine konkrete Gewerbeansiedlung vor. Die vorliegende Planung sieht ein bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Gewerbegebietsfläche entsprechend dem Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, Gebäudegestaltung und Gestaltung der Außenanlagen getroffen. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert und die Einbindung in die umgebende Landschaft gefördert.

Die maximale Kubatur der Gewerbebauten wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Wand-/Firsthöhe ausreichend begrenzt.

Sowohl im Bebauungsplan als auch in der Vorhaben- und Erschließungsplanung werden die beiden Bauabschnitte 1 und 2 dargestellt. Im 1. Bauabschnitt werden der westliche Gebäudekomplex, die private Erschließungsstraße, die Mitarbeiter-Stellplätze und die Außenanlagen realisiert. In einem 2. Bauabschnitt sollen die baulichen Anlagen nach Osten hin erweitert werden. Entsprechend sind die jeweiligen Baugrenzen und Wand-/Firsthöhen dargestellt.

Durch die Verpflichtung von begrünten Flachdächern kann die geplante Versiegelung teilweise kompensiert werden. Die Festsetzung der Aufbaustärken von durchwurzelbarem Substrat für die Bepflanzung von Flachdächern regelt zusätzlich die Leistungsfähigkeit dieser Flächen. Dadurch wird ein ausreichendes Retentionsvermögen des Niederschlagswassers festgesetzt, das gleichzeitig auch der Kühlung des Gebäudes bzw. dem Hitzeschutz und durch die Verdunstung dem Mikroklima dient. Zusätzlich werden durch die Gründächer Lebensräume, insbesondere für Insekten, geschaffen und die Artenvielfalt erhöht.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können mit den Gründächern kombiniert werden.

Entlang der Staatsstraße St 2091 im Westen wird die Planungsfläche durch eine Baumreihe mit Großbäumen, die zum Blendschutz dicht mit Sträuchern unterpflanzt wird, eingegrünt. Nach Osten hin zur Ortschaft Reit wird ebenfalls eine 6,0 m breite Gehölzhecke mit Bäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern vorgesehen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entsteht ein Grünstreifen mit einer Baumreihe mit Großbäumen und einem Graben mit Wall-schüttung, auf welchem Gehölzinseln und Sandlinsen angeordnet werden, als Wandertrasse für Amphibien. Im Süden des Grundstücks erfolgt eine Eingrünung durch eine Vorplatzgestaltung, die mit Großbäumen überstellt ist. Durch diese umlaufende Eingrünung wird der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert.

Die Mitarbeiter-Parkplätze werden mit Großbäumen überstellt. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen und der Ausweisung eines Gewerbegebietes in Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechtes für ein Gewerbegebiet.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“ stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des Gewerbegebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Gem. den beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplänen soll ein Neubau zur Produktion mit Lager und Verwaltung sowie den zugehörigen Außenanlagen errichtet werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der max. Wand-/Firsthöhen (WH/FH), der Dachformen mit den max. erlaubten Dachneigungen und durch die Bauräume / Baugrenzen ausreichend bestimmt.

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO und des tatsächlichen Bedarfs aus der Vorhaben- und Erschließungsplanung getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Generell ist eine verdichtete Bauweise im Gewerbegebiet erwünscht, auch um dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Somit sollen die neu geplanten Gewerbeflächen möglichst effektiv ausgenutzt werden können. Auf Grund der erforderlichen großflächigen Fahrverkehrsflächen, Aufstell- und Lagerflächen und Feuerwehrumfahrten wird der Orientierungswert ausgeschöpft.

Als Ausgleich zu der erwünschten maximalen Ausnutzung der Bauflächen wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten sind.

maximale Wand-/Firsthöhe (WH/FH)

Der wirtschaftlichen Vorhaben- und Erschließungsplanung entsprechend, werden für die einzelnen Gebäudeteile unterschiedliche Wand-/Firsthöhen in Abhängigkeit vom festgesetzten Höhenbezugspunkt von 423,00 m ü. NHN festgelegt. Für die Hauptgebäudeteile sind Wand-/Firsthöhen von max. 14,0 m, 11,0 m und 10,0 m zulässig. Bei den untergeordneten Gebäudeteilen und Vordächern sind Wand-/Firsthöhen von max. 6,0 m zulässig.

Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Wand-/Firsthöhe (WH/FH) ist der oberste Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder der oberste Abschluss der Wand. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika und entspricht der max. zulässigen Wand-/Firsthöhe. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Wand-/Firsthöhe (WH/FH) ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt von 423,00 m ü. NHN maßgebend.

Diese Wand-/Firsthöhen werden als verträglich angesehen, da sich im anschließenden Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ bereits hohe und großflächige Hallen befinden. Die Entfernungen zwischen den geplanten Gebäudeteilen zu den angrenzenden Wohngebäuden beträgt nach Norden ca. 68 m und nach Osten zur Ortschaft Reit mind. 36 m. Die Betriebsfläche wird zudem nach Osten mit einer 3-reihigen Gehölzhecke eingegrünt. Zahlreiche Baumpflanzungen I. Ordnung um den Gebäudekomplex mindern die Auswirkungen zusätzlich. Durch die unterschiedlichen Wand-/Firsthöhen wird die Gestaltung zusätzlich aufgelockert.

Dachaufbauten

Dachaufbauten und technische Aufbauten in den Bereichen des Baufensters mit der max. zulässigen WH/FH von 6,0 m, 10,0 m und 11,0 m sind auf max. 5 % der jeweiligen Dachflächen zulässig, wenn die Aufbauten mindestens 2,0 m von der Außenkante der Grundflächen-relevanten Außenwand zurückversetzt sind und sie eine maximale Höhe von 2,5 m, gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Wand-/Firsthöhe, nicht überschreiten, maximal aber nur bis zu einer Höhe von 2,5 m über der maximal festgesetzten Wand-/Firsthöhe.

Dachaufbauten und technische Aufbauten im Bereich des Baufensters mit der max. zulässigen WH/FH von 14,0 m sind unzulässig. Jedoch können hier erforderliche Anlagen wie Fortluftöffnungen und Kamine für die Beisanlage errichtet werden, da diese nicht unter Dachaufbauten fallen.

Durch die Festsetzung zu den Dachaufbauten werden diese in ihrem Umfang begrenzt. Damit diese optisch von der Gebäudekante zurückweichen, werden dazu Festsetzungen zur Höhe und zum Abstand vom Dachrand getroffen. So bleiben diese von der Straße bzw. von den umliegenden Gebäuden aus weitgehend unauffällig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf allen Dachflächen auch aufgeständert zulässig, sie müssen jedoch mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sein.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen entspricht, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen. Somit können Gewerbebauten in einer wirtschaftlichen Länge errichtet werden.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche für sämtliche geplanten Bauabschnitte definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind. Vordächer wurden in die Baugrenzen einbezogen.

Sowohl im Bebauungsplan als auch in der Vorhaben- und Erschließungsplanung werden die beiden Bauabschnitte 1 und 2 dargestellt. Im 1. Bauabschnitt werden der westliche Gebäudekomplex, die private Erschließungsstraße, die Mitarbeiter-Stellplätze und die Außenanlagen realisiert. In einem 2. Bauabschnitt sollen die baulichen Anlagen nach Osten hin erweitert werden. In den beiden Planzeichnungen I.1 und I.2 werden die entsprechenden Baugrenzen und Wand-/Firsthöhen für die Bauabschnitte dargestellt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen gem. der planlichen Festsetzung II.3.1 Baugrenzen und II.3.2) sind die baulichen Anlagen zulässig, wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung beschrieben und dargestellt. Zusätzlich sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Fahnenmasten,
- Werbepylone,

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Mit dieser Festsetzung soll gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO klargestellt werden, dass die Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen gemäß Planzeichen II.3.1 und II.3.2 selbstverständlich für bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstückes dienen, wie innerbetriebliche Erschließungswege, Zufahrten, Lagerflächen etc. zur Verfügung stehen. Die Obergrenze für diese baulichen Anlagen stellt die maximal zulässige GRZ dar.

4.4 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO und gestalterische Festsetzungen

Abstandsflächen - Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO notwendig. Für das Gewerbegebiet sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Dachform und -neigung

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sind gem. der Vorhaben- und Erschließungspläne begrünte Flachdächer auf den Gebäuden bzw. Gebäudeteilen vorgesehen. Ausnahmen dazu

werden für Ausnahme Überdachungen bzw. Vordächern im Anlieferbereich festgesetzt. Hier können auch Flachdächer ohne Begrünung errichtet werden.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen richtet sich nach der BayBO.

Fassadengestaltung

Von den Fassaden darf keine Blendwirkung auf die Staatsstraße ausgehen.

PKW-Parkplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.5 Grünordnung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Grundstückes getroffen.

Ein- und Durchgrünung der Planungsfläche

Die geplante Gewerbegebietsfläche ist relativ eben. Im Westen und Süden befindet sich freie Flur.

Entlang der Staatsstraße St 2091 im Westen wird die Planungsfläche durch eine Baumreihe mit Großbäumen, die zum Blendschutz dicht mit Sträuchern unterpflanzt wird, eingegrünt. Nach Osten hin zur Ortschaft Reit wird ebenfalls eine 6,0 m breite Gehölzhecke mit Bäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern vorgesehen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entsteht ein Grünstreifen mit einer Baumreihe mit Großbäumen und einem Graben mit Wall-schüttung, auf welchem Gehölzinseln und Sandlinsen angeordnet werden, als Wandertrasse für Amphibien. Im Süden des Grundstücks erfolgt eine Eingrünung durch eine Vorplatzgestaltung, die mit Großbäumen überstellt ist. Durch diese umlaufende Eingrünung wird der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert.

Die Stellplatzflächen werden mit Großbäumen überstellt. Somit wird durch diese Pflanzung über die Verdunstungskühlung und den Schatten ein Großteil der Nachteile befestigter Flächen bezüglich des Klimas (geringere Aufheizung der befestigten Flächen) ausgeglichen. Zusätzlich tragen sie zur Verbesserung der Luftqualität bei und erhöhen durch den Lebensraum für die Fauna zur Biodiversität bei. Das Gleiche gilt für die festgesetzten Baumpflanzungen in den Innenhöfen, und entlang der inneren Erschließungswege.

Zur Durchgrünung der Planungsfläche wird festgesetzt, dass die nicht mit Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen sind. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Die Grünbindung wird zugunsten des um die Gebäude umlaufenden Kies-Traufstreifen (i.d.R. mit 1 m Breite) auf 95 % reduziert. Somit sind auch großflächige „Schottergärten“ nicht möglich. Auf eine weitere Festsetzung zur Durchgrünung wird verzichtet, da umlaufend um die Gewerbegebietsfläche bereits über 4.000 m² Gehölzpflanzungen mit Bäumen I. und II. Ordnung die mit Sträuchern unterpflanzt sind (entspricht ca. 6 % der Gewerbegebietsfläche) und zusätzlich 131 Großbäume planlich festgesetzt sind.

Für die planlich festgesetzten Pflanzflächen und Bäume werden einheimische Gehölze nach der aufgeführten Pflanzliste festgesetzt. Lediglich im Spannungsfeld des Gebäudes sind zusätzlich zu einheimischen Arten Ziergehölze zulässig. Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen

(in allen Arten und Sorten), buntlaubige Formen und Zierformen dürfen jedoch nicht gepflanzt werden.

Für Großbäume sind Baumgruben von mind. 200 x 200 x 100 cm und für Kleinbäume Baumgruben von mind. 150 x 150 x 80 cm vorzusehen. Baumscheiben sind mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Oberfläche von mindestens 16 m² zu erstellen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters mit geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass dem Baum ausreichend Entwicklungsmöglichkeit gegeben wird.

Die Neuansaat auf Wiesenflächen sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen. Pflegemaßnahmen 3-malige Mahd pro Jahr; 1. Schnitt ab 01.06., 2. Schnitt ab 01.08., 3. Schnitt ab 01.09. Damit wird die Biodiversität erhöht.

Zur Darstellung der Bepflanzung ist zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der PKW-Parkflächen sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

Zaunsockel

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten sind durchlaufende Zaunsockel unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

PKW-Stellplätze

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Dächer

Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

Gründächer

Für die Flachdächer wird eine Dachbegrünung zwingend vorgeschrieben. Dachflächen von Flachdächern sind auf mindestens 80 % der gesamten nutzbaren Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter- und Gräservegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten. Die Ansaat soll mit einer Sand-/Magergras-Mischung aus dem UG 16 erfolgen.

Diese Festsetzung ist eine deutliche Minimierung des Eingriffs durch die geplante Bebauung hinsichtlich des Naturhaushaltes. Dachbegrünungen fördern die Artenvielfalt, stärken das ökologische Netzwerk und verbessern das kleinräumige Klima deutlich.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird eine experimentelle Ansaat mit einer Magerwiesenmischung auf 50 % der Dachfläche und einer herkömmlichen Dachbegrünungsmischung auf der restlichen 50 % der Dachfläche unter wissenschaftlicher Begleitung angeregt.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Zum Schutz des Landschaftsbildes werden die Aufschüttungen und Abgrabungen begrenzt. Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen von max. 1,5 m und Abgrabungen von max. 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig, im Bereich von Anlieferungen (Heckverladung) sind Abgrabungen bis max. 1,5 m zulässig. Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes). Die randlichen Geländemodellierungen zu den nachbarlichen Grenzen im Norden, Süden, Osten und Westen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

Bewertung hinsichtlich Natur- und Artenschutz

Auf die Ausführungen unter Punkt 11.1.4 zum Artenschutz wird verwiesen.

Auf der Planungsfläche oder in unmittelbarer Umgebung befindet sich kein kartiertes Biotop. Bei Begehungen im Mai und Juli 2025 durch das Büro Jocham Kessler Kellhuber GmbH konnten auch keine Flächen mit höherwertigen Biotopen festgestellt werden. Es handelt sich bei der Fläche fast ausschließlich um eine intensiv genutzte Ackerfläche mit randlichem Straßenbegleitgrün.

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben. Es geht auf diesen Flächen lediglich ein potentieller Lebensraum für Feld- und Wiesenvögel verloren. Die betroffene landwirtschaftliche Fläche befindet sich im Anschluss eines bestehenden Gewerbegebietes im Norden und in Nachbarschaft der Ortschaft Reit im Südosten. Im Westen wird es von der vielbefahrenen Staatsstraße begrenzt. Durch diese Einflüsse kann davon ausgegangen werden, dass diese Fläche für Boden-/Wiesenbrüter nicht geeignet ist.

Zur Sicherheit wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“ bereits durch das Umwelt-Planungsbüro Scholz aus Wurmsham im Jahr 2024 eine Bestandserfassung von Feldvögeln durch 4 Begehungen durchgeführt. Bei der Bestandserfassung konnten weder im Geltungsbereich noch in angrenzenden Flächen planungsrelevante Feldvogelarten nachgewiesen werden. Es konnten bei keiner Begehung Hinweise auf eine Besiedlung durch Feldvögel erbracht werden. Durch die Flächeninanspruchnahme für das geplante Bauvorhaben sind somit keine direkten Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der untersuchten, planungsrelevanten Vogelarten zu erwarten.

Um dennoch Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden, wurden detaillierte Festsetzungen zu Beleuchtung gefasst.

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

Weitere Hinweise zur insektenfreundlichen Beleuchtung sind beispielsweise in folgenden Publikationen zu finden:

- Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung Handlungsempfehlungen für Kommunen (2020). Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München (StMUV)⁶
- Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung (2020), Herausgeber: Bundesamt für Naturschutz, Konstantinstraße 110, 53179 Bonn⁷

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Amphibienlebensräume. Die geplante Fläche liegt zwischen diesen vorhandenen Lebensstätten.

Auch wenn davon auszugehen ist, dass die viel befahrene St 2091 bereits eine erhebliche Barrierewirkung hervorruft und der Acker auf Grund seiner intensiven Nutzung keine geeigneten Vernetzungsstruktur zwischen den Lebensräumen für Amphibien darstellt, können Wanderbeziehungen von West nach Ost und umgekehrt nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird als Vermeidungsmaßnahme in einem 7,5 m breiten Grünstreifen, der in West-Ost-Richtung verläuft Habitatstrukturen für Amphibien als Leit-/Vernetzungsstrukturen angelegt, um Ihnen eine Wanderung zwischen den westlich und östlich gelegenen Lebensstätten zu ermöglichen.

Die Ausbildung des Grünstreifens mit Graben und Wall als Vernetzungsstruktur für Amphibienwanderung wird in der Festsetzung detailliert beschrieben. Entlang der Grundstücksgrenze erfolgt ein kleiner Grabenaushub, in welchem sich Niederschlagswasser sammeln kann bzw. in welchen Niederschlagswasser abgeleitet wird. Der anfallende Aushub wird für eine Wallschüttung verwendet (Gesamtbreite Graben und Wall ca. 5,0 m). Walldurchlässe und Regenwasserdurchleitung in der Lärmschutzwand im Bereich der Walldurchlässe ermöglichen eine Einleitung von Regenwasser in den Graben. Zur Strukturanreicherung sind auf dem Wall 5 Gehölzgruppen aus 3 - 5 Sträuchern und 5 Kies- und Sandlinsen (ca. 10 m² Einzelgröße) mit Integration von mehreren Wurzelstöcken und Altholz vorgesehen. Die Fläche zwischen Wall und Wand ist als Wiese anzusäen und extensiv zu pflegen.

Es ist davon auszugehen, dass keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind. Deshalb wird von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung abgesehen.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

Weitere Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz

Kleintiersichere Lichtschächte (Abdeckung oder Ausstiegshilfe)

Keller-Lichtschächte und Abgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (kleinmaschige Gitterabdeckung, Tierausstieghilfen, schräger, rauer Beton usw.). Damit kann ein Schutz von Amphibien und Nagetieren sichergestellt werden.

⁶ (Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2020)

⁷ (Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Sibylle Schroer, 2020)

Vogel- und Fledermauskästen

Vogelnistkästen und Fledermauskästen stellen künstliche Quartiere dar, die gezielt den Mangel an natürlichen Nist- und Ruheplätzen kompensieren und wichtige Funktionen im Artenschutz erfüllen. Daher sind innerhalb der Planungsfläche mind. 2 Nistkästen für Singvögel mit einer Lochweite von 28 - 32 mm und mind. 2 Fledermauskästen in einer Höhe von 2 - 3 m in den Großbäumen oder auf Einzelmasten aufzustellen.

Sickermulden

Die oberflächlichen Sickermulden sind naturnah auszubilden. Pflegemaßnahmen als artenreiche Wiese. Dadurch können diese technischen Entwässerungseinrichtungen zusätzlich wertvolle naturschutzfachliche Funktionen erfüllen (Unterschlupf, Nahrungsquelle, Fortpflanzungsfläche...).

Beleuchtung

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

Meldepflicht

Die Fertigstellung der Bepflanzung ist nach Abschluss der Baumaßnahme (Bauabschnitt 1), jedoch spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme, der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und eine gemeinsame Abnahme mit dem Landratsamt und der Gemeinde durchzuführen und schriftlich zu protokollieren.

Durch die o.a. Festsetzung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen und der Ausweisung eines Gewerbegebietes in Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr, Straßen- und Wegeverbindungen

Erschließung

Westlich der Planungsfläche verläuft die Staatsstraße St 2091. Eine unmittelbare Zufahrt auf das Grundstück ist nicht zulässig. Daher wird die Planungsfläche für den geplanten großflächigen Gewerbebetrieb über die bestehende Gemeindestraße im Süden, die nach Reit führt, erschlossen.

Im Rahmen der Vorplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung durch MODUS CONSULT ULM GmbH aus Ulm vom 05.07.2024 erstellt. Darin wurde festgestellt:

„Im Rahmen der [...] Verkehrstechnischen Untersuchung wurde der Knotenpunkt St 2091 / Reit detaillierten Leistungsfähigkeitsberechnungen zu den maßgebenden Spitzenstunden im Bestand 2023 und für die Überlagerung mit dem zu erwartenden Neuverkehrsaufkommen aus den geplanten Entwicklungen im Plangebiet unterzogen. Grundlage bilden aktuelle Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2023.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen weisen aus, dass der vorgenannte Knotenpunkt in seiner heutigen Form (unsignalisierte Einmündung) zu den maßgebenden Spitzenstunden (Morgen / Abend) bereits im Bestand und folglich auch in der Überlagerung mit dem zu erwartenden Neuverkehrsaufkommen als nicht hinreichend leistungsfähig eingestuft werden muss.

Mit einer Vollsignalisierung sowie der Einrichtung einer sogenannten „Lückenampel“ kann eine hinreichende Leistungsfähigkeit gewährleistet werden. Die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes kann in dem vorliegenden Fall nicht empfohlen werden, da die Verkehrsnachfrage von der sehr dominanten Lastrichtung (Nord-Süd-Richtung) im Zuge der Staatsstraße St 2091 geprägt ist und Kreisverkehre meist dann gut funktionieren, wenn die zulaufenden Ströme in etwa gleich groß sind.

Nach Abwägung aller vorab genannten Aspekte wie Leistungsfähigkeit, baulicher Aufwand, Kostensituation etc. wird empfohlen, die heute unsignalisierte Einmündung zukünftig mittels Lückenampel oder Vollsignalisierung zu ertüchtigen.“

Daher soll die Gemeindeverbindungsstraße bis zur Grundstückseinfahrt entsprechend ausgebaut werden. Der Einmündungsbereich in die Staatsstraße St 2091 soll als vollsignalisierter Knotenpunkt ausgebildet werden. Dies wurde bereits mit dem Landratsamt und dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.

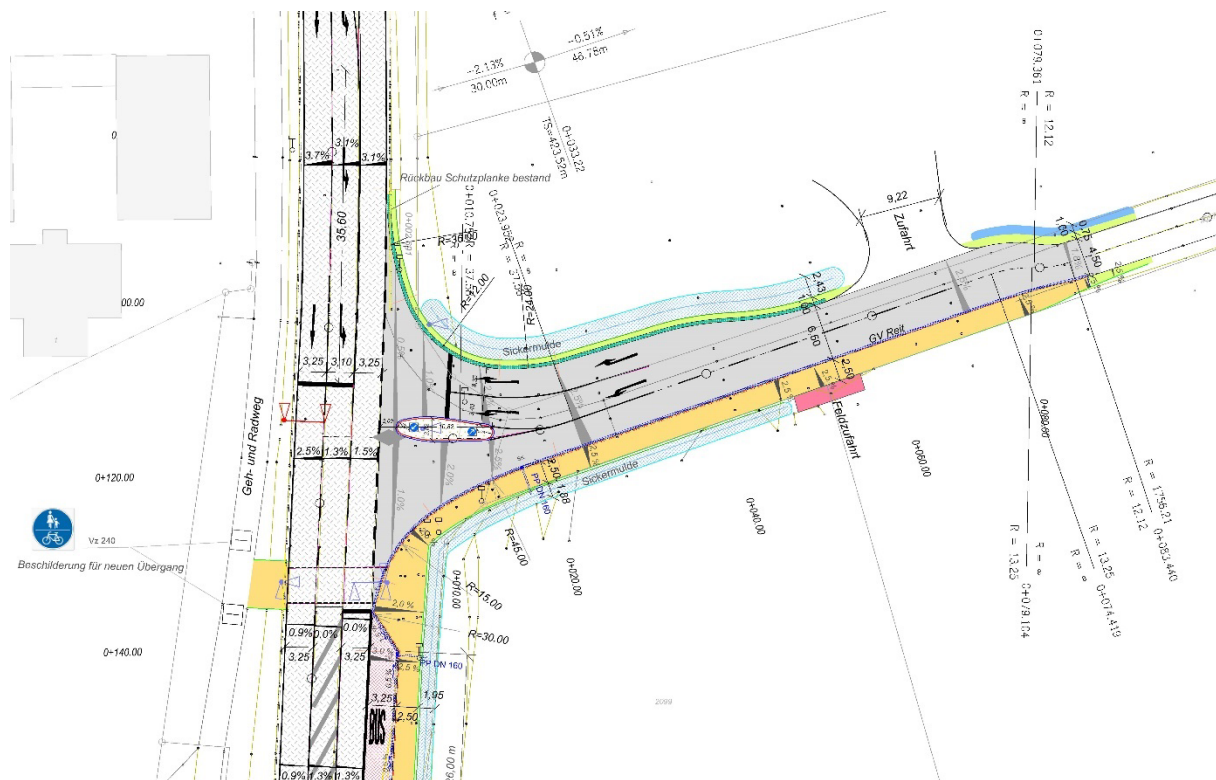


Abb. 13: Ausschnitt Vorentwurf Lageplan Straßenbau – Ausbau GV-Straße Raith; IB Behringer & Partner mgH, Mai 2025, Darstellung unmaßstäblich

Für die innere Erschließung der Baufläche wird eine ca. 6,5 m breite innere Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese führt von Süden nach Norden, wo sie in Richtung Osten abswenkt und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze endet. Dadurch soll bereits auf Bebauungsplanebene eine eventuell spätere Erweiterung des Betriebsgeländes nach Osten hin ermöglicht werden.

PKW-Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen. PKW-Stellplätze bzw. Mitarbeiter-Stellplätze werden innerhalb des Betriebsgeländes nachgewiesen. Der Hauptparkplatz für die Mitarbeiter befindet sich im Nordosten. Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht geplant.

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasser-durchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurch-lässige Belagsarten).

Wirtschaftswege

Bestehende Wirtschaftswege im Umfeld werden durch die Planung nicht betroffen. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

Fußwege

Weder die Staatsstraße noch die Gemeindestraße nach Reit weisen Gehwege auf. Jedoch führt ein baulich getrennter Geh- und Radweg westlich entlang der Staatsstraße.

ÖPNV

Die Ortschaft Reit ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar im Südwesten der Planungsfläche.

5.2 Staatsstraße St 2091

Westlich der Planungsfläche verläuft die Staatsstraße St 2091. Eine unmittelbare Zufahrt auf das Grundstück ist nicht zulässig. Der Einmündungsbereich der Gemeindestraße nach Reit wird im Zuge des Straßenausbaus der Gemeindestraße verbreitert (sh. Punkt 5.1).

Die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2091 beträgt 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang grundsätzlich unzulässig. Gem. der frühzeitigen Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt ist die private Erschließungsstraße innerhalb der Anbauverbotszone zulässig, sofern ein Abstand von mind. 15 m zum Straßenrand beträgt. Auch Zäune sind innerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Der Abstand von Bäumen zum Fahrbahnrand muss mind. 7,5 m betragen.

Die Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße St 2091 beträgt 20 m bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Im Bereich der Baubeschränkungszone ist der Straßenbaulastträger (Staatliches Bauamt) hier zu beteiligen. In diesem Bereich dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Straße ausgehen (z.B. durch Werbeanlagen).

Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Sichtdreiecke 3,0 m / 200,0 m (100 km/h)

Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante aufzuasten.

5.3 Bestandsleitungen allgemein

Der Geltungsbereich wird durch eine Gasleitung mit einem begleitenden Nachrichtenkabel der Erdgas Südbayern gequert. Diese wurde im Rahmen der Umverlegung stillgelegt und kann ggf. in Abstimmung mit dem Spartenträger zurückgebaut werden. Die neue Leitungstrasse der Hauptgasleitung befindet sich im westlichen Planungsbereich und ist mit beidseitigem Schutzstreifen, 2,0 m ab Leitungssachse im Plan dargestellt.

Unter dem südlichen Straßenkörper befindet sich ein gemeindlicher Schmutzwasser-Kanal.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind alle Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein

Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungseleitungen nicht behindert werden.

5.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Ampfing.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5.5 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige die Flächen für die Feuerwehr im Rahmen des Brandschutznachweises unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben nachweisen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde bereitgestellte Maß von 192 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 384 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Für die Bauwerke des Einzelbauvorhabens ist eine automatische Löschanlage (Sprinkleranlage) mit Löschwassertank vorgesehen.

5.6 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

5.6.1 Schmutzwasser

Unter dem südlichen Straßenkörper befindet sich ein gemeindlicher Schmutzwasser-Kanal. Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasser-Kanal zuzuführen.

Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

5.6.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Mulden-

Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Bereits im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung wurde für das geplante Projekt ein Entwässerungskonzept erstellt. Demnach sollen ca. 30.000 m² versiegelte Flächen über unterirdische Blockrigolen und ca. 15.000 m² versiegelte Flächen an oberirdische Mulden mit einer Sickerfläche von ca. 2.000 m² angeschlossen und versickert werden. Die Mulden werden überwiegend im nordöstlichen Parkplatzbereich, westlich der privaten Erschließungsstraße und im Süden im mit Grünflächen gestalteten Vorplatzbereich angeordnet. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Planung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und ein Wasserrechtsantrag gestellt.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Galvanik und Säuren, sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV maßgebend.

5.6.3 Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Bereits im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung wurde für das geplante Projekt mit beiden Bauabschnitten ein Überflutungsnachweis nach DWA-A 138-1 erstellt. Demnach ist die Rückhaltung schadlos auf dem Grundstück möglich. Für ein 30-jähriges Regenereignis wurde die rückzuhaltende Regenwassermenge mit ca. 950 m³ und für ein 100-jähriges Regenereignis mit ca. 1.600 m³ ermittelt. Diese Massen können überwiegend im großflächigen Parkplatzbereich eingestaut werden.

5.6.4 Regenwassernutzung

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte angestrebt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Wasserzisternen müssen neben der Brauchwasserfunktion auch noch eine Rückhaltefunktion erfüllen. Hierfür wird zum einen die Vorhaltung eines entsprechenden freien Rückhalteräumtes mittels Zwangsentleerungseinrichtung benötigt sowie eine Drosseleinrichtung.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

5.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Für die Versorgung des Vorhabens ist die Errichtung von Trafostationen in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH vorgesehen.

5.8 Erneuerbare Energien / thermische Grundwassernutzung

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

Eine thermische Nutzung des Grundwassers ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Auf Grund der Entnahmeleistung ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Vorfeld ist eine Grundwassermessstelle zu errichten. Die Erwärmung des Grundwassers über 20° ist nicht zulässig. Das abstromige Wasserschutzgebiet ist zu beachten, ebenso dass für bereits vorhandene Betriebe Genehmigungen für eine thermische Nutzung vorhanden sind. Bei einer Nutzung ab ca. 100.000 m³ / Jahr ist evtl. eine UVP-Vorprüfung notwendig. Ebenso ist der Wasserverbrauch zu ermitteln, auch hier sind bereits vorhandene Nutzungen mit viel Wasserverbrauch genehmigt.

5.9 Erdgasversorgung

Der Geltungsbereich wird durch eine Gasleitung mit einem begleitenden Nachrichtenkabel der Erdgas Südbayern gequert. Diese wurde im Rahmen der Umverlegung stillgelegt und kann ggf. in Abstimmung mit dem Spartenträger zurückgebaut werden. Die neue Leitungstrasse der Hauptgasleitung befindet sich im westlichen Planungsbereich und ist mit beidseitigem Schutzstreifen, 2,0 m ab Leitungssachse im Plan dargestellt.

5.10 Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird als gesichert angenommen.

5.11 Abfallentsorgung

Der in Ampfing anfallende Abfall wird über den Landkreis Mühldorf a. Inn entsorgt. Die Anfahrt von Fahrzeugen für die Abholung von spezifischem Abfall, der ggf. durch den Gewerbetreibenden beauftragt wird, wird durch geplante interne Erschließungsstraßen innerhalb des Grundstücks sichergestellt.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

5.12 Bodenschutz

5.12.1 Altlasten

Die Planungsfläche ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Des Weiteren sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine

Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Auf die verfüllte ehemalige Kohlenwasserstoffbohrung wird hingewiesen.

Für die Planungsfläche wurde ein geotechnischer Bericht Nr. 25221333 vom 01.07.2025 durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH aus Hengersberg erstellt. Im Hinblick auf die Verwertung des Bodenaushubs und zur Auffindung potentieller Schadstoffbelastungen des Bodens wurden zwei Bodenmischproben untersucht. Die Proben wurden gem. Verfüll-Leitfaden mit Z0 und gem. EBV, DepV mit BM-0 und DK0 eingestuft. Die genauen Untersuchungsergebnisse sind dem beiliegenden Gutachten zu entnehmen.

Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5.12.2 Verfüllte ehemalige Kohlenwasserstoffbohrung

Im Nordwesten der Planungsfläche befindet sich ein ehemaliger Bohrpunkt einer Kohlenwasserstoffbohrung (Lage ETRS89 - Ost: 32 753358.0 – Nord: 5348862.3), der verfüllt wurde. Die Verrohrung der Bohrung wurde nach der Verfüllung in ca. 3 bis 5 Metern Tiefe geschnitten und eine Abschlussplatte darauf betoniert. Über der Platte wurde der Oberboden aufgebracht und das Grundstück der ursprünglichen Nutzung übergeben. Da es in der Vergangenheit Ausgasungen bei verfüllten Kohlenwasserstoffbohrungen gab, ist eine Überbauung verboten. Um einen ausreichenden Sicherheitsabstand zu neuen Gebäuden zu erhalten, wurde ein Radius von 5 Metern gewählt, der nicht überbaut werden darf. Abgrabungen sind ebenfalls untersagt. Die Bohrung muss aus Sicherheitsgründen erreichbar bleiben.

Die Planung des Einzelbauvorhabens ist mit dem Bergamt abzustimmen.

5.12.3 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

5.12.4 Aushubarbeiten

Für das geplante Bauvorhaben sind umfangreiche Erdarbeiten erforderlich. Auf einen Massenausgleich wird geachtet.

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

5.12.5 Bodenversiegelung

PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der unmittelbar im Westen vorbeiführenden Staatsstraße St 2091 und der im Norden liegenden Bundesautobahn A 94 (Entfernung ca. 380 m) sowie dem unmittelbar anschließenden Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ vorbelastet.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes sind weitere Lärmemissionen zu erwarten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit – ATOMA-MULTIPOND“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Betriebsstätte der ATOMA-MULTIPOND Gruppe auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Fl.Nrn. 2074 und 2123/2 der Gemarkung Ampfing im Westen der Ortschaft Reit geschaffen werden. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgelegt. Die Betriebsansiedlung ist in zwei Bauabschnitten (BA 1 / BA 2) geplant.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebietes/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm vom 26.08.1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Be-wertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 7/2023		16. BImSchV Ausgabe 1990/2014		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag 6 – 22 Uhr	Nacht 22 – 6 Uhr	Tag 6 – 22 Uhr	Nacht 22 – 6 Uhr	Tag 6 – 22 Uhr	Nacht 22 – 6 Uhr
Gewerbegebiete	65	55 (50)	69	59	65	50

():Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 11.11.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projekt-Nr.: 2857-2025 / SU V01). Darin wurde zum einen die Immissionsbelastung ermittelt, die

aus dem geplanten Betrieb an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu erwarten ist. Zum anderen wurde die auf das Plangebiet einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr auf der im Westen verlaufenden St 2091 erfasst und beurteilt. Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- von der Planung ausgehende, anlagenbezogene Lärmbelastung
Die nach den Vorgaben der TA Lärm bzw. der DIN ISO 9613-2 durchgeführten Schallausbreitungsrechnungen haben gezeigt, dass der künftig geplante Betrieb während der Tagzeit problemlos möglich ist. Der jeweils zulässige Immissionsrichtwertanteil wird sowohl im BA 1 als auch im BA 2 ohne aktive Schallschutzmaßnahmen an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Ein Nachtbetrieb in den Produktionshallen ist derzeit zwar nicht geplant, wurde aber dennoch vorsorglich berücksichtigt, um langfristig im Bedarfsfall die Kapazitäten erhöhen zu können. Nach den Ergebnissen der diesbezüglich durchgeführten Berechnungen kann der zulässige Immissionsrichtwertanteil am zukünftig möglichen IO 6 im Baufeld des BP Nr. 42 der Gemeinde Ampfing im Ortsteil Holzheim **nur dann** eingehalten werden, **wenn** entlang der privaten Erschließungsstraße im Norden eine ≥ 203 m lange und 7,5 m hohe aktive Schallschutzmaßnahme errichtet wird.

An den bestehenden Wohnnutzungen in Holzheim im Norden des IO 6 wird der nachts zulässige Immissionsrichtwertanteil ohne die genannte aktive Maßnahme eingehalten. Deshalb ist deren Errichtung nur dann vor Aufnahme eines Nachtbetriebs in den Produktionshallen im BA 1 oder BA2 notwendig, wenn bei dessen Beantragung im genannten Baufeld eine schutzbedürftige Nutzung vorhanden sein oder ein entsprechender Bauantrag gestellt worden sein sollte. Von der Errichtung der aktiven Maßnahme kann abgesehen werden, wenn die erforderlichen Pkw-Zu-/Abfahrten der Mitarbeiter nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr aus Osten über eine neu herzustellende Erschließungsstraße erfolgen.

Außerdem wurde festgestellt, dass das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm eingehalten wird und dass mit der Ansiedlung der ATOMA-Multipond Gruppe keine relevante Zunahme des Straßenverkehrs auf der St 2091 über den Jahresdurchschnitt gesehen verbunden ist. Weitergehende Untersuchungen zur Prüfung auf eine möglicherweise relevante Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen waren nicht notwendig.

- auf die Planung einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr
Die nach den Vorgaben der RLS-19 durchgeführten Schallausbreitungsrechnungen haben gezeigt, dass der Orientierungswert während der Tag- und Nachtzeit überwiegend eingehalten werden kann. Lediglich vor den der St 2091 zugewandten Westfassaden der Produktionshallen, der Lagerbereiche und des Technikums muss mit Überschreitungen um bis zu 4/5 dB(A) tags/nachts gerechnet werden. Der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird nahezu durchgehend eingehalten. Nur in der Nachtzeit können an der Westfassade der südlichen Produktionshalle im BA 1 abschnittsweise Überschreitungen um 1 dB(A) auftreten.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan sollen ein Gewerbegebiet ausgewiesen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Werks der ATOMA-MULTIPOND Gruppe geschaffen werden. Nachdem die gewerbliche Nutzung des Areals im Vordergrund steht, wurde von einer Prüfung der Wirksamkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. aktive Maßnahmen entlang der St 2091, Reduzierung der Geschwindigkeit) abgesehen und im Umgang mit den ermittelten

Orientierungs- und Immissionsgrenzwertüberschreitungen Maßnahmen an der geplanten Bebauung selbst vorgeschlagen. Neben der Festlegung einer ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile wurden Lüftungsanlagen für diejenigen Büroräume und sonstigen schutzbedürftigen Arbeitsräume empfohlen, die nur über Fenster mit Blickrichtung zur St 2091 belüftet werden können.

6.2 Staub / Geruch

Bei der Bewirtschaftung der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche kann es zu Staubeentwicklung kommen.

Durch die geplante Errichtung der gewerblichen Bauten innerhalb der Planungsfläche ist von einer Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs und damit einer Staubbelastung auszugehen. Im Allgemeinen wird die Produktion bzw. Bearbeitung in Innenbereichen durchgeführt. Üblicherweise erfolgt die Beladung von LKWs nicht im Außenbereich, auch im Sinne des Lärmschutzes, sondern über Andocktore bzw. eingehausten Laderampen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung nur geringfügig erhöht. Wohnbebauung befindet sich unmittelbar angrenzend im Südosten. Weitere Wohngebäude befinden sich ca. 40 m südwestlich, 60 m nördlich und 110 m westlich der Planungsfläche.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist auf Grund der geplanten Nutzung nicht auszugehen. Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und -immissionen sind nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften möglich.

Auf die Ausführungen zum Schutzgut Luft unter Punkt 11.4.5 wird verwiesen.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

6.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015) zu beachten.⁸

6.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmasten vorhanden.⁹ Der nächstgelegene Maststandort liegt ca. 850 km nordwestlich der Planungsfläche an der Autobahn A 94. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

⁸ (LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 2015)

⁹ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2025)

7. ARTENSCHUTZ

Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände sind auf der Planungsfläche nicht vorhanden. Es befinden sich keine Gehölz- und Strauchbestände auf der Fläche.

Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche und als Straßenbegleitgrün sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“ wurde bereits durch das Umwelt-Planungsbüro Scholz aus Wurmsham im Jahr 2024 eine Bestandserfassung von Feldvögeln durch 4 Begehungen durchgeführt. Bei der Bestandserfassung konnten weder im Geltungsbereich noch in angrenzenden Flächen planungsrelevante Feldvogelarten nachgewiesen werden. Es konnten bei keiner Begehung Hinweise auf eine Besiedlung durch Feldvögel erbracht werden. Durch die Flächeninanspruchnahme für das geplante Bauvorhaben sind somit keine direkten Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der untersuchten, planungsrelevanten Vogelarten zu erwarten.

Um dennoch Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden, wurden detaillierte Festsetzungen gefasst.

Keller-Lichtschächte und Abgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (kleinmaschige Gitterabdeckung, Tierausstieghilfen, schräger, rauer Beton usw.).

Innerhalb der Planungsfläche sind mind. 2 Nistkästen für Singvögel mit einer Lochweite von 28 - 32 mm und mind. 2 Fledermauskästen in einer Höhe von 2 - 3 m in den Großbäumen oder auf Einzelmasten aufzustellen.

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Daher wird zusätzlich festgesetzt LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

Weitere Hinweise zur insektenfreundlichen Beleuchtung sind beispielsweise in folgenden Publikationen zu finden:

- Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung Handlungsempfehlungen für Kommunen (2020). Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München (StMUV)¹⁰
- Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung (2020), Herausgeber: Bundesamt für Naturschutz, Konstantinstraße 110, 53179 Bonn¹¹

¹⁰ (Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2020)

¹¹ (Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Sibylle Schroer, 2020)

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Amphibienlebensräume. Die geplante Fläche liegt zwischen diesen vorhandenen Lebensstätten.

Auch wenn davon auszugehen ist, dass die viel befahrene St 2091 bereits eine erhebliche Barrierewirkung hervorruft und der Acker auf Grund seiner intensiven Nutzung keine geeigneten Vernetzungsstruktur zwischen den Lebensräumen für Amphibien darstellt, können Wanderbeziehungen von West nach Ost und umgekehrt nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird als Vermeidungsmaßnahme in einem 7,5 m breiten Grünstreifen, der in West-Ost-Richtung verläuft Habitatstrukturen für Amphibien als Leit-/Vernetzungsstrukturen angelegt, um Ihnen eine Wanderung zwischen den westlich und östlich gelegenen Lebensstätten zu ermöglichen.

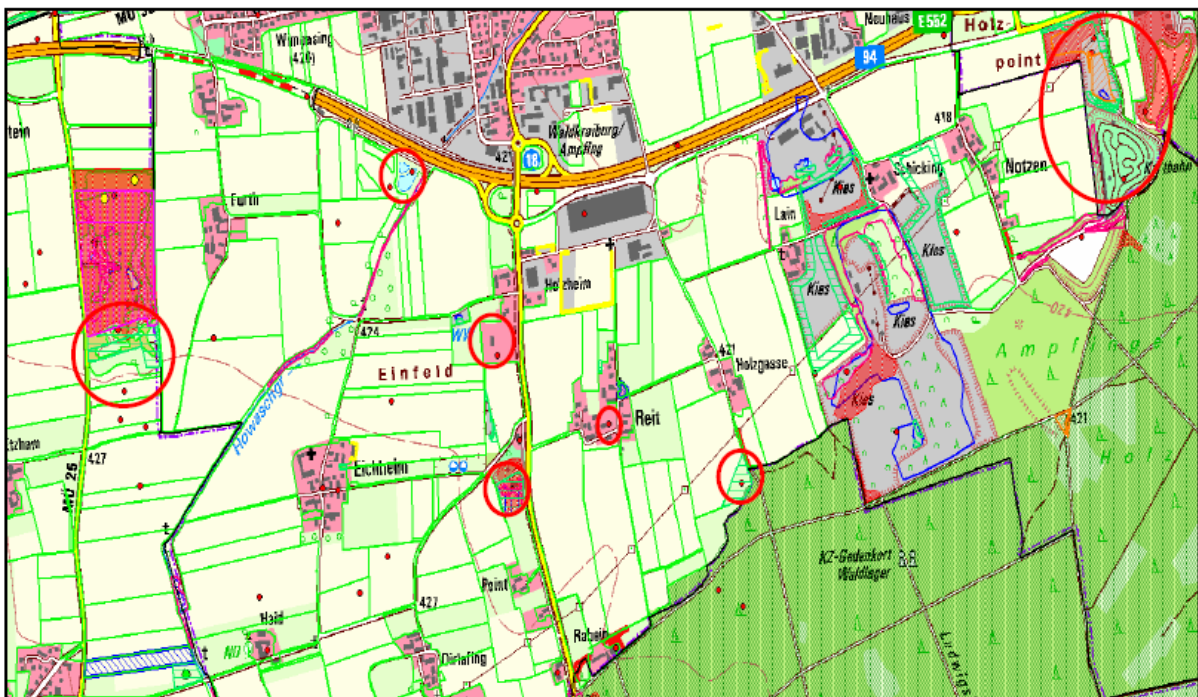


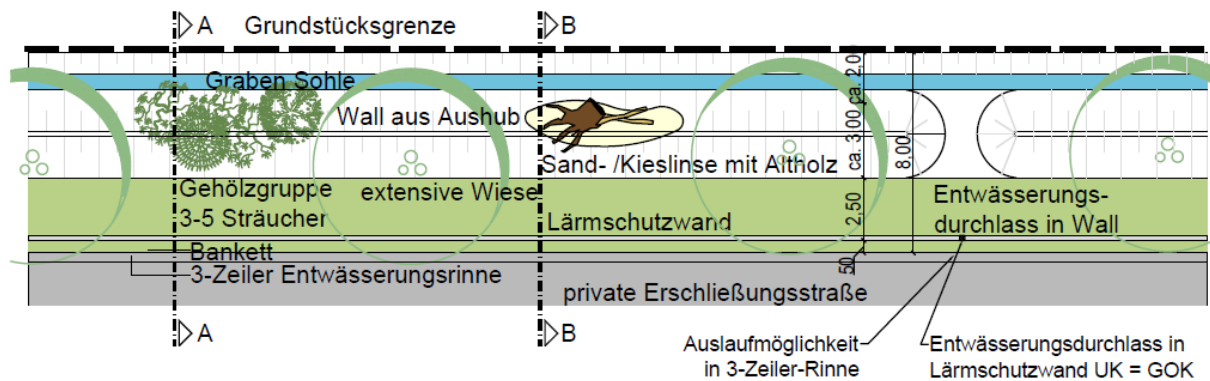
Abb. 14: Übersichtsplan Amphibien/Laubfrosch (rote Umrandung); (LRA Mühldorf a. Inn, September 2023), Darstellung unmaßstäblich

Die Ausbildung des Grünstreifens mit Graben und Wall als Vernetzungsstruktur für Amphibienwanderung wird in der Festsetzung und durch dargestellte Regelschnitte detailliert beschrieben. Entlang der Grundstücksgrenze erfolgt ein kleiner Grabenaushub, in welchem sich Niederschlagswasser sammeln kann bzw. in welchen Niederschlagswasser abgeleitet wird. Der anfallende Aushub wird für eine Wandschüttung verwendet (Gesamtbreite Graben und Wall ca. 5,0 m). Walldurchlässe und Regenwasserdurchleitung in der Lärmschutzwand im Bereich der Walldurchlässe ermöglichen eine Einleitung von Regenwasser in den Graben. Zur Strukturanreicherung sind auf dem Wall 5 Gehölzgruppen aus 3 - 5 Sträuchern und 5 Kies- und Sandlinsen (ca. 10 m² Einzelgröße) mit Integration von mehreren Wurzelstöcken und Altholz vorgesehen. Diese Strukturanreicherungen sind im Wechsel zwischen den Baumstandorten im Abstand von ca. 15 m anzulegen. Die Fläche zwischen Wall und Wand ist als Wiese (standortgerechtes Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil mind. 25 %) anzusäen und extensiv zu pflegen. Pflegemaßnahmen 3-malige Mahd pro Jahr; 1. Schnitt ab 01.06., 2. Schnitt ab 01.08., 3. Schnitt ab 01.09.

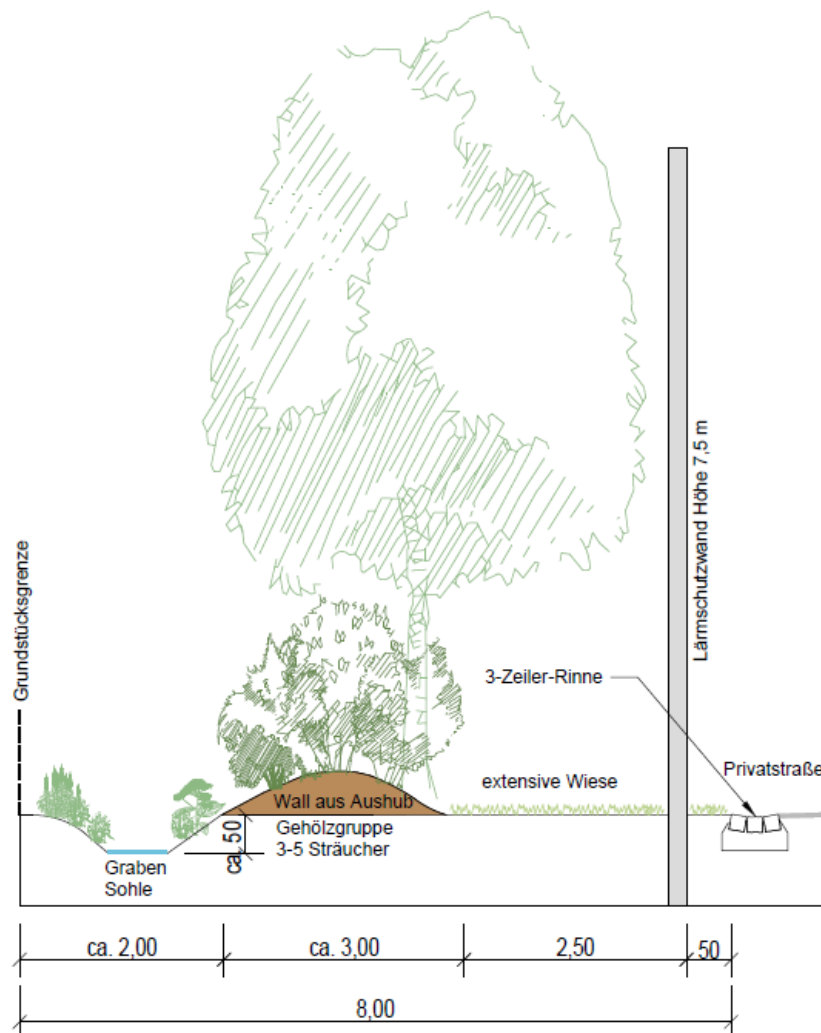
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

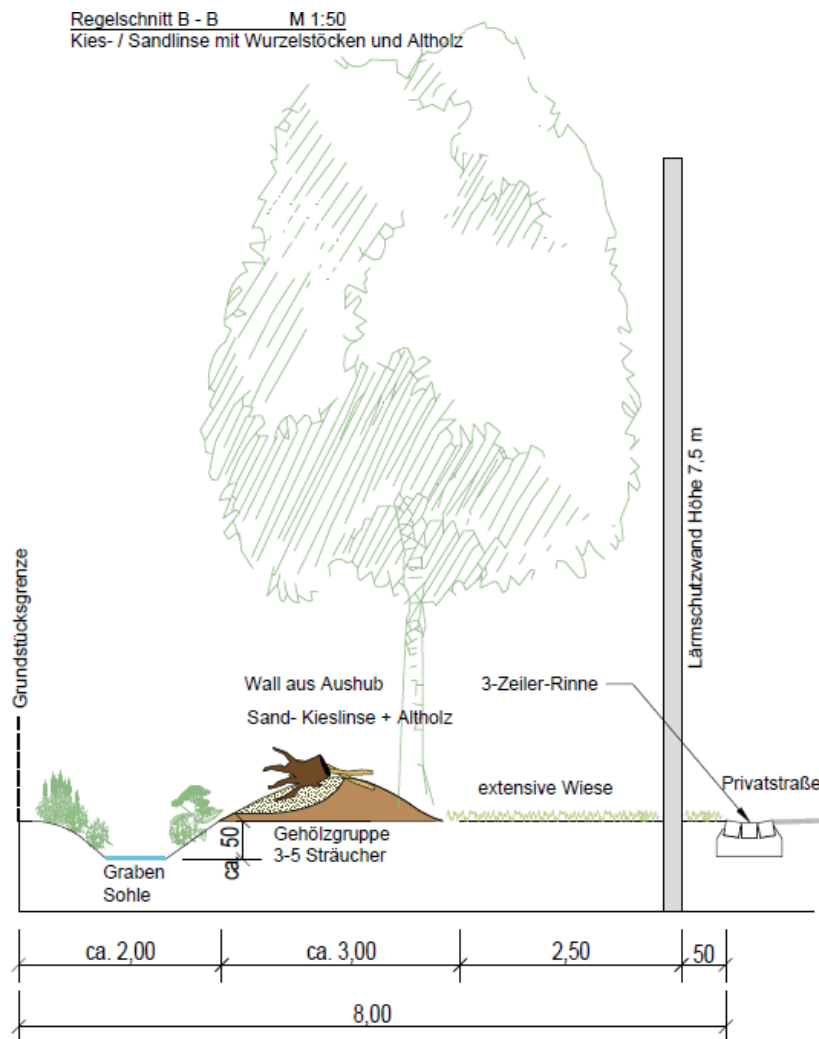
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Regelgrundriss ohne Maßstab



Regelschnitt A - A M 1:50
Pflanzgruppe





8. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.¹² Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.¹³ Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die

¹² (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

¹³ (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2024)

Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“ angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern
- Festsetzung einer Dachbegrünung auf den Flachdächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Zulässigkeit von aufgeständerten Solar- und Photovoltaikanlagen, verpflichtende Anlagen von Dachflächen-Photovoltaik gem. BayBO
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der PKW-Stellplätze
- Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Trennsystem, Versickerung des Niederschlagswassers
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

9. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet (GE)

Festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl 0,8

10. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHENGesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 72.514 m²

abzüglich:

Straßenverkehrsfläche öffentlich ca. 1.925 m²Vorhabensfläche ca. 70.589 m²

davon:

Nettobaufläche Gewerbegebiet ca. 66.307 m²private Straßenverkehrsfläche ca. 4.282 m²

11. UMWELTBERICHT

11.1 Einleitung

11.1.1 Grundlagen

11.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht umfasst hierzu v. a. die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Umweltauswirkungen auf

- den Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Im Zusammenhang mit den vorliegenden Planverfahren werden die potenziellen Auswirkungen durch die vorliegenden Planungen (Bebauungsplan, Änderungen Flächennutzungsplan) ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglichen Nutzungen werden durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eingeschränkt. Grundlegend erfolgt die Bewertung der Umweltauswirkungen jedoch auf Basis einer hypothetisch möglichen maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

11.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Stand 2021), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, der Plan Bestand + Eingriff M 1:2.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), wenn nötig, integriert werden.

11.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE). Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine gewerbliche Fläche am südlichen Ortsrand von Holzheim für die Ansiedlung eines Investors entwickelt werden. Dies ist für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum dringend erforderlich.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindegebiet Ampfing erfolgen. Nun soll für einen Investor ein großflächiges Areal für eine Neuansiedlung zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wird die Arbeitsmarktattraktivität gesteigert und werden neue Arbeitsplätze geschaffen, die in der Region dringend benötigt werden. Zudem befindet sich das geplante Gewerbegebiet in infrastruktureller Nähe zur Ausfahrt der A 94.

Durch die Lage am Ortsrand von Holzheim ist die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. dem Ziel 3.3 des LEP bei der vorliegenden Planung gegeben.

Durch die getroffenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“, die zugehörigen Vorhaben- und Erschließungspläne und den Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass sich die geplante Gewerbegebietsfläche mit der Bebauung in das vorhandene Landschaftsbild und die Topografie einfügt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 72.514 m². Davon entfallen ca. 70.589 m² auf die Vorhabensfläche.

Das Planungsgebiet umfasst die Flur-Nrn. 2074 und 2123/2 und Teilflächen der Flur-Nrn. 2092, 2097 und 2099 der Gemarkung Ampfing.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des geplanten Gewerbegebietes
- sinnvolle und flächensparende Erschließung
- Versickerung des Niederschlagswassers und Regelung des Oberflächenabflusses
- Eingrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern
- Immissionsschutz der Nachbarschaft
- Einbindung in das Landschaftsbild
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen

Eine detaillierte Beschreibung der planlichen und textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“ ist der Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

11.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien	Ziele für die Umweltprüfung
Baugesetzbuch (BauGB)	▪ Schutz der in § 1 Abs. 5, 6 und § 1a BauGB benannten Belange des Umweltschutzes. ▪ Festsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen im Falle von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. ▪ Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich (...) genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)	▪ Schutz von Natur und Landschaft ▪ Schutz des Landschaftsbildes ▪ Schutz der Erholungsfunktion der Landschaft ▪ Schutz von Naturhaushaltsfunktionen wie Boden, Klima, Biotope etc.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

	▪ Bewahrung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft ▪ Schutz der biologischen Vielfalt ▪ Schutz von besonders und streng geschützten Arten der Flora und Fauna (Artenschutz) ▪ Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	▪ Schutz des kohärenten Schutzgebietssystems Natura 2000 ▪ Schutz natürlicher Lebensräume und wildlebender Tiere und Pflanzen bzw. Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse ▪ Erhaltung der biologischen Vielfalt
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)	▪ Schutz der natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ▪ Schutz der natürlichen Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ▪ Schutz der natürlichen Funktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers ▪ Schutz der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ▪ Schutz u.a. der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungsfunktion
Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)	▪ Prüfung von bestehenden oder möglichen nachteiligen Einwirkungen auf den Boden Schutz des Bodens vor nachteiligen Einwirkungen ▪ Nachweis von schädlichen Bodenveränderungen ▪ Festlegung von Maßnahmen zur Abwehr und/oder zur Sanierung von Altlasten und Bodenverunreinigungen
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Oberflächengewässerverordnung (OGewV) Grundwasserverordnung (GrwV)	▪ Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zielerreichung eines guten ökologischen und eines guten chemischen Zustands ▪ Vermeidung der Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands von Grundwasserkörper ▪ Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands von Grundwasserkörper ▪ Sicherstellung des Trinkwasser- und Heilquellenschutzes
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	▪ Schutz des Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen ▪ Vorbeugung gegenüber dem Entstehen von Immissionen (Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen durch Geräusche, Luftverunreinigungen, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen) ▪ Festlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von Emissionen bzw. immissionsseitigen Belastungen
TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)	▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft, insbesondere der menschlichen Gesundheit vor schädlichen anlagenbedingten Geräuschen ▪ Vorsorge vor nachteiligen Geräuschimmissionen ▪ Schutz der Nachbarschaft durch Sicherstellung der Einhaltung von nutzungsbezogenen Immissionsrichtwerten
DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)	▪ Schutz vor unzulässigen Geräuschimmissionen durch städtebauliche Maßnahmen

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

	▪ Sicherstellung des vorbeugenden Geräuschimmissionsschutzes als Voraussetzung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ▪ Festlegung von Maßnahmen zur Verringerung und Vorsorge von Geräuschimmissionen
TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft)	▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen ▪ Vorsorge von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe ▪ Sicherstellung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt ▪ Festlegung von Maßnahmen zur Verminderung von Luftschadstoffimmissionen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen
Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV)	▪ Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe ▪ Sicherstellung der Einhaltung und Verminderung von anlagenbezogenen Immissionen
12. BImSchV - Störfall-Verordnung	▪ Prüfung der Anwendbarkeit der Störfall-Verordnung ▪ Schutz gegenüber Gefahren für das Leben des Menschen, Gesundheitsgefahren und der Umwelt insgesamt gegenüber Störfällen
Licht-Leitlinie der Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI)	▪ Vermeidung von Belästigungen und Gesundheitsbeeinträchtigungen des Menschen durch Blendwirkungen oder Aufhellungen ▪ Vermeidung / Verminderung von schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere

11.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Ampfing in der Region 18 – Südostoberbayern und ist als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion), dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.¹⁴

Gemäß Regionalplan 18 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt der Region als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Sicherung und Stärkung der Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit, Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Ampfing für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an einer großflächigen Gewerbegebietsfläche im Anschluss an die Ortsränder von Holzheim und Reit für die Neuansiedlung eines Betriebes bereit zu stellen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und die Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Diese Stärkung

¹⁴ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2024)

und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindebereich von Ampfing erfolgen.

11.1.3.2 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing stellt das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. In einem separaten vorgezogenen Verfahren wird das Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing durch eine 33. Änderung geändert. Darin wird das Planungsgebiet als Gewerbegebiet mit randlichen Grünflächen dargestellt.

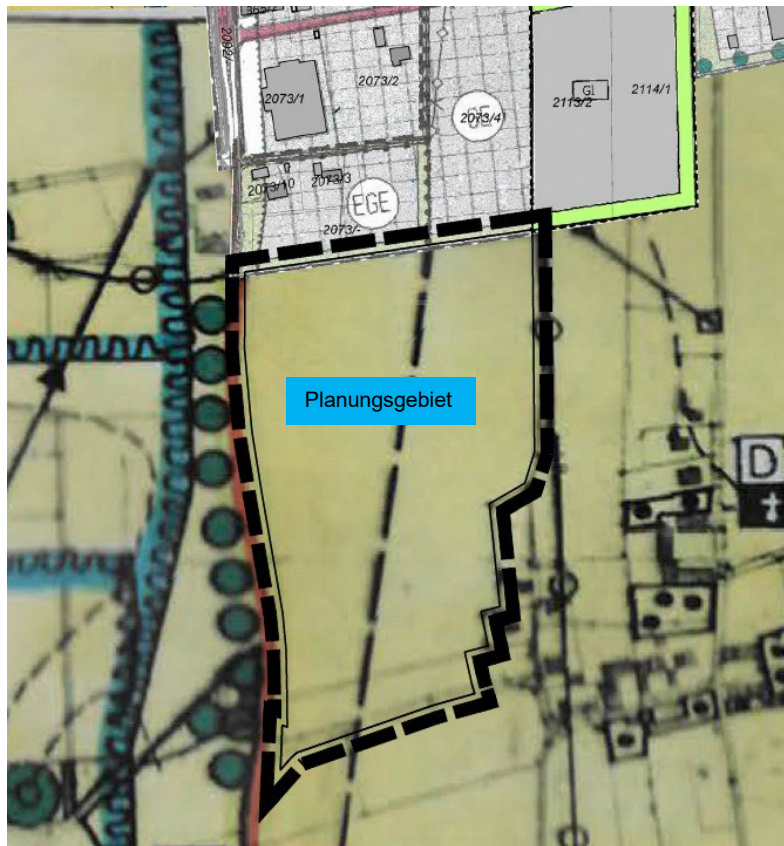


Abb. 15: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing (Planungsfläche schwarze Umrandung); Darstellung unmaßstäblich

Das gesamte Planungsgebiet des Flächennutzungsplan-Deckblattes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 7,2 ha.

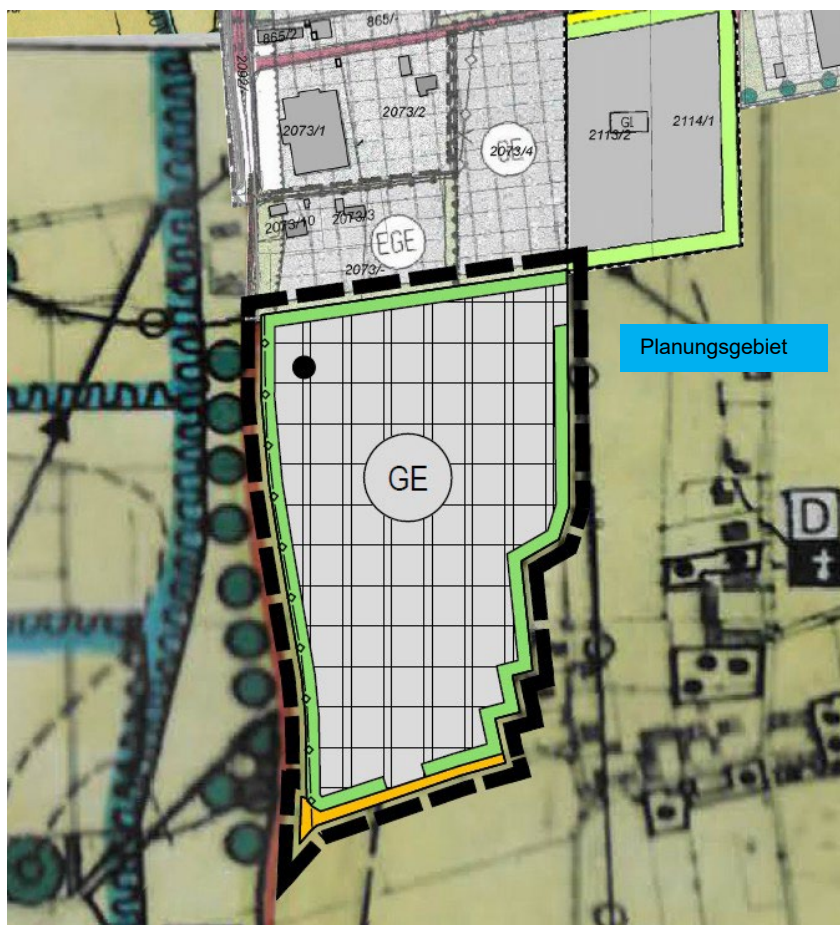


Abb. 16: Ausschnitt aus der im Verfahren befindlichen 33. Änderung mit Deckblatt 49 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing (Planungsfläche schwarze Umrandung); Darstellung unmaßstäblich

11.1.3.3 Potentielle natürliche Vegetation, Naturraum

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der *Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald*; örtlich mit *Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald* in Erscheinung.¹⁵

Naturraum-Haupteinheit: Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65)
Naturraum-Einheit: Unteres Inntal (054)

¹⁵ (FINWeb (2025) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2025)

11.1.3.4 Schutzgebiete

11.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet und in näherer Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹⁶

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

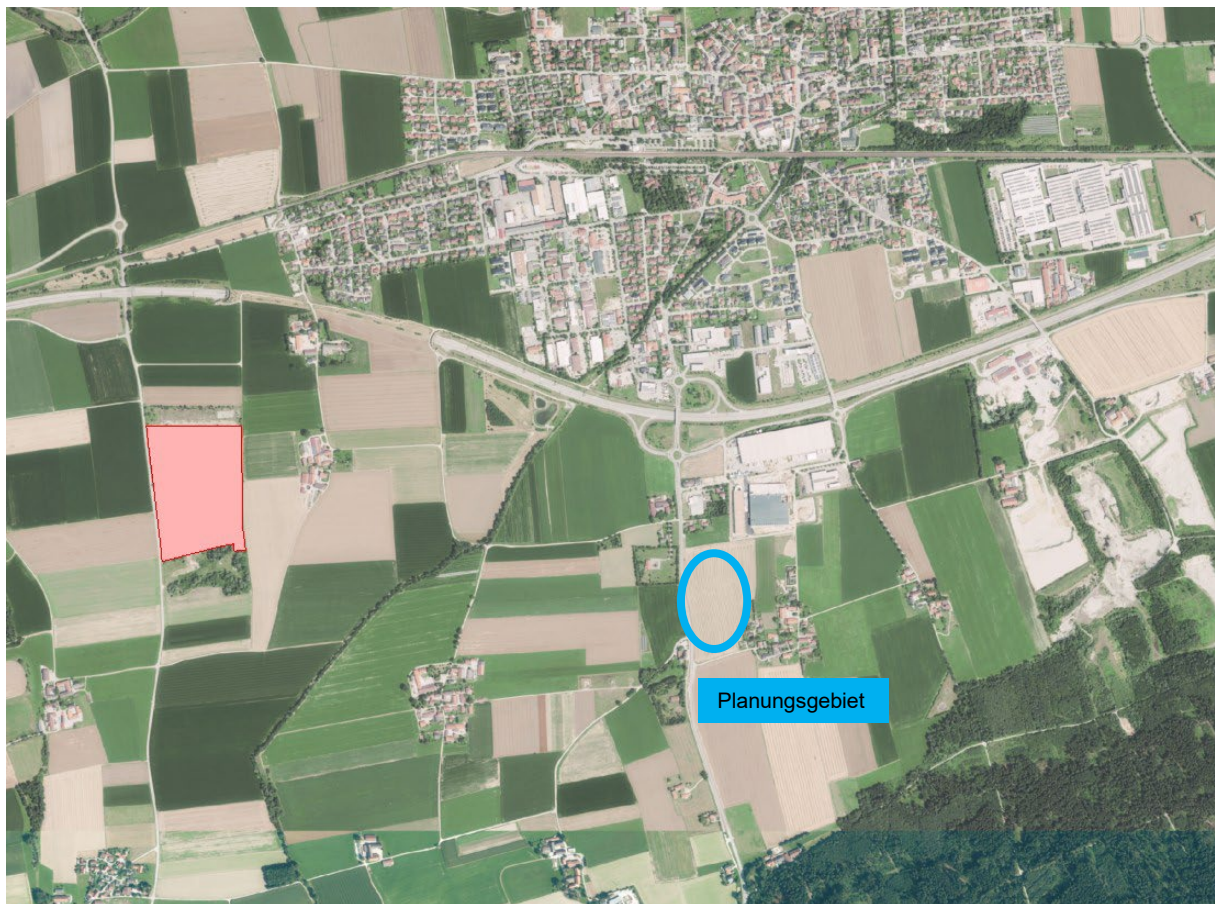


Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet 7842-371.03 Kammolch-Habitate in den Landkreisen Mühldorf und Altötting

Ca. 1,4 km westlich der Planungsfläche liegt das FFH-Gebiet 7842-371.03 „Kammolch-Habitate in den Landkreisen Mühldorf und Altötting“.¹⁷

Eine Vernetzungsstruktur für Amphibienwanderung wird im Geltungsbereich von West nach Ost vorgesehen.

¹⁶ (FINWeb (2025) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2025)

¹⁷ (FINWeb (2025) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2025)

11.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht, Trinkwasserschutzgebiete

Im und in direkter Umgebung des Planungsgebietes befindet sich weder ein Naturpark, ein Nationalpark, ein Landschaftsschutzgebiet noch ein Naturschutzgebiet. Ca. 750 m südlich der Planungsfläche befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Mühldorfer Hart“.¹⁸



Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Grün schraffiert: Landschaftsschutzgebiet „Mühldorfer Hart“

Die Planungsfläche liegt im Wasservorranggebiet (sh. Punkt 2.1.2). Direkt anliegend befindet sich der Ortsteil Reit, das Gewerbegebiet Holzheim und die stark befahrene Staatsstraße 2091.

Die Trinkwasserschutzgebiete Mettenheim, Waldkraiburg und Heldenstein befinden sich ca. 700 bis 1400 m südlich. Das Grundstück Flur-Nr. 2074, Gem. Ampfing, befindet sich jedoch derzeit weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Trinkwasserschutzgebiet. Deshalb ergeben sich aus dieser Perspektive derzeit keine zusätzlichen Verbote/Vorgaben.

¹⁸ (FINWeb (2025) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2025)



Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Blau kariert:	Trinkwasserschutzgebiet festgestellt
Blau gestreift:	Trinkwasserschutzgebiet planreif

Die Gemeinde Ampfing betreibt in der Nähe einen Trinkwasserbrunnen. Die kompletten Unterlagen für das Trinkwasserschutzgebiet sind zur Prüfung und Genehmigung beim Landratsamt bzw. Wasserwirtschaftsamt eingereicht worden. Die Schutzgebietsausweisung liegt vor. Danach befindet sich die Planungsfläche nicht im geplanten Wasserschutzgebiet und auch nicht im Zustrom der Brunnen III bis V.

Weiterhin betreiben auch die Stadt Waldkraiburg und der Zweckverband zur Wasserversorgung der Mettenheimer Gruppe in der Umgebung Brunnen. Aus den hierfür bestehenden Schutzgebieten ergeben sich keine Einschränkungen. Das bestehende Schutzgebiet für die Brunnen der Mettenheimer Gruppe ist allerdings schon älter und muss neu ermittelt werden. Es ist dabei von Änderungen auszugehen. Weiter ist bekannt, dass der Zweckverband in Zusammenarbeit mit einem Fachbüro eine Neuberechnung des Wasserschutzgebietes durchführt. Der Zustrombereich / Randstromlinie betrifft nach dem Wissensstand der Gemeinde lediglich den südwestlichen Bereich des neuen Firmenareals.

Zusätzlich hinzu kommen noch die Planungen der Gemeinde Ampfing, im Mühlendorfer Hart einen neuen, weiteren Brunnen zu errichten. Nach Auskunft des beauftragten Fachbüros darf ein mögliches Wasserschutzgebiet allein schon wegen dem vorhandenen Ortsteil Reit (liegt im Unterstrom des Firmenareals ATOMA) sich nicht darüber hinaus ausdehnen. Eine Ausdehnung des Firmengeländes in der dargestellten Größe steht daher die Ausweisung eines möglichen Wasserschutzgebietes für einen neuen Brunnen der Gemeinde Ampfing nicht im Wege.

Weiter liegen aktuell dem Wasserwirtschaftsamt keine Unterlagen für Neuausweisungen von Wasserschutzgebieten vor, welche eine Planreife besitzen. Erst mit Planreife ist es möglich, im Vorgriff auf die künftige Schutzgebietsverordnung bereits Einzelanordnungen oder eine Allgemeinverfügung (=vorläufige Sicherung) zu erlassen, wenn andernfalls der Schutzzweck der zukünftigen Verordnung gefährden würde. Ab diesem Zeitpunkt ist es möglich, künftige Verbote oder Einschränkungen bereits vorwegzunehmen.

Soweit ein Verbotstatbestand betroffen ist, besteht die Möglichkeit, hiervon beim Landratsamt eine Ausnahme zu beantragen. Hierüber wird in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Gesundheitsamt im Einzelfall entschieden; weiter wird der betroffene Wasserversorger dazu gehört. Ob und in welchen Fällen Ausnahmen möglich sind und unter welchen Voraussetzungen, kann pauschal nicht beantwortet werden.

Aus Gründen einer Zusammenarbeit zwischen der Fa. ATOMA und den beiden betroffenen Wasserversorgern (Mettenheimer Gruppe und Ampfing) wird jedoch empfohlen, bereits im Vorfeld sich abzustimmen. Damit hätte die Firma den Vorteil, ggf. kommende Vorgaben bei der Umsetzung des Bauvorhabens bereits zu berücksichtigen und sich spätere Umbauarbeiten zu ersparen. Die Wasserversorger haben den Vorteil, die Problematik der Schutzzfähigkeit bei der Schutzgebietsausweisung zu entkräften, wenn besondere Maßnahmen zum Grundwasserschutz beim Bau berücksichtigt werden.

Das Grundwasser darf durch die geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Eine Versickerung nach den geltenden Richtlinien (flächig und oberflächennah über belebte Bodenschichten bzw. über Rigolensysteme) wird auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

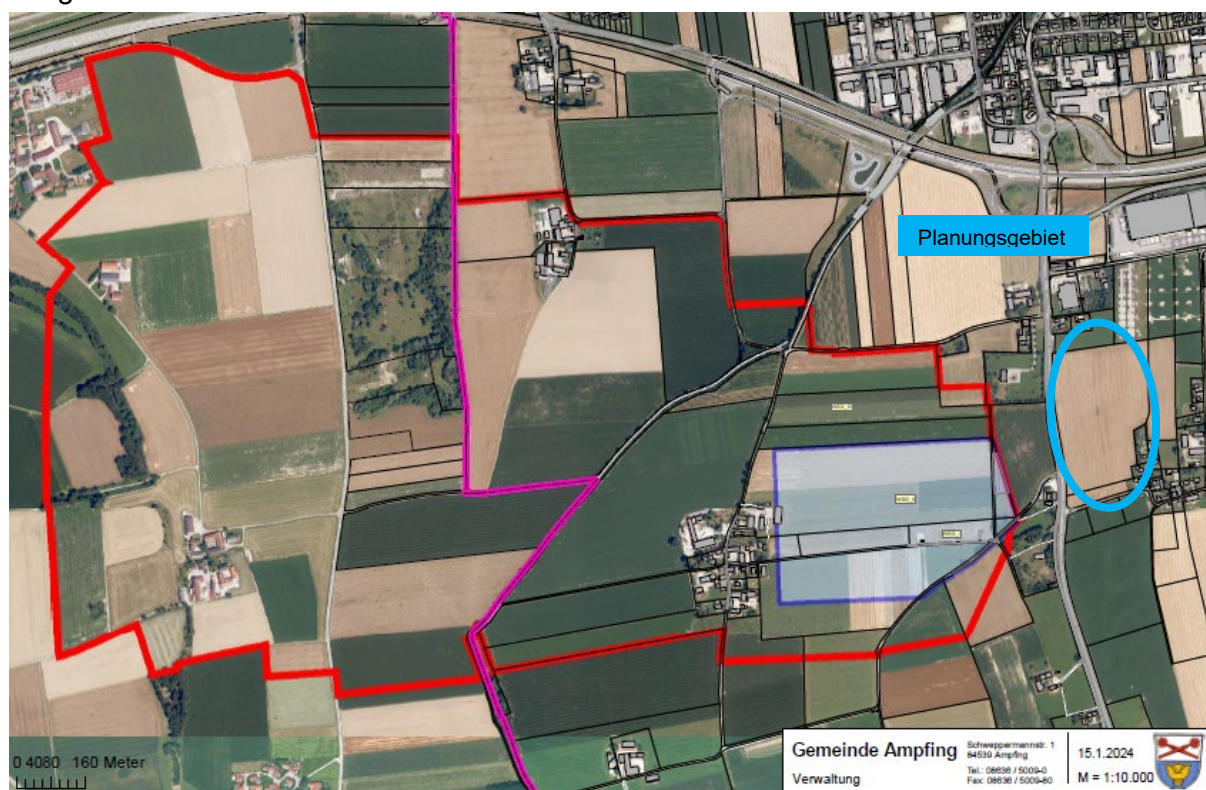


Abb. 20: Vorläufige Übersichtskarte des geplanten Wasserschutzgebietes Ampfing mit den Schutzzonen I bis III; (Gemeinde Ampfing, BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Bei Gewerbegebieterschließungen ist die spätere Nutzung durch die noch nicht bekannten Betriebe verschiedenster Branchen nicht vorhersehbar und somit das Schadstoffpotential von Hofflächen nicht abzuschätzen. Grundsätzlich sind die Abflüsse von Dach-, Freiflächen- und Straßenflächen nach den Vorgaben der Regenwasserbewirtschaftung, insbesondere nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 vom Oktober 2024, zu behandeln. Grundsätzlich muss die Art der Flächenbefestigung dem zu erwartenden Schadstoffpotential entsprechen. Im Einzelbauvorhaben ist der Nachweis zu erbringen, dass die Abwasserbehandlung gesichert ist. Sofern eine Galvanik vorgesehen ist, fällt diese incl. des Anlieferbereichs komplett in den Anwendungsbereich der Anlagenverordnung (AwSV). Auch diese Vorschrift ist bei der Planung zu berücksichtigen. Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind grundsätzlich die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

Durch die Versiegelung ist eine Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Durch die Regelung der Versiegelung über die Grundflächenzahl und die Festsetzung von Grün- und Pflanzflächen wird eine Verringerung der Flächenversiegelung erreicht.

Zusätzlich wird das Niederschlagswasser auf der Planungsfläche versickert (flächig und oberflächennah über belebte Bodenschichten bzw. über Rigolensysteme). Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten. Dadurch kann auf Bebauungsplan-Ebene eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung ausgeschlossen werden.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht kann unter Einhaltung der Vorgaben und Auflagen durch die Planung somit mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

11.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Innerhalb der Planungsfläche sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Ökoflächen. Ca. 100 m südwestlich des Planungsgebietes liegt das amtlich kartierte Biotop Nr. 7740-1065-001 „Ehemalige Kiesgrube östlich Eichheim“ sowie eine Ökofläche der Gemeinde Ampfing.¹⁹

Biotope oder Ökoflächen werden von der Planung daher nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf diese auszugehen.



Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün schraffiert: Flächen im Ökoflächenkataster

¹⁹ (FINWeb (2025) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2025)

11.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen²⁰:

1. *natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
2. *Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
3. *offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,*
4. *Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
5. *offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
6. *Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.*

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten²¹:

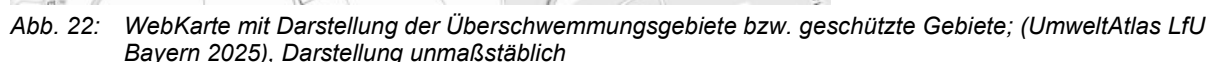
1. *Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
2. *Moorwälder,*
3. *wärmeliebende Säume,*
4. *Magerrasen, Felsheiden,*
5. *alpine Hochstaudenfluren,*
6. *extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und*
7. *arten- und struktureiches Dauergrünland.*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

²⁰ (BNatSchG, 2024)

²¹ (BayNatSchG, 2024)

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete in der Gemeinde Ampfing dargestellt.²² Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch einer Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen.



Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

²² (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt.²³ Durch das sehr geringe Gefälle des Geländes nach Osten sind Fließwege mit mäßigem Abfluss vorhanden. Der Bereich mit starkem Abfluss im Norden liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Im Rahmen der geplanten Bebauung wird das Gelände jedoch stark verändert.

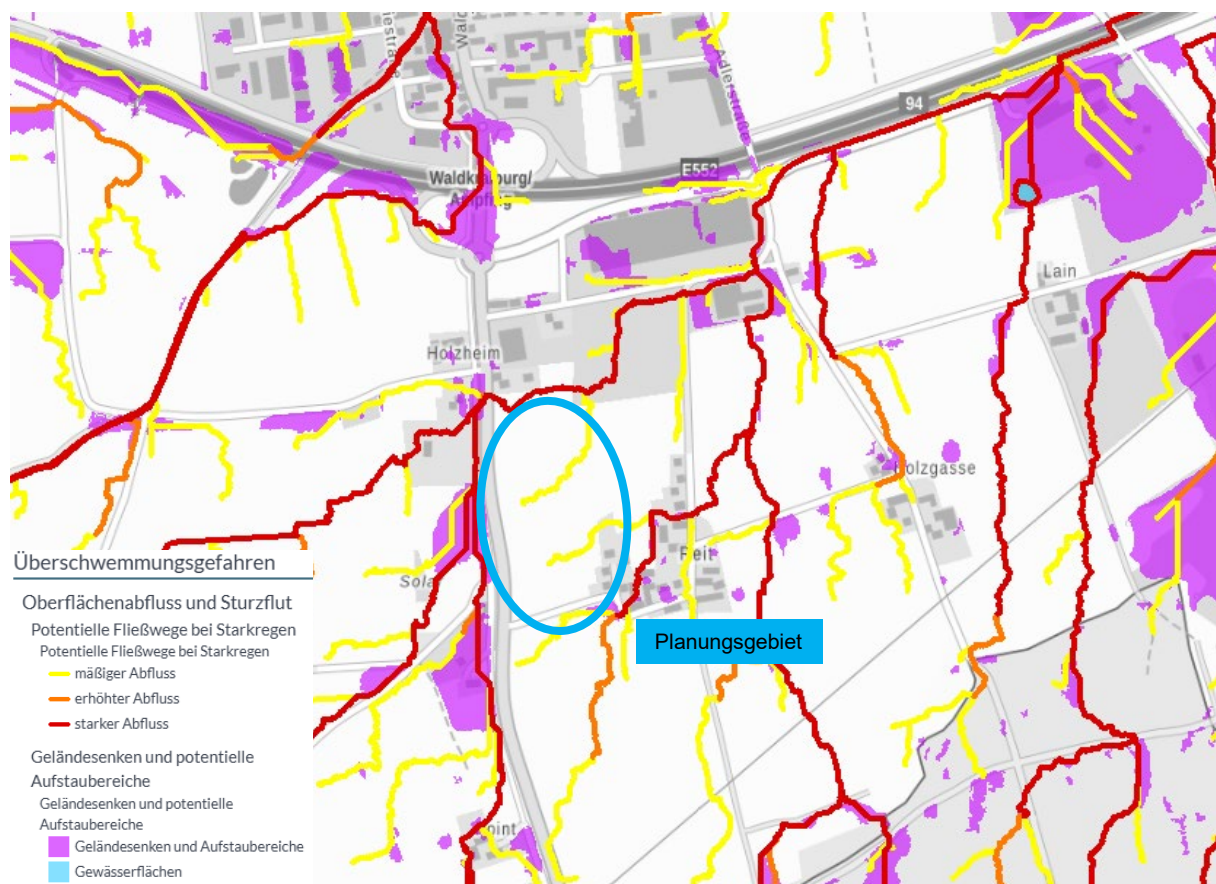


Abb. 23: WebKarte mit Darstellung des Oberflächenabflusses und Sturzfluten; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Bereits im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung wurde für das geplante Projekt mit beiden Bauabschnitten ein Überflutungsnachweis nach DWA-A 138-1 erstellt. Demnach ist die Rückhaltung schadlos auf dem Grundstück möglich. Für ein 30-jähriges Regenereignis wurde die rückzuhaltende Regenwassermenge mit ca. 950 m³ und für ein 100-jähriges Regenereignis mit ca. 1.600 m³ ermittelt. Diese Massen können überwiegend im großflächigen Parkplatzbereich eingestaut werden.

²³ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zur Niederschlagsableitung unter Punkt 5.6.2 und die Ausführungen zum Schutzgut Wasser unter Punkt 11.4.3 verwiesen.

11.1.3.5 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden.

Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar.²⁴ Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort in keinem wassersensiblen Bereich liegt. Auf die Ausführungen unter Punkt 5.6.3 zu Überschwemmungsgefahren wird verwiesen.

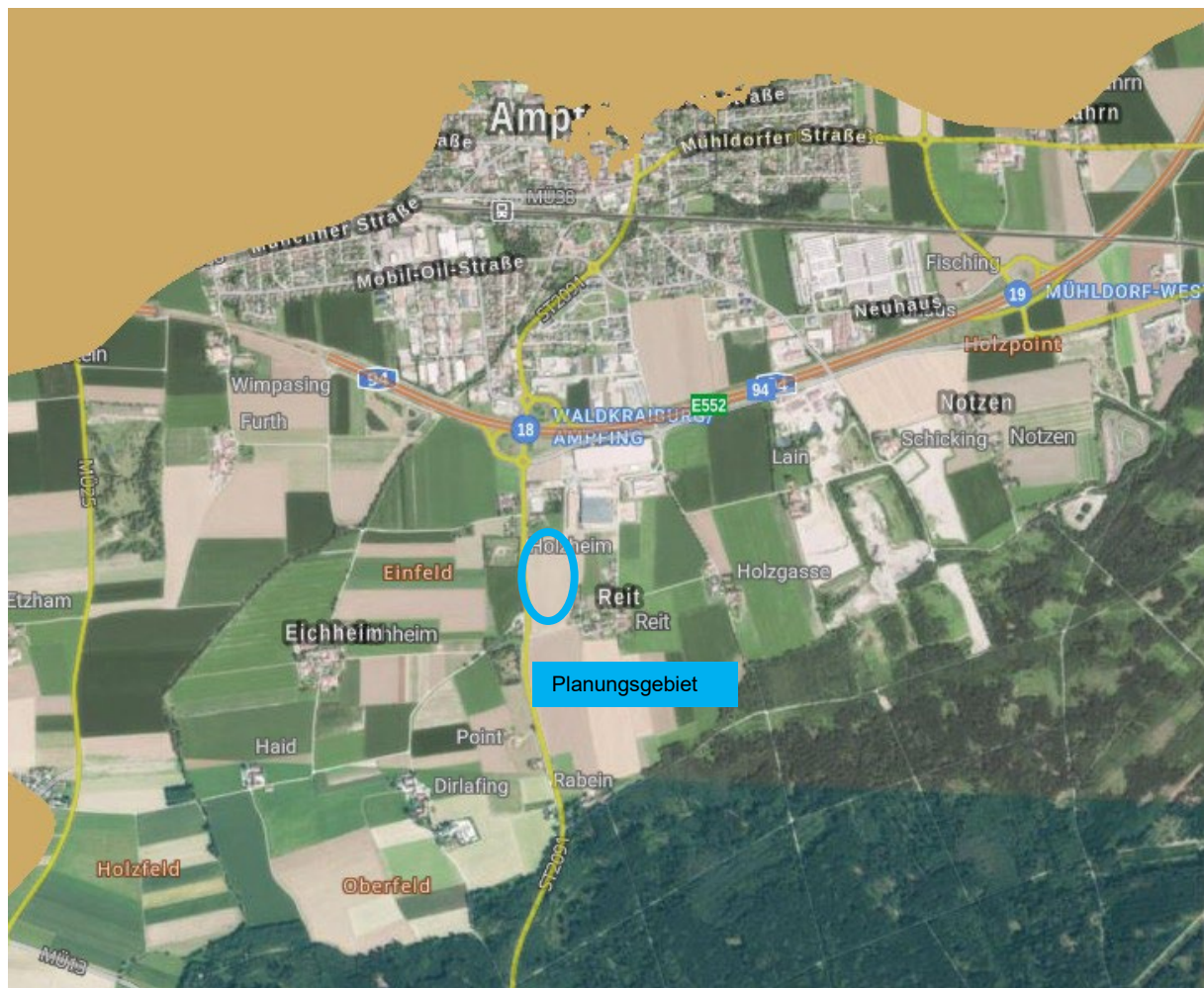


Abb. 24: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensibler Bereich

²⁴ (BayernAtlas, 2025)

11.1.3.6 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. Das Bodendenkmal D-1-7740-0193 „*Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung*“ liegt ca. 550 m östlich der Planungsfläche und wird durch die Planung nicht berührt.²⁵

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

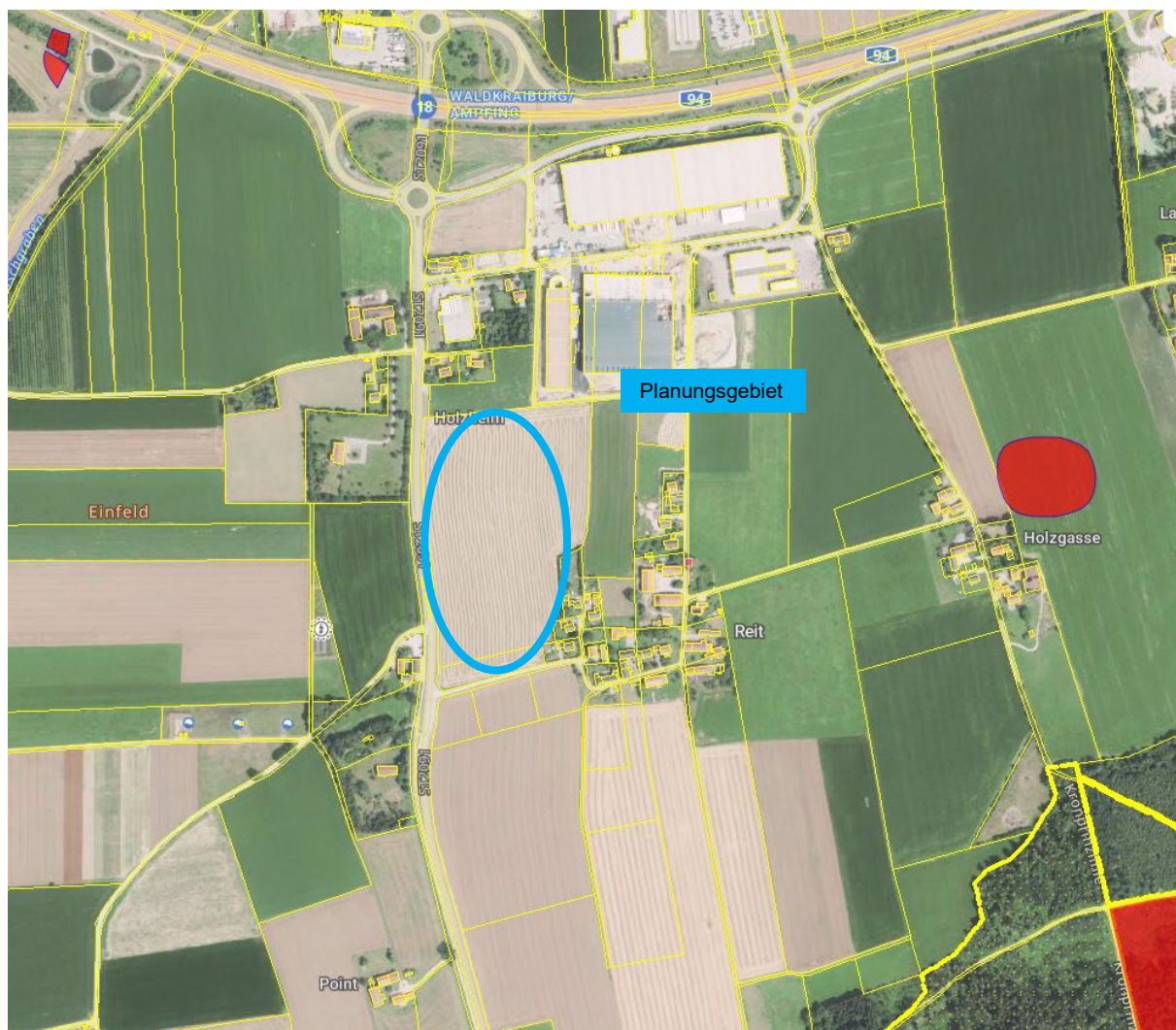


Abb. 25: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche. Ca. 150 m östlich des Geltungsbereiches in der Ortschaft Reit befindet sich eine kleine Lourdeskapelle (D-1-83-112-23: „*Kapelle, neubarocker Satteldachbau mit Putzgliederung, Dachreiter und Lourdesgrotte, 1912; mit Ausstattung.*“).²⁶

²⁵ (BayernAtlas, 2025)

²⁶ (BayernAtlas, 2025)

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Die Lourdeskapelle von geringer Höhe ist durch Bestandsbebauung und Baumbestand von der Planungsfläche getrennt. Deren Lage ist nicht weithin sichtbar und hat somit keine Fernwirkung. Das Bauwerk richtet sich zudem an der Ortsstraße von Reit aus. Durch die geplanten Neubauten büßt das Baudenkmal seinen kulturhistorischen Wert nicht ein.

Somit ist von einer Beeinträchtigung von Baudenkmälern ausgehend von der geplanten gewerblichen Bebauung nicht auszugehen.

11.1.3.7 Waldfunktionskartierung

Gem. der Waldfunktionskartierung liegen keine Schutz- oder Erholungswälder in unmittelbarer Umgebung.²⁷

²⁷ (FINWeb (2025) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2025)

11.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf der Planungsfläche oder in unmittelbarer Umgebung befindet sich kein kartiertes Biotop. Bei Begehungen im Mai und Juli 2025 durch das Büro Jocham Kessler Kellhuber GmbH konnten auch keine Flächen mit höherwertigen Biotopen festgestellt werden. Es handelt sich bei der Fläche fast ausschließlich um eine intensiv genutzte Ackerfläche mit randlichem Straßenbegleitgrün.



Abb. 26: Ansicht von Süden – Planungsfläche Acker, Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH (Mai 2025)

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben. Es geht auf diesen Flächen lediglich ein potentieller Lebensraum für Feld- und Wiesenvögel verloren.

Die betroffene landwirtschaftliche Fläche befindet sich jedoch im Anschluss eines bestehenden Gewerbegebietes im Norden und in Nachbarschaft der Ortschaft Reit im Südosten. Im Westen wird es von der vielbefahrenen Staatsstraße begrenzt. Durch diese Einflüsse kann davon ausgegangen werden, dass diese Fläche für Boden-/Wiesenbrüter nicht geeignet ist.

Zur Sicherheit wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“ bereits durch das Umwelt-Planungsbüro Scholz aus Wurmsham im Jahr 2024 eine Bestandserfassung von Feldvögeln durch 4 Begehungen durchgeführt. Bei der Bestandserfassung konnten weder im Geltungsbereich noch in angrenzenden Flächen planungsrelevante Feldvogelarten nachgewiesen werden. Es konnten bei keiner Begehung Hinweise auf eine Besiedlung durch Feldvögel erbracht werden. Durch die Flächeninanspruchnahme für das geplante

Bauvorhaben sind somit keine direkten Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der untersuchten, planungsrelevanten Vogelarten zu erwarten.

Um dennoch Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden, wurden detaillierte Festsetzungen gefasst. Diese sind unter Punkt 7. Artenschutz ausreichend beschrieben.

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Amphibienlebensräume. Die geplante Fläche liegt zwischen diesen vorhandenen Lebensstätten.

Auch wenn davon auszugehen ist, dass die viel befahrene St 2091 bereits eine erhebliche Barrierewirkung hervorruft und der Acker auf Grund seiner intensiven Nutzung keine geeigneten Vernetzungsstrukturen zwischen den Lebensräumen für Amphibien darstellt, können Wanderbeziehungen von West nach Ost und umgekehrt nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird als Vermeidungsmaßnahme in einem 8,0 m breiten Grünstreifen, der in West-Ost-Richtung verläuft Habitatstrukturen für Amphibien als Leit-/Vernetzungsstrukturen angelegt, um Ihnen eine Wanderung zwischen den westlich und östlich gelegenen Lebensstätten zu ermöglichen.

Die Ausbildung des Grünstreifens mit Graben und Wall als Vernetzungsstruktur für Amphibienwanderung wird in der Festsetzung detailliert beschrieben. Entlang der Grundstücksgrenze erfolgt ein kleiner Grabenaushub, in welchem sich Niederschlagswasser sammeln kann bzw. in welchen Niederschlagswasser abgeleitet wird. Der anfallende Aushub wird für eine Walschüttung verwendet (Gesamtbreite Graben und Wall ca. 5,0 m). Die detaillierten Festsetzungen sind unter Punkt 7. Artenschutz ausreichend beschrieben.

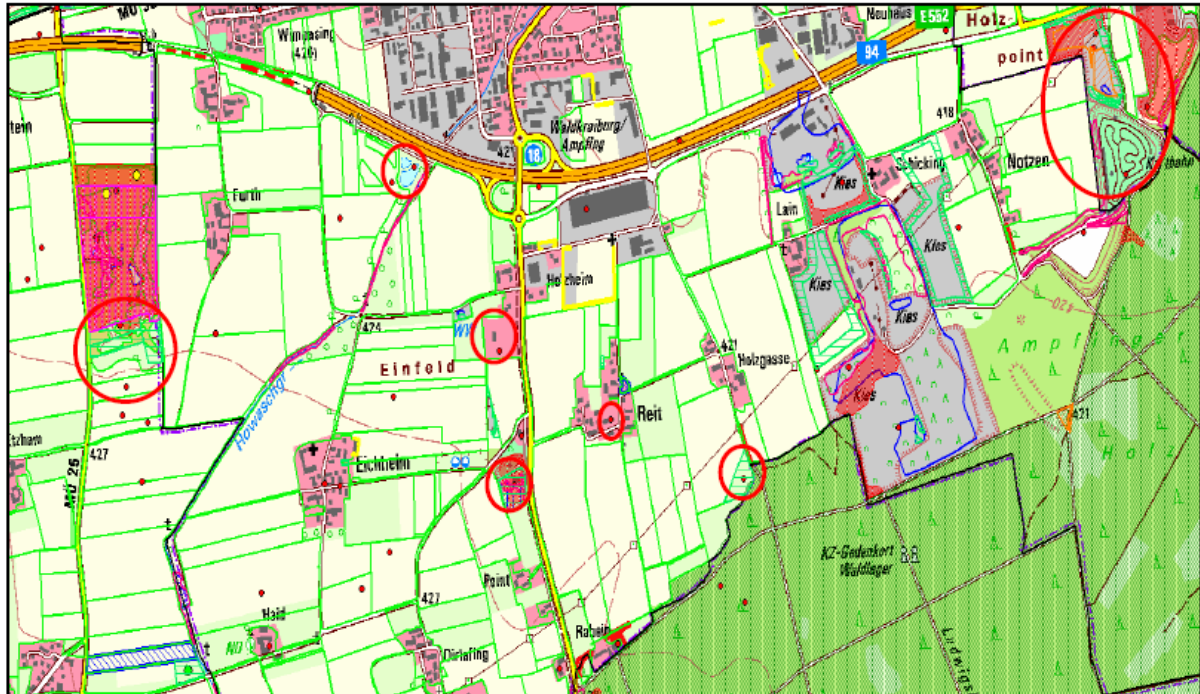


Abb. 27: Übersichtsplan Amphibien/Laubfrosch (rote Umrandung); (LRA Mühldorf a.Inn, September 2023), Darstellung unmaßstäblich

Es ist davon auszugehen, dass keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind. Deshalb wird von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung abgesehen.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

11.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 72.514 m². Davon entfallen ca. 70.589 m² auf die Vorhabensfläche.

Die Eingriffsfläche umfasst den gesamten Geltungsbereich ohne die bereits versiegelten Straßenverkehrsflächen der Staatsstraße und der Gemeindestraße und somit eine Fläche von 71.440 m². Diese Fläche entspricht dem für die Bebauung zur Verfügung stehenden Bereich, inklusive der Flächen für den Neubau der privaten inneren Erschließungsstraße.

Für die Eingriffsflächen auf der landwirtschaftlichen Fläche und dem Straßenbegleitgrün wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

11.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

11.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan „Bestand + Eingriff“ zu entnehmen.

Die Bewertung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung (BayKompV).

Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände sind auf der Planungsfläche nicht vorhanden. Es befinden sich keine Gehölz- und Strauchbestände auf der Fläche.

Die Planungsfläche wird bis auf den schmalen Streifen des Straßenbegleitgrüns ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche und als Straßenbegleitgrün sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Es sind nur Grünflächen mit einer geringen Wertigkeit vorhanden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“ wurde bereits durch das Umwelt-Planungsbüro Scholz aus Wurmsham im Jahr 2024 eine Bestandserfassung von

Feldvögeln durch 4 Begehungen durchgeführt. Bei der Bestandserfassung konnten weder im Geltungsbereich noch in angrenzenden Flächen planungsrelevante Feldvogelarten nachgewiesen werden. Es konnten bei keiner Begehung Hinweise auf eine Besiedlung durch Feldvögel erbracht werden. Durch die Flächeninanspruchnahme für das geplante Bauvorhaben sind somit keine direkten Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der untersuchten, planungsrelevanten Vogelarten zu erwarten.

intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation (A11)

Auf der Planungsfläche befindet sich überwiegend eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes somit insgesamt als **intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation** eingestuft und mit 2 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden Liste 1 a wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **intensiv bewirtschaftete Äcker** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

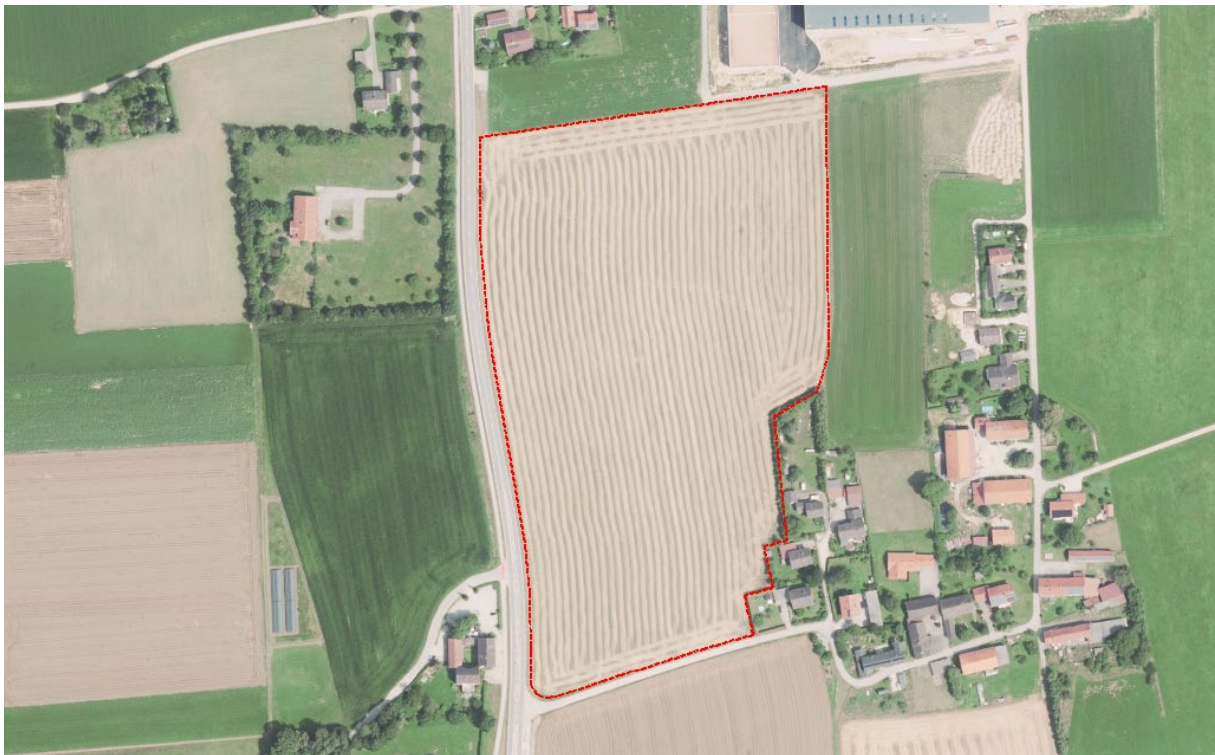


Abb. 28: Luftbild mit Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün) (V51)

Durch den Ausbau der Gemeindestraße wird in ein Straßenbegleitgrün eingegriffen. Gehölze sind jedoch nicht vorhanden.

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes somit insgesamt als **Grünflächen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen** eingestuft und mit 3 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden Liste 1 a wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Grünflächen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrswegen** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

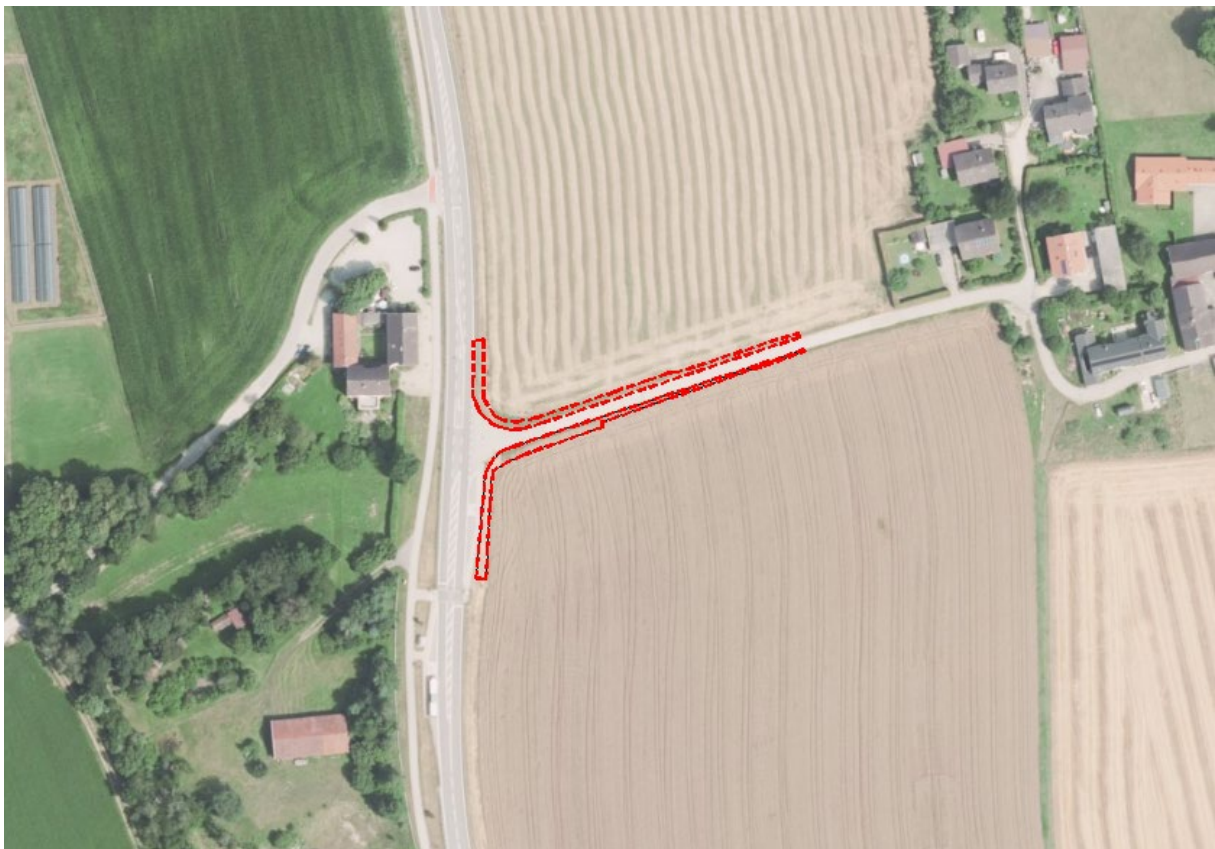


Abb. 29: Luftbild mit Lage der Eingriffsfläche Straßenbegleitgrün (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Abb. 30: WebKarte mit Darstellung der geologischen Haupteinheiten; (UmweltAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Die digitale hydrogeologische Karte 1:100:000 (dHK100) gibt folgende Auskunft zu der vorherrschenden hydrogeologischen Einheit:³¹

<i>Einheit:</i>	<i>Talschotter ohne Anbindung an das Talgrundwasser und Quartäre Schotter außerhalb der Täler (glazifluviale Schotter)</i>
<i>Gesteinsausbildung:</i>	<i>Kies und Sand mit wechselndem Feinsand- und Schluffgehalt, Feinsand und Schluff z. T. als Lagen oder Linsen, Schotter bereichsweise durch karbonatische Zementation zu Nagelfluh verfestigt; Mächtigkeit wenige Meter bis 50 m, in Rinnen bis 70 m</i>
<i>Hydrogeologische Eigenschaften:</i>	<i>Poren-Grundwasserleiter mit mittleren bis sehr hohen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten, Nagelfluh Kluft- (Poren-)Grundwasserleiter mit geringen bis mittleren Durchlässigkeiten, wasserwirtschaftlich von lokaler bis überregionaler Bedeutung</i>
<i>Schutzfunktionseigenschaften:</i>	<i>überwiegend sehr geringes bis geringes Filtervermögen</i>

Bodenaufbau

Für die Planungsfläche wurde ein geotechnischer Bericht Nr. 25221333 vom 01.07.2025 durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH aus Hengersberg erstellt.

Die erkundeten Bodenschichten wurden folgendermaßen beschrieben:

„Bodenschicht 1 – bindige Deckschicht

Unter einer bis zu 20 cm mächtigen Mutter-/ Ober-/ Ackerbodenauflage (Homogenbereich O) stehen bei BS 1 bis BS 16 bis in eine Tiefe zwischen 0,8 m u. GOK (BS 9) und eine maximale Tiefe von 1,3 m u. GOK (BS 13) die Böden der bindigen Deckschicht der Bodenschicht 1 in Form von Tonen mit unterschiedlich hohem Schluff-, Sand- und/ oder Kiesanteil an. Oberflächennah sind geringe Wurzelreste zu verzeichnen. Nach der örtlichen Bodenansprache und den Laborergebnissen nach DIN EN ISO 14 688-2 (2020-11) können den überwiegend braun bis bereichsweise braungrau gefärbten Böden zumeist halbfeste, untergeordnet steife Konsistenzen zugeordnet werden.

Nach DIN 18 196 können diese Böden überwiegend mit den Gruppensymbolen TL/TM gekennzeichnet werden. Nach DIN 18 300 (2012-09) handelt es sich überwiegend um Böden der Bodenklasse 4. Bei Wasserzutritt und/ oder dynamischer Belastung sowie Entspannung können deutliche Verschlechterungen der bodenmechanischen Kennwerte mit Zuordnung zu Bodenklasse 2 auftreten.

Bodenschicht 2 – quartäre Sande/ Kiese

Das Liegende bilden in allen Aufschlüssen unter den Böden der bindigen Deckschicht der Bodenschicht 1 bis zum maximal aufgeschlossenen Endteufenbereich von 2,3 m u. GOK (BS 1) die quartären Kiese mit unterschiedlich hohem Sand- und/ oder Schluffanteil sowie untergeordnet die quartären stark kiesigen, schluffigen Sande der Bodenschicht 2. Die Kiese weisen meist oberflächennah einen eher bindigen Charakter auf. Mit zunehmender Tiefe nimmt der Feinkornanteil jedoch ab, weshalb eine Zuordnung zu nicht bindigen Böden gegeben ist. Den überwiegend grau/braungrau/ graubraun gefärbten Böden können nach der

³¹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

Schwere des Rammvorgang („nicht mehr bohrbar“) und den durchgeführten Rammsondierungen überwiegend mitteldichte bis dichte, ab dem Endteufenbereich, ab ca. 2,0 m u. GOK, sehr dichte Lagerungsverhältnisse zugeordnet werden.

Ab dem o. g. Endteufenbereich konnte mit den beauftragten Kleinrammbohrungen und Rammsondierungen keine größere Erkundungstiefe als die Angegebene erreicht werden. Die Bohr-/Rammbehinderung resultiert daher mutmaßlich aus einer Steineinlagerung und/oder der dichten bis sehr dichten Lagerung. Steineinlagerungen sind in dieser Bodenschicht mit den beauftragten Kleinrammbohrungen zwar nicht direkt erkundet worden, es ist aufgrund von Erkenntnissen aus umliegenden Bauvorhaben, den Angaben aus der Geologischen Karte von Bayern sowie den Bohrprofilen der Umweltatlas jedoch, insbesondere mit zunehmender Tiefe, damit zu rechnen. Im flächenhaften Anschnitt sollte daher mutmaßlich ein Steinanteil von 15 Massen-% einkalkuliert werden.

Es ist aufgrund von Erkenntnissen aus benachbarten Bauvorhaben, sowie den Bohrprofilen des Umweltatlas, davon auszugehen, dass die quartären Kiese bis eine Tiefe von wahrscheinlich bis 27,0 m u. GOK anstehen.

Die Böden dieser Bodenschicht sind im tieferen Untergrund grundwasserführend.

Nach DIN 18 196 können diese Böden überwiegend mit den Gruppensymbolen GU/GT sowie untergeordnet mit GU/GT*/SU/ST gekennzeichnet werden. Nach DIN 18 300 (2012-09) handelt es sich um Böden der Bodenklasse 3, sowie bei vermehrten Einlagerungen von Steinen (vorliegend nicht erkundet) um Bodenklasse 5.“*

Ertragsfähigkeit

Der UmweltAtlas Bayern gibt für die gesamte Fläche eine hohe Ertragsfähigkeit an.³²

Standortpotential für natürliche Vegetation

Der UmweltAtlas Bayern trifft hierfür keine Aussage. Es wird jedoch durch die Lage in einem Vorranggebiet zur Wasserversorgung angenommen, dass für den Geltungsbereich ein Standort mit hohem Wasserspeichervermögen vorliegt.

Bodenfunktionen

Der UmweltAtlas zeigt in den Karten für Bodenfunktionen ein hohes Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe und ein hohes Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe.

Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen

Im UmweltAtlas wird das Wasserrückhaltevermögen gemäß der Karte für Bodenfunktionen des UmweltAtlas mit hoch angegeben. Auf Grund des hohen Rückhaltevermögens des Bodens und der geringen Überdeckung des Grundwassers wird eine geringe Schutzwirkung des Grundwassers durch den anstehenden Boden angenommen. Eine Gefährdung des Grundwasserkörpers durch eingetragene Schadstoffe (Einsatz von Maschinen und anorganischen Schadstoffen im Zuge dessen) ist hoch.

Versickerungsfähigkeit

Gem. dem beiliegenden geotechnischen Bericht Nr. 25221333 vom 01.07.2025 durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH aus Hengersberg wird festgestellt:

³² (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

„Die erkundeten Böden der bindigen Deckschicht der Bodenschicht 1 weisen deutlich geringere Durchlässigkeiten als 1.10⁻⁶ m/s auf, weshalb eine Versickerung in dieser Bodenschicht nicht möglich ist.

Die anstehenden quartären Sande/Kiese der Bodenschicht 2 weisen Bemessungs-Infiltrationsraten (ki-Wert) im relevanten Versickerungsbereich auf, weshalb eine Versickerung in den Böden der Bodenschicht 2 unter Verwendung einer mittleren Bemessungs-Infiltrationsrate (ki-Wert) von $k_i = 3,0 \cdot 10^{-5}$ m/s empfohlen wird.

Die Dimensionierung der Sickeranlagen kann mit o.g. mittlerer Bemessungs-Infiltrationsrate durchgeführt werden.

Die Versickerung ist vor Ausführung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt hinsichtlich Zulässigkeit abzustimmen. Nach DWA-A 138 setzt eine Versickerung einen ausreichenden Abstand (mindestens 1 m) zum höchsten mittleren Grundwasserstand voraus.“

Erosionsgefährdung

Auf Grund der relativ ebenen Topografie und der Hauptwindrichtung von Südwest in Verbindung mit der bestehenden abschirmenden Bebauung ist keine wesentliche Erosionsgefährdung gegeben.

Altlasten

Die Planungsfläche ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Des Weiteren sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Auf die verfüllte ehemalige Kohlenwasserstoffbohrung wird unter Punkt 5.12.2 hingewiesen.

Im Hinblick auf die Verwertung des Bodenaushubs und zur Auffindung potentieller Schadstoffbelastungen des Bodens wurden zwei Bodenmischproben untersucht. Die Proben wurden gem. Verfüll-Leitfaden mit Z0 und gem. EBV, DepV mit BM-0 und DK0 eingestuft. Die genauen Untersuchungsergebnisse sind dem beiliegenden geotechnischen Gutachten zu entnehmen.

Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Kampfmittel

Hierzu liegen keine konkreten Aussagen oder Gutachten vor. Da nicht anzunehmen ist, dass das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht kartiert und nicht zu erwarten. Auf die Ausführungen unter Punkt 11.1.3.6 Bodendenkmäler wird verwiesen.

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung. Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

In der Gesamtbetrachtung hat das Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

11.2.1.3 Schutzgut WasserHydrogeologie

Der UmweltAtlas Bayern beschreibt für den Standort als hydrogeologischen Haupt- und Teilraum den Fluvioglaziale Schotter, der zur Flussgebietseinheit Donau gehört.

Die digitale hydrogeologische Karte 1:100.000 (dHK100) gibt folgende Auskunft zu der vorherrschenden hydrogeologischen Einheit:³³

Einheit: Talschotter ohne Anbindung an das Talgrundwasser und Quartäre Schotter außerhalb der Täler (glazifluviale Schotter)

Gesteinsausbildung: Kies und Sand mit wechselndem Feinsand- und Schluffgehalt, Feinsand und Schluff z. T. als Lagen oder Linsen, Schotter bereichsweise durch karbonatische Zementation zu Nagelfluh verfestigt; Mächtigkeit wenige Meter bis 50 m, in Rinnen bis 70 m

Hydrogeologische Eigenschaften: Poren-Grundwasserleiter mit mittleren bis sehr hohen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten, Nagelfluh Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringen bis mittleren Durchlässigkeiten, wasserwirtschaftlich von lokaler bis überregionaler Bedeutung

Schutzfunktionseigenschaften: überwiegend sehr geringes bis geringes Filtervermögen

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt.³⁴ Durch das sehr geringe Gefälle des Geländes nach Osten sind Fließwege mit mäßigem Abfluss vorhanden, im nördlichen Bereich sogar mit starkem Abfluss.

Hochwassergefahren und Hochwasserrisiko

Das Planungsgebiet tangiert weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen.

Wassersensibler Bereich

Der geplante Standort liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Daher kann von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

Grundwasserkörper (GWK)

Zur Umsetzung der WRRL wurden behördlicherseits GWK abgegrenzt. Die Abgrenzung erfolgte nach hydraulischen, geologischen und naturräumlichen Gesichtspunkten. Die Grenzen von GWK sind Fließgewässer oder Wasserscheiden, die sich zwischen Zuflussbereichen ausbilden. Markante Grenzlinien sind weiterhin geologische Übergänge.

Der BayernAtlas weist in der hydrogeologischen Raumgliederung aus:³⁵

Großraum: Alpenvorland

³³ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

³⁴ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

³⁵ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

Raum:	<i>Süddeutsches Molassebecken</i>
Teilraum:	<i>Fluvioglaziale Schotter</i>
Grundwassergleiche:	
Grundwasserleiter:	<i>Tertiär, vermutlich und/oder überdeckt bzw. tiefer liegend Höhe 410 m</i>

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebieten.

Die Trinkwasserschutzgebiete Mettenheim, Waldkraiburg und Heldenstein befinden sich ca. 700 bis 1400 m südlich. Ca. 150 m westlich der Planungsfläche, durch die Staatsstraße St 2091 getrennt, wird derzeit ein Wasserschutzgebiet der Gemeinde Ampfing ausgewiesen (sh. Punkt 11.1.3.4.2 der Begründung). Die Planungsfläche liegt zudem in einem Vorranggebiet zur Wasserversorgung (sh. Punkt 2.1.2 der Begründung).

Auf Grund der Entfernung zu den bestehenden und in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebieten ist von einer Beeinflussung durch die geplante Gewerbegebietsausweisung mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit nicht auszugehen, da es im Abflussbereich liegt. Nichtsdestotrotz darf das Grundwasser durch die geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Eine Versickerung nach den technischen Regeln wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Grundwasser

Gemäß § 3 Nr. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das Grundwasser definiert als das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht. Grundwasser ist ein natürliches, nur bedingt regenerierbares Naturgut und daher besonders schützenswert. Es dient der Trinkwasserversorgung des Menschen und stellt ein Transportmittel für geogen und anthropogen zugeführte Stoffe dar.

Für die Planungsfläche wurde ein geotechnischer Bericht Nr. 25221333 vom 01.07.2025 durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH aus Hengersberg erstellt.

Die Wasserverhältnisse wurden folgendermaßen beschrieben:

„Mit den durchgeführten Erkundungen wurden bis zur max. möglichen Endteufe von 2,3 m u. GOK (= 419,45 m ü. NHN) keine Grund- bzw. Schichtenwässer aufgeschlossen. Als grundwasserführend sind im Wesentlichen die quartären Sande/ Kiese der Bodenschicht 2 anzusehen.

Nach der digitalen Hydrogeologischen Karte von Bayern, Planungsregion 18, Süd-ostoberbayern/ U3 kann im Bereich der Baumaßnahme ein quartärer Grundwasserstand (Niedrigwasser) nach Stichtagsmessung in großer Tiefe bei ca. 399-400 m ü. NN abgeschätzt werden. Zudem ist ein tertiärer Grundwasserstand nach Stichtagsmessung bei ca. 411-412 m ü. NN abzuschätzen. Der tertiäre Grundwasserstand ist somit stark gespannt. Da jedoch vorliegend weder tertiäre Böden und das damit verbundene Grundwasser angetroffen wurden, noch damit zu rechnen ist, sind die Angaben als irrelevant für das vorliegende Bauvorhaben anzusehen und wurden nur der Vollständigkeit halber angeführt. Dementsprechend ist von keinem Einfluss des tertiären Grundwasserstockwerks auf die Baumaßnahme auszugehen.

Im weiteren Umkreis der geplanten Baumaßnahme befinden sich Grundwassermessstellen des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim. [...]

Die Messstellen wurden über ein hydrologisches Dreieck miteinander verbunden und ausgewertet. Daraus ergibt sich im Bereich der Baumaßnahme ein mittlerer Grundwasserstand von 403,2-404,3 m ü. NHN und ein höchster Grundwasserstand von 404,8-406,0 m ü. NHN. Der höchste Wasserspiegel stellt allerdings nicht den Bemessungswasserstand dar. Erfahrungsgemäß ist hierbei ein Sicherheitsaufschlag von mindestens 0,3 m zu wählen, weshalb ein Bemessungswasserstand bei 406,3 m ü. NHN anzusetzen ist.

Der Grundwasserstand korreliert mutmaßlich mit dem Wasserstand des Inns, des Innwerkanals und den Vorflutern (Howaschgraben, Isen etc.), weshalb jahreszeitlich bedingt mit unterschiedlich hohen Wasserständen zu rechnen ist.

Die Grundwasserhöhen wurden rechnerisch durch Interpolation (anhand Messstellendaten im Umfeld und der hydrogeologischen Karte von Bayern und den darin enthaltenen Grundwassergleichen sowie den Stützpunkten der Grundwassergleichen) ermittelt. Kleinräumige Abweichungen vom tatsächlichen Grundwasserstand, aber auch höhere Werte als die bisher beobachteten und berechneten, können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Zusätzlich ist aufgrund der örtlichen Geomorphologie und des abfallenden Geländes im flächenhaften Anschnitt jahreszeitlich bedingt, insbesondere bei erhöhten Sand-, Kies- und Steineinlagerungen bzw. -zwischenlagen, mit unterschiedlich stark laufenden Schicht-/ Hangwasserhorizonten, welche ggf. quellartig zu Tage treten können, sowie Oberflächen- und Niederschlagswässern zu rechnen. Quellwasserzutritte in den Böschungen können ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Bei einer maximalen Aushubtiefe oberhalb ca. 404,3 m ü. NN ist bei Niedrigwasserständen nach dem derzeitigen Kenntnisstand mutmaßlich während der Bauphase nur untergeordnet mit Wasserzutritt/ Wasserhaltung zu rechnen.“

Durch die bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft im Bestand besteht die Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser.

Niederschlagswasser / Versickerungsfähigkeit

Die gesamte Eingriffsfläche ist nicht versiegelt, so dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann.

Gem. dem beiliegenden geotechnischen Bericht Nr. 25221333 vom 01.07.2025 durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH aus Hengersberg wird festgestellt:

„Die erkundeten Böden der bindigen Deckschicht der Bodenschicht 1 weisen deutlich geringere Durchlässigkeiten als 1.10⁻⁶ m/s auf, weshalb eine Versickerung in dieser Bodenschicht nicht möglich ist.

Die anstehenden quartären Sande/Kiese der Bodenschicht 2 weisen Bemessungs-Infiltrationsraten (ki-Wert) im relevanten Versickerungsbereich auf, weshalb eine Versickerung in den Böden der Bodenschicht 2 unter Verwendung einer mittleren Bemessungs-Infiltrationsrate (ki-Wert) von $k_i = 3,0 \cdot 10^{-5}$ m/s empfohlen wird.

Die Dimensionierung der Sickeranlagen kann mit o.g. mittlerer Bemessungs-Infiltrationsrate durchgeführt werden.

Die Versickerung ist vor Ausführung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt hinsichtlich Zulässigkeit abzustimmen. Nach DWA-A 138 setzt eine Versickerung einen ausreichenden Abstand (mindestens 1 m) zum höchsten mittleren Grundwasserstand voraus.“

Bewertung gesamt

Überschwemmungsgebiete oder hochwassergefährdete Bereiche sind im Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen. Es besteht daher kein Konfliktpotenzial.

Auf Grund der relativ ebenen Fläche innerhalb des Planungsgebietes sind Fließwege mit nur mäßigem Abfluss vorhanden, im nördlichen Bereich sogar mit starkem Abfluss.

Eine Empfindlichkeit von Oberflächengewässern bzw. ein Konfliktpotenzial ist nicht festzustellen.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen. Die Trinkwasserschutzgebiete Mettenheim, Waldkraiburg und Heldenstein befinden sich ca. 700 bis 1400 m südlich. Ca. 150 m westlich der Planungsfläche, durch die Staatsstraße St 2091 getrennt, wird derzeit ein Wasserschutzgebiet der Gemeinde Ampfing ausgewiesen (sh. Punkt 11.1.3.4.2 der Begründung). Die Planungsfläche liegt zudem in einem Vorranggebiet zur Wasserversorgung (sh. Punkt 2.1.2 der Begründung).

Das Grundwasser darf durch die geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Eine Versickerung nach den technischen Regeln wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand und mittlerer bis hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung auszugehen. Für das Grundwasser nehmen die Planungen insoweit eine Bedeutung ein, als dass eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme eingeleitet wird, die einen Einfluss auf die Grundwasserneubildungsfunktion haben kann. Das Grundwasser darf durch die geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Eine Versickerung nach den technischen Regeln wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen als Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

11.2.1.4 Schutzgut Klima

Einführung und Methodik

Klima ist der Oberbegriff für das langfristige Zusammenwirken der atmosphärischen Elemente wie Temperatur, Wind, Luftfeuchte und Strahlung. Es stellt den durchschnittlichen Zustand der Luft an einem Ort oder in einem größeren Raum unter Berücksichtigung der charakteristischen Witterung im Jahresverlauf dar.

Die Betrachtung des Klimas erfolgt v.a. in Hinblick auf die mikro- bzw. mesoklimatischen Auswirkungen des Vorhabens. Die klimatische Bedeutung des Untersuchungsraumes wird beschrieben und eine mögliche Veränderung durch das Vorhaben prognostiziert. Bei einer großflächigen Veränderung der bestehenden Raumnutzung können sowohl negative (z.B. Überhitzung, Schwüle, Inversionen mit mangelndem Luftaustausch und Luftverschmutzungen) wie positive Klimaerscheinungen (Flurwindzirkulation, Berg-Talwind-Zirkulationen, Frischluftregeneration u.ä.) verstärkt oder abgeschwächt werden.

Für die Bearbeitung des Schutzgutes Klima wurden keine eigenen Messdaten erhoben.

Die geplante Nutzung stellt einen Eingriff in die Struktur der Landnutzung dar. Bedingt durch Veränderungen des Reliefs, der Landnutzung und der damit verbundenen Oberflächenrauigkeit können sich Vorhaben auf das Geländeklima auswirken. Das Ausmaß der Auswirkungen hängt dabei entscheidend von der Größe und Lage der beanspruchten Fläche ab.

Folgende Auswirkungen sind generell möglich:

- Veränderungen des Mikroklimas durch Offenlegung und/oder baubedingter Versiegelung von Flächen
- Verlust kaltluftproduzierender Flächen
- Behinderung des Luftaustausches durch Veränderung der Geländemorphologie (Dämme, Wälle, Lärmschutzmauern, Vertiefungen)
- Verlust von Filterungsfunktionen (bei Inanspruchnahme von Waldflächen)
- Staub- und Schadstoffemissionen

Die Bewertung der Klimaverhältnisse basiert auf den allgemeinen Wechselbeziehungen zwischen Landschaftsfaktoren wie Relief, Vegetation, Siedlung und den Klimaelementen. Allgemein gilt, dass zwar die Wechselbeziehungen ortsspezifisch unterschiedlich geprägt sind, dass sie aber im Grundprinzip immer den gleichen Wirkungsmechanismen unterliegen. Für die Beurteilung der klimatischen Leistung sind daher die Topographie und die Lage der Flächen zueinander von entscheidender Bedeutung. Auf Grund der Art der Planung bzw. der geplanten zulässigen Nutzungen sowie der hieraus ableitbaren Wirkungen auf die Umwelt sind die mikro- bzw. lokalklimatischen Bedingungen im Bereich des Plangebietes und in dessen näherem Umfeld relevant.

Datengrundlagen

Großklimatisch ist das Planungsgebiet einzuordnen in das gemäßigte, relativ kühl-feuchte Klima Mitteleuropas mit leicht kontinentaler Prägung. Für die Gemeinde Ampfing liegen Informationen von Climate Data vor.

„In Ampfing ist das Klima gemäßigt warm. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Ampfing. Selbst der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. Das Klima in diesem Ort ist klassifiziert als Cfb, entsprechend der Klassifikation nach Köppen-Geiger. In Ampfing herrscht im Jahresdurchschnitt einer Temperatur von 10.0 °C. 1011 mm Niederschlag fallen innerhalb eines Jahres.

Die Location Ampfing befindet sich auf der Nordhalbkugel unserer Welt. Der Sommer ist die Jahreszeit zwischen Ende Juni und September. Die drei Monate, die den Sommer ausmachen, sind Juni, Juli, August, September.“³⁶

³⁶ (Climate Data, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

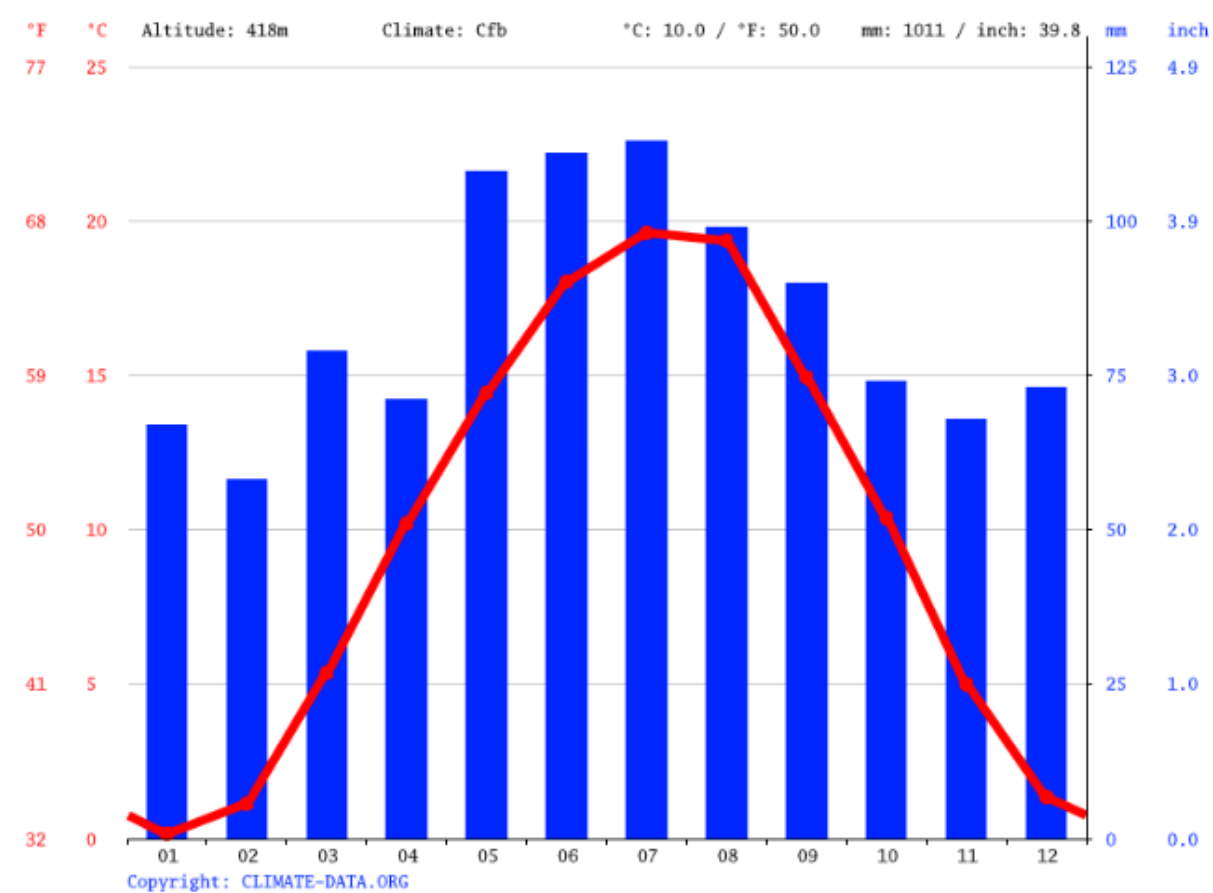


Abb. 31: Klimadiagramm Ampfing; Climate Data 2024

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Septem- ber	Oktober	November	Dezember
ø. Temperatur (°C)	0.2	1.1	5.4	10.2	14.4	18	19.6	19.4	14.9	10.4	5	1.4
Min. Temperatur (°C)	-2.7	-2.4	1.1	5.2	9.7	13.3	15	15	11.1	6.9	2.2	-1.1
Max. Temperatur (°C)	3.3	5.2	10	15.1	19	22.4	24.1	23.8	19.1	14.5	8.4	4.2
Niederschlag (mm)	67	58	79	71	108	111	113	99	90	74	88	73
Luftfeuchtigkeit(%)	80%	76%	71%	66%	69%	69%	68%	70%	75%	79%	83%	81%
Regentage (Tg.)	9	8	10	9	10	11	11	10	9	9	8	10
Sonnenstd. (Std.)	3.9	5.0	6.7	8.9	9.9	11.2	11.2	10.1	7.1	5.5	4.1	3.9

Data: 1991 - 2021 Min. Temperatur (°C), Max. Temperatur (°C), Niederschlag (mm), Luftfeuchtigkeit, Regentage. Data: 1999 - 2019: Sonnenstd.

Abb. 32: Klimatablelle Ampfing; Climate Data 2024

„Der Niederschlag variiert um 55 mm zwischen dem trockensten Monat Februar und dem niederschlagsreichsten Monat Juli. Die durchschnittlichen Temperaturen schwanken im Jahresverlauf um 19.5 °C zwischen dem wärmsten Monat Juli und dem kältesten Januar. Der Monat mit der höchsten relativen Luftfeuchtigkeit ist November, mit einem Prozentsatz von 82.90 %. Der Monat mit der niedrigsten relativen Luftfeuchtigkeit ist April, mit einem Prozentsatz von 65.91 %. Während der Februar mit lediglich 10.77 Regentagen als der trockenste Monat erscheint, ist der Juli mit 14.83 Regentagen der feuchteste Monat des Jahres.“³⁷

³⁷ (Climate Data, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Wetterdaten 2000 – 2023 der umgebenden Wetterstationen³⁸

Die nächstgelegene Klimastation des Deutschen Wetterdienstes mit vergleichbaren Klimaparametern befindet sich in Mühldorf (Breite: 48.297°, Länge: 12.502°, Höhe: 405.6 m) und Heldenstein-Weidenbach (Breite: 48.253°, Länge: 12.3395°, Höhe: 430,5 m).

	2000	2005	2010	2015	2020	2024
Temperatur °C mittel	9,2	7,92	7,393	9,69	9,49	10,75
Jahressumme der Stations- messungen der Niederschlags- höhe in mm	890	838,6	912,5	698,6	763,6	891,8
Sonnenschein- dauer in Stun- den (Jahressumme)	1827.3	1840.6	1584.4	1848.1	1963.5	1721.5

Abb. 33: Klimatabelle Mühldorf; Climate Data 2025

Allgemein herrscht in Ampfing im Landesvergleich gemäßigtes Klima mit mäßiger Niederschlagstätigkeit vor. Weitere Charakteristika sind:

- im Winter geringe Minustemperaturen
- geringe Anzahl an Eis- und Frosttagen
- relativ milde Sommer, mittlere Schwankungen der Temperaturen im Jahresverlauf
- überwiegend ruhiger Wettercharakter ohne ausgeprägte Gewitter- oder Nebelhäufigkeit
- hohe Anzahl an Sonnenstunden, geringe Anzahl an bewölkten Tagen, mittlere Luftfeuchtwerte

Wetterprognosen

Der in der mikroklimatischen Untersuchung durchgeführte Vergleich der Klimaperiode 2000 - 2024 zeigt, dass die jahresdurchschnittlichen Lufttemperaturen um ca. 1,55 °C zugenommen haben. Ebenfalls ist eine Zunahme der Lufttemperaturen in den Einzelmonaten festzustellen. Dies ist auf den Klimawandel zurückzuführen.

Das Bayerische Klimainformationssystem³⁹ prognostiziert für den Landkreis Mühldorf am Inn einen Anstieg der mittleren Jahrestemperaturen bei gemäßigtem Klimaschutz in naher Zukunft bis 2050 von ca. 1,4 °C und einen Anstieg des mittleren Niederschlags von ca. 5,1 %.

Geländeklima und Wind

Bestimmend für das lokale Klima sind neben der regionalklimatischen Situation vor allem die Reliefstruktur und die Flächennutzung (Vegetation, Siedlungen) im Bereich des Vorhabens und seiner unmittelbaren Umgebung.

Die Windverhältnisse beeinflussen das Ausbreitungsverhalten von Luftschadstoffen und Partikeln, die insbesondere von gewerblichen bzw. industriellen Anlagen emittiert werden. Die Windrichtungsverteilung wird v.a. durch die großräumige Luftdruckverteilung bestimmt.

³⁸ (Deutscher Wetterdienst DWD, 2025)

³⁹ (Klimainformationssystem Bayern; Bayerische Staatsregierung, 2024)

Gleichzeitig modifiziert die Topografie des Untergrundes das Windfeld in Bezug auf Richtung und Geschwindigkeit.

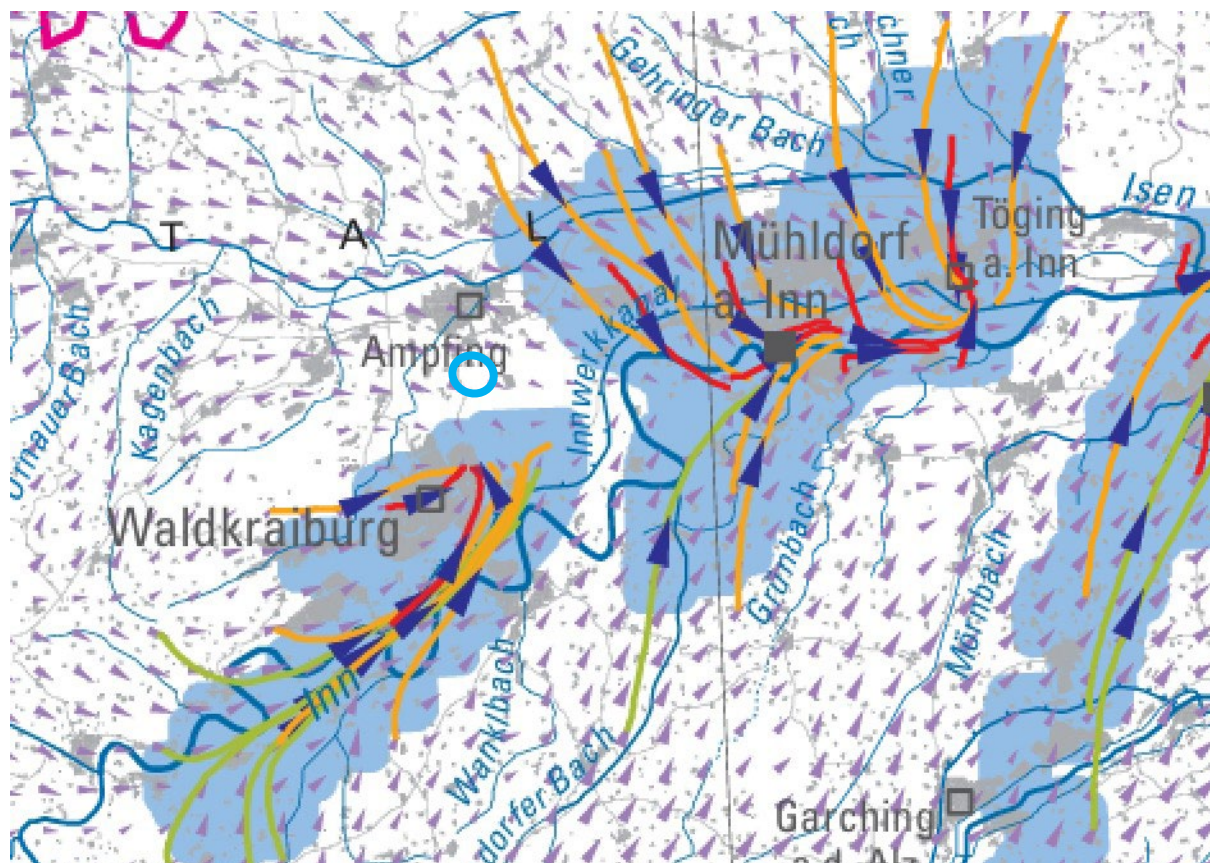


Abb. 34: Schummerungsbild; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

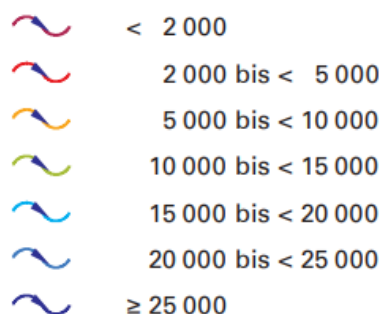
Die geplante Gewerbegebietsfläche ist relativ eben und befindet sich auf ca. 422 m ü. NHN. Lediglich Richtung Nordosten fällt es um ca. 1 m ab.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"



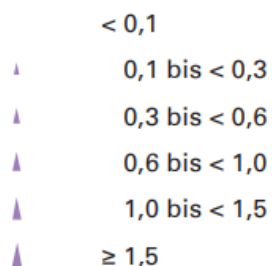
Vorwärtstrajektorien (m)



Fläche mit regional bedeutsamen kaltlufthaushaltlichen Funktionen

Kaltluftströmung in m/s (20 m über Grund, 4:00 Uhr)

aggregiert auf 1000 m



Hinweis

Die Darstellung der Pfeile der Kaltluftströmung in der Legende ist gegenüber dem Kartenbild aus Maßstabsgründen zweifach vergrößert.

Abb. 35: Kartenausschnitt Schutzgutkarte Klima/Luft - Regionalwindsysteme; (LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Die Hauptwindrichtung ist von Nordwesten. Die Fläche weist gem. dem Kartenausschnitt Schutzgutkarte Klima/Luft - Regionalwindsysteme keine regional bedeutsame kaltluftaushaltliche Funktion auf.⁴⁰

Die mittlere Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe beträgt gem. Bayerischem Windatlas (Energie-Atlas Bayern) ca. 2,34 m/s. In 100 m Höhe steigt die mittlere Windgeschwindigkeit auf ca. 4,56 m/s.⁴¹

Südlich und westlich der Planungsfläche befindet sich freie Flur, so dass der Wind von dort uneingeschränkt einwirken kann.

Wertungskriterien

Um die Bewertung transparent und nachvollziehbar zu machen, werden in untenstehender Tabelle allgemeine Bewertungskriterien vorgestellt, die dann auf den spezifischen Fall angewendet werden. Der Beitrag eines Landschaftsausschnittes zur lufthygienischen Verbesserung hängt vor allem von Faktoren wie Topographie, Kalt- und Frischluftproduktion, Staubfiltrierung, Luftfeuchtigkeitserhöhung, Temperaturminderung und Steigerung der Luftzirkulation ab.

Wertstufe	Kriterien
sehr hoch	Wälder mit ausgeprägtem Bestandsklima (Filterfunktion, Frischluftentstehung, Klimaausgleich)
hoch	- kleinere Waldflächen und Gehölze (Filterfunktion, Frischluftentstehung) - kalt- bzw. frischluftproduzierende und zu den Siedlungen leitende Hanglagen (Luftaustausch, Versorgung von Siedlungsbereichen)
mittel	- kaltluftproduzierende Hanglagen geringer Neigung - Kaltluftsammelgebiete mit Siedlungsrelevanz
gering	- ebene Kaltluftproduktionsflächen - Kaltluftsammelgebiete ohne Siedlungsrelevanz - auf Grund der Nutzung vorbelastete Gebiete
belastend	- Siedlungsbereiche mit typischem Stadtklima - Gewerbe und Industrieflächen (Schadstoffausstoß) - Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen

Bewertungskriterien für den Wertungsrahmen (s. o.a. Tabelle) sind:

- Nutzungstyp (Acker/ Wiese, Streuobst, Wald, Gehölz, lockere und / oder dichte Bebauung) Größe (bei Wäldern)
- Hangneigung (bei kaltluftproduzierenden Flächen)
- Funktion für Luftaustausch in Bezug auf die Belüftung von Siedlungsräumen (Leitungsbahnen)
- Gefahr von Schadstoffansammlungen (Inversionsgefährdung, Bebauung, Gewerbe / Industrie, Verkehr)

Werteinstufung

Anhand der oben genannten Kriterien können den einzelnen Räumen im Untersuchungsgebiet klimarelevante Funktionen mit unterschiedlicher Bedeutung zugeordnet werden.

⁴⁰ (Natur; Schutzgutkarten; Klima Luft; Windsysteme - Bayerisches Landessamt für Umwelt, 2025)

⁴¹ (EnergieAtlas Bayern, Bayerische Staatsregierung, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine Grünstrukturen, die als wichtige Frisch- und Kaltluftproduzenten zur Entlastung des Umlandes dienen. Dadurch erreicht die Planungsfläche eine geringe Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum.

Durch trocken-warmes Mikroklima, erhöhte Wärmerückstrahlung und gegenüber der umgebenden Waldflächen höhere Boden- und Lufttemperatur sowie Staubemissionen überwiegen auf den landwirtschaftlichen Flächen klimabelastende Faktoren. Diese wirken sich nur lokal aus. Die klimatische Leistung wird daher als lokal geringfügig belastend bewertet.

Bebaute Flächen und Verkehrswege zeichnen sich ebenfalls durch ein trocken-warmes Mikroklima und erhöhte Wärmerückstrahlung aus. Die bestehende Bebauung mit den versiegelten Flächen und die angrenzende Bebauung der Ortschaften Reit und Holzheim ist phasenweise klimatisch vorbelastet (= vorbelasteter Wirkraum). Phasenweise Belastungen können z.T. durch die Frischluftversorgung aus den umgebenden Wäldern ausgeglichen werden.

Die Fläche weist keine bedeutsame kaltlufthaushaltliche Funktion auf.

Daher wird der Planungsfläche gesamt eine geringe Funktion als klimatischer Ausgleichsraum zugeschrieben.

Die Ergebnisse sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

Bewertung der klimarelevanten Räume / Strukturen

Klima-relevante Räume/Strukturen	Bewertung	Kriterien / Anmerkungen	Fläche
Waldflächen	Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung	▪ Pufferung von Temperaturextremen ▪ Frischluftentstehung ▪ Filterfunktion ▪ luftverbessernde Wirkung	Nicht vorhanden
Gehölzflächen innerhalb der Planungsfläche	Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung	▪ Kaltluftentstehungsgebiet mit Siedlungsrelevanz	Nicht vorhanden
Versiegelung innerhalb der Planungsfläche	Wirkraum nicht belastet	▪ niedrige Bebauungsdichte ▪ wenig relevante Emissionsquellen: Erschließungsstraße Reit ▪ ausreichende Frischluftversorgung durch umliegende Wälder und Gehölzflächen	Kaum Versiegelung nur durch Straße nach Reit

Bewertung des Schutzgutes Klima

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

11.2.1.5 Schutzgut Luft

Lufthygienische Vorbelastung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Luftreinhaltung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h) BauGB i. V. m. § 50 Satz 2 BImSchG zu prüfen, insbesondere ob hinsichtlich der Belange der Luftreinhaltung grundsätzliche, der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehende Bedenken bestehen können.

Für diese Prüfung wurden weder die lufthygienischen Vorbelastungen lokal gemessen noch ein Fachgutachten erstellt. Messstationen des Landesamtes für Umwelt befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zur Planungsfläche. Daher wird auf die Ergebnisse der Messstellen des Landesamtes für Umwelt in Niederbayern zurückgegriffen. Diese liegen in Trostberg und Burghausen. Folgende Messergebnisse liegen vor:⁴²

Aktuelle Messwerte 04.06.2025, 13 Uhr, kein Niederschlag, ca. 20°C:

Station	NO ₂ [µg/m ³] 1h-MW	PM ₁₀ [µg/m ³] TMW Vortag	PM ₁₀ [µg/m ³] 24h- GMW	PM _{2,5} [µg/m ³] 24h- GMW	Ozon [µg/m ³] 8h- GMW	Ozon [µg/m ³] 1h-MW
Bezugswert	200	50	--	--	120	180
Andechs, Rothenfeld	7			8	49	67
Bad Reichenhall, Kirchholzstraße	3				49	64
Burghausen, Marktler Straße	8	9	9		45	74
Garmisch-Partenkirchen, Wasserwerk	2				43	78
Ingolstadt, Münchener Straße	15	13	15	8		
Mehring, Sportplatz	10			5	53	72
München, Allach	14				51	77
München, Johanneskirchen	5	9	9	7	46	76
München, Landshuter Allee	29	14	16	9		
München, Lothstraße	11	8	10	9	52	79
München, Stachus	22	15	15	7	46	68
Oberaudorf, Inntal-Autobahn	7	9	9	6		
Trostberg, Schwimmbadstraße	△	8	8	8	43	△
Vohburg a.d. Donau, Alter Wöhrer Weg					41	69

Aktuelle Messwerte der bayerischen Luftmessstationen in Oberbayern

Maximalwerte am 04.06.2025:

Station	NO ₂ [µg/m ³] 1h-MW	Ozon [µg/m ³] 8h-GMW	Ozon [µg/m ³] 1h-MW	CO [mg/m ³] 8h-GMW
Bezugswert	200	120	180	10
Andechs, Rothenfeld	8	86	73	
Bad Reichenhall, Kirchholzstraße	4	63	71	
Burghausen, Marktler Straße	29	80	75	
Garmisch-Partenkirchen, Wasserwerk	3	59	82	
Ingolstadt, Münchener Straße	31			0,3
Mehring, Sportplatz	11	81	91	
München, Allach	26	85	77	
München, Johanneskirchen	12	86	76	
München, Landshuter Allee	56			0,3
München, Lothstraße	25	81	79	
München, Stachus	32	73	68	0,2
Oberaudorf, Inntal-Autobahn	14			
Trostberg, Schwimmbadstraße	12	77	73	
Vohburg a.d. Donau, Alter Wöhrer Weg		52	69	

Aktuelle Messwerte der bayerischen Luftmessstationen in Oberbayern

⁴² (Luft; Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
Parameter	
NO ₂	Stickstoffdioxid
PM ₁₀	Feinstaub PM ₁₀
O ₃	Ozon
CO	Kohlenmonoxid
Mittelwerte	
1h-MW	1-Stundenmittelwert
8h-GMW	Gleitender 8-Stundenmittelwert
24h-GMW	Gleitender 24-Stundenmittelwert
T-MW	Tagesmittelwert

Abkürzungen der Parameter und Mittelwerte

Luftgüteklassen

Bewertung	NO ₂ 1h-MW (µg/m³)	PM ₁₀ T-MW (µg/m³)	O ₃ 1h-MW (µg/m³)	CO 8h-GMW (mg/m³)	Farbe
sehr gut	bis 24	bis 9	bis 32	bis 0,9	
gut	bis 49	bis 19	bis 64	bis 1,9	
befriedigend	bis 99	bis 34	bis 119	bis 3,9	
ausreichend	bis 200	bis 50	bis 180	bis 10,4	
schlecht	bis 499	bis 99	bis 240	bis 29,9	
sehr schlecht	ab 500	ab 100	ab 241	ab 30	

Übersicht der Luftgüteklassen

Zeitraum: 01.01.2025 mit 03.06.2025

Anzahl der Tage bzw. Werte im laufenden Jahr, an denen der jeweilige Grenzwert bzw. Grenzwert und Toleranzmarge überschritten wurde.

Station	NO ₂ 1h-MW > 200 µg/m³	PM ₁₀ TMW > 50 µg/m³
Andechs, Rothenfeld	0	1
Bad Reichenhall, Kirchholzstraße	0	-
Burghausen, Marktler Straße	0	0
Garmisch-Partenkirchen, Wasserwerk	0	-
Ingolstadt, Münchener Straße	0	1
Mehring, Sportplatz	0	-
München, Allach	0	-
München, Johanneskirchen	0	0
München, Landshuter Allee	0	7
München, Lothstraße	0	2
München, Stachus	0	5
Oberaudorf, Inntal-Autobahn	0	2
Trostberg, Schwimmbadstraße	0	1

Auf Grund der eher ländlichen Lage der Planungsfläche kann als Referenz die Messstelle in Trostberg herangezogen werden. Die Feinstaubwerte und Stickstoffwerte liegen im sehr guten Bereich, die Ozonwerte liegen hier im befriedigenden Bereich. Über die Kohlenmonoxidwerte gibt es keine Aussagen.

Gem. Lufthygienischem Jahreskurzbericht 2023 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wurde für Bayern festgestellt:⁴³

„Für Stickstoffdioxid (NO₂) wurde an 47 von 48 beurteilungsrelevanten LÜB-Messstationen der Jahresmittelgrenzwert von 40 µg/m³ unterschritten. Trotz langjährig rückläufiger Konzentrationen wurde der Jahresmittelgrenzwert an der höchstverkehrsbelasteten LÜB-Messstation München/Landshuter Allee mit einem Wert von 45 µg/m³ noch überschritten (Vorjahr: 49 µg/m³). Der zweithöchste Jahresmittelwert wurde an der LÜB-Messstation Passau/Angerstraße mit 30 µg/m³ ermittelt. Der NO₂-Stundenmittelgrenzwert von 200 µg/m³ wurde an allen LÜB-Messstationen in jeder Stunde unterschritten. Zulässig sind 18 Überschreitungen im Kalenderjahr. Für Feinstaub PM₁₀ wird der festgelegte Jahresmittelgrenzwert von 40 µg/m³ seit dem Jahr 2007 und die zulässige Überschreitungshäufigkeit des Tagesmittelgrenzwerts seit 2012 an allen LÜB-Messstationen unterschritten. Im aktuellen Berichtsjahr 2023 wurde der höchste Jahresmittelwert an der LÜB-Messstation München/Landshuter Allee mit 19 µg/m³ gemessen, gefolgt von der LÜB-Messstation Augsburg/Karlstraße mit 18 µg/m³. Die höchste gemessene Überschreitungshäufigkeit des Tagesmittelgrenzwerts von 50 µg/m³ beträgt 5 Tage im Kalenderjahr. Zulässig sind 35 Tage. Für Feinstaub PM_{2,5} wurde der höchste Jahresmittelwert mit 11 µg/m³ an den LÜB-Messstationen Ingolstadt/Münchener Straße und Passau/Angerstraße ermittelt. Der seit 1. Januar 2015 einzuhaltende Immissionsgrenzwert – gemittelt über ein Kalenderjahr – für Feinstaub PM_{2,5} von 25 µg/m³ wurde an allen 33 beurteilungsrelevanten LÜB-Messstationen deutlich unterschritten. Für Ozon (O₃) wird die zulässige Überschreitungszahl von 25 Tagen des Zielwerts von 120 µg/m³ (Mittelungszeitraum drei Jahre) zum Schutz der menschlichen Gesundheit an allen der 35 beurteilungsrelevanten Messstationen eingehalten. Der Zielwert von 18.000 µg/m³ × h als AOT402 zum Schutz der Vegetation wird an 3 von 26 beurteilungsrelevanten Messstationen überschritten. Die Informationsschwelle für Ozon (180 µg/m³, im Stundenmittel) wurde im Jahr 2023 nicht überschritten. Der höchste Stundenmittelwert von 179 µg/m³ liegt an der Station München/Johanneskirchen vor. Die Alarmschwelle für Ozon (240 µg/m³, im Stundenmittel) wurde folglich ebenfalls an allen beurteilungsrelevanten Stationen nicht erreicht. Zuletzt wurde die Alarmschwelle im sogenannten Jahrhundertssommer im Jahr 2003 überschritten. Der Grenzwert für Kohlenmonoxid (CO) wird deutlich unterschritten. Der Grenzwert für Benzol (C₆H₆) wird deutlich unterschritten. Für Schwefeldioxid (SO₂) besteht auf Grund des niedrigen Niveaus deutlich unterhalb der bestehenden Grenzwerte nach der 39. BImSchV [5] keine Messverpflichtung. So lange die Schwefeldioxidemissionen nicht wieder ansteigen, ist auch von keinem relevanten Anstieg auf der Immissionsseite auszugehen.“

Somit ist für den Planungsbereich mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass die Immissionswerte der Luftschadstoffe (für welche die Vorbelastungsmessungen an den Referenzpunkten vorliegen) eingehalten werden.

Gerüche

Im Bestand auf der landwirtschaftlichen Fläche ist lediglich von Geruchsemissionen bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auszugehen.

Bewertung des Schutzgutes Luft

Unter Berücksichtigung der ländlichen Ausprägung des betrachteten Gebietes wird eine nur geringe lufthygienische Vorbelastung festgestellt. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft.

Lediglich bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Bestand ist mit Staubbentwicklung zu rechnen. Von der wenig befahrenen Gemeindestraße gehen geringe Schadstoffemissionen aus. Auf der angrenzenden Staatsstraße 2091 und der etwas weiter entfernt

⁴³ (Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2023; Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

vorbeiführenden Autobahn A 94 ist mit mittleren Emissionen aus dem Fahrverkehr zu rechnen. Daher ist von einer derzeit mittleren lufthygienischen Belastung durch den Straßenverkehr und die Landwirtschaft und somit einem mittlerem Konfliktpotential auszugehen.

11.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Haupt-Naturraum „*Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65)*“, der Einheit „*Unteres Inntal (054)*“ und der Untereinheit „*Unteres Inntal (054)*“.⁴⁴

Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an das ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“. Das Landschaftsbild ist bereits durch die bestehende Gewerbebebauung, die Staatsstraße St 2091 und die Gemeindestraße vorbelastet. Im Westen und Süden befindet sich freie Flur.

Durch die bereits bestehende Bebauung des Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ besteht bereits eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes.



Abb. 36: Ansicht von Südwesten – Planungsfläche Acker, Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH (Mai 2025)

Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden überwiegend um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft im Anschluss an bestehendes Gewerbe und ist von Verkehrsstrassen umgeben.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a die Ackerfläche mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

11.2.1.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Auf der Planungsfläche befinden sich keine Wald- oder Erholungsflächen. Bei der überwiegenden Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen. Somit weist die Planungsfläche nur eine geringe Erholungsfunktion auf.

⁴⁴ (FINWeb (2025) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2025)

Entlang der Staatsstraße St 2091 verläuft ein Geh- und Radweg. Dieser Geh- und Radweg bleibt unverändert erhalten. Der Wanderweg wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt, da die Erschließung der gewerblichen Fläche von Süden her von der Gemeindestraße erfolgt.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche gehen im Bestand Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus, die durch die Bewirtschaftung entstehen.

Lediglich von der bestehenden gewerblichen Bebauung nördlich des Geltungsbereiches gehen Lärm- und Staubemissionen aus.

Bioklima

Angaben zum Bioklima liegen nicht vor.

Strahlung

Angaben zu einer Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

11.2.1.8 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche steht in einer engen Verbindung zum Schutzgut Boden und zum Schutzgut Mensch, bezieht sich jedoch vor allem auf die Aspekte des Flächenverbrauchs und des hiermit verbundenen Ressourcenschutzes. Es handelt sich um einen Umwelt- oder auch Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. den Verbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen.

Als mögliche Indikatoren für den Flächenverbrauch gelten Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme und Dauerhaftigkeit dieser Veränderung. Daher erfolgt beim Schutzgut Fläche die Bewertung, ob sich die vorhandenen und/oder die bereits planerisch vorgesehenen (verfestigten) Flächennutzungen qualitativ oder quantitativ verändern.

Das Plangebiet ist derzeit unversiegelt und wird in erster Linie intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist für die Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen von mittlerer bis hoher Bedeutung. Das Planungsgebietes ist unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen. Derzeit wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing hinsichtlich der geplanten Gewerbegebietsausweisung geändert. Damit ist eine Veränderung der Flächennutzung bereits planerisch vorgesehen.

Bei der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche handelt es sich zwar um eine größere Ackerfläche, die jedoch bereits durch die bis auf wenige Bereiche umgebende Bebauung „isoliert“ liegt und nicht mehr Bestandteil einer zusammenhängenden größeren Ackerflur ist. Diese Ackerfläche stellt einen mittleren bis hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsstandort dar.

11.2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt.⁴⁵ Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

⁴⁵ (BayernAtlas, 2025)

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 11.1.3.6 zu entnehmen.

Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine Ackerfläche mittlerer bis guter Ertragsfähigkeit (Acker- und Grünlandzahl 66), Straßenflächen und einige Bestandsleitungen.

11.2.1.10 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

11.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Auf der landwirtschaftlichen Fläche im Bestand fallen keine Abfälle und Schmutzwasser an. Das Niederschlagswasser kann flächig auf dem Grund versickern.

11.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

11.2.1.13 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden für den Planungsbereich wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
intensiv bewirtschaftete Äcker	intensiv bewirtschaftete Äcker → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Bereiche hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Ausgeräumte, strukturarmer Agrarlandschaften → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün)	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün) → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Bereiche hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Verkehrsflächen → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

11.3 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt werden. Die mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

11.4 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich nur auf die vorbeschriebene Eingriffsfläche innerhalb des Geltungsbereiches.

11.4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

11.4.1.1 Biotopschutz (Biotopflächen, Eingriffe in Natur und Landschaft)

Innerhalb des Planungsgebietes oder in unmittelbarem Anschluss befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Durch die Gewerbegebietsausweisung wird bis auf das randliche Straßenbegleitgrün ausschließlich in einen intensiv genutzten Acker eingegriffen. Auch bei der Krautflur des Straßenbegleitgrüns handelt es sich überwiegend um eine nährstoffreiche Gräserflur, vereinzelt Scharfgarbe beigemischt. Dabei handelt es sich um bislang unversiegelte Böden. Durch die Umsetzung der Planung wird es zu einer Veränderung der Flächennutzung kommen.

Bei diesen Veränderungen handelt es sich um Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB nach § 1 Abs. 7 BauGB als Teil des Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die vollständige Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist dem Kapitel 11.5 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Die von der Planung bzw. den Eingriffen betroffenen Biotope (außerhalb des Geltungsbereiches) mit Angaben zur Flächengröße und Biotopwertigkeit sind unter Punkt 11.2.1.1 zusammengestellt.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde davon ausgegangen, dass bezogen auf die Plangebietsflächen 80 % entsprechend einer GRZ von 0,8 einer Versiegelung bzw. Überbauung zugeführt werden. Auf 20 % der Fläche werden neue Grünflächen in Form von Gehölzanpflanzungen und Wiesen mit Pflanzung von Bäumen angelegt. Innerhalb des Plangebietes werden zudem Dachbegrünungen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert. Festgesetzte, rechtlich verbindlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter mindern, werden über einen Planungsfaktor von 14,5 % durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt.

Nachdem keine Feldvögel kartiert wurden und keinerlei Gehölzstrukturen mit möglichen Bruthabitaten für Vögel vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass diese Planung keine negativen Auswirkungen auf die Vogelarten hat. Auch für andere Tierarten stellt die

Planungsfläche keinen geeigneten Lebensraum dar. Geschützte Pflanzenarten kommen ebenfalls nicht vor.

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Amphibienlebensräume. Die geplante Fläche liegt zwischen diesen vorhandenen Lebensstätten. Durch die Ausbildung eines Grünstreifens mit Graben und Wall als Vernetzungsstruktur für Amphibienwanderung im nördlichen Geltungsbereich wird ein Wanderkorridor geschaffen. Die Festsetzungen zur Herstellung und Pflege dieses Wanderkorridors sind unter Punkt 7. Artenschutz detailliert beschrieben.

So kann durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (intensive Gehölzpflanzungen in Form von freiwachsenden Heckenstrukturen, Vielzahl an Pflanzung von Bäumen l. Ordnung, Ansaat von Wiesenflächen usw.) eine Aufwertung durch die Schaffung von neuen Lebensraumstätten erreicht werden.

11.4.1.2 Schutzgebiete gem. § 23 - 29 BNatSchG

Flächeninanspruchnahme/-versiegelung

Die Planung ist mit keiner Flächeninanspruchnahme / -versiegelung in Schutzgebieten gem. § 23 – 29 BNatSchG verbunden. Nachteilige Auswirkungen auf Schutzgebiete durch diesen Wirkfaktor sind daher ausgeschlossen.

Visuelle Wirkungen

Die von einer Planung bzw. der hierdurch vorbereiteten baulichen Nutzung ausgehenden visuellen Wirkungen auf die Umgebung können im Allgemeinen zu einer Minderung der Landschaftsqualität für Tierarten infolge der technogenen Störreize führen. Darüber hinaus besteht die Gefahr des Wertverlusten von Schutzgebieten in Bezug auf die visuelle Erlebniswirksamkeit. Im vorliegenden Fall sind auf Grund der Entfernung von ca. 750 m zum Landschaftsschutzgebiet „Mühdorfer Hart“ nachteilige visuelle Wirkungen auf die Schutzgebiete auszuschließen.

Luftschadstoff-/Staubemissionen

Bauphase

In der Bauphase werden Luftschadstoff- und Staubemissionen freigesetzt, die auf Grund der bodennahen Freisetzen nur eine begrenzte Reichweite aufweisen. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist auf Grund der Entfernungen zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Mit der Planung werden Nutzungen des Plangebietes vorbereitet, die mit einer Freisetzung von Luftschadstoffen und Stäuben verbunden sein können. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist auf Grund der Entfernungen zum Plangebiet nicht zu erwarten, da sämtliche Schutzgebiete in einer ausreichend großen Entfernung zum Plangebiet liegen.

Geräuschemissionen

Auf Grund der Lage und des Plangebietes und der bereits bestehenden angrenzenden Bebauung inklusive der Staats- und Gemeindeverbindungsstraße sind keine nachteiligen Einwirkungen durch Geräusche in der Bau- und Betriebsphase zu erwarten.

Lichtemissionen

In Anbetracht der Entfernung zu den Schutzgebieten sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Niederschlagswasser und Wasserschutzgebiet

Auf Grund der Lage und Entfernung von naturschutzfachlichen Schutzgebieten zu den Plangebietsflächen sind nachteilige Auswirkungen durch eine Niederschlagswasserversickerung innerhalb des Plangebietes auf die Schutzgebiete ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebieten.

Die Trinkwasserschutzgebiete Mettenheim, Waldkraiburg und Heldenstein befinden sich ca. 700 bis 1400 m südlich. Ca. 150 m westlich der Planungsfläche, durch die Staatsstraße St 2091 getrennt, wird derzeit ein Wasserschutzgebiet der Gemeinde Ampfing ausgewiesen. Die Planungsfläche liegt zudem in einem Vorranggebiet zur Wasserversorgung (sh. Punkt 2.1.2 der Begründung).

Auf Grund der Entfernung zu den bestehenden und in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebieten ist von einer Beeinflussung durch die geplante Gewerbegebietsausweisung mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit nicht auszugehen, da es im Abflussbereich liegt. Nichtsdestotrotz darf das Grundwasser durch die geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Eine Versickerung nach den technischen Regeln wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Fahrzeugverkehr

Auf Grund der Lage und Entfernung von Schutzgebieten zum Plangebiet sind nachteilige Auswirkungen durch bau- und betriebsbedingten Fahrzeugverkehr infolge der Planung auszuschließen.

11.4.1.3 Natura 2000-Gebiete / FFH-Gebiet

Flächeninanspruchnahme/-versiegelung

Die Planung ist mit keiner Flächeninanspruchnahme / -versiegelung in einem Natura 2000-Gebiet verbunden. Nachteilige Auswirkungen auf Schutzgebiete durch diesen Wirkfaktor sind daher ausgeschlossen.

Visuelle Wirkungen

Die von einer Planung bzw. der hierdurch vorbereiteten baulichen Nutzung ausgehenden visuellen Wirkungen auf die Umgebung können im Allgemeinen zu einer Minderung der Landschaftsqualität für Tierarten infolge der technogenen Störreize führen. Darüber hinaus besteht die Gefahr des Wertverlusten von Schutzgebieten in Bezug auf die visuelle Erlebniswirksamkeit. Im vorliegenden Fall sind auf Grund der Entfernung von ca. 1,4 km zum FFH-Gebiet 7842-371.03 „*Kammolch-Habitate in den Landkreisen Mühldorf und Altötting*“ und nachteilige visuelle Wirkungen auf das Schutzgebiet auszuschließen.

Luftschadstoff-/Staubemissionen

Bauphase

In der Bauphase werden Luftschadstoff- und Staubemissionen freigesetzt, die auf Grund der bodennahen Freisetzungen nur eine begrenzte Reichweite aufweisen. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist auf Grund der Entfernungen zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Mit der Planung werden Nutzungen des Plangebietes vorbereitet, die mit einer Freisetzung von Luftschadstoffen und Stäuben verbunden sein können. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist auf Grund der Entfernungen zum Plangebiet nicht zu erwarten, da sämtliche Schutzgebiete in einer ausreichend großen Entfernung zum Plangebiet liegen.

Geräuschemissionen

Auf Grund der Lage und des Plangebietes und der bereits bestehenden angrenzenden Bebauung inklusive der Staats- und Gemeindeverbindungsstraße sind keine nachteiligen Einwirkungen durch Geräusche in der Bau- und Betriebsphase zu erwarten.

Lichtemissionen

In Anbetracht der Entfernung zu den Schutzgebieten sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Niederschlagswasser

Auf Grund der Lage und Entfernung von Schutzgebieten zu den Plangebietsflächen sind nachteilige Auswirkungen durch eine Niederschlagswasserversickerung innerhalb des Plangebietes auf die Schutzgebiete ausgeschlossen.

Fahrzeugverkehr

Auf Grund der Lage und Entfernung von Schutzgebieten zum Plangebiet sind nachteilige Auswirkungen durch bau- und betriebsbedingten Fahrzeugverkehr infolge der Planung auszuschließen.

11.4.1.4 Artenschutz gemäß § 44 ff. BNatSchG, Flora und Fauna

Allgemeines und Wirkfaktoren

In § 44 BNatSchG werden für geschützte Arten Verbotstatbestände aufgeführt, die im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren zu beachten sind. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Auf die Ausführungen unter Punkt 11.1.4 saP wird verwiesen. Bei der Bestandserfassung konnten weder im Geltungsbereich noch in angrenzenden Flächen planungsrelevante Feldvogelarten nachgewiesen werden. Es konnten bei keiner Begehung Hinweise auf eine Besiedlung durch Feldvögel erbracht werden. Durch die Flächeninanspruchnahme für das geplante Bauvorhaben sind somit keine direkten Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der untersuchten, planungsrelevanten Vogelarten zu erwarten.

Um dennoch Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden, wurden detaillierte Festsetzungen gefasst. Diese sind unter Punkt 7. Artenschutz beschrieben.

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und dem Fehlen von geeigneten Habitatstrukturen kann auch eine Beeinträchtigung anderer Tierarten ausgeschlossen werden.

Ebenso sind auf den intensiv genutzten Flächen keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten vorhanden.

Die Zulässigkeit des Vorhabens dürfte somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben sein.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

11.4.1.5 Allgemeine Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 1 und Abs. 2 UVPG bezüglich der Rodung von Wald

Waldflächen sind durch die Planung nicht betroffen.

11.4.2 Schutzgut Boden

Flächeninanspruchnahme/-versiegelung

Die Planung ist mit einer Flächeninanspruchnahme / -versiegelung in einer Größe von ca. 71.440 m² verbunden. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut durch einen Verlust der Bodenfunktionen und der Filterfunktion in Wasser- und Stoffkreisläufen, sind daher gegeben.

Lebensgrundlage für Menschen

Als Lebensgrundlage für den Menschen ist der Planbereich hinsichtlich der Produktion von Lebensmitteln von mittlerer Bedeutung. Da die Fläche im Verhältnis zur gesamten landwirtschaftlichen Produktionsfläche im Gemeindebereich nur sehr gering ist, liegt nur eine geringe Beeinträchtigung vor.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass mit der Planung die Wirtschaft in der Gemeinde Ampfing gestärkt wird. Arbeitsplätze werden geschaffen. Dies stellt neben dem wirtschaftlichen Vorteil, ebenfalls eine Lebensgrundlage für den Menschen dar.

Natürliche Bodenfunktion - Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Biotopentwicklungspotenzial)

Für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen stellt die Fläche einen Lebensraum dar. Ferner sind die Funktionen im Wasser- und Stoffkreislauf im Planungsgebiet weitgehend erfüllt. Mit der Realisierung einer baulichen Nutzung wird diese Fläche dem Naturraum langfristig entzogen. Infolge dieser Flächeninanspruchnahme wird sich die gegenwärtige Lebensraumfunktion des Bodens verändern. In Bereichen, die zukünftig bebaut oder versiegelt werden, tritt ein Totalverlust der Lebensraumfunktion ein. Diese Böden können auf Grund der anthropogenen Überprägung keinen Lebensraum mehr darstellen.

Durch Bodenaushübe, -umlagerungen bzw. Geländemodellierungen wird der aktuelle Aufbau des Bodens beeinträchtigt. Teilbereiche des Plangebietes werden durch Anpflanzungen begrünt. Diese Grünflächen werden im Vergleich zu intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden eine höhere Biotopfunktion übernehmen. Es werden sich gegenüber dem heutigen Zustand insgesamt veränderte Lebensraumbedingungen einstellen, was zu einer veränderten Besiedlung durch Tiere, Pflanzen und ggfs. Bodenorganismen führen wird.

Die Lebensraumfunktion des Bodens bzw. der mit der Planung verbundene Verlust ist grundlegend zu differenzieren. Trotz der mittleren und hohen Bodenfruchtbarkeit kann er durch das Aufbringen in Grünflächen mit der Anpflanzung von Laubgehölzen mit der Zeit eine Aufwertung in der Bodenchemie erfahren.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Durch die Verpflichtung von begrünten Flachdächern kann die geplante Versiegelung teilweise kompensiert werden. Die Festsetzung der Aufbaustärken von durchwurzelbarem Substrat für die Bepflanzung von Flachdächern regelt zusätzlich die Leistungsfähigkeit dieser Flächen. Dadurch werden durch die Gründächer Lebensräume, insbesondere für Insekten, geschaffen und die Artenvielfalt erhöht.

Im Hinblick auf den Verlust der aktuellen, jedoch relativ ungünstigen Lebensräume und damit einhergehend der aktuellen Lebensraumfunktion des Bodens, insbesondere in Folge der Flächenversiegelungen, wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 14 BNatSchG durchgeführt. Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind umfassende Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen geplant.

Standortpotenzial für Bodenorganismen

Im Bereich von zukünftig versiegelten Flächen entsteht nahezu ein Totalverlust der Lebensraumfunktion für Bodenorganismen. Eine relevante Besiedlung unterhalb der versiegelten / überbauten Bereiche wird nicht bestehen.

In den als Grünflächen ausgestalteten Bereichen wird eine Lebensraumfunktion für Bodenorganismen weiter bestehen. Diese wird sich gegenüber dem aktuellen Zustand auf Grund der Bodeneingriffe und unterschiedlicher Vegetationsformen verändern. Durch die umfassenden Eingrünungsmaßnahmen wird sich zumindest im Randbereich des Gewerbegebietes mittelfristig ein lokal höherwertiges Standortpotenzial entwickeln. Insgesamt jedoch resultiert durch die Versiegelungen eine höhere Auswirkungsintensität als durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungen ausgeglichen wird.

Durch die vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen werden demgegenüber Böden an anderer Stelle aufgewertet. Dies wird sich positiv auf die dortige Lebensgemeinschaft von Bodenorganismen auswirken. Es handelt sich somit um eine Aufwertung der dortigen Standortpotenziale, die zu einem vollständigen Ausgleich des Verlustes des Standortpotenzials für Bodenorganismen führen.

Oberboden

Ein Eingriff in die Bodenstruktur und die verschiedenen Horizonte, insbesondere in den wertvollen Oberboden, ist durch die geplante Bebauung und Versiegelung nicht vermeidbar. Im Planungsbereich werden nicht versiegelten Flächen versiegelt.

Aushub / Wiederandeckung

Da die Planungsfläche relativ eben ist, ist nicht mit sehr großen Erdbewegungen zur Geländemodellierung zu rechnen. Für das geplante Bauvorhaben sind trotzdem umfangreiche Erdarbeiten erforderlich. Auf einen Massenausgleich wird geachtet.

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Die Planungsfläche ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Des Weiteren sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine

Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Auf die verfüllte ehemalige Kohlenwasserstoffbohrung wird unter Punkt 5.12.2 hingewiesen.

Im Hinblick auf die Verwertung des Bodenaushubs und zur Auffindung potentieller Schadstoffbelastungen des Bodens wurden zwei Bodenmischproben untersucht. Die Proben wurden gem. Verfüll-Leitfaden mit Z0 und gem. EBV, DepV mit BM-0 und DK0 eingestuft. Die genauen Untersuchungsergebnisse sind dem beiliegenden geotechnischen Gutachten zu entnehmen.

Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird in die natürliche Schichtung des Bodens und die natürliche Bodenstruktur eingegriffen und kann im Bereich der baulichen Anlagen nicht wieder hergestellt werden. Die Wiederanddeckung von unversiegelten Flächen mit Oberboden stellt eine Minimierungsmaßnahme dar. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung zur wasser gebundenen Befestigung von PKW-Stellplätzen können die negativen Auswirkungen weiter vermindern. Auf den ordnungsgemäßen Umgang mit Oberboden und Aushub wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften

Durch die mit der Planung vorbereiteten Flächenversiegelungen des Plangebietes gehen die natürlichen Bodenfunktionen für den Wasser- und Nährstoffhaushalt sowie die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften verloren. Dies liegt darin begründet, dass in den versiegelten Flächen kein oberirdischer Eintrag von Niederschlagswasser, Nährstoffen, Schadstoffen etc. in diesen Bereichen mehr stattfinden kann. In Bezug auf den Wasserhaushalt ist eine Erfassung von Niederschlagswasser und eine Versickerung nach den technischen Regeln vorgesehen. Aus Ausgleich werden zusätzlich umlaufend breite unversiegelte Eingrünungsbereiche festgesetzt, die den Wasserhaushalt begünstigen. Für den Wasserhaushalt in den versiegelten Flächen ergeben sich geringe Auswirkungen, da das überwiegende Niederschlagswasser der Planungsfläche durch Versickerung wieder zur Verfügung gestellt wird.

In den unversiegelten Bereichen des Plangebietes wird es infolge der in den Boden eingreifenden Tätigkeiten (Aushub, Umlagerung, Aufschüttung) ebenfalls zu einer Beeinträchtigung der gegenwärtigen Funktionsfähigkeit kommen. Dies liegt im Wesentlichen darin begründet, dass der aktuelle Bodenaufbau durch die Bautätigkeit verändert werden wird. Diese unversiegelten Bereiche können allerdings zukünftig dennoch eine Funktionserfüllung aufweisen, die in Abhängigkeit des vorgenommenen Bodenaufbaus und Kultivierung bzw. Begrünungen dieser Flächen leicht unterschiedlich ausfallen können. Sofern in diesen Bereichen ein höchstmöglicher Wiedereinbau von Böden erfolgt, so wird die Funktionsbeeinträchtigung als

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

gering eingeschätzt. Sofern die Böden infolge der Baumaßnahmen erheblich in Schichtfolge und Struktur verändert werden, kann potenziell eine hohe Funktionsbeeinträchtigung auftreten.

Zusammenfassend betrachtet resultieren durch die Planung nachteilige Einflüsse auf die natürlichen Bodenfunktionen in Bezug auf den Wasser-/Nährstoffhaushalt sowie die Filter-, Puffer-, Stoffumwandlungseigenschaften. Daher werden die Auswirkungen unter Berücksichtigung der aktuellen Funktionsfähigkeit der Böden im Plangebiet als mittel eingestuft.

Mit der Planung sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im regionalen Umfeld vorgesehen. Hierbei handelt es sich v. a. um naturschutzfachliche Maßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies hat letztendlich auch einen positiven Einfluss auf die abiotischen ökologischen Bodenfunktionen (Wasser- / Nährstoff- / Stoffhaushalt). Diese Aufwertung trägt damit zur Kompensation des lokalen Eingriffs im Plangebietes bei. Es besteht daher aus fachgutachterlicher Sicht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigung der gegenwärtigen Funktionsfähigkeit für den Wasser- und Nährstoffhaushalt sowie die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften im Bereich des Plangebietes.

Erosionsgefährdung

Auf Grund der relativ ebenen Topografie und der Hauptwindrichtung von Südwest in Verbindung mit der bestehenden abschirmenden Bebauung ist keine wesentliche Erosionsgefährdung gegeben.

Um Abschwemmungen mit entsprechenden Erosions- und Stoffeinträgen zu vermeiden, werden folgende geeignete Vorkehrungen getroffen:

- Begrünung unmittelbar nach Fertigstellung

Altlasten

Die Planungsfläche ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Des Weiteren sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Für die Planungsfläche wurde ein geotechnischer Bericht Nr. 25221333 vom 01.07.2025 durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH aus Hengersberg erstellt. Im Hinblick auf die Verwertung des Bodenaushubs und zur Auffindung potentieller Schadstoffbelastungen des Bodens wurden zwei Bodenmischproben untersucht. Die Proben wurden gem. Verfüll-Leitfaden mit Z0 und gem. EBV, DepV mit BM-0 und DK0 eingestuft. Die genauen Untersuchungsergebnisse sind dem beiliegenden Gutachten zu entnehmen.

Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

11.4.3 Schutzgut Wasser

Flächeninanspruchnahme/-versiegelung

Oberflächengewässer

Ein flächenbezogener Eingriff in Oberflächengewässer erfolgt nicht.

Durch das sehr geringe Gefälle des Geländes nach Osten sind Fließwege mit mäßigem Abfluss vorhanden, im nördlichen Bereich sogar mit starkem Abfluss. Durch die Bebauung ändern sich die Abflusswege. Im Rahmen der Entwässerungsplanung zum Einzelbauvorhaben werden die Sickerflächen festgelegt.

Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahren und Hochwasserrisiko

Eine Gefährdung des Hochwasserschutzes in der Region oder eine Gefahr der geplanten Nutzungen durch Hochwasserereignisse besteht in der Regel nicht. Jedoch können jederzeit Sturzfluten auftreten.

Bereits im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung wurde für das geplante Projekt mit beiden Bauabschnitten ein Überflutungsnachweis nach DWA-A 138-1 erstellt. Demnach ist die Rückhaltung schadlos auf dem Grundstück möglich. Für ein 30-jähriges Regenereignis wurde die rückzuhaltende Regenwassermenge mit ca. 950 m³ und für ein 100-jähriges Regenereignis mit ca. 1.600 m³ ermittelt. Diese Massen können überwiegend im großflächigen Parkplatzbereich eingestaut werden.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebieten.

Die Trinkwasserschutzgebiete Mettenheim, Waldkraiburg und Heldenstein befinden sich ca. 700 bis 1400 m südlich. Ca. 150 m westlich der Planungsfläche, durch die Staatsstraße St 2091 getrennt, wird derzeit ein Wasserschutzgebiet der Gemeinde Ampfing ausgewiesen. Die Planungsfläche liegt zudem in einem Vorranggebiet zur Wasserversorgung (sh. Punkt 2.1.2 der Begründung).

Auf Grund der Entfernung zu den bestehenden und in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebieten ist von einer Beeinflussung durch die geplante Gewerbegebietsausweisung mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit nicht auszugehen, da es im Abflussbereich liegt. Nichtsdestotrotz darf das Grundwasser durch die geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Eine Versickerung nach den technischen Regeln wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Grundwasserkörper (GWK)

Eine direkte Beanspruchung oder Nutzung von Grundwasser erfolgt durch die Planung nicht.

Eine thermische Nutzung des Grundwassers ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Auf Grund der Entnahmeleistung ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Vorfeld ist eine Grundwassermessstelle zu errichten. Die Erwärmung des Grundwassers über 20° ist nicht zulässig. Das abstromige Wasserschutzgebiet ist zu beachten, ebenso dass für bereits vorhandene Betriebe Genehmigungen für eine thermische Nutzung vorhanden sind. Bei einer Nutzung ab ca. 100.000 m³ / Jahr ist evtl. eine UVP-Vorprüfung notwendig. Ebenso ist der Wasserverbrauch zu ermitteln, auch hier sind bereits vorhandene Nutzungen mit viel Wasserverbrauch genehmigt.

Im Plangebiet kommt es durch die Flächenversiegelungen zu einer Einschränkung der Niederschlagswasserversickerung und damit zu einem Einfluss auf die Grundwasserneubildung. Jedoch wird das anfallende unbelastete Niederschlagswasser versickert. Das Niederschlagswasser wird damit vor Ort dem Wasserhaushalt wieder zugeführt.

Die Auswirkungen werden nur gering und beschränkt auf den lokalen Bereich feststellbar sein. Nach Abschluss von Baumaßnahmen werden sich die Grundwasserströme im direkten Umfeld des Planbereichs wieder dem Ursprungszustand annähern und sich regenerieren. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten.

Gem. dem beiliegenden Bodengutachten wurden mit den durchgeführten Erkundungen bis zur max. möglichen Endteufe von 2,3 m u. GOK (= 419,45 m ü. NHN) keine Grund- bzw. Schichtenwässer aufgeschlossen. Aus einer Auswertung von Messstellen ergibt sich im Bereich der Baumaßnahme ein mittlerer Grundwasserstand von 403,2-404,3 m ü. NHN und ein höchster Grundwasserstand von 404,8-406,0 m ü. NHN. Der höchste Wasserspiegel stellt allerdings nicht den Bemessungswasserstand dar. Erfahrungsgemäß ist hierbei ein Sicherheitsaufschlag von mindestens 0,3 m zu wählen, weshalb ein Bemessungswasserstand bei 406,3 m ü. NHN anzusetzen ist.

Bei einer maximalen Aushubtiefe oberhalb ca. 404,3 m ü. NN ist bei Niedrigwasserständen nach dem derzeitigen Kenntnisstand mutmaßlich während der Bauphase nur untergeordnet mit Wasserzutritt/ Wasserhaltung zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Planung sowie unter Berücksichtigung der Umgebungssituation mit einem hohen Anteil von Freiflächen sind die Auswirkungen auf die mengenmäßige Grundwassersituation als gering zu bewerten. Es ist insbesondere keine Gefährdung des mengenmäßigen Zustands des Grundwassers gemäß den Bestimmungen der WRRL zu erwarten. Auch im Fall einer betrieblichen Nutzung von Niederschlagswasser sind die Auswirkungen als gering einzustufen, da eine entsprechende Wassermenge aus der öffentlichen Wasserversorgung entfallen würde.

Die Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die Auflösung der Nutzung durch die Landwirtschaft wird reduziert.

Wasserhaltung / Grundwasserabsenkung

Die im Zuge der Bauarbeiten potenziell erforderlichen Wasserhaltungen können kleinräumig und vorübergehend einen Einfluss auf den Bodenwasserhaushalt, Zwischenabflüsse und Grundwasserströme im lokalen Eingriffsbereich ausüben. Nach Abschluss von Baumaßnahmen werden sich die Grundwasserströme im direkten Umfeld des Planbereichs wieder dem Ursprungszustand annähern und sich regenerieren.

Wie im beiliegenden geotechnischen Bericht beschrieben ist, „wurde mit den durchgeführten Aufschlüssen bis zum max. möglichen Endteufenbereich kein Wasserzutritt erkundet. Aufgrund der Topografie und des abfallenden Geländes ist jedoch nicht auszuschließen, dass im flächenhaften Anschnitt unterschiedlich stark laufende Schichtwasserhorizonte während der Baumaßnahme auftreten. Es wird nach demzeitigem Erkundungsstand daher während der Bauphase bei der Fundament-/ Bodenplattenherstellung eine Entsorgung von Schichten-, Oberflächen- oder Niederschlagswasser notwendig sein. Die Wasserhaltung kann deshalb offen mittels Pumpensümpfen oder Längsdränagen ausgeführt werden.“

Wassergefährdende Stoffe

Durch die Planung werden Nutzungen ermöglicht, die mit einem Umgang von wassergefährdenden Stoffen verbunden sein können. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - VAWS- maßgebend.

Oberflächenwasserabfluss / Versickerung

Durch das sehr geringe Gefälle des Geländes nach Osten sind Fließwege mit mäßigem Abfluss vorhanden, im nördlichen Bereich sogar mit starkem Abfluss. Durch die Bebauung ändern sich die Abflusswege. Im Rahmen der Entwässerungsplanung zum Einzelbauvorhaben werden die Sickerflächen festgelegt.

Wild abfließendes Wasser darf gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Im Plangebiet werden jedoch keine Nutzungen vorbereitet, die mit relevanten Schadstofffreisetzung verbunden sind bzw. die zu relevanten Verunreinigungen von Niederschlagswasser aus Dachflächen oder versiegelten Freiflächen führen könnten. Im Ergebnis sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. das Schutzgut Wasser durch Niederschlagswasserversickerung vor Ort zu erwarten.

Gem. dem beiliegenden geotechnischen Bericht Nr. 25221333 vom 01.07.2025 durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH aus Hengersberg wird festgestellt:

„Die erkundeten Böden der bindigen Deckschicht der Bodenschicht 1 weisen deutlich geringere Durchlässigkeiten als 1.10⁻⁶ m/s auf, weshalb eine Versickerung in dieser Bodenschicht nicht möglich ist.

Die anstehenden quartären Sande/Kiese der Bodenschicht 2 weisen Bemessungs-Infiltrationsraten (ki-Wert) im relevanten Versickerungsbereich auf, weshalb eine Versickerung in den Böden der Bodenschicht 2 unter Verwendung einer mittleren Bemessungs-Infiltrationsrate (ki-Wert) von $k_i = 3,0 \cdot 10^{-5}$ m/s empfohlen wird.

Die Dimensionierung der Sickeranlagen kann mit o.g. mittlerer Bemessungs-Infiltrationsrate durchgeführt werden.

Die Versickerung ist vor Ausführung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt hinsichtlich Zulässigkeit abzustimmen. Nach DWA-A 138 setzt eine Versickerung einen ausreichenden Abstand (mindestens 1 m) zum höchsten mittleren Grundwasserstand voraus.“

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Bereits im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung wurde für das geplante Projekt ein Entwässerungskonzept erstellt. Demnach sollen ca. 30.000 m² versiegelte Flächen über unterirdische Blockrigolen und ca. 15.000 m² versiegelte Flächen an oberirdische Mulden mit einer Sickerfläche von ca. 2.000 m² angeschlossen und versickert werden. Die Mulden werden überwiegend im nordöstlichen Parkplatzbereich, westlich der privaten

Erschließungsstraße und im Süden im mit Grünflächen gestalteten Vorplatzbereich angeordnet. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Planung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und ein Wasserrechtsantrag gestellt.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Unter der Voraussetzung, dass eine ausreichende Dimensionierung von Ableitungswegen von Oberflächenwasser, auch für die Straßenentwässerung, sichergestellt wird, sind keine Nachteile von Dritten zu erwarten.

Luftschadstoff-/Staubemissionen

Bauphase

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die mit der Bauphase verbundenen Luftschadstoffemissionen (gasförmige Luftschadstoffe) sind für Oberflächengewässer, auch auf Grund der kurzfristigen Dauer nicht relevant.

Eine Gefährdung des Grundwassers durch baubedingte Emissionen von Luftschadstoffen und Stäuben ist aus o.g. Gründen ebenfalls nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden auf Grund ihrer Art mit keinen Emissionen von Luftschadstoffen / Stäuben verbunden sein, aus denen sich nachteilige Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ergeben werden.

11.4.4 Schutzgut Klima

Flächeninanspruchnahme / -versiegelung

Der Wirkfaktor der Flächeninanspruchnahme / -versiegelung umfasst neben Auswirkungen durch Veränderungen von Grund und Boden auch die möglichen Auswirkungen durch die zukünftige Bebauung.

Durch die Festsetzung von einer Grundflächenzahl von 0,8 innerhalb des Gewerbegebietes ist von einer max. Versiegelung von ca. 53.316 m² in der Planungsfläche auszugehen. Hier wird die Verdunstungsfähigkeit, die Wärmeleitung und -speicherkapazität nachteilig verändert. Der zunehmende Versiegelungsgrad führt gegenüber der Umgebung zu einer zunehmenden Überwärmung des versiegelten Bodens. Dadurch entstehen eine höhere Lufttemperatur und eine geringere Luftfeuchtigkeit in Bodennähe. Auch die Bebauung mit Gebäuden erhöht die Wärmeabstrahlung. Die Einflüsse der Nutzung des Plangebietes werden sich auf das unmittelbare Umfeld des Standortes auswirken.

Als Minimierungsmaßnahme werden mindestens 20 % der gewerblichen Grundstücksfläche als Vegetationsflächen angelegt. Die umgebenden Wald- und Gehölzflächen können die Effekte weiter auffangen.

Innerhalb der Planungsfläche sind durch die Flächeninanspruchnahme bzw. -versiegelung die Auswirkungen auf das kleinklimatische Klima als hoch einzuschätzen. Jedoch sind im Nahbereich nur geringe Einflüsse durch die Pufferfunktion der umgebenden Landschaft zu erwarten. Im Fernbereich sind auf Grund der relativen Kleinflächigkeit der Planungen keine

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch werden durch die vielfältigen Minimierungsmaßnahmen (Pflanzung einer großen Anzahl an Bäumen I. Ordnung, Pflanzung von mehrreihigen Hecken, festgesetzte Dachbegrünung) die negativen Auswirkungen auf das kleinklimatische Klima zum Großteil ausgeglichen.

Wärmeemissionen

Wärmeemissionen können zur Erwärmung der Umgebung beitragen und damit beispielsweise den städtischen Wärmeinseleffekt verstärken. Dies setzt jedoch eine Emission von hohen Wärmeenergien voraus. Diese sind durch die Ausweisung des Gewerbegebietes mit der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

Wasserdampfemissionen

Obwohl Wasserdampf ein natürlicher Bestandteil der Atmosphäre ist und eine wichtige Rolle im Wasserkreislauf und Klimasystem spielt, können menschliche Aktivitäten die Menge an Wasserdampf in der Atmosphäre beeinflussen und somit indirekt das Klima beeinflussen. Dies setzt jedoch eine Emission von hohen Wasserdampfmengen voraus. Diese sind durch die Ausweisung des Gewerbegebietes mit der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

Wasserdampf kann jedoch auch kleinklimatisch durch Verdunstung, Nebelbildung, Schlechtwetterlagen entstehen.

Auswirkungen auf die mikro- und lokalklimatischen Bedingungen

Ein zunehmender Versiegelungsgrad führt gegenüber der Umgebung zu einer zunehmenden Überwärmung des versiegelten Bodens. Die veränderte Bodenenergiebilanz hat u. a. eine höhere Lufttemperatur und eine geringere Luftfeuchte in Bodennähe gegenüber einem unversiegelten Boden zur Folge. Die lokalklimatische Ausprägung des Freilandklimas auf den landwirtschaftlichen Flächen gehen weitgehend verloren. Die Temperaturverhältnisse werden sich den Bedingungen eines Gewerbeklimatops annähern, wenngleich auf Grund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der guten Durchlüftung des Untersuchungsraums gewisse Abpufferungseffekte zu erwarten sind. Auch hier wirken die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und die festgesetzte Dachbegrünung deutlich minimierend auf die Auswirkungen auf die mikro- und lokalklimatischen Bedingungen.

Außerhalb des Plangebietes sind Veränderungen bzw. Erhöhungen der Temperaturverhältnisse und eine Änderung von Luftfeuchtigkeit nur im direkten Nahbereich zu erwarten. Allerdings werden diese Veränderungen im Vergleich zum Plangebiet in einer deutlich abgeschwächteren Form auftreten, da hier, auf Grund der weitgehend offenen Landschaft im Westen und Süden und der damit verbundenen guten Durchlüftung des Gebietes und der nahe gelegenen Waldflächen als Frischluftentstehungsgebiet, ein stärkerer Einfluss durch das umgebende Freilandklima zu erwarten ist.

Als Minimierungsmaßnahme werden mindestens 20 % der gewerblichen Grundstücksfläche als Vegetationsflächen mit Gehölzbepflanzungen angelegt. Die umgebenden Wald- und Gehölzflächen können die Effekte weiter auffangen.

Innerhalb der Planungsfläche sind die Auswirkungen auf das kleinklimatische Klima als hoch einzuschätzen. Jedoch sind im Nahbereich nur geringe Einflüsse durch die Pufferfunktion der umgebenden Landschaft zu erwarten. Im Fernbereich sind auf Grund der relativen Kleinflächigkeit der Planungen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die hohen Auswirkungen auf das kleinklimatische Klima werden durch die Minimierungsmaßnahmen (Bepflanzungen, Dachbegrünung) deutlich verringert.

Auswirkungen auf Kaltluft

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine wesentlichen Grünstrukturen, die als wichtige Frisch- und Kaltluftproduzenten zur Entlastung des Umlandes dienen. Dadurch erreicht die Planungsfläche eine geringe Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum. Somit stellt die Nutzungsänderung im Plangebiet kein nachhaltiges Hindernis für die Kaltluftentstehung und -ausbreitung dar. Die aktuellen Bedingungen zur Kaltluftentstehung werden sich nur geringfügig verändern.

Auswirkungen auf Luftaustauschbeziehungen

Bauliche Anlagen können potenziell zu einer Unterbrechung z. B. von Frischluft- / Kaltluftleitbahnen oder sonstigen Luftaustauschbeziehungen führen.

Die Hauptwindrichtung ist von Nordwesten. Die Fläche weist gem. dem Kartenausschnitt Schutzgutkarte Klima/Luft - Regionalwindssysteme keine regional bedeutsame kaltluftthaltliche Funktion auf. Südlich und westlich der Planungsfläche befindet sich freie Flur, so dass der Wind uneingeschränkt einwirken kann. Mit den geplanten Gebäuden, insbesondere, da sich diese gegen die Hauptwindrichtung erstrecken, ergeben sich Einflüsse auf die bodennahen Windverhältnisse.

In Anbetracht der Ausmaße des Planbereichs und dem hohen Anteil der umliegenden Offenlandflächen sind nur lokal Auswirkungen durch den Wirkfaktor zu erwarten. Im Fernbereich ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

CO₂-Emissionen

Bei der Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf das überörtliche Klima sind vor allem Art und Ausmaß der erzeugten Treibhausgasemissionen relevant. Das KSG soll mit seinen Vorgaben die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele und die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben gewährleisten.

Mit Durchführung der Planung ist während der Bauphase mit einer Entstehung von CO₂-Emissionen zu rechnen, da eine Vielzahl LKW im Baustellenbetrieb zum Einsatz kommt. Eine konkrete Menge der Treibhausgasemissionen kann nicht bestimmt werden. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Bauphase verursachten Emissionen nur wenig ins Gewicht fallen werden. Eine detaillierte Bestimmung der zu erwartenden CO₂-Emissionen bei einer Durchführung der Planung ist nicht möglich. Es ist lediglich sicher, dass es innerhalb des Plangebietes auch zukünftig zu CO₂-Emissionen durch den Betrieb, durch den Brennstoffeinsatz und durch den Verkehr kommen wird. Nachdem es sich um eine Betriebsverlagerung handelt, findet der Emissionsausstoß von CO₂ durch den Verkehr und den Betrieb des momentan bestehenden Betriebes nicht mehr statt und wird mit der Neuaufnahme des Betriebes dafür eingespart.

Als Minimierungsmaßnahme werden umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen geschaffen und eine Dachbegrünung festgesetzt.

Durch Steigerungsmaßnahmen der Energieeffizienz z.B. bei Beleuchtung und Heizung, durch die Nutzung von erneuerbaren Energien (PV-Anlagen), die Optimierung der Nachhaltigkeit, Wassermanagement, Abfallvermeidung und Recycling, bauliche Maßnahmen z.B. Gebäudedämmung, den Einsatz von Sammelverkehrsmitteln usw. können zahlreiche Maßnahmen außerhalb der Festsetzungen zum Bebauungsplan zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen innerhalb der Planungsfläche ergriffen werden. Dies verringert allgemein den ökologischen Fußabdruck. Zusätzlich kann der Betreiber über Umweltschutz und Nachhaltigkeit aufklären. Dies kann zu einem umweltbewussteren Verhalten führen.

Auf Bebauungsplanebene werden zur Minimierung jedoch auch zahlreiche Festsetzungen getroffen, die sich sowohl für das Global- als auch für das Kleinklima positiv auswirken. Eine vollständige Versiegelung von befestigten Flächen bei PKW-Stellplätzen wird durch die Festsetzung von Abflussbeiwerten vermieden. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen.

Durch die Verpflichtung von begrünten Flachdächern kann die geplante Versiegelung teilweise kompensiert werden. Die Festsetzung der Aufbaustärken von durchwurzelbarem Substrat für die Bepflanzung von Flachdächern regelt zusätzlich die Leistungsfähigkeit dieser Flächen. Dadurch wird ein ausreichendes Retentionsvermögen des Niederschlagswassers festgesetzt, das gleichzeitig auch der Kühlung des Gebäudes bzw. dem Hitzeschutz und durch die Verdunstung dem Mikroklima dient.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können mit den Gründächern kombiniert werden.

Durch die Gewerbegebietsausweisung wird der wirtschaftliche Standort von Ampfing gesichert. Der Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase durch den Fahrverkehr ist gegeben. Jedoch wird die lokale Wirtschaft gestärkt. Eine Abwanderung von Arbeitnehmern bzw. das Pendeln wird verringert. Dies trägt zur Verringerung der Treibhausgasemissionen bei.

Die im Verhältnis geringfügige Erhöhung der Treibhausemissionen wird seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Der Belang der wirtschaftlichen Weiterentwicklung überwiegt jedoch. Im Ergebnis ist aus vorliegender Sicht nicht davon auszugehen, dass die Planung den nationalen und internationalen Klimazielen entgegensteht.

11.4.5 Schutzgut Luft

Luftschadstoffe und Staub

Unter Berücksichtigung der ländlichen Ausprägung des betrachteten Gebietes wird eine nur geringe lufthygienische Vorbelastung festgestellt.

Durch die Versiegelung und die festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass keine stark emittierenden Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich errichtet werden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft.

Lediglich im Bereich der Zufahrtsstraßen und den innerbetrieblichen Parkplatzflächen ist mit geringen bis mittleren Emissionen aus dem Fahrverkehr zu rechnen. Daher ist von einer geringen bis mittleren lufthygienischen Belastung durch den Betrieb und Straßenverkehr und somit einem geringen bis mittleren Konfliktpotential auszugehen.

Als Minimierungsmaßnahme werden mindestens 20 % der gewerblichen Grundstücksfläche als Vegetationsflächen angelegt. Die umgebenden Wald- und Gehölzflächen können die Effekte weiter auffangen.

Baubedingt können temporär Staubentwicklungen, insbesondere beim Bodenaushub, entstehen. Diese sind jedoch nur lokal und in geringem Umfang anzusetzen. Einwirkungen in einer größeren Entfernung sind nicht zu erwarten. Während der Bauarbeiten kann auf eine möglichst geringe Staubentwicklung geachtet werden.

Obwohl im Planungsgebiet überwiegend Nordwestwinde vorherrschen, kann davon ausgegangen werden, dass die im Südosten angrenzende Bebauung durch Luftschadstoffe in vernachlässigbarem Umfang und durch Staub nur in sehr geringem Umfang beeinträchtigt wird.

Durch die Verpflichtung von begrünten Flachdächern kann das Mikroklima, die Filterung von Staub und die CO₂- Absorption erhöht werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden somit im Nahbereich und Fernbereich als gering eingestuft.

Gerüche

Die geplanten festgesetzten zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit relevanten Geruchsemissionen verbunden.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

11.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Flächeninanspruchnahme / -versiegelung

Die mit der Planung vorbereiteten Flächeninanspruchnahmen / -versiegelungen sind für das Schutzgut Landschaft nur relevant, sofern wertbestimmende Landschaftselemente oder Flächen für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung verloren gehen. Indirekte Auswirkungen können zudem verursacht werden, wenn sich infolge einer Planung nachteilige Veränderungen von Umweltbestandteilen einstellen, die zu einer Veränderung der Landschaftsgestalt führen (z. B. infolge der Einschränkung der Wasserversorgung von Biotopen).

Die Planungsfläche besteht aus einer überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche am Rande eines bereits bestehenden Gewerbegebietes und zwischen den Ortsteilen Reit und Holzheim. Im Plangebiet wertbestimmenden Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet und sein Umfeld sind für den Menschen zumindest für Kurzzeiterholungen (Feierabenderholung) von nur sehr geringer Bedeutung.

Entlang der Staatsstraße St 2091 verläuft ein Geh- und Radweg. Dieser Geh- und Radweg bleibt unverändert erhalten. Der Wanderweg im Bereich der Ortschaft Reit wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt, da die Erschließung der gewerblichen Fläche von Süden her von der Gemeindestraße erfolgt.

Die Flächeninanspruchnahme ist auf Grund des relativ geringen Flächenverlustes für Erholungszwecke als gering einzustufen. Auch umfasst das Plangebiet selbst keine Landschaftselemente, die für eine spezielle Erholungsnutzung von Bedeutung sind (z. B. Sitzbänke, strukturreiche Gehölzstrukturen, Wiesenflächen, Grillplätze usw.). Da solche Elemente nicht betroffen bzw. vorhanden sind und in der Umgebung auch weiterhin Rad- und Wanderwege vorhanden sind, ist trotz der Flächenverlustes keine Erheblichkeit festzustellen. Im nahen Umfeld des Plangebietes sind landschaftsgebundene Erholungsnutzungen uneingeschränkt möglich. Selbst der individuell empfundene Erlebniswert kann durch die Umsetzung der Planung nicht wesentlich herabgesetzt werden, da ein Gewerbe- und Industriegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhanden ist.

Visuelle Wirkungen

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung können durch visuelle Veränderungen der Landschaftsgestalt hervorgerufen werden. Insbesondere massive und hohe Baukörper sind relevant, da diese Fernwirkungen

aufweisen und die landschaftsprägenden Funktionen verändern können. Die visuellen Einwirkungen auf die Landschaft setzen dabei bereits in der Bauphase ein.

Im Allgemeinen können bauliche Maßnahmen u. a. zu folgenden Einflüssen führen:

- Verlust der Eigenart und Naturnähe der Landschaft durch technische Überprägung der Landschaft.
- Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zwischen wertvollen Landschaftsteilen.

Fernwirkungen hängen v. a. auch von der Sensibilität des Menschen (dem Betrachter) und von der tatsächlichen Wahrnehmbarkeit eines Objektes ab, da sich Baukörper i. d. R. nicht als massive (ausgedehnte) Baustrukturen in der Landschaft manifestieren, sondern sich i. d. R. als technische Elemente aus der Landschaft herausheben.

Bei der Beurteilung der Intensität bzw. des Ausmaßes der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die lokale Vorbelastung zu berücksichtigen. Je natürlicher ein Landschaftsausschnitt in Erscheinung tritt, desto empfindlicher ist i. d. R. dieser Bereich gegenüber anthropogenen Veränderungen zu bewerten. Je intensiver die anthropogene Gestaltung eines Landschaftsausschnittes ist, desto weniger treten visuelle Veränderungen i. d. R. in den Vordergrund.

Der visuelle Landschaftscharakter ist bereits durch die bestehende Bebauung des angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ und die umgebenden Straßen kleinräumig stark verändert.

Die geplante Gewerbegebietsfläche ist relativ eben. Im Westen und Süden befindet sich freie Flur.

Entlang der Staatsstraße St 2091 im Westen wird die Planungsfläche durch eine Baumreihe mit Großbäumen, die zum Blendschutz dicht mit Sträuchern unterpflanzt wird, eingegrünt. Nach Osten hin zur Ortschaft Reit wird ebenfalls eine 6,0 m breite Gehölzhecke mit Bäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern vorgesehen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entsteht ein Grünstreifen mit einer Baumreihe mit Großbäumen und einem Graben mit Wall-schüttung, auf welchem Gehölzinseln und Sandlinsen angeordnet werden, als Wandertrasse für Amphibien. Im Süden des Grundstücks erfolgt eine Eingrünung durch eine Vorplatzgestaltung, die mit Großbäumen überstellt ist. Durch diese umlaufende Eingrünung wird der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert.

Die Wand-/Traufhöhen werden entsprechend des wirtschaftlichen Bedarfs festgesetzt. Im Norden, im Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ befinden sich bereits großflächige und hohe Gewerbebauten. Das Landschaftsbild ist dadurch erheblich vorbelastet. Es handelt sich nicht um einen naturnahen Landschaftsraum, der zum ersten Mal von einer großflächigeren Ansiedlung gestört wird. Die Fernwirkung und das Landschaftsbild in diesem Bereich ist bereits durch die bestehenden angrenzenden Gewerbebauten geprägt. Durch die Entwicklung dieses neuen Betriebes mit den festgesetzten Nutzungen in einer größeren Kubatur, die sich optisch nicht wesentlich in der Dimension von diesen bestehenden Gebäuden abhebt, wird sich das Landschaftsbild nicht erheblich verändern. Durch die Ähnlichkeit in der Kubatur von der Neuplanung und dem Bestand wird dieser Lückenschluss für das Auge als eine zusammenhängende Baustruktur wahrgenommen. Deshalb entsteht genau an dieser Stelle kein neuer „Störpunkt“ für das Auge.

Zusammenfassend betrachtet sind somit infolge der Bauleitplanung geringe Auswirkungen auf die Qualität der Landschaft bzw. die Erholungseignung der Landschaft zu erwarten.

Lichtemissionen

Lichtemissionen können in einer Landschaft zu nachteiligen Wirkungen führen, sofern durch diese die derzeitige Landschaftsgestalt verändert oder aufgehellt wird. Solche Effekte sind v. a. in Landschaften relevant, die durch besondere kulturelle oder historische Landschaftsausstattungs-elemente gekennzeichnet sind. In solchen Landschaften können Lichtemissionen zu einer Veränderung der visuellen Eigenart und ästhetischen Bedeutung von kulturellen oder historisch wertvollen Objekten führen.

Für die Landschaftsqualität ist insbesondere entscheidend, ob es durch neue Beleuchtungen zu einer relevanten Aufhellung oder einer neuen Ausleuchtung eines bestimmten Landschaftsraums kommen kann. Darüber hinaus sind auch eventuelle Blendwirkungen relevant, sofern besondere Sichtbeziehungen bestehen. Eine mögliche Aufhellung der Landschaft ist zudem für wohnbauliche Nutzungen des Menschen relevant, da dies die subjektiv empfundene Wohnqualität beeinträchtigen kann, was wiederum beim Menschen zu einer empfundenen Herabstufung der Landschaftsqualität führt.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarem Anschluss an den Ortsrand von Holzheim und Reit. Es wird im lokalen Bereich zu einer geringen Veränderung der Lichtimmissionssituation in der Bauphase und durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes kommen. Diese wird jedoch durch die geplante Eingrünung, insbesondere zu den Wohnbebauungen hin, abgemildert.

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

Zur Bewertung der möglichen Veränderungen in der Umgebung des Plangebietes durch die mögliche zukünftige Nutzung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass es auch hier zu keiner relevanten Verschlechterung für die umgebende Wohnbebauung kommt, da umlaufend eine Eingrünung mit Sträuchern und Bäumen festgesetzt ist. Zudem wird durch die Vermeidungsmaßnahme bezüglich der Vorgaben für die Beleuchtung des Geländes sichergestellt, dass es auch im direkten Umfeld zu keiner erheblichen Aufhellung bzw. Blendwirkung kommt.

In Bezug auf die landschaftsgebundene Erholungsnutzung sind die Lichtemissionen selbst nur von einer untergeordneten Bedeutung, da die Nachtphase bzw. winterliche Dunkelheitsphasen für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung selbst nur eine sehr untergeordnete Bedeutung einnehmen.

Zusammenfassend betrachtet sind durch Lichtemissionen im Plangebiet langfristig nur geringe Auswirkungen durch die nächtliche Wahrnehmbarkeit zu erwarten. In der Umgebung kommt es infolge der Planung zu keiner relevanten Veränderung der Landschaftsqualität durch Lichtimmissionen (z. B. Aufhellungen).

Fazit

Neubauten und Nutzungsänderungen verändern die Eigenart des Planungsgebietes. Diese Eingriffe finden jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits bestehenden

Ortsrändern von Holzheim und Reit und dem Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ statt. Damit wird kein neues „Störelement“ in einer unberührten Landschaft entstehen.

Durch die Eingrünungsmaßnahmen und weitere Pflanzgebote werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Bezüglich der visuellen Wirkungen und der Lichtemissionen findet keine Verschlechterung statt.

11.4.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Die Planungsfläche weist im Bestand nur eine geringe Erholungsfunktion auf. Durch die gewerbliche Bebauung ändert sich an diesem Zustand nichts.

Entlang der Staatsstraße St 2091 verläuft ein Geh- und Radweg. Dieser Geh- und Radweg bleibt unverändert erhalten. Der Wanderweg wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt, da die Erschließung der gewerblichen Fläche von Süden her von der Gemeindestraße erfolgt.

Luftschadstoffe und Staub

Unter Berücksichtigung der ländlichen Ausprägung des betrachteten Gebietes wird eine nur geringe lufthygienische Vorbelastung festgestellt.

Durch die Versiegelung und die festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass keine stark emittierenden Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich errichtet werden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft.

Lediglich im Bereich der Zufahrtsstraßen und den innerbetrieblichen Parkplatzflächen ist mit geringen bis mittleren Emissionen aus dem Fahrverkehr zu rechnen. Daher ist von einer geringen bis mittleren lufthygienischen Belastung durch den Betrieb und Straßenverkehr und somit einem geringen bis mittleren Konfliktpotential auszugehen.

Als Minimierungsmaßnahme werden mindestens 20 % der gewerblichen Grundstücksfläche als Vegetationsflächen angelegt. Die umgebenden Wald- und Gehölzflächen können die Effekte weiter auffangen.

Baubedingt können temporär Staubentwicklungen, insbesondere beim Bodenaushub, entstehen. Diese sind jedoch nur lokal und in geringem Umfang anzusetzen. Einwirkungen in einer größeren Entfernung sind nicht zu erwarten. Während der Bauarbeiten kann auf eine möglichst geringe Staubentwicklung geachtet werden.

Obwohl im Planungsgebiet überwiegend Nordwestwinde vorherrschen, kann davon ausgegangen werden, dass die im Südosten angrenzende Bebauung durch Luftschadstoffe in vernachlässigbarem Umfang und durch Staub nur in sehr geringem Umfang beeinträchtigt wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. Luft werden somit im Nahbereich und Fernbereich als gering eingestuft.

Gerüche

Die geplanten festgesetzten zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit relevanten Geruchsemissionen verbunden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

Lärm

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt und eine entsprechende Festsetzungen festgelegt, um den Schutz der Nachbarschaft zu gewährleisten. Diese Festsetzungen sind im Bebauungsplan aufgenommen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter Punkt 6.1 Lärm verwiesen.

Erschütterungen

Im Zusammenhang mit der Bauphase kann es vorübergehend zu Erschütterungswirkungen aus dem Baustellenverkehr, den Erdbau- und Gründungsmaßnahmen im Umfeld des Geltungsbereiches kommen. Diese Wirkungen werden auf das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereichs beschränkt sein.

Licht

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

Zur Bewertung der möglichen Veränderungen in der Umgebung des Plangebietes durch die mögliche zukünftige Nutzung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass es auch hier zu keiner relevanten Verschlechterung für die umgebende Wohnbebauung kommt, da insbesondere in Richtung der Wohnbebauung eine Eingrünung mit Sträuchern und Bäumen festgesetzt ist. Zudem wird durch die Vermeidungsmaßnahme bezüglich der Vorgaben für die Beleuchtung des Geländes sichergestellt, dass es auch im direkten Umfeld zu keiner erheblichen Aufhellung bzw. Blendwirkung kommt.

Landschaftsbild

Die Auswirkungen durch die Emissionen von Luftschadstoffen und Stäuben wurden beim Schutzgut Landschaftsbild beschrieben und bewertet.

Verweis auf Schutzgut Landschaftsbild

Mikro- und Lokalklima

Die Auswirkungen auf das Mikro- und Lokalklima wurden beim Schutzgut Klima beschrieben und bewertet.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Die Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen ist unter Punkt 11.4.12 beschrieben. Unter Punkt 5.5 wird auf den vorbeugenden Brandschutz und die Löschwasserversorgung eingegangen.

11.4.8 Schutzgut Fläche

Die Bewertung von Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche umfasst im Wesentlichen den Flächenverbrauch und den hiermit einhergehenden Ressourcenschutz. Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche besteht noch kein allgemeingültiges Verfahren. Als mögliche Indikatoren für den Flächenverbrauch gelten Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme und Dauerhaftigkeit. Daher ist zu bewerten, ob sich durch die Planung die bestehenden und planerisch vorgesehenen Flächennutzungen qualitativ oder quantitativ ändern.

Sowohl die Bundesregierung, als auch das Land Bayern hat sich zum Ziel gesetzt die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr zu verringern.

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Statistik erfolgt eine jährliche Flächenerhebung nach den tatsächlichen Nutzungen auf Landes-, Kreis- sowie Gemeindeebene. Diese Flächenerhebungen erfolgen v. a. auf Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS). Für das vorliegende Vorhaben werden die nachfolgenden statistischen Ergebnisse aus der Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Genesis-Online - Gemeinde Ampfing 09183112 und Landkreis Mühldorf a.Inn 09183 – verfügbarer Stand 31.12.2023 - Tabelle 33111-001z) herangezogen.⁴⁶

Die versiegelten Flächen (Siedlung + Verkehr) im Gemeindegebiet Ampfing umfassen aktuell rund 511,03 ha, was einem Anteil von 16,41 % an der gesamten Bodenfläche (3.133,37 ha) der Gemeinde entspricht. Durch die Planung wird sich der Anteil an Gewerbeflächen erhöhen.

Die Erweiterungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 7,09 ha. Diese Erweiterungsfläche kann bis zu 80 % versiegelt werden. (ca. 5,67 ha). Die gesamte versiegelte Fläche im Bereich der Erweiterungsfläche beläuft sich daher auf maximal ca. 5,67 ha. Der Anteil der versiegelten Fläche der Gemeinde Ampfing erhöht sich somit auf ca. 516,70 ha. Die zukünftige Versiegelung (Siedlung + Verkehr) liegt damit bei einem Anteil von ca. 16,49 % an der gesamten Bodenfläche der Gemeinde. Dies entspricht einer Erhöhung um ca. 0,08 Prozentpunkte.

Neben diesem Flächenverbrauch von ca. 0,08 % kommt es zu einer Verschiebung des Anteils der Vegetationsflächen. Der Anteil landwirtschaftlicher Fläche wird sich entsprechend reduzieren. Neben der Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen wird sich zusätzlich der Anteil an Grünflächen, mitunter Gehölzflächen erhöhen.

In Bezug auf das Gebiet des Landkreises Mühldorf a.Inn (Gesamtbodenfläche 80.533 ha, versiegelte Fläche 9.350,61 ha)⁴⁷ resultiert eine Erhöhung an versiegelter Fläche (Siedlung + Verkehr) von derzeit 11,61 % auf 11,62 %, d. h. eine Zunahme von 0,01 Prozentpunkten. Zwar ist es bezogen auf die Ortschaft Ampfing ein gewisser Flächenverbrauch, der aber bezogen auf das Gemeindegebiet als geringfügig einzustufen ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ handelt.

Da im Vergleich zu den Gesamtflächen des Gemeindegebietes nur ein im Verhältnis geringer einmaliger planbedingter Flächenverbrauch festzustellen ist, wird die Nachhaltigkeitsstrategie in Bezug auf den Flächen- und Ressourcenschutz nicht gefährdet.

Zusätzlich ist der Flächenverbrauchs der Gemeinde Ampfing ohne Berücksichtigung der Lage im Raum nicht zu betrachten. Ampfing liegt direkt an der Autobahn A 94 an der

⁴⁶ (Genesis - Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, 2025)

⁴⁷ (Genesis - Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, 2025)

Ausfahrt. Damit ist die Ansiedlung von großflächigem Gewerbe direkt an der Autobahn und der Ausfahrt sowohl von der Erschließung, als auch vom Landschaftsbild zielführend. Andere Gemeinden die fernab größerer Erschließungsstraßen liegen, sind dafür nicht geeignet. Damit ist nachvollziehbar, dass in der Gemeinde Ampfing ein größerer Flächenbedarf für die Ansiedlung von Gewerbe gegeben ist. Die Bereitstellung von geeigneten Gewerbestandorten entlang der Hauptadern der Infrastruktur ist für den Wirtschaftsstandort Bayern überlebenswichtig.

Zudem werden in der Region naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt, die zu Flächenaufwertungen führen und natürliche Ressourcen aufwerten bzw. stärken und auf Grund von rechtlichen Bindungen langfristig schützen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind somit als mittel einzustufen.

11.4.9 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine Ackerfläche mittlerer bis guter Ertragsfähigkeit (Acker- und Grünlandzahl 66), Straßenflächen und einige Bestandsleitungen. Auf der Ackerfläche wird ein Gewerbebetrieb errichtet.

11.4.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

11.4.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der in Ampfing anfallende Abfall wird über den Landkreis Mühldorf a. Inn entsorgt. Die Anfahrt von Fahrzeugen für die Abholung von spezifischem Abfall, der ggf. durch den Gewerbetreibenden beauftragt wird, wird durch geplante interne Erschließungsstraßen innerhalb des Grundstücks sichergestellt.

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasser-Kanal zuzuführen.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Galvanik und Säuren, sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und

des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV maßgebend.

11.4.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Auf Grund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren

Ampfing befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann auf Grund der Lage des Planungsgebietes ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Gefahr durch Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Sonstige mögliche Folgen des Klimawandels

Neben einer Intensivierung von Hochwasser- und Starkregenereignissen können durch den Klimawandel potenzielle Veränderungen von weiteren Klimaelementen / -faktoren hervorgerufen werden, die für die Gewerbegebietsnutzung eine Relevanz aufweisen. Zu diesen Klimafolgen zählen u. a.:

- Veränderungen im Wasserhaushalt (z. B. Wassermangel, Niedrigwasser in Bezug auf Wasserversorgung und Abwasserentsorgung)
- Veränderungen des Temperaturhaushalts (z. B. Hitze-/Kältebelastungen, Frostereignisse, Veränderung der Durchschnittstemperatur)
- Starkwindereignisse, Stürme, Wirbelstürme

Es handelt sich um Aspekte, die nicht vorhersehbar sind. Die Anlagenplanung ist hinsichtlich sicherheitstechnischer Aspekte, z. B. Brand- und Explosionsschutz, so ausgeführt, dass alle denkbaren Gefahren für den Menschen und die Umwelt abgewendet werden können. Die genaue Auslegung der baulichen und technischen Anlagen bzw. deren Ausführungen werden im Rahmen der Detailplanungen festzulegen sein. Es wird davon ausgegangen, dass die wesentlichen Anlagentechniken und Lagereinrichtungen sicher und beständig unter Berücksichtigung von Windlasten, Stürmen etc. aufgestellt bzw. installiert werden. Es ist unter dieser Voraussetzung nicht von einem gesteigerten Gefahrenpotenzial für den Eintritt von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich des Menschen auszugehen.

In nachgelagerten Zulassungsverfahren ist eine entsprechende Umsetzung der baulichen Nutzungen sowie von betrieblichen Tätigkeiten unter den Aspekten des Klimawandels vorzunehmen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden Aspekte des Klimawandels bereits insoweit berücksichtigt, wie dies unter planungsrechtlichen Anforderungen und Gesichtspunkten sachgerecht ist. So wird insbesondere mit den Festsetzungen zur Anlage von Grünflächen und Gehölzpflanzungen und die verpflichtende Begrünung von Flachdächern auf den Aspekt des Klimawandels eingegangen.

11.4.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

Eine thermische Nutzung des Grundwassers ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Auf Grund der Entnahmeleistung ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Vorfeld ist eine Grundwassermessstelle zu errichten. Die Erwärmung des Grundwassers über 20° ist nicht zulässig. Das abstromige Wasserschutzgebiet ist zu beachten, ebenso dass für bereits vorhandene Betriebe Genehmigungen für eine thermische Nutzung vorhanden ist. Bei einer Nutzung ab ca. 100.000 m³ / Jahr ist evtl. eine UVP-Vorprüfung notwendig. Ebenso ist der Wasserverbrauch zu ermitteln, auch hier sind bereits vorhandene Nutzungen mit viel Wasserverbrauch genehmigt.

11.4.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Gemeinde Ampfing liegt kein Luftreinhalteplan vor. Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Gewerbegebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

11.5 Eingriffsberechnung

11.5.1 Methodik

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (=Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

der Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich dabei nur auf flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume.
Alle anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bei Bedarf durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, **dem entsprechenden Biototyp der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet.**

Als nächstes wird ein **Beeinträchtigungsfaktor (F)** festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei Eingriffen in hochwertige Biotypen (≥ 11 WP) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche [m^2], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:

Fläche [m^2] x F x WP = benötigter Kompensationsbedarf [WP]

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

11.5.2 Berechnung

Die Einstufung der Ausgangsbestände für den Bereich Erweiterung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung. Die Einstufung der Ausgangszustände ist im Plan „Bestand + Eingriff“ zur Begründung grafisch dargestellt.

Wertpunkte Bestand

A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2 WP
V51	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün)	3 WP

Somit ist hier kein Biotop- und Nutzungstyp (BNT) mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen.

Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biotypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP):
Eingriffsfaktor

0,8

Bestands- und Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung statt.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche (m ²)	GRZ / Eingriffs- faktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvege- tation	2	70.877 m ²	0,8	113.403 WP
	V51	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (Stra- ßenbegleitgrün)	3	744 m ²	0,8	1.786 WP
Gesamt				71.621 m ²		115.189 WP
Summe Abzug (max. 20 %) gem. nachfolgender Auflistung				14,5 %		-16.702 WP
Errechneter Kompensationsbedarf						98.487 WP

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungs-
maßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **14,5 %** angesetzt:

Maßnahmen	Planungs- faktor (Abschlag)
Baumpflanzung je 500 m² angefangener Grundstücksfläche (heimisch, keine Zierformen): Die Gewerbefläche beträgt ca. 66.307 m ² . Somit ergibt sich eine benötigte Anzahl von zu pflanzenden Bäumen von 133. Innerhalb der Planungsfläche sind 131 Bäume I. Ordnung durch Planzeichen festgesetzt. Des Weiteren wird nach Osten hin zur Ortschaft Reit wird eine 6,0 m breite Gehölzhecke mit Sträuchern (95 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (5 %) festgesetzt. Für die Pflanzungen ist die festgesetzte Pflanzliste aus heimischen Gehölzen maßgebend.	0,5
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualitäten: Für die festgesetzten Pflanzungen sind die Pflanzliste aus heimischen Gehölzen und die beschriebenen Pflanzqualitäten (Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 4xv., STU 20 - 25 cm, Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm, Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm) maßgebend.	1,0
Negativliste Bepflanzung: Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), buntlaubige Formen und Zierformen dürfen nicht gepflanzt werden.	0,5
Zusätzliche Baumpflanzung je 5 Stellplätze (Gewerbegebiete): Wie planlich festgesetzt und in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt, werden die PKW-Stellplätze mit Großbäumen überstellt.	1,0
Festsetzung Meldepflicht Bepflanzung und gemeinsame Abnahme mit Gemeinde (Protokoll): Die Fertigstellung der Bepflanzung ist nach Abschluss der Baumaßnahme (Bauabschnitt 1), jedoch spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der	0,5

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Nutzungsaufnahme, der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und eine gemeinsame Abnahme mit dem Landratsamt und der Gemeinde durchzuführen und schriftlich zu protokollieren.	
Extensive Dachbegrünung: Verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung. Dachflächen von Flachdächern sind auf mindestens 80 % der gesamten nutzbaren Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter- und Gräservegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten. Die Ansaat soll mit einer Sand-/Magerrasen-Mischung aus dem UG 16 erfolgen.	2,0
Straßenbegleitgrün o.ä. als extensive, gebietsheimische Blumenwiesen (ggf. lineare Hecken): Entlang der Staatsstraße ist eine 3-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf 100 % der Fläche festgesetzt (dichte lineare Hecke). Diese wird mit einer Baumreihe aus Großbäumen überstellt.	2,0
Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen: Nach Westen, Norden und Osten erfolgt eine Ortsrandeingrünung.	1,0
Habitatstrukturen am Ortsrand (Reisighaufen o.ä.): Anlage eines Grünstreifens mit Graben und Wall als Vernetzungsstruktur für Amphibienwanderung mit Gehölzgruppen, Kies- und Sandlinsen und Wurzelstöcke und Altholz.	1,0
Versickerungsfähige Beläge: Festsetzung - PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).	1,0
Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit von mind. 15 cm: Festsetzung - Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.	1,0
Verbot Schottergärten: Festsetzung - Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Somit sind Schotterflächen ausgeschlossen.	0,5
Kleintiersichere Lichtschächte (Abdeckung oder Ausstiegshilfe): Festsetzung - Keller-Lichtschächte und Abgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (kleinmaschige Gitterabdeckung, Tierausstieghilfen, schräger, rauer Beton usw.).	0,5
Vogel- oder Fledermauskästen (ohne CEF-Verpflichtung), mind. 2 Stück: Festsetzung - Innerhalb der Planungsfläche sind mind. 2 Nistkästen für Singvögel mit einer Lochweite von 28 - 32 mm und mind. 2 Fledermauskästen in	0,5

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

einer Höhe von 2 - 3 m in den Großbäumen oder auf Einzelmasten aufzustellen.	
Naturnahe Wasserrückhaltung auf Grundstücksflächen (Sickermulden): Festsetzung - Die oberflächlichen Sickermulden sind naturnah auszubilden. Pfleßmaßnahmen als artenreiche Wiese.	1,0
Maßnahmen Baumschutz (Integration Bestandsbäume) und Vorgaben Baumgruben: Festsetzung - Für Großbäume sind Baumgruben von mind. 200 x 200 x 100 cm und für Kleinbäume Baumgruben von mind. 150 x 150 x 80 cm vorzusehen.	0,5
Planungsfaktor (Abschlag) gesamt	14,5

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für das Gewerbegebiet in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von 98.487 Wertpunkten erforderlich.

11.6 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 71.621 m² in den Naturhaushalt eine Kompensation von 98.487 Wertpunkten zu erbringen.

11.7 Nachweis der Ausgleichsfläche

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 98.487 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung berechnet.

Für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wird dem Geltungsbereich die externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1058, Gemarkung Wolfsberg, Stadt Neu- markt-Sankt Veit, Landkreis Mühldorf a.Inn, mit einer Aufwertung von 98.526 Wertpunkten auf einer Fläche von 16.954 m² zugeordnet. Der Eingriff ist somit ausgeglichen. Die Lage, Abmessung und die festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege sind dem beiliegenden Plan "Externe Ausgleichsfläche, Bestand, Maßnahmen, Berechnung" M 1.000 zu entnehmen.

11.8 Externe Ausgleichsfläche

11.8.1 Beschreibung

Lage und Ausdehnung

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flur-Nr. 1058, Gemarkung Wolfsberg, Stadt Neu- markt-Sankt Veit, Landkreis Mühldorf am Inn, Regierungsbezirk Oberbayern südwestlich des Weilers Straß in einer Größe von ca. 17.783 m². Davon können ca. 16.954 m² naturschutz- fachlich aufgewertet werden. Auf den restlichen ca. 829 m² befinden sich Gehölze und Bio- topflächen, in welche nicht eingegriffen wird.

Die Planungsfläche wird im Norden von einer Erschließungsstraße nach Straß und im Nord- osten von dem Weiler Straß begrenzt. Im Westen und Osten schließen intensiv genutzte Grünlandflächen an.

Im Süden wird die Fläche durch eine oberirdische 20 kV-Leitungstrasse gequert.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"



Abb. 37: Luftbild mit Lage der Ausgleichsfläche (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich



Abb. 38: Ansicht von Norden – Ausgleichsfläche, Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"



Abb. 39: Ansicht von Südwesten – Ausgleichsfläche mit Hangkante, Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)



Abb. 40: Ansicht von Südwesten – Ausgleichsfläche mit Hangkante und Biotop (Gehölz), Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Lage zur Eingriffsfläche

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" und somit die Eingriffsfläche befindet sich auf den Flur-Nrn. 2074 und 2123/2 und Teilflächen der Flur-Nrn. 2092, 2097 und 2099 der Gemarkung Ampfing, Gemeinde Ampfing, Landkreis Mühldorf am Inn, Regierungsbezirk Oberbayern, ca. 13,2 km südwestlich der Ausgleichsfläche.

Topografie

Das Gelände weist eine starke Südhanglage auf und fällt von ca. 488 m ü. NHN im Norden auf ca. 466 m ü. NHN im Südwesten ab. Mittig im Gelände befindet sich ein Geländeabsatz in Form einer geschwungenen Böschung.

Biotope

Im Osten, innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das kartierte Biotop Nr. 7641-1058-001, eine naturnahe Hecke. Diese bleibt von der Planung unberührt. Dieses Biotop setzt sich als schmaler Gehölzstreifen nach Süden entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze fort. Im Südosten schließt das kartierte Biotop Nr. 7641-1059-001, ein Röhricht und Begleitgehölz südöstlich von Straß an.

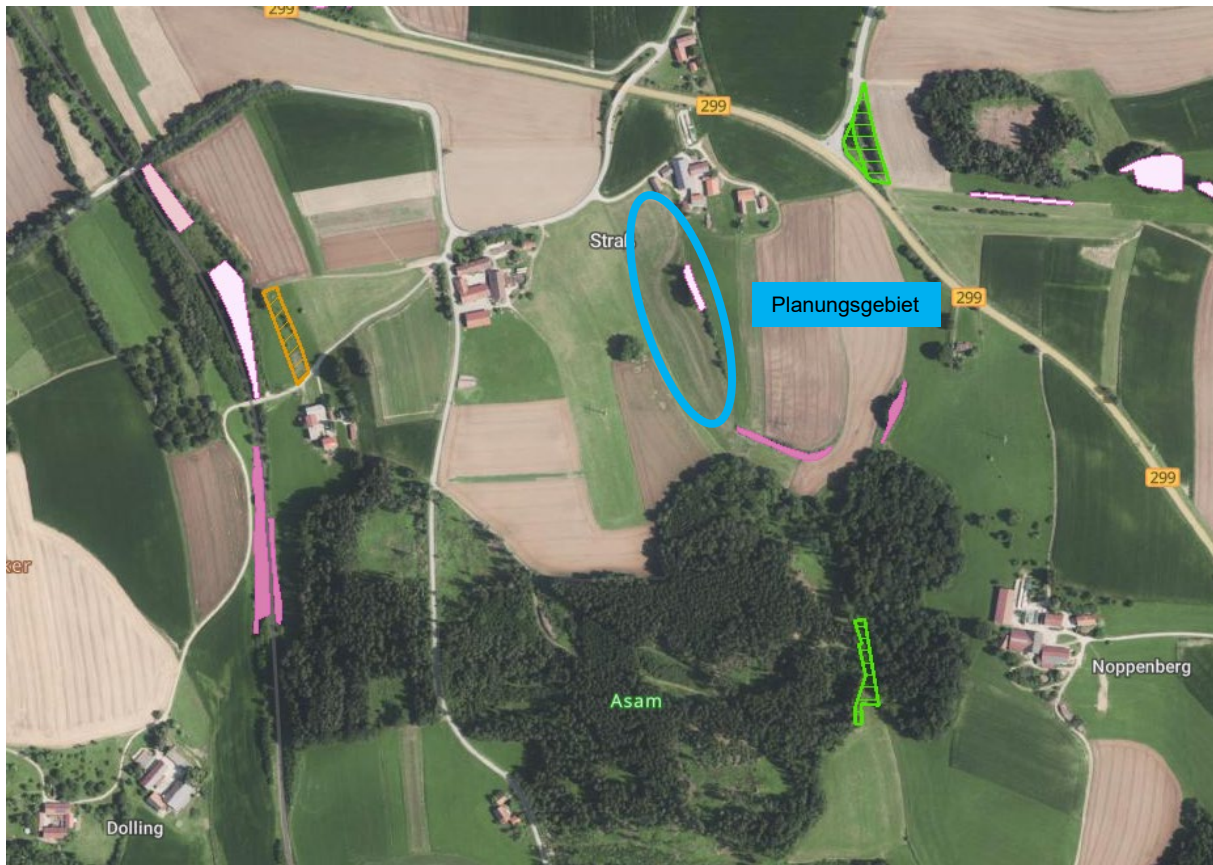


Abb. 41: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa:	amtlich kartierte Biotope
Grün schraffiert:	Flächen im Ökoflächenkataster Ökofläche
Orange schraffiert:	Flächen im Ökoflächenkataster Ausgleich/Ersatz

Vegetation, Naturraum

Die Planungsfläche befindet sich im Naturhauptraum Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatte, der Einheit Isar-Inn-Hügelland und der Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Als PNV ist hier der der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald anzutreffen. Als Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist das Alpenvorland 6.1 und als Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts die Nr. 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu nennen.

Derzeitige Nutzung

Die überwiegende Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Die Böschungsbereiche und Bereiche entlang der Gehölze werden auf Grund der Neigung nur unregelmäßig bewirtschaftet, so dass sich hier mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland entwickelt hat. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich Biotop- und Gehölzflächen.

11.8.2 Allgemeine Maßnahmen**Ziel der Maßnahmen**

Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung eines artenreichen Standortes mit extensiv genutztem Grünland, das zusätzlich als Streuobstwiese aufgewertet wird. Im Norden entlang der Erschließungsstraße, die nach Straß führt, wird eine Baumreihe aus Winter-Linden gepflanzt. Alle Bereiche bieten vor allem Insekten und Vögeln einen wichtigen Lebensraum (Brut, Nahrung, Rückzug).

Problemartenmanagement

Problemarten und Neophyten (z.B. Brombeere, Ampfer, Springkraut) sind durch entsprechende Maßnahmen mechanisch zu bekämpfen

Sonstige Hinweise

Die Planungsfläche der Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ampfing. Daher ist ein Grundbucheintrag nicht erforderlich. Für die Kostentragung der Planung, der einzelnen Maßnahmen und der Ausführung dieser Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

11.8.3 Maßnahmenbeschreibung**M1 - Streuobstwiese mit mäßig extensiv genutztem Grünland**Entwicklungsziel

Streuobstwiese mit standortgerechten, regionaltypischen Obstgehölzen im Komplex mit mäßig extensiv genutztem Grünland; (B431; 10 - 1 = 9 WP)

Entwicklungsmaßnahmen

- Pflanzung von regionaltypischen Obstgehölzen, 45 Stück
- Pflanzung der Bäume in einer lockeren, versetzten Anordnung, ca. 12,0m Abstand innerhalb einer Reihe und 10,0m Abstand zwischen den Reihen

Pflegemaßnahmen Gehölze

- Anwuchspflege der Gehölze in den ersten 3 Jahren
- Ausgefallene Pflanzen müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Pflanzenauswahl

Pflanzgröße min. 80% Hochstamm, Rest Halbstamm;

Pflanzhinweise:

- Pflanzgrube 1,5 x 1,5 x 0,8 m, Grubensohle grobschollig gelockert für Wasserabzug;
- Die privatrechtlichen Grenzabstände von 4,0 m von Bäumen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten.

Artenauswahl:

Verschiedene regionaltypische Arten und Sorten, z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Quitte, Pflaume, Walnuss

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen Wiese

Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen entsprechen den Vorgaben zu Maßnahme M2 „Extensives Grünland“.

M2 - Extensives Grünland

Entwicklungsziel

Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland; FFH-LR 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ (G212; 8 WP + 1 WP für LR6510 = 9 WP)

Entwicklungsmaßnahmen

- Artenanreicherung durch streifenweises Aufreißen der Vegetationsdecke auf 30% der Fläche.
- Ansaat in den aufgerissenen Bereichen mit Mähgut für "artenreiches Extensivgrünland" entweder durch Mähgutübertragung (Auswahl der Spenderfläche in Abstimmung mit der UNB) oder mittels autochthonem Saatgut aus der Herkunftsregion 16 "Unterbayrische Hügel- und Plattenregion".
- Bis zur Ansaat darf die Fläche mehrmalig zur Ausmagerung gemäht werden.
- Nach der Ansaat erfolgt eine 2-3-malige Mahd im Jahr, 1. Schnittzeitpunkt bis Mitte Juni (Auswahl des Schnittzeitpunktes ist an die Phänologie der Gräser anzupassen), um die Obergräser zu verdrängen und die Kräuter zu stärken.
- Bei Bedarf sind Schröpfschnitte durchzuführen
- Die 2-3-malige Aushagerungsmahd muss bis zum Erreichen des Zielzustandes bzw. bis zum erfolgreichen Anwuchs der Nachsaat durchgeführt werden.
- Verzicht auf Dünge- oder Pflanzenschutzmittel.
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.
- Das Mähgut darf nicht als Mulchung auf der Fläche verbleiben.

Pflegemaßnahmen

Nach Fertigstellung der Entwicklungsmaßnahmen gelten folgende Pflegemaßnahmen:

- 2-malige Mahd im Jahr; 1. Schnitt ab 10.06.
- Keine Mahd auf 10 – 15 % der Fläche (Brachestreifen über den Winter); jährlicher Wechsel des Abschnitts; Mindestbreite eines Abschnitts 10 m;
- Verzicht auf Dünge- oder Pflanzenschutzmittel.
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.
- Das Mähgut darf nicht als Mulchung auf der Fläche verbleiben.

M3 - Baumreihe (Winter-Linde)

Entwicklungsziel

Baumreihe, alte Ausprägung
(B313; 12 - 2 = 10 WP)

Unter der Baumreihe Umwandlung von intensivem Grünland in mäßig extensiv genutztes Grünland, hier erfolgt keine Anreicherung durch Ansaat, Pflegemaßnahmen des Grünlands gem. M2

Entwicklungsmaßnahmen

- Pflanzung der Bäume entlang der Straße;
- Pflockfixierung der Hochstämme (Kokosstrick), Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm.

Pflegemaßnahmen

- Anwuchspflege der Bäume in den ersten 3 Jahren;
- ausgefallene Bäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

Pflanzenauswahl

Pflanzgröße Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, StU 16 - 18 cm

Pflanzenherkunft:

gebietseigene Laubgehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland.

Pflanzhinweise:

- Pflanzgrube 1,5 x 1,5 x 0,8 m, Grubensohle grobschollig gelockert für Wasserabzug.
- Die privatrechtlichen Grenzabstände von 4,0 m von Bäumen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten. Davon ausgenommen sind Flächen, die Teil der Kompensationsfläche sind.

Artenauswahl:

- *Tilia cordata* (Winter-Linde) 6 Stück

M4 – Erhalt Gehölze

Die bestehenden Gehölze (amtlich kartiertes Biotop und angrenzendes Gehölz) sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

11.8.4 Berechnung Bestand / Aufwertung

Ausgangszustand / Bestandsflächen

Code	Bezeichnung	Bewertung nach Bay-KompV
G11	Grünland intensiv	3 WP
G211	Grünland mäßig extensiv, artenarm	6 WP

Prognosezustand

Code	Bezeichnung	Bewertung nach Bay-KompV
B313	Baumreihe <i>Abschlag: 12 WP – 2 WP timelag = 10 WP 1)</i>	10 WP
B432	Streuobstwiese <i>Abschlag: 10 WP – 1 WP timelag = 9 WP 1)</i>	9 WP
G212	Grünland mäßig extensiv, artenreich <i>Zuschlag für die Entwicklung zum FFH-LR 6510: 8 WP + 1 WP = 9 WP</i>	9 WP

1) Da sich Gehölzstrukturen (vor allem Bäume) nicht innerhalb von 25 Jahren bis zum "alten Zustand" vollständig entwickeln können, wird die längere Entwicklungszeit ("timelag") durch einen Abschlag vom Grundwert (WP) berücksichtigt. Der "timelag" ist abhängig vom Ausgangszustand der Fläche und der damit verbundenen Entwicklungszeit bis zur "alten Ausprägung"

Berechnung der Realkompensation

Prognosezustand	WP	Ausgangszustand	WP	Fläche m ²	Aufwertungsfaktor	Berechnete Wertpunkte
B313 Baumreihe	10	G11 Grünland intensiv	3	402 m ²	7	2.814
B432 Streuobstwiese	9	G11 Grünland intensiv	3	10.432 m ²	6	62.592
B432 Streuobstwiese	9	G211 Grünland mäßig extensiv genutzt, artenarm	6	1.018 m ²	3	3.054
G212 Grünland, mäßig extensiv, artenreich	9	G11 Grünland intensiv	3	4.920 m ²	6	29.520
G212 Grünland, mäßig extensiv, artenreich	9	G211 Grünland mäßig extensiv genutzt, artenarm	6	182 m ²	3	546
				16.954 m²		98.526

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Auf der externen Ausgleichsfläche auf der Flur-Nr. 1058, Gemarkung Wolfsberg, Stadt Neumarkt-Sankt Veit, Landkreis Mühldorf a.Inn kann eine Aufwertung von 98.526 Wertpunkten erfolgen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

11.9 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall für die Erweiterungsfläche

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> - Verlust an überwiegend nicht hochwertigen Vegetationsbeständen (landwirtschaftliche Fläche), - Wasserhaltung, Grundwasserabsenkung	<u>Pflanzen</u> - Emission von Luftschadstoffen und Staub - Wasserdampfemission	<u>Pflanzen</u> - Eingrünung mit Bäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern, Aufbau mehrreihiger Hecken - Durchgrünung der Baufläche mit Großbäumen - Begrünung der nicht mit anlagen überbauten Flächen zu 95 % - Regenwasserversickerung - Gründächer - Festsetzungen zur insektenschonenden Beleuchtung - Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,8	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Straßenbegleitgrün.
	<u>Biotope</u> keine Biotope betroffen	<u>Biotope</u> ---	<u>Biotope</u> ---	<u>Biotope</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Straßenbegleitgrün.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55

"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Tiere/Artenschutz</u> - Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung - Wasserhaltung / Grundwasserabsenkung - Emissionen von Luftschadstoffen und Staub - Emissionen von Lärm und Erschütterungen - Emissionen von Licht - Barriere- und Trennwirkung - Verschattung	<u>Tiere/Artenschutz</u> - Emissionen von Luftschadstoffen und Staub - Emissionen von Lärm - Emissionen von Licht - Barriere- und Trennwirkung - Verschattung	<u>Tiere/Artenschutz</u> - Eingrünung mit Bäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern, Aufbau mehrreihiger Hecken - Durchgrünung der Baufläche mit Großbäumen - Begrünung der nicht mit anlagen überbauten Flächen zu 95 % - Regenwasserversickerung - Gründächer - Festsetzungen zur insektenschonenden Beleuchtung - Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,8 - Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile - Anlage eines Grünstreifens mit Graben und Wall als Vernetzungsstruktur für Amphibienwanderung - Kleintiersichere Lichtschächte	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Straßenbegleitgrün.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55

"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			- Vogel- und Fledermauskästen - Naturnahe Sickermulden - Neuansaat auf Wiesenflächen mit standortgerechtem Saatgut, Pflegemaßnahmen 3-malige Mahd pro Jahr	
	<u>Biologische Vielfalt</u> Auswirkungen, da ein Biotop und zum Teil eingrünende Gehölzstrukturen betroffen sind	<u>Biologische Vielfalt</u> Mittlere Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> S.o. beschriebene Maßnahmen.	<u>Biologische Vielfalt</u> ---
Boden	- Versiegelung von Flächen - Wasserhaltung / Grundwasserabsenkung - Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur - Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden - Grundwasserabsenkung - Emissionen von Staub - Erschütterungen	Keine Auswirkungen	- Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln - Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung - Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Straßenbegleitgrün. Weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln in den Boden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55

"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Wasser	- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung - Grundwasserabsenkung - Emissionen von Luftschadstoffen und Staub	- Versickerung von Niederschlagswasser	- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze - Versickerung von Niederschlagswasser - Gründächer	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Straßenbegleitgrün; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
Klima / Luft	- Versiegelung von Flächen - Errichtung von Baukörpern - Wasserhaltung / Grundwasserabsenkung - Emissionen von Luftschadstoffen und Staub - geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr - Barriere- und Trennwirkung	- geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr - Wärmeemissionen - keine Geruchsemissionen	- Eingrünung mit Bäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern, Aufbau mehrreihiger Hecken - Durchgrünung der Baufläche mit Großbäumen - Begrünung der nicht mit anlagen überbauten Flächen zu 95 % - Regenwasserversickerung - Gründächer - Festsetzungen zur insektenschonenden Beleuchtung - Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,8 - Festsetzung von versickerungsfähigen	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Straßenbegleitgrün.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55

"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze	
Landschaftsbild	- punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb - Emissionen von Licht	- dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude - Emissionen von Licht	- Eingrünung mit Bäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern, Aufbau mehrreihiger Hecken - Durchgrünung der Baufläche mit Großbäumen - Festsetzungen zur gekapselten Beleuchtung - Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen - Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Straßenbegleitgrün.
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärmentwicklung - Emissionen von Luftschadstoffen und Staub	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - Lärmentwicklung - Emissionen von Luftschadstoffen und Staub	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - Festsetzungen zum Lärmschutz der Nachbarschaft - Festsetzung zum Schutz der Mitarbeiter (Bau-Schalldämm-Maß)	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Straßenbegleitgrün; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55

"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb - Emissionen von Licht	<u>Erholung</u> - Emissionen von Licht	<u>Erholung</u> - Festsetzungen zur gekapselten Beleuchtung	
	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gewerbegebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gewerbegebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	
Fläche	äußerst sparsame Erschließung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen, Festsetzung der max. GRZ mit maximaler Ausnutzung der Gewerbegebietsfläche.	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Straßenbegleitgrün.
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		---	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Straßenbegleitgrün.
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Der in Ampfing anfallende Abfall wird über den Landkreis Mühldorf a. Inn entsorgt. Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasser-Kanal zuzuführen.		- Versickerung über Mulden und Rigolensysteme	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Straßenbegleitgrün.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55

"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren.			
Schwere Unfälle und Katastrophen	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.		---	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Straßenbegleitgrün.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.			Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Straßenbegleitgrün.

11.10 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Eingrünung mit Bäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern
- Aufbau mehrreihiger Hecken im Übergang zur freien Landschaft und zur Ortschaft Reit
- Durchgrünung der Baufläche mit Großbäumen
- Begrünung der nicht mit Anlagen überbauten Flächen zu 95 %
- Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,8
- Regenwasserversickerung
- Festsetzung von Gründächern
- Festsetzungen zur insektenschonenden, gekapselten Beleuchtung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Neuansaat auf Wiesenflächen mit standortgerechtem Saatgut, Pflegemaßnahmen 3-malige Mahd pro Jahr
- Anlage eines Grünstreifens mit Graben und Wall als Vernetzungsstruktur für Amphibienwanderung
- Kleintiersichere Lichtschächte
- Vogel- und Fledermauskästen
- Naturnahe Sickermulden
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Böden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an bestehende Bebauung
- Wiederandeckung von unversiegelten Flächen mit Oberboden nach erfolgter Modellierung
- Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Regenwasserversickerung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Regenwasserpufferung durch Dachbegrünung

Für das Schutzgut **Klima und Luft** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Eingrünung mit Bäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern
- Durchgrünung der Baufläche mit Großbäumen
- Begrünung der nicht mit Anlagen überbauten Flächen zu 95 %
- Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,8
- Regenwasserversickerung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze
- Festsetzung von Gründächern
- Festsetzungen zur energiesparenden Beleuchtung

- Solaranlagen nach BayBO

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Eingrünung mit Bäumen I. Ordnung und Sträuchern
- Aufbau mehrreihiger Hecken im Übergang zur freien Landschaft
- Festsetzungen zur gekapselten Beleuchtung
- Festsetzung von zulässigen Wand-/Firsthöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Festlegung der Lage von Bäumen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf dem Baugrundstück
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten, sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

11.11 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühjahr zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.
- Jährliche Kontrolle der baulichen Anlagen zur Reinigung und Versickerung des Niederschlagswassers
- Pflegemaßnahmen der Gründächer

11.12 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ zur Realisierung eines großflächigen Betriebsstandortes. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine gewerbliche Fläche im Anschluss an das Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ für die Ansiedlung eines Investors entwickelt werden. Dies ist für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum dringend erforderlich. Durch den in unmittelbarer Nähe liegenden Autobahnanschluss und den direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet ist diese Fläche prädestiniert für diese wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region.

Der überwiegende Teil der Fläche (70.877 m²) wird derzeit intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Bei der landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um eine, im Verhältnis zum Umland, kleinteilige Fläche mit mittlerer bis guter Ertragsfähigkeit (Acker- und Grünlandzahl 66).

Das Planungsgebiet liegt direkt im Anschluss an die Ortsteile Holzheim und Reit in unmittelbarer Nähe zur Autobahnausfahrt A 94. Die Gemeinde Ampfing erachtet den Verlust von ca.

70.877 m² Ackerfläche durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur im direkten Anschluss an das Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ als verträglich.

11.13 Alternative Planungsmöglichkeiten

11.13.1 Nullvariante

Als Nullvariante ist der Verzicht auf die Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans zu verstehen.

Der Verzicht der Aufstellung des Bebauungsplans würde einerseits dazu führen, dass das Plangebiet in seiner Nutzung als Ackerfläche zunächst unverändert erhalten bleiben würde. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass zukünftig eine andere Planung zur Entwicklung von gewerblichen-industriellen Nutzungen vorgenommen wird.

Der Verzicht der Aufstellung des Bebauungsplans würde auch dazu führen, dass das geplante Gewerbegebiet an anderer Stelle geplant und realisiert werden würde. Darüber hinaus würde der Verzicht die wirtschaftliche Stärkung der Gemeinde Ampfing gefährden und die Schaffung neuer Arbeitsplätze erschweren bzw. ganz verhindern.

Die Planung ist damit unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu sehen.

11.13.2 Planungsalternativen innerhalb des Standortes

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches sind auf Grund der Entwicklung der Gesamtanlage auf einer sehr kompakten Fläche und einer unzulässigen Einfahrt von der Staatsstraße St 2091 nicht gegeben. Somit ist bereits eine Aufteilung der Fläche gegeben, an der sich die Planung zu orientieren hat. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

11.14 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als mittel eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfadens 2021 verwendet.

Zum Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung erstellt. Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zum Schutzgut Wasser liegen ebenfalls keine Gutachten vor. Für das Schutzgut Boden und Lärm wurden Gutachten erstellt.

Bezüglich der kleinklimatischen Auswirkungen wurden Klimadaten aus dem Lufthygieneschem Jahreskurzbericht 2024 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, aus den Klimadaten der Wetterstationen Mühldorf und Heldenstein-Weidenbach, Wetterkontor 2024, aus dem BayernAtlas und aus dem Klimainformationssystem Bayern; Bayerische Staatsregierung,

2024 herangezogen. Bezüglich des Flächenverbrauchs wurden die Daten aus der Genesis-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik ausgewertet.

11.15 Zusammenfassung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) zur konkreten Ansiedlung eines Betriebes. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine gewerbliche Fläche am südlichen Ortsrand von Holzheim für die Ansiedlung eines Investors entwickelt werden. Dies ist für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum dringend erforderlich.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindegebiet Ampfing erfolgen. Nun soll für einen Investor ein großflächiges Areal für eine Neuansiedlung zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wird die Arbeitsmarktattraktivität gesteigert und werden neue Arbeitsplätze geschaffen, die in der Region dringend benötigt werden. Zudem befindet sich das geplante Gewerbegebiet in infrastruktureller Nähe zu einer Autobahnausfahrt der A 94.

Durch die Lage am Ortsrand von Holzheim ist die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. dem Ziel 3.3 des LEP bei der vorliegenden Planung gegeben.

Durch die getroffenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND", die zugehörigen Vorhaben- und Erschließungspläne und den Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass sich die geplante Gewerbegebietsfläche mit der Bebauung in das vorhandene Landschaftsbild einfügt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 72.514 m². Davon entfallen ca. 70.589 m² auf die Vorhabensfläche.

Das Planungsgebiet umfasst die Flur-Nrn. 2074 und 2123/2 und Teilflächen der Flur-Nrn. 2092, 2097 und 2099 der Gemarkung Ampfing.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als gering bis mittel eingestuft. Auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastung, sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch als gering einzustufen. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte, ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als mittel und auf das Schutzgut Wasser als hoch eingestuft. Durch eine Vielzahl an Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe in die Schutzgüter abgemildert. Der verbleibende nicht vermeidbare Eingriff in den Naturhaushalt wird durch eine externe Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Trotz der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch eine Eingrünung des Gewerbegebietes können diese Auswirkungen minimiert werden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,8 festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 98.487 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung berechnet.

Für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wird dem Geltungsbereich die externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1058, Gemarkung Wolfsberg, Stadt Neu- markt-Sankt Veit, Landkreis Mühldorf a.Inn, mit einer Aufwertung von 98.526 Wertpunkten auf einer Fläche von 16.954 m² zugeordnet. Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

Iggensbach, den 11.11.2025



.....

Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

LITERATURVERZEICHNIS

- BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (04. Juni 2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (03. Juli 2024). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (15. Juli 2024).
- Climate Data. (2025). *Climate Data*. Von <https://de.climate-data.org/>: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern> abgerufen
- Deutscher Wetterdienst DWD. (2025). *CDC - Climate Data Center*. Von <https://cdc.dwd.de/portal/> abgerufen
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2025). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- EnergieAtlas Bayern, Bayerische Staatsregierung. (2025). Von https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?lang=de&topic=energie_gesamt&bgLayer=atkis abgerufen
- FINWeb (2025) - Bayerische Landesamt für Umwelt. (2025). *FINWeb*. Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Genesis - Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik. (2025). *Genesis - Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik*. Von <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online> abgerufen
- Klimainformationssystem Bayern; Bayerische Staatsregierung. (2024). *Klimainformationssystem Bayern*. Von <https://klimainformationssystem.bayern.de/> abgerufen
- LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz. (November 2015). <https://www.lai-immissionsschutz.de>. Von [https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lichtinweise-2015-11-03mit-formelkorrektur_aus_03_2018_1520588339.pdf#search=%22Hinweise+zur+Messung%2C+B](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lichtinweise-2015-11-03mit-formelkorrektur_aus_03_2018_1520588339.pdf#search=%22Hinweise+zur+Messung%2C+Beurteilung+und+Minderung+von+Lichtimmissionen%22) eurteilung+und+Minderung+von+Lichtimmissionen%22 abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2020. (kein Datum).
- Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Sibylle Schroer, B. H. (2020). *Bundesamt für Naturschutz*. Von https://www.bfn.de/publikationen:https://www.bfn.de/sites/default/files/2022-05/skript543_4_aufl.pdf abgerufen
- Luft; Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2024). *Luft; Bayerisches Landesamt für Umwelt*. Von <https://www.lfu.bayern.de/luft> abgerufen
- Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2023; Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *LfU Bayern - Luft - Immissionsmessungen- Lufthygienische Berichte*. Von https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/lufthygienische_berichte/doc/jahreskurzberichte/jk23.pdf abgerufen
- Natur; Schutzgutkarten; Klima Luft; Windsysteme - Bayerisches Landessamt für Umwelt. (2025). *Bayerisches Landessamt für Umwelt - Natur*. Von <https://www.lfu.bayern.de/download/natur/schutzgutkarten/regionalwindsysteme.pdf> abgerufen
- Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (25. November 2024). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	5
Abb. 2:	intensiv genutzter Acker, Blick von Südwesten auf die Planungsfläche; Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH (Mai 2025).....	6
Abb. 3:	Bebauung westlicher Ortsrand von Reit, Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH (Mai 2025)	7
Abb. 4:	Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“, Foto Jocham Kessler Kellhuber (Mai 2025)	7
Abb. 5:	Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“, Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH (Mai 2025)	8
Abb. 6:	3D-Ansicht von Süden; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	8
Abb. 7:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	10
Abb. 8:	Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich.....	12
Abb. 9:	Web-Karte mit Darstellung der Regionalplanung; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	13
Abb. 10:	Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing (Planungsfläche schwarze Umrandung); Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 11:	Ausschnitt aus der im Verfahren befindlichen 33. Änderung mit Deckblatt 49 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing (Planungsfläche schwarze Umrandung); Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 12:	Darstellung der geplanten Bauabschnitte; Darstellung unmaßstäblich	20
Abb. 13:	Ausschnitt Vorentwurf Lageplan Straßenbau – Ausbau GV-Straße Raith; IB Behringer & Partner mgH, Mai 2025, Darstellung unmaßstäblich.....	32
Abb. 14:	Übersichtsplan Amphibien/Laubfrosch (rote Umrandung); (LRA Mühldorf a.Inn, September 2023), Darstellung unmaßstäblich	42
Abb. 15:	Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing (Planungsfläche schwarze Umrandung); Darstellung unmaßstäblich	52
Abb. 16:	Ausschnitt aus der im Verfahren befindlichen 33. Änderung mit Deckblatt 49 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing (Planungsfläche schwarze Umrandung); Darstellung unmaßstäblich	53
Abb. 17:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	54
Abb. 18:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	55
Abb. 19:	Luftbild mit Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	56
Abb. 20:	Vorläufige Übersichtskarte des geplanten Wasserschutzgebietes Ampfing mit den Schutzzonen I bis III; (Gemeinde Ampfing, BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich.....	57
Abb. 21:	Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	59
Abb. 22:	WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützte Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	61
Abb. 23:	WebKarte mit Darstellung des Oberflächenabflusses und Sturzfluten; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	62
Abb. 24:	Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	64
Abb. 25:	Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	65
Abb. 26:	Ansicht von Süden – Planungsfläche Acker, Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH (Mai 2025)	67

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55
"Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

Abb. 27: Übersichtsplan Amphibien/Laubfrosch (rote Umrandung); (LRA Mühldorf a.Inn, September 2023), Darstellung unmaßstäblich	68
Abb. 28: Luftbild mit Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	71
Abb. 29: Luftbild mit Lage der Eingriffsfläche Straßenbegleitgrün (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	72
Abb. 30: WebKarte mit Darstellung der geologischen Haupteinheiten; (UmweltAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	75
Abb. 31: Klimadiagramm Ampfing; Climate Data 2024	83
Abb. 32: Klimatafel Ampfing; Climate Data 2024	83
Abb. 33: Klimatafel Mühldorf; Climate Data 2025	84
Abb. 34: Schummerungsbild; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	85
Abb. 35: Kartenausschnitt Schutzgutkarte Klima/Luft - Regionalwindssysteme; (LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	86
Abb. 36: Ansicht von Südwesten – Planungsfläche Acker, Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH (Mai 2025)	92
Abb. 37: Luftbild mit Lage der Ausgleichsfläche (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	124
Abb. 38: Ansicht von Norden – Ausgleichsfläche, Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)	124
Abb. 39: Ansicht von Südwesten – Ausgleichsfläche mit Hangkante, Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)	125
Abb. 40: Ansicht von Südwesten – Ausgleichsfläche mit Hangkante und Biotop (Gehölz), Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)	125
Abb. 41: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	126