

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 R

33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing „vorhabenbezogener Bebauungsplan Reit“

**Gemeinde Ampfing
Gemarkung Ampfing**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Mühldorf a. Inn
Oberbayern**

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	4
2.	Lage	4
3.	Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung	6
3.1	Vorgaben aus der Raumordnung.....	6
3.2	Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)	11
3.3	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht, Trinkwasserschutzgebiete	11
3.4	Biotopkartierung Bayern	15
3.5	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	16
3.6	Überschwemmungsgebiete	17
3.7	Wassersensibler Bereich	19
3.8	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	20
3.9	Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz	21
3.10	Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes	22
4.	Anlass der Planung.....	23
4.1	Planungserfordernis	23
4.2	Ansiedlungsgesuch und Betriebsbeschreibung	23
5.	Planung	26
5.1	Planungsumfang	26
5.2	Planung und grünordnerische Maßnahmen	26
6.	Erschließung	26
6.1	Straßen und Wegeanbindungen	26
6.2	Staatsstraße St 2091	26
6.3	Wasserversorgung	27
6.4	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	27
6.5	Abwasserbeseitigung	27
6.6	Bestehende Leitungen	28
6.7	Stromversorgung	28
6.8	Erneuerbare Energien	28

6.9	Erdgasversorgung	28
6.10	Telekommunikation	28
6.11	Abfallentsorgung	29
6.12	Altlasten	29
6.13	Aushubarbeiten	29
6.14	Kohlenwasserstoffbohrung	29
7.	Immissionsschutz	30
7.1	Lärm	30
7.2	Staub / Geruch	30
7.3	Lichtemissionen	30
7.4	Elektromagnetische Felder	31
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung	31
9.	Grünordnerische Maßnahmen	31
10.	Umweltbericht	33
10.1	Allgemeines	33
10.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden	34
10.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	38
10.4	Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)	44
10.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ...	60
10.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	60
10.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	64
10.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	65
10.9	Zusammenfassung	65
	Literaturverzeichnis	66
	Abbildungsverzeichnis	67

1. Allgemeines

Die Gemeinde Ampfing beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Bereich der Gemarkung Ampfing durch eine 33. Änderung mit Deckblatt 49 zu ändern, um das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ nach Süden zu erweitern. Damit soll der Planungsfläche eine städtebauliche, geordnete Richtung gegeben werden.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ zur Realisierung eines großflächigen Betriebsstandortes.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zum „vorhabenbezogenen Bebauungsplan Reit“ ist derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. So soll in diesem Planungsbereich im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig die Darstellung der bestehenden Gewerbefläche (GE) nach Süden hin erweitert werden. Die Planungsfläche wird, bis auf die Zufahrtsmöglichkeiten, allseitig eingegrünt. Die bestehende Straße nach Reit wird im Bereich des geplanten Gewerbes dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan umfasst ein Gebiet in einer Gesamtgröße von ca. 7,2 ha.

Unmittelbar nach der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für diese Planungsfläche erstellt werden. Durch den Vorhabensbezug und den damit verbundenen Durchführungsvertrag wird die Realisierung des geplanten Betriebsstandortes sichergestellt.

2. Lage

Die Planungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Ampfing in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“. Sie umfasst die Flur-Nrn. 2074 und 2123/2 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 2097 der Gemarkung Ampfing.

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 und ist als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion), dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.¹

Das Planungsgebiet ist relativ eben, im Mittel ca. 422,5 m ü. NHN. Die räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

¹ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2024)

Übersichtslageplan, ohne Maßstab

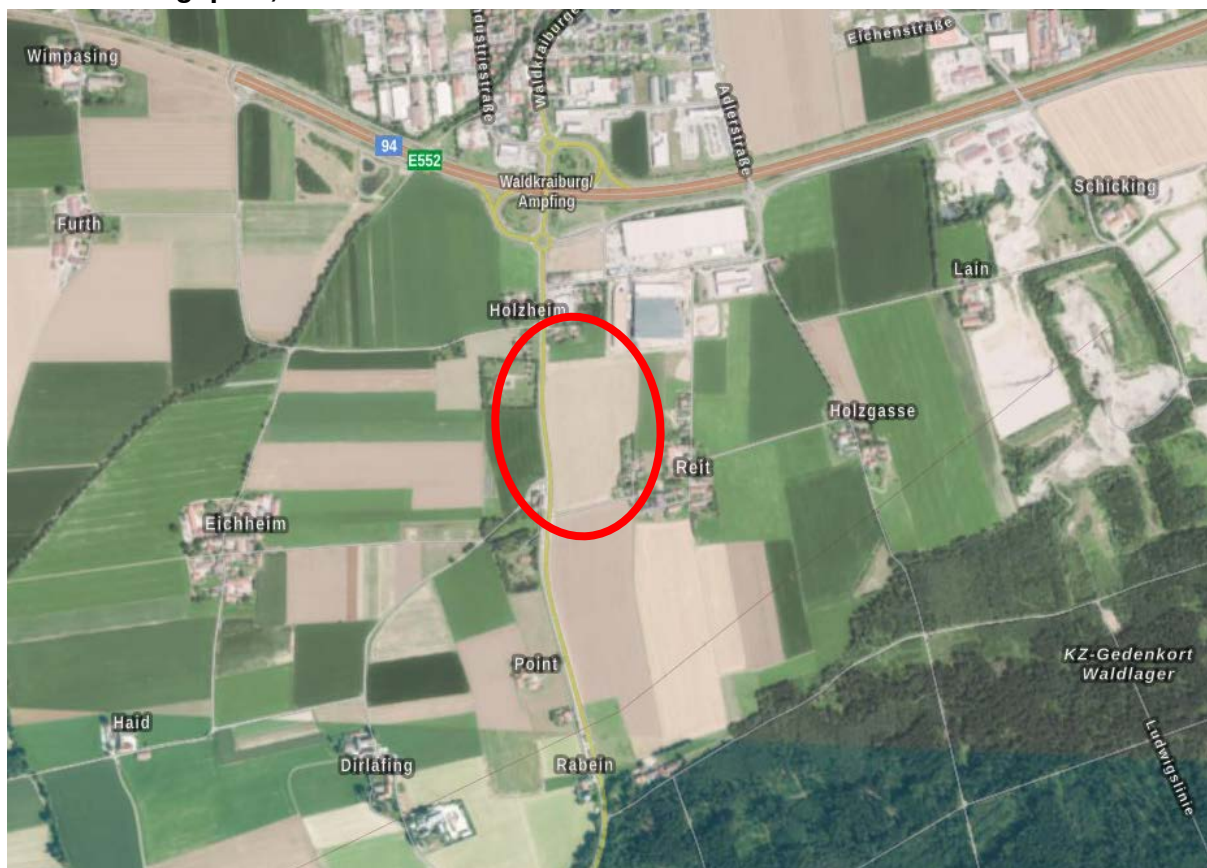


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt die Gemeinde Ampfing im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und zugleich in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion).²

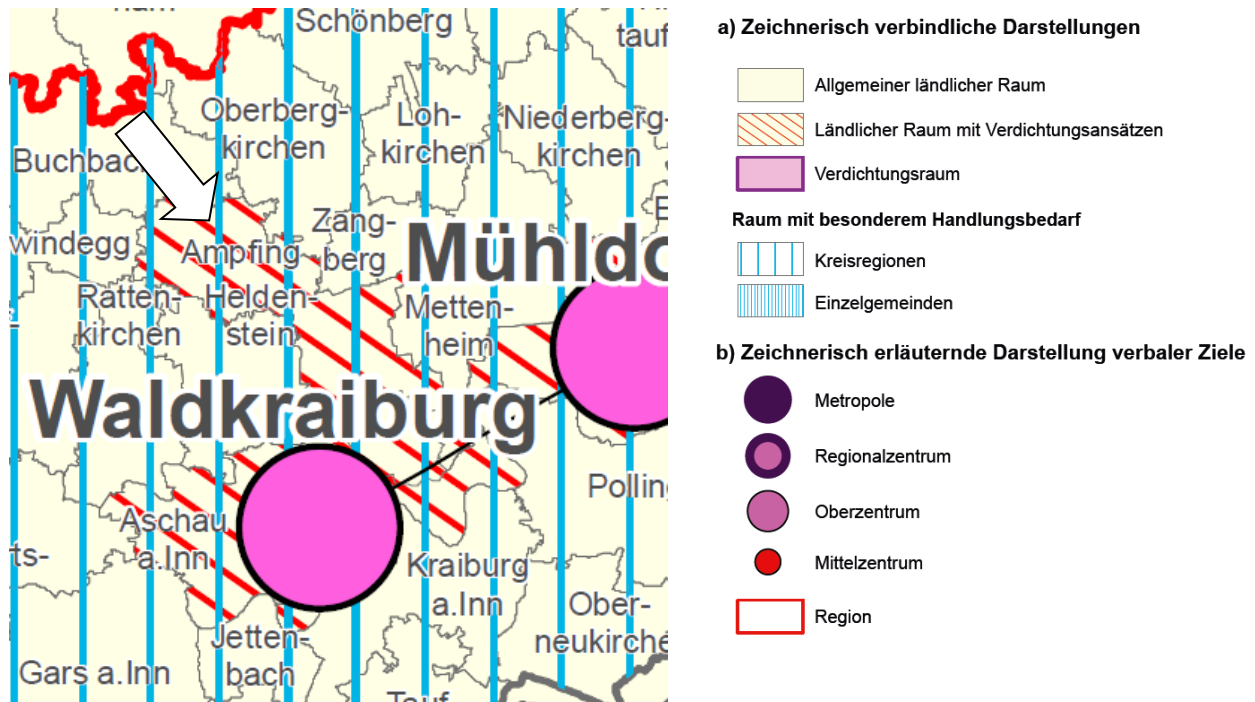


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm 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.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

² (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

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.

So 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. In diesem Fall handelt es sich um die Ansiedlung eines großflächigen Gewerbebetriebes. Die Planungsfläche wird allseitig eingegrünt. Die bestehende Straße nach Reit wird im Bereich des geplanten Gewerbes dargestellt. Diese wird im Zuge der Erschließung ausgebaut. Unmittelbar nach der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für diese Planungsfläche erstellt werden. 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. Auf die Untersuchung alternativer Planungsmöglichkeiten unter Punkt 10.6 wird verwiesen.

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

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.³

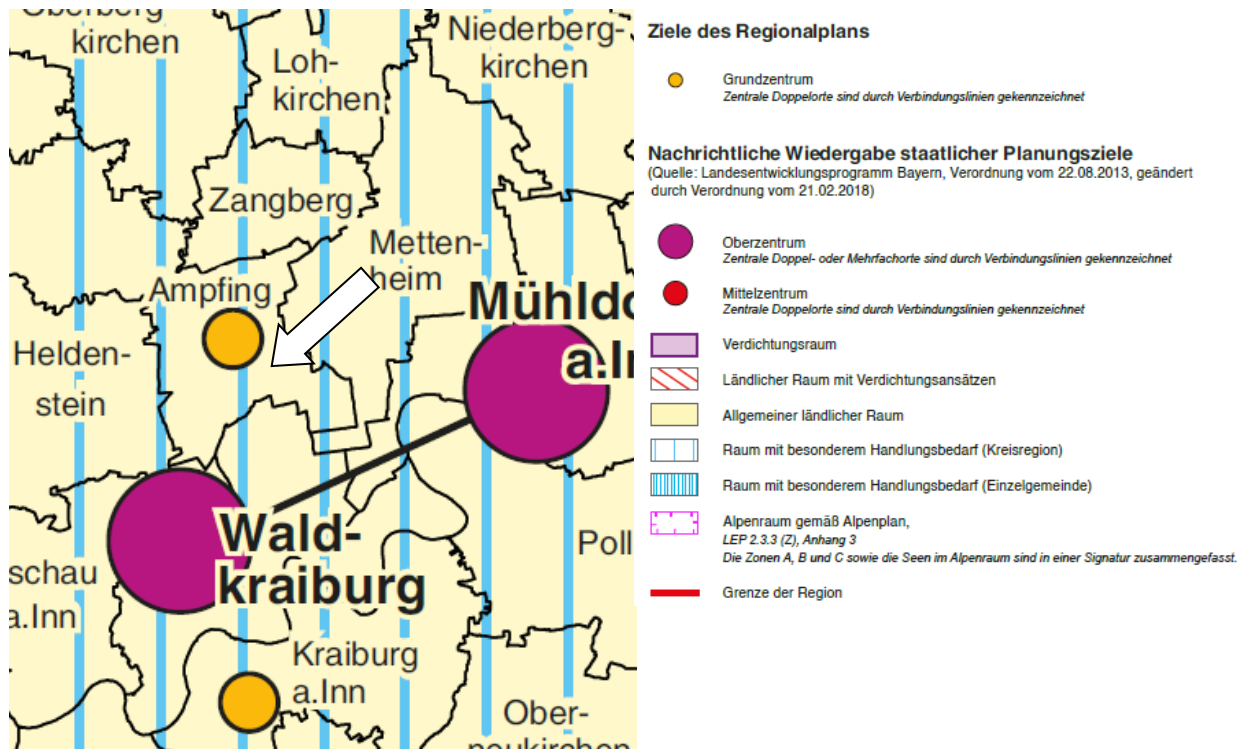


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

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)

³ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2024)



Abb. 4: Web-Karte mit Darstellung der Regionalplanung; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

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

Vorranggebiet Wasserversorgung

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 befindet sich 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 oberflächennahe unterirdische Sickeranlagen) wird auf Bebauungsebene festgesetzt.

Bei Gewerbegebietserschließungen 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 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 versickert (flächig und oberflächennah über belebte Bodenschichten bzw. über oberflächennahe unterirdische Sickeranlagen). Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, 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 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 Gewerbegebietsflächen 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.

3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).⁴

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.

3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht, Trinkwasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Naturpark, einem Nationalpark, einem Landschaftsschutzgebiet noch einem Naturschutzgebiet.⁵ Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Blau kariert:
Blau gestreift:

Trinkwasserschutzgebiet festgestellt
Trinkwasserschutzgebiet planreif

⁴ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

⁵ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

Die Planungsfläche liegt teilweise im Wasservorranggebiet (sh. Punkt 3.1). 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.

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. Einer Ausdehnung des Firmengeländes in der dargestellten Größe steht daher aufgrund 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 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 Bau bereits zu berücksichtigen und sich spätere Umbauarbeiten zu ersparen. Die Wasserversorger haben den Vorteil, die Problematik der Schutzfähigkeit 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 oberflächennahe unterirdische Sickeranlagen)** wird auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

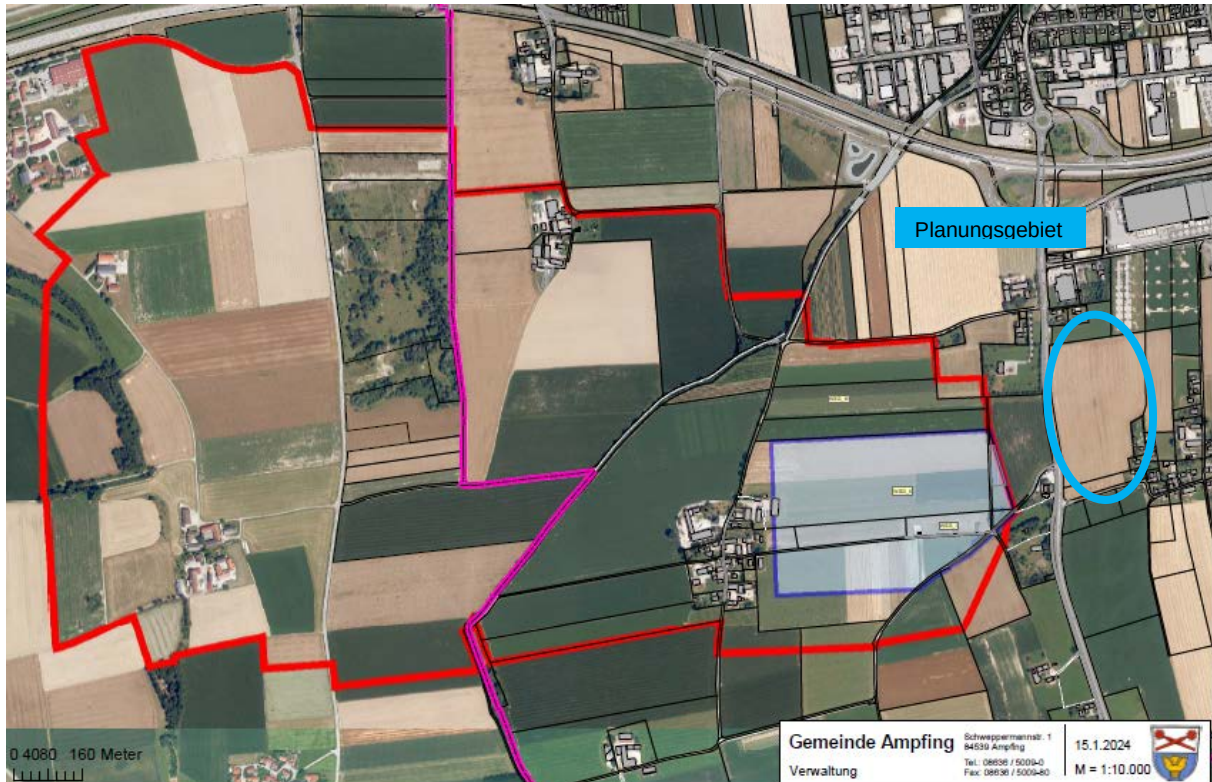


Abb. 6: Vorläufige Übersichtskarte des geplanten Wasserschutzgebietes Ampfing mit den Schutzzonen I bis III; (Gemeinde Ampfing, BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Bei Gewerbegebietserschließungen 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 oberflächennahe unterirdische Sickeranlagen**). 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 ausgeschlossen werden.

3.4 Biotopkartierung Bayern

Innerhalb der Planungsfläche sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Ökoflächen.⁶

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



Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün gestreift: Flächen im Ökoflächenkataster

⁶ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen⁷:

1. *natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer*
2. *einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
3. *Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
4. *offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,*
5. *Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
6. *offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
7. *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 der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing 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 betrachten⁸:

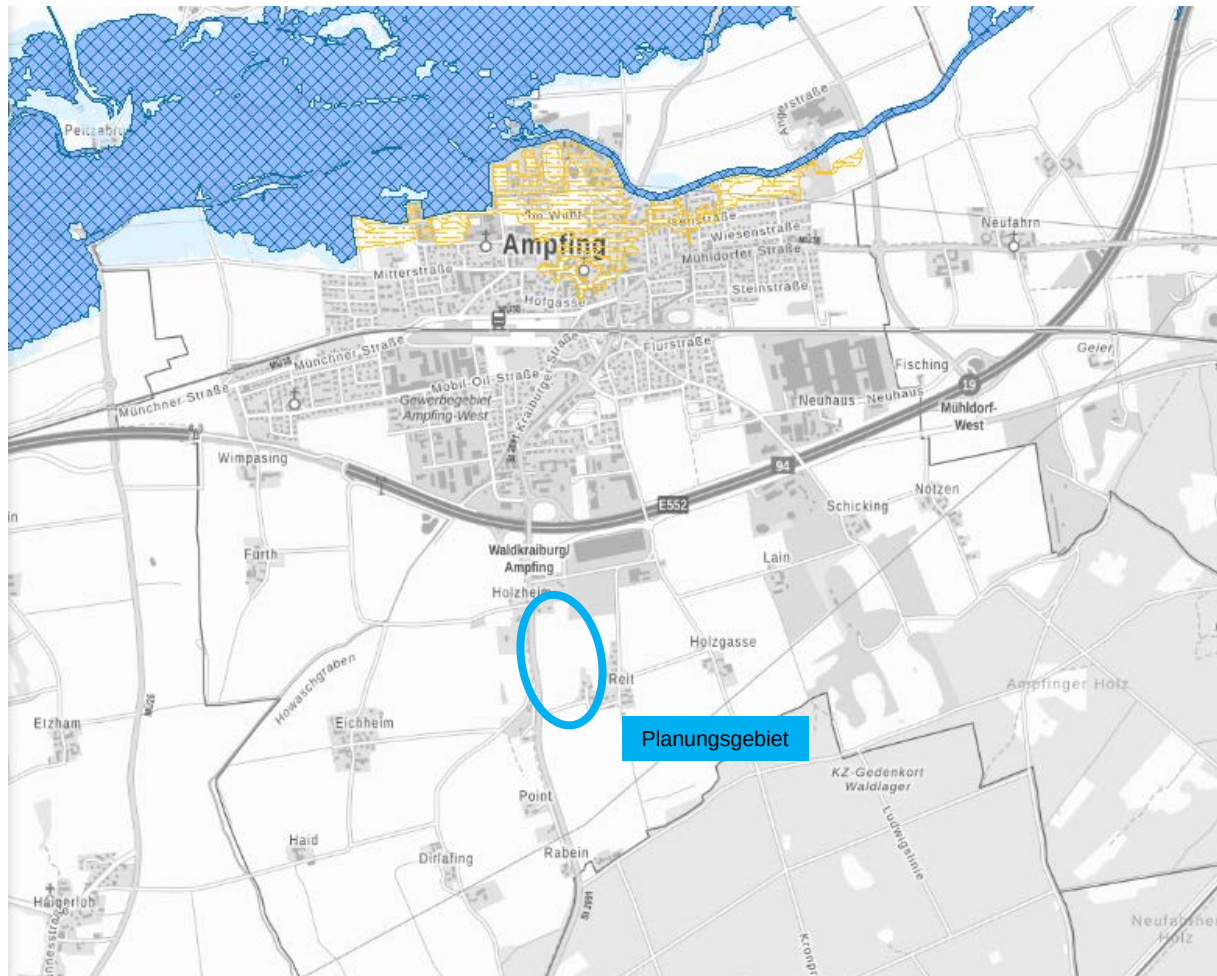
1. *Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
2. *Moorwälder,*
3. *wärmeliebende Säume,*
4. *Magerrasen, Felsheiden,*
5. *alpine Hochstaudenfluren,*
6. *extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, 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.

⁷ (BNatSchG, 2024)

⁸ (BayNatSchG, 2024)

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete entlang der Isen im Gemeindegebiet von Ampfing erkennbar.⁹ Das Bauvorhaben tangiert weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen.



Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.

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

- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.

⁹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

- 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.¹⁰ Durch das sehr geringe Gefälle des Geländes nach Osten sind Fließwege mit mäßigem Abfluss vorhanden, im nördlichen Bereich sogar mit starkem Abfluss. Im Rahmen der geplanten Bebauung wird das Gelände jedoch stark verändert.

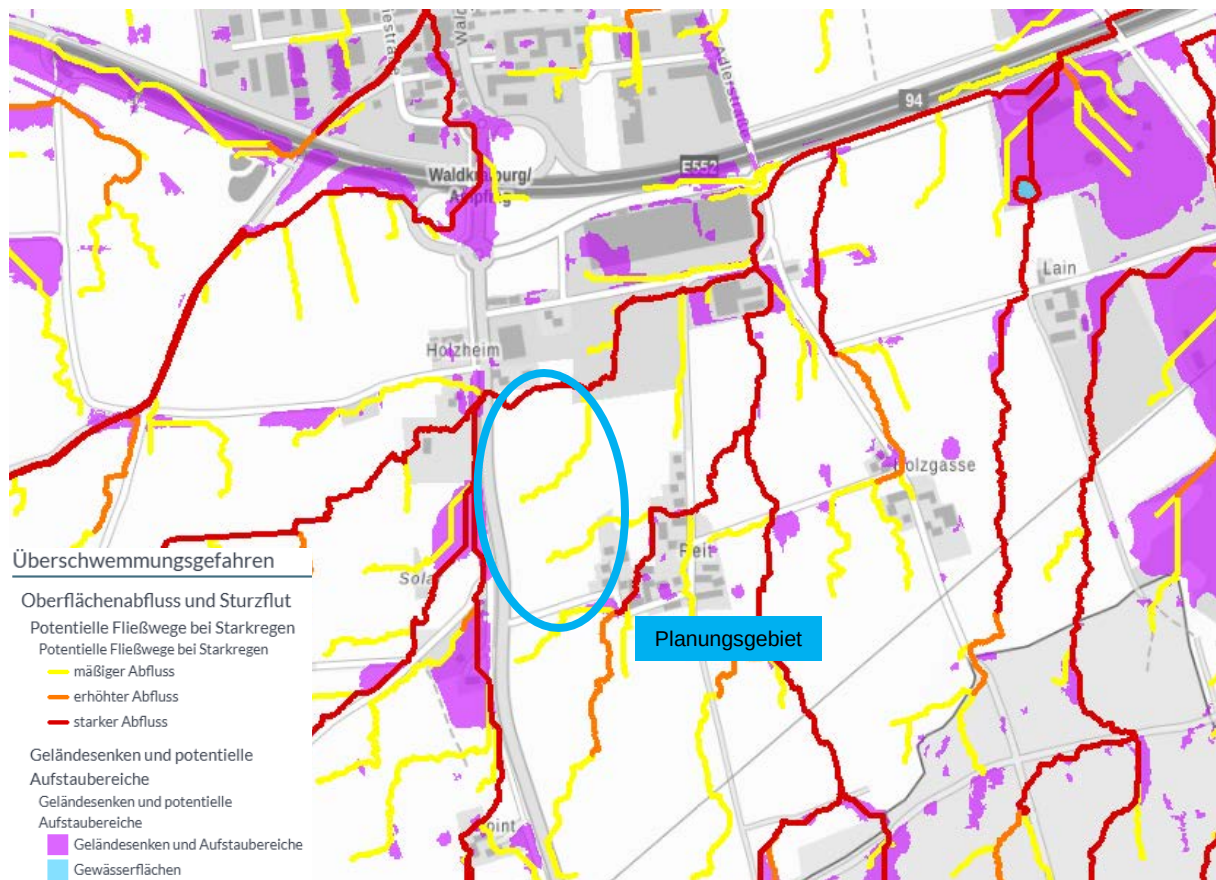


Abb. 9: WebKarte mit Darstellung des Oberflächenabflusses und Sturzfluten; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

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.

¹⁰ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

3.7 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 im Gemeindegebiet von Ampfing erkennbar.¹¹ Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort in keinem wassersensiblen Bereich liegt. Auf die Ausführungen unter Punkt 3.6 zu Überschwemmungsgefahren wird verwiesen.

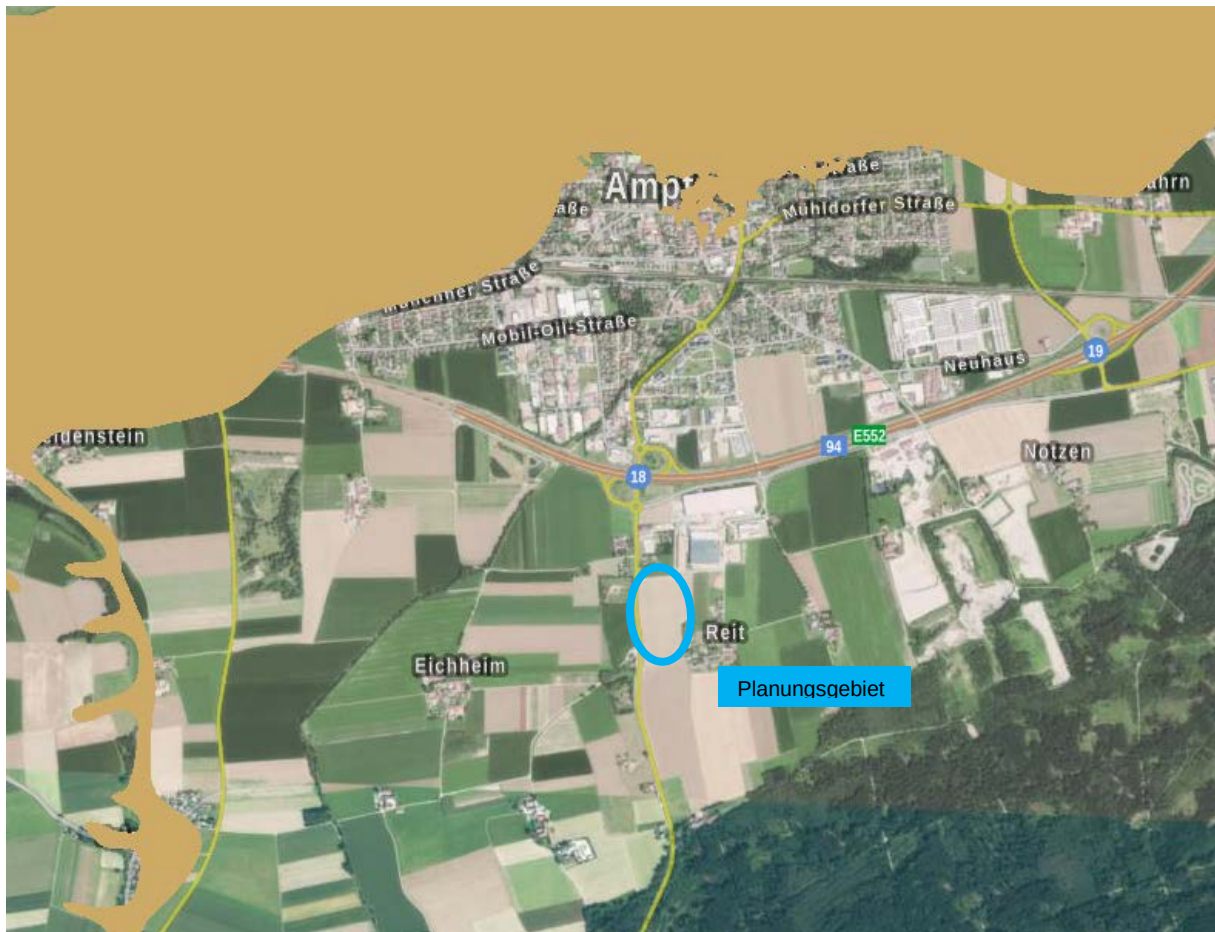


Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensibler Bereich

¹¹ (BayernAtlas, 2025)

3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas keine Bodendenkmäler.¹² Im näheren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Bodendenkmäler. Das Bodendenkmal D-1-7740-0193 („*Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.*“) befindet sich ca. 600 m östlich der Planungsfläche.

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

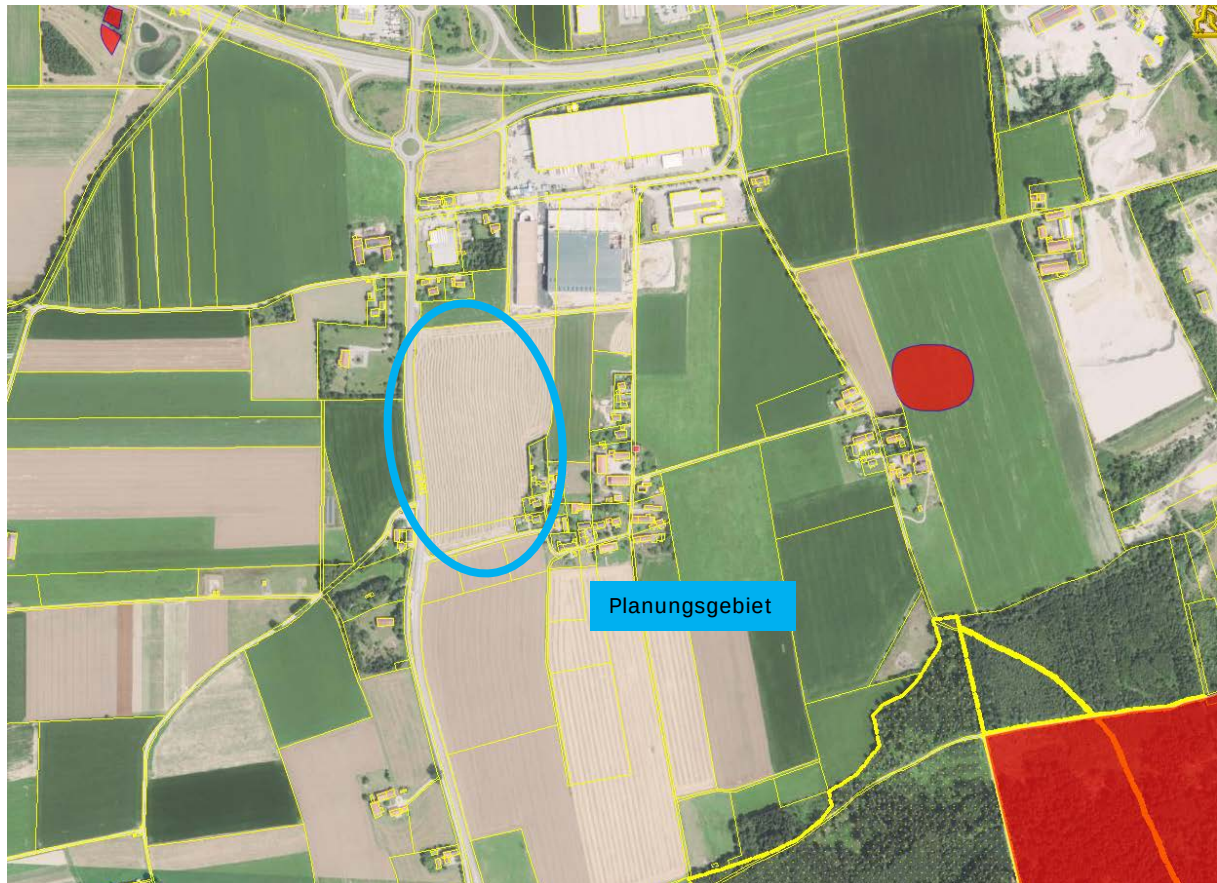


Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Pink: Baudenkmal

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche.¹³ 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.*“).

Für Baudenkmäler / Ensemble gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler / Ensemble auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob

¹² (BayernAtlas, 2025)

¹³ (BayernAtlas, 2025)

das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals 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 / Ensemble folgendermaßen beurteilt:

Die Kapelle 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.

3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing überschlägig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln.

Ebenso ist in einem eigenen Punkt der Begründung im Umweltbericht die Auswirkungen der vorbereitenden Bauleitplanung zusammenfassend darzulegen.

3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

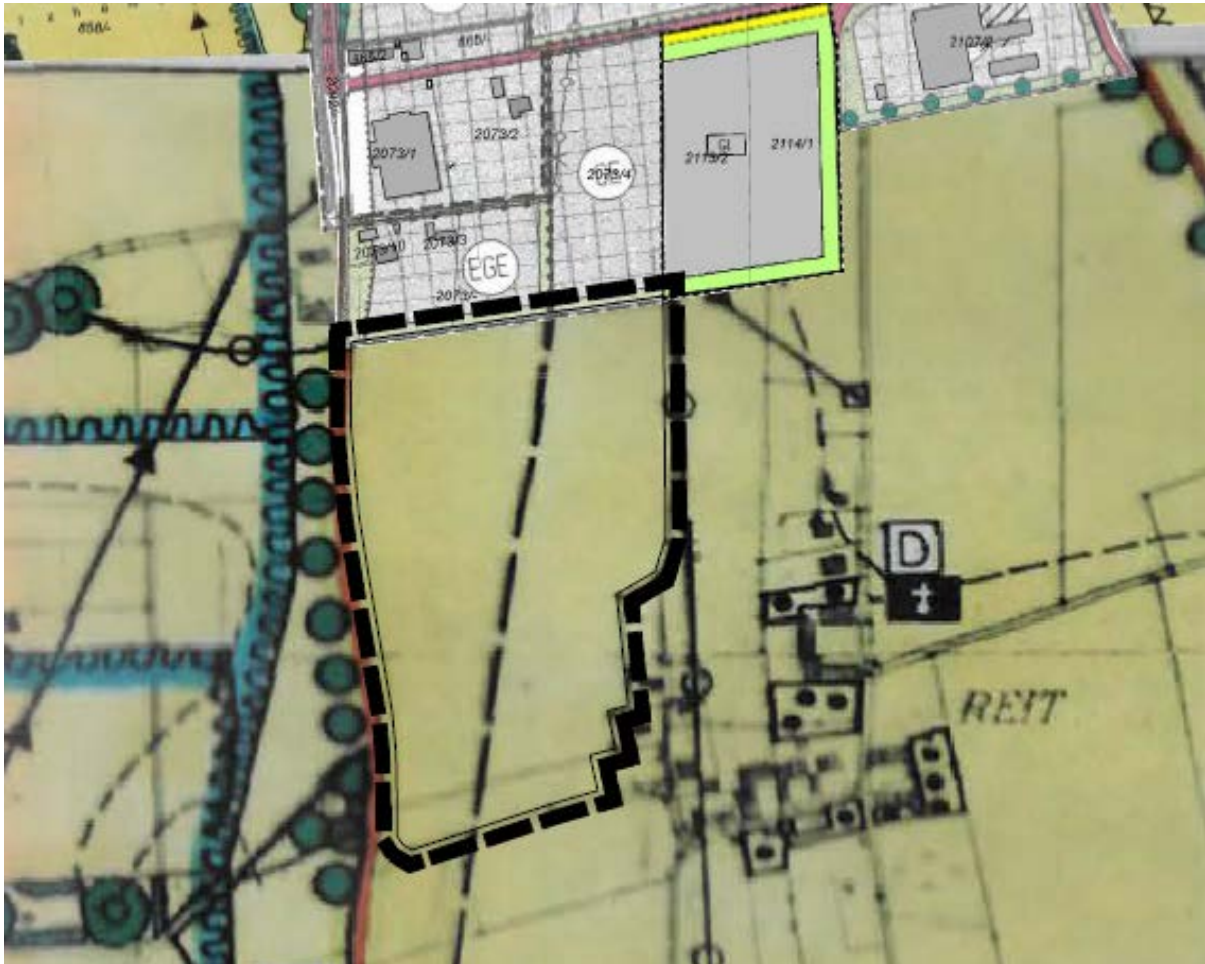


Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

4. Anlass der Planung

4.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Ampfing beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Bereich der Gemarkung Ampfing durch eine 33. Änderung mit Deckblatt 49 zu ändern, um das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ nach Süden zu erweitern. Damit soll der Planungsfläche eine städtebauliche, geordnete Richtung gegeben werden.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ zur Realisierung eines großflächigen Betriebsstandortes (sh. **Punkt 4.2 Ansiedlungsgesuch und Betriebsbeschreibung**).

Innerhalb des Geltungsbereiches der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. So soll in diesem Planungsbereich im Rahmen der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zukünftig die Darstellung der bestehenden Gewerbefläche (GE) nach Süden hin erweitert werden. Die Planungsfläche wird allseitig, bis auf die Zufahrtsbereiche, eingegrünt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan umfasst ein Gebiet in einer Gesamtgröße von ca. 7,2 ha.

Unmittelbar nach der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für diese Planungsfläche erstellt werden. Durch den Vorhabenbezug und den damit verbundenen Durchführungsvertrag wird die Realisierung des geplanten Betriebsstandortes sichergestellt.

4.2 Ansiedlungsgesuch und Betriebsbeschreibung

Angaben zum Ansiedlungsgesuch:

Aufgrund einer mündlichen Anfrage der Fa. ATOMA bei der Gemeinde Ampfing wurde nach möglichen Grundstücken gesucht, welche für die Firma in Frage kommen könnten. Nach verschiedenen Gesprächen mit Grundstückseigentümern und der Regierung von Oberbayern wurde schließlich das besagte Planungsgrundstück ausgewählt. In der Gemeinderatssitzung am 12.09.2023 wurde schließlich durch den Projektkoordinator der Fa. ATOMA nochmals das Vorhaben vorgestellt und mitgeteilt, dass die Firma sich gerne in Ampfing ansiedeln möchte, da dies aus Sicht der Firma der geeignetste Standort bzgl. der Anbindung darstelle. Im Nachgang stimmte auch der Gemeinderat der Ansiedelung der Unternehmensgruppe Atoma-Multipond zu und beauftragte die Verwaltung, das erforderliche Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Betriebsbeschreibung der Unternehmensgruppe ATOMA-MULTIPOND:

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.

Aktuelle Standorte in Waldkraiburg:

Der Hauptsitz der Firma befindet sich derzeit im Industriegebiet in Waldkraiburg auf einem ca. 18.000 m² großen Grundstück. Dort sind die Bereiche Verwaltung, Vertrieb, Marketing und Service, Einkauf, AV, HR, Projektmanagement, Entwicklung und QM untergebracht. Die Produktion der Kern-Komponenten wie Wägezellen, elektronische Steuerungen und Anzeigeeinheiten (HMI) sowie deren Endmontage und Qualitätskontrolle finden ebenso hier statt. Zugekaufte Baugruppen oder Teile, wie Maschinenrahmen, Grundgestelle und produktführende Blechkonstruktionen, werden hier dem Montageprozess zugeführt. Versorgung und Kommissionierung für die wertschöpfenden Abteilungen mit Halbzeugen, Kaufteilen und vorgefertigten Modulen erfolgt aus einem Zentrallager. In einem separaten Gebäude erfolgen die Versandvorbereitung und das Verpacken der Anlagen.

Am zweiten Standort, im Stadtzentrum von Waldkraiburg, findet die mechanische Eigenfertigung diverser Komponenten und Bauteile statt. Fertigungsverfahren wie Drehen, Fräsen, Sägen, CNC-Kanten, Laserschneiden und Schweißen kommen hier zur Anwendung. Die Versorgung der Endmontage im Industriegebiet mit diesen Komponenten erfolgt mittels firmeneigenen LKW. Dieser Standort ist veraltet und auf Dauer nicht länger wirtschaftlich zu betreiben.

Am dritten Standort, ebenfalls im Industriegebiet in Waldkraiburg, werden größere Baugruppen und Maschinen getestet. Diese Räumlichkeiten werden zudem als Erweiterung der Lagerkapazitäten genutzt.

Die Aufteilung der wertschöpfenden Prozesse auf drei Betriebsstätten erfordert einen hohen planerischen Aufwand, verursacht zusätzliche Kosten und stellt sich als zunehmend ineffizient heraus. Ferner fehlt es an Platz für bauliche Erweiterungen und eine Steigerung der Kapazitäten und des Outputs.

Die Suche nach einem neuen Standort und der Bau eines neuen Werks ist die logische Konsequenz hieraus.

Zukünftiger Standort Ampfing, Ortsteil Reit:

Auf dem Areal von ca. 72.000 m² soll in zwei Bauabschnitten der neue Hauptsitz der Unternehmensgruppe entstehen.

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 nachfolgenden 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-PKWs bewegen sich überwiegend innerhalb des Gleitzeitrahmens. Am Verwaltungsgebäude werden 5 bis 10 Besucher pro Tag erwartet.

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.

5. Planung

5.1 Planungsumfang

Die 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan umfasst ein Gebiet in einer Gesamtgröße von ca. 7,2 ha.

Dabei werden die Flur-Nrn. 2074 und 2123/2 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 2097 der Gemarkung Ampfing überplant.

5.2 Planung und grünordnerische Maßnahmen

Im derzeit geltenden, rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die beanspruchte Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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.

Das Landschaftsbild ist bereits durch die bestehende Bebauung und die Staatsstraße vorbelastet. Zum Schutz des Landschaftsbildes wird umlaufend eine Eingrünung vorgesehen.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wegeanbindungen

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. Diese Gemeindeverbindungsstraße soll 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.

Für die Erschließung der Baufläche muss die südliche Eingrünung durchbrochen werden. Im Nordosten soll die Eingrünung ebenfalls für die Anbindung einer mögliche Erweiterungsfläche im Osten unterbrochen werden.

PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze bzw. Mitarbeiter-Stellplätze werden innerhalb der jeweiligen Bauparzellen nachgewiesen. Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht geplant.

Wirtschaftswege

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

6.2 Staatsstraße St 2091

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 unzulässig. Die Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße St 2091 beträgt 20 m bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Erforderlich Sichtdreiecke sind ebenfalls freizuhalten. Näher wird in der verbindlichen Bauleitplanung darauf eingegangen.

Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

6.3 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.

6.4 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).

6.5 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Unter dem südlichen Straßenkörper befindet sich ein gemeindlicher Kanal.

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück zu versickern **(flächig und oberflächennah über belebte Bodenschichten bzw. über oberflächennahe unterirdische Sickeranlagen)**. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

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 z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

6.6 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 wird im Deckblatt dargestellt.

Unter dem südlichen Straßenkörper befindet sich ein gemeindlicher Kanal.

6.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Ggf. ist die Errichtung von Trafostationen erforderlich.

6.8 Erneuerbare Energien

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.

6.9 Erdgasversorgung

Hinsichtlich einer Gasversorgung wird derzeit von der Gemeinde Ampfing eine Machbarkeitsstudie erstellt.

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 wird im Deckblatt dargestellt.

6.10 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung wird durch die Telekom Deutschland GmbH als gesichert angenommen.

6.11 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.

6.12 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wird ein Bodengutachten erstellt.

Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt ist 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.

6.13 Aushubarbeiten

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

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.

6.14 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 soll. Abgrabungen sind ebenfalls untersagt.

Die Planung ist mit dem Bergamt abzustimmen.

7. Immissionsschutz

7.1 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.

Im Rahmen der nachfolgenden Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Immissionsschutzgutachten erstellt, das konkrete Festsetzungen formuliert, um einen ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft sicherzustellen.

7.2 Staub / Geruch

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

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist von einer Zunahme des PKW- und LKW-Verkehrs 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.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist grundsätzlich nicht auszugehen. Je nach Betriebsart ist im Zuge des Einzelbauvorhabens in einem immissionsschutztechnischen Gutachten zur Luftreinhaltung nachzuweisen, dass der Schutz vor und die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen sichergestellt ist und keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch auftretende Gerüche auf Schutzgüter im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erwarten sind.

Die gesetzlichen Regelungen nach der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) bzw. der TA Luft und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden.

7.3 Lichtemissionen

Auf der vorgesehenen Baufläche wird es betriebsbedingt zu einer geringen Erhöhung der Lichtemissionen kommen.

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 auf Bebauungsplanebene 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 können die Störwirkungen auf die angrenzenden Grünflächen und Gehölze minimiert werden.

7.4 Elektromagnetische Felder

Der nächstgelegene Funkmast befindet sich in ca. 850 Entfernung westlich an der Autobahn A 94.¹⁴ Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Planungsgebiet ausgeschlossen sein.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

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.¹⁵ 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.¹⁶ 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 Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Konkret werden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim im Nachfolgeverfahren durchgeführten Bebauungsplanverfahren 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 bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung des Schmutzwassers im Trennsystem
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich
- Verpflichtung von Dachbegrünung bei Flachdächern

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. Grünordnerische Maßnahmen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung auf der geplanten Fläche für Versorgungsanlagen zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

¹⁴ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2025)

¹⁵ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

¹⁶ (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2024)

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung	Gewerbegebiet
im Plan	am südlichen Ortsrand von Ampfing
Flurnummer	Flur-Nrn. 2074 und 2123/2 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 2097 der Gemarkung Ampfing
Größe des Deckblattes in ha	ca. 7,2 ha gesamt; Eingriffsgröße ca. 7,2 ha.
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	geringe bis mittlere Bedeutung
Begründung	Es handelt sich bei der Fläche um einen intensiv bewirtschafteten Acker.
erwarteter Kompensationsbedarf	ca. 110.000 -150.000 Wertpunkte (WP)
empfohlenes Kompensationsmodell	Die erforderliche Ausgleichsfläche bzw. Kompensation ist in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Berechnung der Wertpunkte unter Berücksichtigung der GRZ und des Planungsfaktors und damit die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

10. Umweltbericht

10.1 Allgemeines

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Planungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Ampfing in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“. Sie umfasst die Flur-Nrn. 2074 und 2123/2 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 2097 der Gemarkung Ampfing.

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.

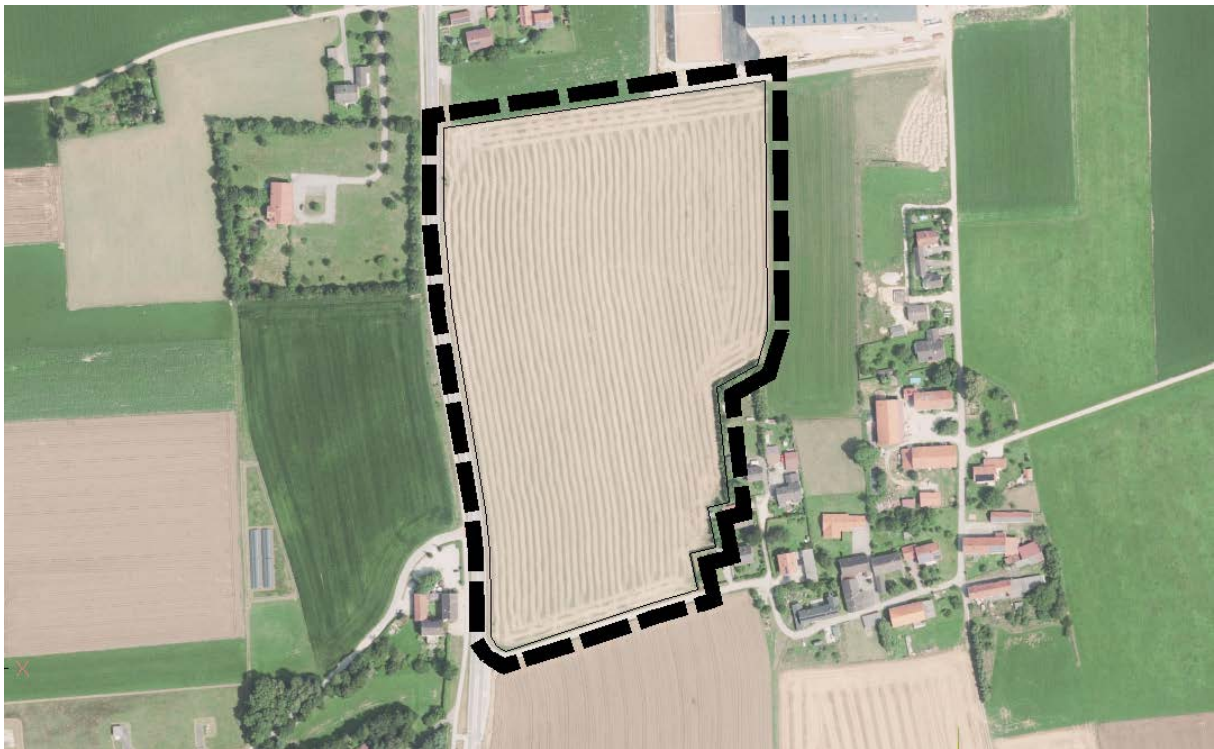


Abb. 13: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (schwarze Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Das Planungsgebiet ist relativ eben, im Mittel ca. 422,5 m ü. NHN. Die räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. So soll in diesem Planungsbereich im Rahmen der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zukünftig die Darstellung der bestehenden Gewerbefläche (GE) nach Süden hin erweitert werden. Die Planungsfläche wird allseitig eingegrünt. Die bestehende Straße nach Reit wird im Bereich des geplanten Gewerbes dargestellt.

Die 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan umfasst ein Gebiet in einer Gesamtgröße von ca. 7,2 ha.

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehene Nutzungskonzept

Inhalt und Ziele

Die Gemeinde Ampfing beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Bereich der Gemarkung Ampfing durch eine 33. Änderung mit Deckblatt 49 zu ändern, um das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ nach Süden zu erweitern. Damit soll der Planungsfläche eine städtebauliche, geordnete Richtung gegeben werden.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ zur Realisierung eines großflächigen Betriebsstandortes.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. So soll in diesem Planungsbereich im Rahmen der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zukünftig die Darstellung der bestehenden Gewerbefläche (GE) nach Süden hin erweitert werden. Die Planungsfläche wird allseitig eingegrünt. Die bestehende Straße nach Reit wird im Bereich des geplanten Gewerbes dargestellt.

Unmittelbar nach der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für diese Planungsfläche erstellt werden. Durch den Vorhabenbezug und den damit verbundenen Durchführungsvertrag wird die Realisierung des geplanten Betriebsstandortes sichergestellt.

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

Mit der Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan werden dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung der Gewerbegebietsfläche (GE)
- die allseitige Eingrünung
- die Straßenverkehrsfläche

10.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden

Ziele der Raumordnung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt die Gemeinde Ampfing im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und zugleich in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion).¹⁷

¹⁷ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2024)

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)

Vorranggebiet Wasserversorgung

Die Planungsfläche befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes für die Wasserversorgung. Auf die Ausführungen unter Punkt 3.1 wird verwiesen.

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Im derzeit geltenden, rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die beanspruchte Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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. ▪ 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 der Verschlechterung des ökologischen und des chemischen Zustands von oberirdischen Gewässern ▪ 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 ▪ Beachtung des Hochwasserschutzes und Vermeidung von Hochwassergefahren sowie -risiken
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 ▪ 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

10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Arten- und Lebensräumen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch und Gesundheit, Erholung, Lärm, Strahlung, Landschaftsbild, Fläche sowie Kultur- und Sachgüter.

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	x			x			x			Die Planung ist mit keiner Flächeninanspruchnahme/-versiegelung in Schutzgebieten verbunden. 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 sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens 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 Fortpflan-

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										zungs- und Ruhestätten der untersuchten, planungsrelevanten Vogelarten zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf dieser Fläche ist als relativ gering anzusprechen.
Boden		x		x				x		Gem. Übersichtsbodenkarte finden sich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).¹⁸ Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist der Boden anthropogen beeinflusst. Daher kann der Boden als beeinträchtigt klassifiziert werden. Eine besondere Schutzwürdigkeit liegt nicht vor. Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wird ein Bodengutachten erstellt. Der Boden ist ohne kulturhistorische Bedeutung.
Wasser	x				x			x		Gewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes oder wassersensiblen Bereiches. Die Fläche liegt jedoch in einem Vorranggebiet der Wasserversorgung (sh. Punkt

¹⁸ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										3.1). Ca. 150 m westlich der Planungsfläche wird derzeit das Trinkwasserschutzgebiet Ampfing ausgewiesen (sh. Punkt 3.3). Die Bodenversiegelung ist im Bestand relativ gering. Durch die geplante Bebauung wird das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Es besteht die Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind trotz der Lage im Vorranggebiet Wasserversorgung somit als gering bis mittel einzustufen.
Klima	x			x	x		x	x		Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen. Die Bodenversiegelung ist im Bestand gering. Die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche stellt einen Ausgleichsraum mit nur geringer Bedeutung dar und hat somit nur geringe Auswirkungen auf das Klima. Auf der Planungsfläche befinden sich keine Flächen mit Gehölzstrukturen, die Einfluss auf das Klima nehmen könnten.
Luft	x			x			x			Unter Berücksichtigung der umgebenen Bebauung und den Schadstoffemissionen aus der angrenzenden Staatsstraße St 2091 wird eine geringe lufthygienische Vorbelastung festgestellt. Bei der Bewirtschaftung der bestehenden landwirtschaftlichen

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Fläche kann es zu Staubentwicklung kommen. Durch die Versiegelung und die Art der festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass keine stark emittierenden Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich errichtet werden. Die gewerblichen Anlagen werden nach den gesetzlichen Bestimmungen errichtet. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft.
Landschaftsbild	x			x			x			Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an das ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“. Das Landschaftsbild ist bereits durch die bestehende Bebauung, wenn gleich auch nur geringfügig, und die Staatsstraße vorbelastet. Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert.
Mensch und Gesundheit, Erholung, Lärm, Strahlung										Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßen- und Gewerbeemissionen befindet. Im Rahmen der nachfolgenden Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Immissionsschutzgutachten erstellt, das konkrete Festsetzungen formuliert, um einen ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft sicherzustellen. Durch die Versiegelung und die Art der festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass keine stark emittierenden Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich errichtet werden. Das Gebiet befindet sich im Anschluss an ein Gewerbegebiet. Im

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf. Westlich der Staatsstraße St 2091 verläuft ein Radweg. Durch eine Eingrünung der Gewerbefläche wird der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert. Von einer Strahlungsbelastung durch die geplante Bebauung ist nicht auszugehen.
Kultur- und Sachgüter	x	x		x			x			Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. 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 wird im Deckblatt dargestellt. Die landwirtschaftliche Fläche weist eine hohe Ertragsfähigkeit auf.¹⁹
Fläche		x			x			x		Das Plangebiet ist derzeit unversiegelt und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind für die Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen von Bedeutung. Die Bauleitplanung wird zu einem Flächenverbrauch führen.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in

¹⁹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Belangen des Umweltschut-zes										den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallende Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

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 weiterführenden Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

10.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)

- durch die Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
Arten- und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	x	x		Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes als landwirtschaftliche Fläche führt die Änderung in ein Gewerbegebiet zu einer Nutzungsintensivierung und voraussichtlich großflächiger Versiegelung. Die Ackerfläche hat jedoch eine eher geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens 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.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Während der Baumaßnahmen kann es durch Lärm und Erschütterungen bei den Baumaßnahmen zu Störungen aller Arten kommen, besonders betroffen sind die in den umliegenden Gehölzen potentiell siedelnden Vögel. Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bilanziert und ausgeglichen. Als Minimierungsmaßnahme erfolgt eine intensive umlaufende Eingrünung. Die biologische Vielfalt wird durch die Aufwertung der derzeitigen Grünlandfläche durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen gesteigert. Auf Bebauungsplanebene wird zudem für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes insektenschonende LED-Leuchten mit warmweißem Licht festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.	
				Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaß- nahmen	bei Nichtdurchführung
Schutzgut Boden		X		Durch die Deckblattänderung im Verfahrensbereich ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Erdbewegungen sind für das Bauvorhaben erforderlich. Die Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Umwandlungs- sowie Wasserrückhaltefunktionen) werden gestört. Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Vermeidungsmaßnahmen, wie die umfassende Eingrünung können die Auswirkungen und den Funktionsverlust vermindern. Auf eine sachgerechte Behandlung des Oberbodens wird auf Bebauungsplanebene hingewiesen. Auf einen Massenausgleich bei den Erdarbeiten wird geachtet. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wird ein Bodengutachten erstellt. Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser	X	X		Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes oder wassersensiblen Bereiches. Die Fläche liegt jedoch in einem Vorranggebiet der Wasserversorgung (sh. Punkt 3.1). Ca. 150 m westlich der Planungsfläche wird derzeit das Trinkwasserschutzgebiet Ampfing ausgewiesen. Der Grundwasserschutz wird beachtet. Die Bodenversiegelung ist im Bestand relativ gering. Durch die geplante Bebauung wird das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Durch Versiegelung kommt es anlagebedingt im Bereich der befestigten Flächen und der Gebäude zu höheren Abflüssen des Niederschlagswassers, das im Vorhabensbereich nicht mehr in das Grundwasser einsickern kann und dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaß- nahmen	bei Nichtdurchführung
				wird. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate verrin- gert. Zur Minimierung der Auswirkungen und zur Vermei- dung von Oberflächenversiegelung wird auf Ebene des Bebauungsplanes eine Grundflächen- zahl und eine Versickerung des Niederschlagswassers fest- gesetzt. Die Auswirkungen auf die mengenmäßige Grundwassersituation sind als gering zu bewerten. Die um- fangreichen Eingrünungen minimieren ebenfalls den Ein- griff. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist einzuhalten. Die ge- planten betrieblichen Baumaßnahmen sind nach den ge- setzlichen Bestimmungen zu errichten. Die Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft wird verringert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind trotz der Lage im Vorranggebiet Wasserversorgung somit als gering bis mittel einzustufen.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaß- nahmen	bei Nichtdurchführung
Schutzgut Klima	X			Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Pla- nungsgebiet nicht festzustellen. Der zunehmende Versiegelungsgrad ändert das Mikroklima und führt gegenüber der Umgebung zu einer zunehmenden Überwärmung des versiegelten Bodens. Die veränderte Bo- denenergiebilanz hat u. a. eine höhere Lufttemperatur und eine geringere Luftfeuchte in Bodennähe gegenüber einem unversiegelten Boden zur Folge. Die die lokalklimatische Ausprägung des Freilandklimas auf den landwirtschaftlichen Flächen gehen weitgehend verloren. Die Temperaturver- hältnisse werden sich den Bedingungen eines Gewerbekli- matops annähern, wenngleich auf Grund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzflächen und der gu- ten Durchlüftung des Untersuchungsraums gewisse Abpuf- ferungseffekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen im Mikroklimabereich werden sich jedoch auf die Fläche selbst sowie auf das unmittelbar angrenzende Umfeld beschrän- ken. Zur Minderung der Auswirkungen einer Bebauung wie hö- here Temperaturen und geringere Luftfeuchtigkeit werden auf Ebene des Bebauungsplanes eine umfassende Eingrü- nung vorgesehen. In Hinblick auf den Klimawandel mit ver- stärkten und häufigeren sommerlichen Hitzeperioden,	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Flä- che bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaß- nahmen	bei Nichtdurchführung
				tragen Laubbäume zur Schattenwirkung und zur höheren Verdunstung bei. Erhebliche bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Mikroklimas und der Luftqualität werden nicht prognostiziert. Eine Reduzierung von klimaschädlicher CO₂-Produktion kann durch den Einsatz von Solarenergie zum Heizen und Ausnutzung der Dämmeffekte entsprechender Bauweisen und Dachbegrünung gefördert werden. Durch die Versiegelung bleiben klimatische Auswirkungen auf den Nahbereich des Gewerbegebietes beschränkt. Durch eine umfangreiche Eingrünung werden die Auswirkungen auf das Klima minimiert.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Luft		x		Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und den Schadstoffemissionen aus der angrenzenden Staatsstraße St 2091 wird eine geringe lufthygienische Vorbelastung festgestellt.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaß- nahmen	bei Nichtdurchführung
				Derzeit handelt es sich im Bestand um eine kaum bebaute Fläche. Die Bebauung hat keine Auswirkungen, da der Planungsbereich keine Funktion als lokalklimatischer Ausgleichsraum innehat. Die baubedingten Emissionen umfassen Abgase der Baumaschinen und Baufahrzeuge im üblichen Umfang. Es ist mit einer Erhöhung der Emissionen aus dem Fahrverkehr zu rechnen. Durch die Versiegelung und die Art der festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass keine stark emittierenden Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich errichtet werden. Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und -immissionen sind nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften möglich. Eine Beeinträchtigung von lokalen Luftströmungen, Windsystemen, Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen ist nicht erkennbar. Durch eine umfangreiche Eingrünung des Gewerbegebietes werden die Auswirkungen auf die Luft minimiert.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaß- nahmen	bei Nichtdurchführung
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Landschaftsbild	X			Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche eine zusätzliche Beeinträchtigung des bereits durch die bestehende Bebauung und die umgebenen Straßen veränderten Landschaftsbildes. Visuelle Veränderungen des bisherigen landwirtschaftlich geprägten Landschafts- und Ortsbildes werden sich durch die Gebäude selbst, notwendige Geländeänderungen für die Bebauung wie Aufschüttungen und Abgrabungen, die Erschließung sowie durch die Vegetationsentwicklung ergeben. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Durch dessen Festsetzungen, die zugehörigen Vorhaben- und Erschließungspläne und den Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass sich die geplanten Gewerbegebietsflächen in das vorhandene Landschaftsbild und die Topografie einfügen.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch eine umlaufende intensive Eingrünung minimiert.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Mensch und Gesundheit, Erholung, Lärm, Strahlung	X			<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Während der Baumaßnahmen werden vorübergehende, verkehrsbedingte Lärm-, Abgas- und Staubbelastungen für die direkten Anwohner im Norden und Süden auftreten. Diese sind jedoch zeitlich befristet. Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen vorbeiführenden Staatsstraße St 2091 und der im Norden liegenden Bundesautobahn A 94 sowie dem unmittelbar anschließenden Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ vorbelastet. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes sind weitere Lärmemissionen zu erwarten. Im Rahmen der nachfolgenden Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Immissionsschutzgutachten erstellt, das konkrete Festsetzungen formuliert,	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaß- nahmen	bei Nichtdurchführung
				um einen ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürf- tige Nachbarschaft sicherzustellen. Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist grundsätzlich nicht auszugehen. Je nach Betriebsart ist im Zuge des Einzelbau- vorhabens in einem immissionsschutztechnischen Gutach- ten zur Luftreinhaltung nachzuweisen, dass der Schutz vor und die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen sichergestellt ist und keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch auftretende Gerü- che auf Schutzgüter im Sinne des § 3 Bundes-Immissions- schutzgesetz (BImSchG) zu erwarten sind. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der an- grenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden. Naherholungsfunktionen werden während der Bauphase und anlagenbedingt nicht beeinträchtigt. Zur Minderung der visuellen Auswirkungen werden umfangreiche Eingrünun- gen auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Abwehr von Schäden an der menschlichen Gesundheit im Brandfall wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben festgelegt.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Es ist zudem Vorsorge gegen Überflutungen zu treffen. Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Fläche		X		Landwirtschaftliche Flächen werden versiegelt. 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. ²⁰	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

²⁰ (Genesis - Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, 2025)

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaß- nahmen	bei Nichtdurchführung
				Die versiegelten Flächen (Siedlung + Verkehr) im Gemein- degebiet Ampfing umfassen aktuell rund 511,03 ha, was ei- nem 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 Flächennut- zungs- bzw. Bebauungsplanes beträgt 7,09 ha. Diese Er- weiterungsfläche kann bis zu 80 % versiegelt werden. (ca. 5,67 ha). Die gesamte versiegelte Fläche im Bereich der Er- weiterungsfläche beläuft sich daher auf maximal ca. 5,67 ha. Der Anteil der versiegelten Fläche der Gemeinde Amp- fing erhöht sich somit auf ca. 516,70 ha. Die zukünftige Ver- siegelung (Siedlung + Verkehr) liegt damit bei einem Anteil von ca. 16,49 % an der gesamten Bodenfläche der Ge- meinde. Dies entspricht einer Erhöhung um ca. 0,08 Pro- zentpunkte. Neben diesem Flächenverbrauch von ca. 0,08 % kommt es zu einer Verschiebung des Anteils der Vegetationsflächen. Der Anteil landwirtschaftlicher Fläche wird sich entspre- chend reduzieren. Neben der Erhöhung des Anteils an ver- siegelten 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	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaß- nahmen	bei Nichtdurchführung
				9.350,61 ha)²¹ 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 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	

²¹ (Genesis - Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, 2025)

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				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.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter		X		Innerhalb der Deckblattänderung sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Leitungen befinden sich innerhalb der Planungsfläche.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaß- nahmen	bei Nichtdurchführung
				Die Fläche geht als landwirtschaftliche Fläche verloren. Sonstige Sachgüter wie z.B. Bebauung ist auf der Fläche nicht vorhanden.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. ein- zelnen Belangen des Umweltschutzes	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgü- tern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberück- sichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkun- gen sind nicht zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Flä- che bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

10.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan würden die Flächen weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt bleiben.

Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (bestehende Gewerbegebietsausweisung und Erschließung, gute Verkehrsanbindung) nutzen zu können.

Hinsichtlich der Planungsabsicht eines Investors und dem Bedarf an einer großflächigen Gewerbegebietsfläche müsste an anderen Stellen im Gemeindegebiet eine neue Gewerbegebietsfläche entwickelt werden, mit noch größeren Eingriffen in den Naturhaushalt.

10.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Organische Ortsentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu lenken. An welcher Stelle Ampfing die weitere Ortsentwicklung in gewerblicher und industrieller Hinsicht stattfinden muss, ist aufgrund folgender Gegebenheiten klar vorgesehen:

Die Gemeinde Ampfing ist in der vorteilhaften Lage, insbesondere auch im Hinblick auf die beiden Autobahnanschlussstellen unmittelbar südlich des Ortes und der bestehenden Ortsumgehungsstraße im Osten, eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur vorweisen zu können.

Der nun ausgewählte Bereich im Süden von Ampfing, direkt an der St 2091, bindet direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Holzheim“ an. Es handelt sich somit um Flächen, die an den Ort angebunden sind. Sie führen dementsprechend zu einer organischen Weiterentwicklung des Ortes. Die Flächen eignen sich auch hinsichtlich der ökologischen und landschaftsbezogenen Aspekte sowie der immissionsschutzfachlichen Anforderungen für eine bauliche Nutzung.

Landesentwicklungsplan

Gemäß Entwurf der Bayerischen Staatsregierung, Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2, Strukturkarte ist für die Gemeinde Ampfing eine verstärkte Siedlungsentwicklung angedacht, da alle vorgesehenen Punkte (ca. 7.200 Einwohner, Bahn und Busbahnhof, Anbindung zum Oberzentrum Mühldorf/Waldkraiburg) auf die Gemeinde Ampfing zutreffen.

Alternativen/Industriebrache

Potentiale im Innenbereich des Ortes Ampfing oder in anderen Lagen stehen nicht zur Verfügung.

Brachliegende Industrie- oder Gewerbeflächen sind nur wenige vorhanden.

Aktuell verfügt die Gemeinde Ampfing nur noch über ca. 34.000 m² Gewerbegrund im Süden von Ampfing (Bebauungsplan 47 – bereits rechtskräftig) welche für kleinere Firmen bzw. Mittelstand vorgesehen sind. Dieses Gebiet ist noch nicht mit Straßen erschlossen, da man sich bzgl. der Infrastruktur noch nicht sicher ist. Abhängig ist dies von dem Geothermie-Projekt

Ampfing-Schicking. Hier soll noch in diesem Jahr 2025 die Entscheidung fallen. Ebenso sind noch ca. 15.000 m² Gewerbegrund im Norden von Ampfing (Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung) in der Hand der Gemeinde, welche aber für die angrenzende Firma für die Betriebserweiterung reserviert sind. Unmittelbar nördlich davon ist eine Fläche von ca. 80.000 m² Gewerbegrund vorhanden. Davon sind aber 50.000 m² für eine weitere Ansiedelung einer Firma vorgesehen. Dies wäre dann eine Umsiedelung vom Innenbereich in den Gewerbebereich. Alle anderen gewerblich bzw. industriell nutzbaren Grundstücke sind verkauft bzw. befinden sich im Privatbesitz.

Zusammenfassung

Von den nach § 30 BauGB beplanten bzw. gerade im Aufstellungsverfahren befindlichen GE- und GI-Flächen sind rund 94 % schon bebaut bzw. in der Hand von Unternehmen für Betriebsansiedelungen bzw. betriebliche Erweiterungen. Rund 6 % dieser Flächen befinden sich in der Hand der Gemeinde und könnten sofort Investoren zur Verfügung gestellt werden.

Bezüglich des gewerblichen Bauerwartungslandes (Darstellung im Flächennutzungsplan – im Süden von Ampfing) sind nur wenig Flächen in der Hand der Gemeinde Ampfing. Allerdings soll hier erst ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn die Gemeinde die Grundstücke erworben hat.

Bezüglich der gewerblichen Fläche im Norden von Ampfing, angedacht für eine Firmenansiedelung soll erst nach Vorprüfung das Bauleitplanverfahren neu gestartet werden.

Bezüglich der gewerblichen Fläche im Süden von Ampfing (Reit – ATOMA), ist diese eben angedacht für die Firmenansiedelung der Fa. ATOMA.

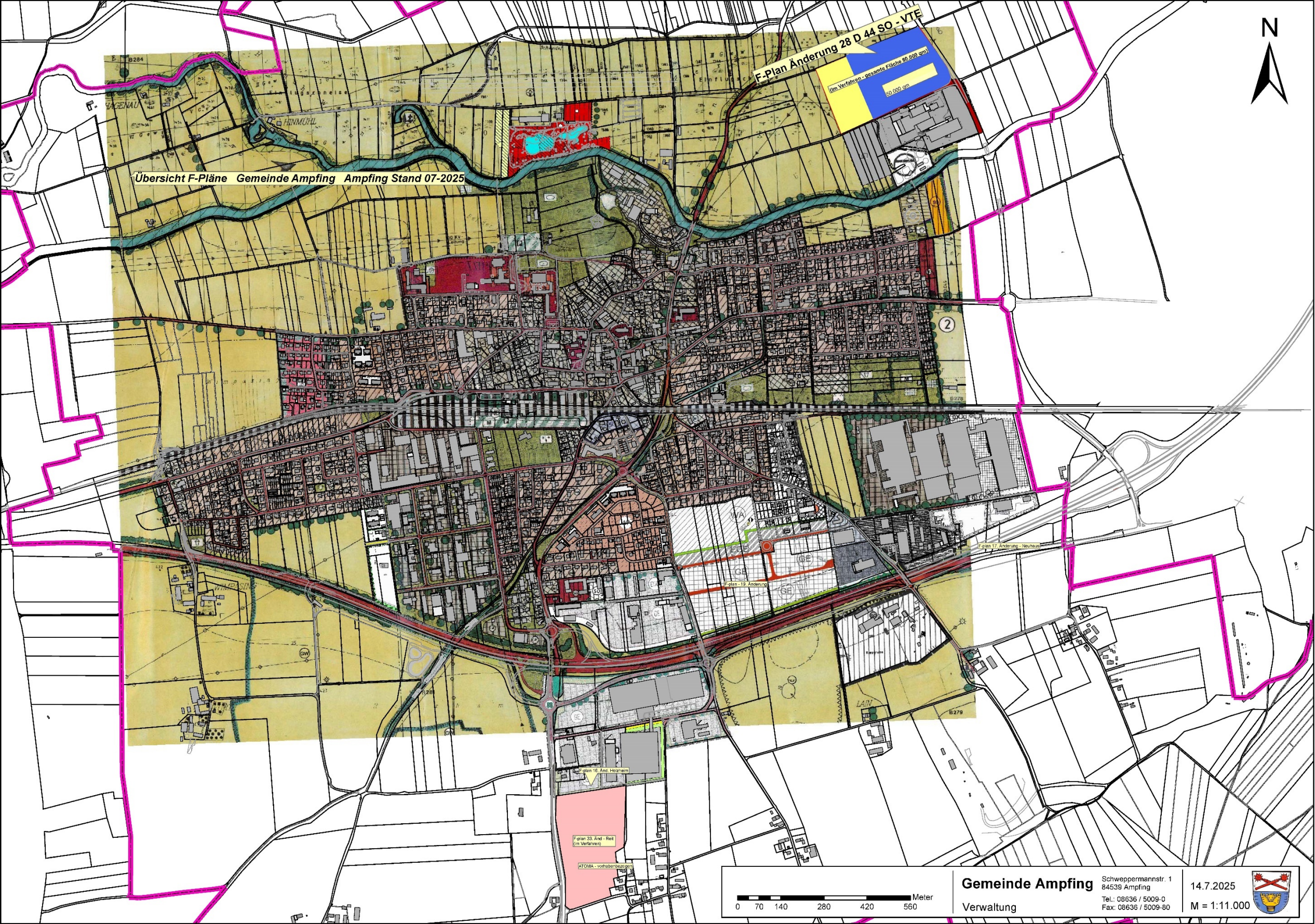


Abb. 14: Ausschnitt Übersicht gewerbliche Flächen im Flächennutzungsplan Ampfing; (Gemeinde Ampfing 08/2025), Darstellung unmaßstäblich

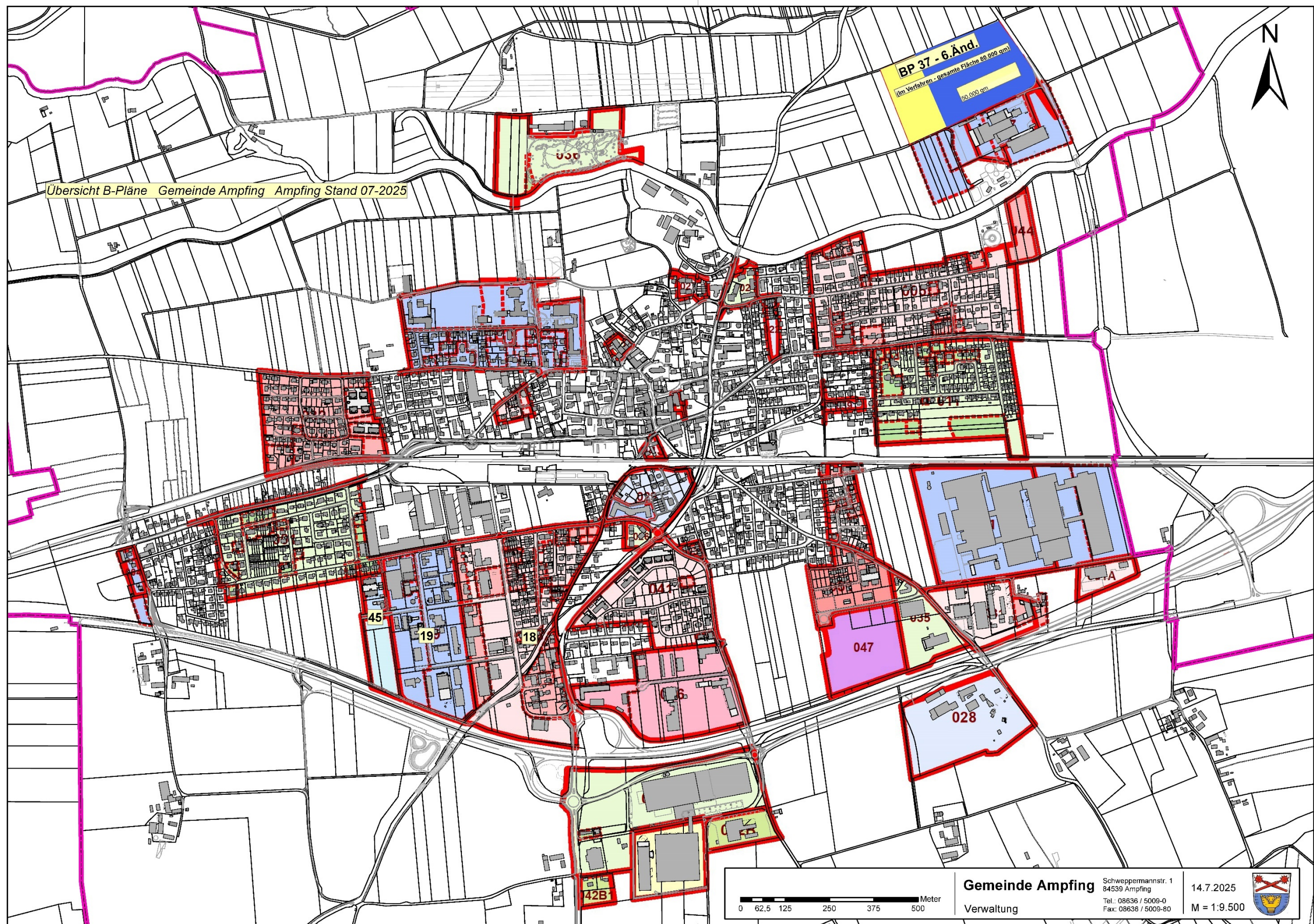


Abb. 15: Ausschnitt Übersicht gewerbliche Flächen durch Bebauungspläne der Gemeinde Ampfing; (Gemeinde Ampfing 08/2025), Darstellung unmaßstäblich

Zusätzliche Bewertung autobahnnaher Grundstücke

Unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone von 40 m zur Bundesautobahn A 94 und dem Abstand zur bestehenden Wohnbebauung, der aus immissionsschutztechnischer Sicht erforderlich ist, sind die unbebauten Flächen nördlich der Autobahn (in u.a. Darstellung grün) für das geplante Vorhaben zu klein. Zusätzlich ist die verkehrliche Anbindung durch die Erschließungsstraßen in geringer Ausbaubreite unzureichend.

Südlich der Autobahn A 94 befinden sich einige Flächen im direkten Anschluss an das Industrie- und Gewerbegebiet „Holzheim“ bzw. westlich vom Sondergebiet des Betonwerks „An der Schickinger Straße“ (in u.a. Darstellung rot). Die Lage und die Erschließung sind, ebenso wie für die gewählte Planungsfläche, ideal. Die Fläche zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet „Holzheim“ und dem Betonwerk ist jedoch als Vorranggebiet für Bodenschätze ausgewiesen. Die Fläche westlich des Industrie- und Gewerbegebietes „Holzheim“ sowie die gewählte Planungsfläche liegen beide im Vorranggebiet für Wasserversorgung und sind gleichermaßen geeignet. Leider steht die westlich gelegene Fläche seitens der Eigentümer nicht zur Verfügung. Daher wurde die Planungsfläche im direkten Anschluss an das Industrie- und Gewerbegebiet „Holzheim“ in südlicher Richtung gewählt.

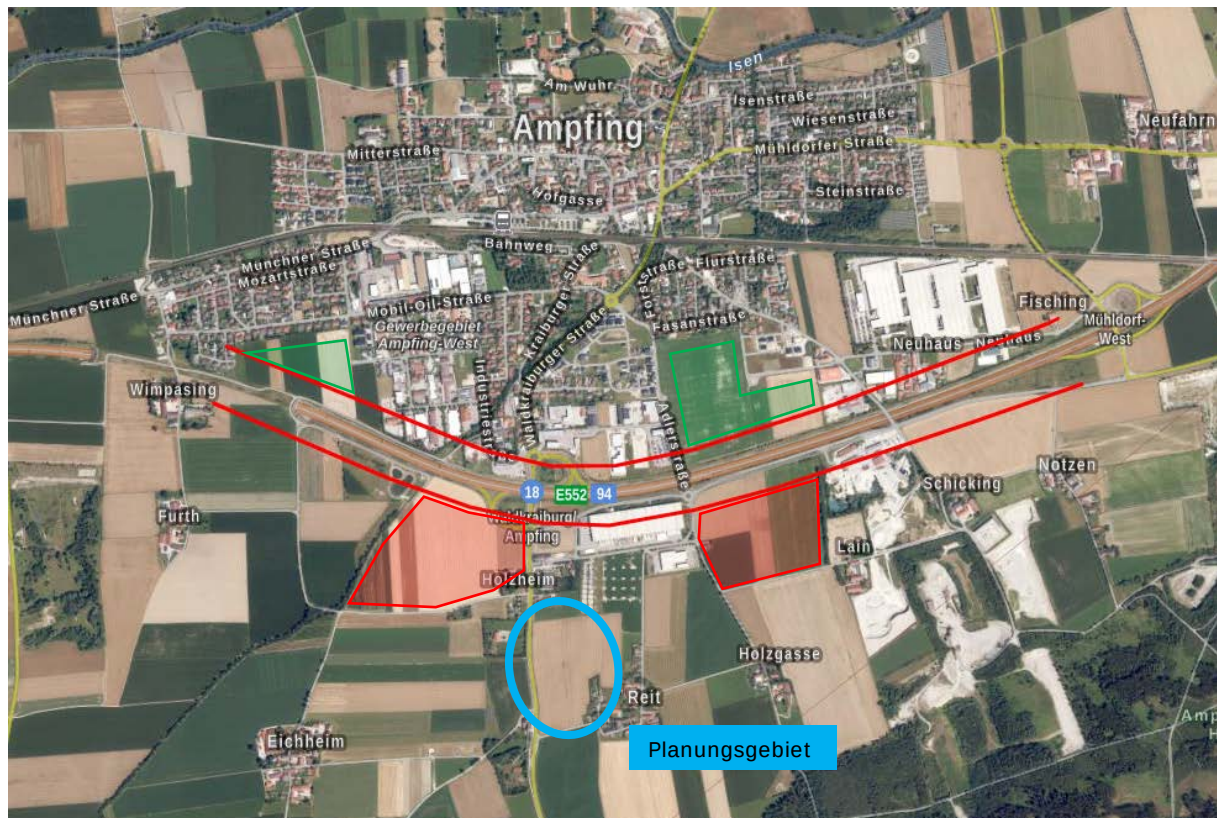


Abb. 16: Luftbild mit Anbauverbot A 94 und Lage von Alternativflächen; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Diese Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ kann aus den vorgenannten Gründen als sinnvoll betrachtet werden und kann als positiv eingestuft werden.

10.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

10.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

10.9 Zusammenfassung

Die Planungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Ampfing in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“. Sie umfasst die Flur-Nrn. 2074 und 2123/2 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 2097 der Gemarkung Ampfing.

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.

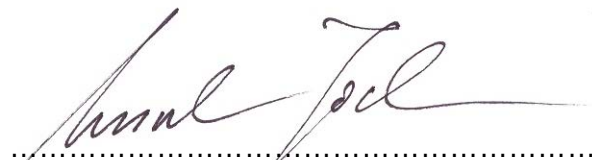
Innerhalb des Geltungsbereiches der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. So soll in diesem Planungsbereich im Rahmen der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zukünftig die Darstellung der bestehenden Gewerbefläche (GE) nach Süden hin erweitert werden. Die Planungsfläche wird allseitig eingegrünt. Die bestehende Straße nach Reit wird im Bereich des geplanten Gewerbes dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan umfasst ein Gebiet in einer Gesamtgröße von ca. 7,2 ha.

Der wesentliche Inhalt der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan besteht darin, das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet im Süden von Ampfing zu erweitern.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt bezüglich der Schutzgüter werden insgesamt als gering bis mittel eingestuft und in der weiterführenden Bauleitplanung erfasst, bewertet und der notwendige Ausgleich festgesetzt.

Iggensbach, den 08.04.2025, 16.09.2025



.....
Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von <https://atlas.bayern.de/> 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).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2025). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). *FINWeb*. Von FINWeb - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- 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 Planungsfläche (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	5
Abb. 2:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	6
Abb. 3:	Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich	8
Abb. 4:	Web-Karte mit Darstellung der Regionalplanung; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	9
Abb. 5:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 6:	Vorläufige Übersichtskarte des geplanten Wasserschutzgebietes Ampfing mit den Schutzzonen I bis III; (Gemeinde Ampfing, BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 7:	Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 8:	WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	17
Abb. 9:	WebKarte mit Darstellung des Oberflächenabflusses und Sturzfluten; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	18
Abb. 10:	Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	19
Abb. 11:	Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	20
Abb. 12:	Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	22
Abb. 13:	Luftbild mit Lage der Planungsfläche (schwarze Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	33
Abb. 14:	Ausschnitt Übersicht gewerbliche Flächen im Flächennutzungsplan Ampfing; (Gemeinde Ampfing 08/2025), Darstellung unmaßstäblich	62
Abb. 15:	Ausschnitt Übersicht gewerbliche Flächen durch Bebauungspläne der Gemeinde Ampfing; (Gemeinde Ampfing 08/2025), Darstellung unmaßstäblich	63
Abb. 16:	Luftbild mit Anbauverbot A 94 und Lage von Alternativflächen; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	64