



Sitzung des Gemeinderates am 16.09.2025

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

4. Bauleitplanverfahren

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Ampfing, 18.09.2025

Hans Wimmer
Geschäftsstellenleiter



Sitzung des Gemeinderates am 16.09.2025

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

4. Bauleitplanverfahren

4.1 33. Änderung Flächennutzungsplan - Deckblatt 49, "vorhabenbezogener Bebauungsplan Reit" - Behandlung der Stellungnahme und weiteres Verfahren

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.09.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan (33. Änderung - Deckblatt 49) für den Bereich der FINrn. 2074 und 2123/2 der Gemarkung Ampfing für eine Gewerbefläche zu ändern.

Die Änderung ist veranlasst, um eine Fläche auf FINr. 2074 und 2123/2 der Gemarkung Ampfing (ca. 7 ha) von einer landwirtschaftlichen Nutzung in eine Gewerbefläche umzuwandeln. Beabsichtigt ist, dass sich hier die Unternehmensgruppe Atoma-Multipond mit Firmensitz ansiedelt.

Der Planentwurf in der Fassung vom 08.04.2025 wurde gebilligt und die erste Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt (05.05.2025 bis 05.06.2025).

In diesem Verfahrensgang wurden folgende Anregungen und Bedenken erhoben:

Regierung von Oberbayern, München vom 04.06.2025 und vom 01.09.2025:

Die beiden Schreiben wurden den Ratsmitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur: Zersiedelung und bandartige Siedlungsentwicklung

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird durch grünordnerische Maßnahmen eine Gliederung zu den angrenzenden bestehenden Siedlungsbereichen umgesetzt. Damit wird den aufgeführten Belangen ein besonderes Gewicht in der Abwägung beigemessen.

Siedlungsstruktur: Innenentwicklung, Bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung, Flächensparen

Die Unterlagen mit der aktualisierten Übersicht und der Begründung, warum Innenpotentialflächen nicht zur Verfügung stehen, werden in die Begründung aufgenommen.

In den Planungsunterlagen werden konkrete Angaben zum Ansiedlungsgesuch und der Betriebsbeschreibung ergänzt.

Natur und Landschaft

Die Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde findet aktuell statt.

Wasserwirtschaft

Die Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Fachstelle für Wasserrecht im Landratsamt ist bereits erfolgt.

Ergebnis und Hinweis bzw. Ergänzungen zur Vorprüfung zum Bedarfsnachweis

Das Ergebnis der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden mit dem Auszug und Zusammenstellung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes entsprechend ergänzt. Der Hinweis bzgl. der Erdgasleitung wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Vorprüfung zum Bedarfsnachweis werden nochmals Ergänzungen aufgenommen:

In der Begründung werden nun in einem Plan die Bauabschnitte I und II dargestellt.

Bei der Standortsuche der Firma ATOMA wurde ein Flächenbedarf von ca. 5 - 6 ha angegeben. Durch die Detailplanung, das angebotene Grundstück und die erforderliche Erschließung ergibt sich nun ein Flächenbedarf von ca. 7,2 ha.

Die Grundstücke bzw. Potenzialflächen der 19. FNP-Änderung befinden sich überwiegend in Privatbesitz und werden landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich der jetzigen Flächennutzungsplanänderung befindet sich zwischenzeitlich im Eigentum der Fa. ATOMA. Lediglich eine kleine Teilfläche von 0,4 ha wird, wegen der notwendigen Erschließung zum Knotenpunkt in Reit, von der Gemeinde Ampfing der Firma angeboten.

Hinsichtlich des Mobilitätskonzeptes: Am Knotenpunkt Reit befinden sich beidseitig ÖPNV-Haltestellen mit Fußgängerampel. Diese werden in diesem Zuge angepasst und nochmals verbessert.

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgenannten Punkte wurden im Vorfeld mit der Regierung von Oberbayern nochmals abgestimmt. Ebenso wurden die Darstellungen und Auflistungen vorgelegt. Die Ergänzungen werden in der Begründung mit Umweltbericht mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 19 Ablehnung: 0

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München vom 03.06.2025:

Das Schreiben wurde den Ratsmitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der zweite Absatz unter dem Punkt 6.14 in der Begründung wird bis auf den letzten Satz gestrichen.

Die Begründung mit Umweltbericht wird gemäß der Abwägung überarbeitet

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 19 Ablehnung: 0

Landratsamt Mühldorf vom 23.05.2025:

Das Schreiben wurde den Ratsmitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Fachbereich Naturschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Formulierungen zu 1 werden in der Begründung überarbeitet und angepasst.

Eine isolierte Betrachtung des Flächenverbrauchs der Gemeinde Ampfing ohne Berücksichtigung der Lage im Raum ist verzerrend. 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 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 sehr wichtig.

Fachbereich Wasserrecht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Formulierung wird entsprechend angepasst.

Fachbereich Bodenschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung mit dem Umweltbericht wird gemäß der Abwägung überarbeitet und angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 19 Ablehnung: 0

Staatliches Bauamt Rosenheim vom 28.05.2025:

Das Schreiben wurde den Ratsmitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Alle notwendigen Maßnahmen zur Anbindung des Baugebietes befinden sich in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Rosenheim.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 19 Ablehnung: 0

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Töging am Inn vom 13.05.2025:

Das Schreiben wurde den Ratsmitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 19 Ablehnung: 0

Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, München vom 14.05.2025:

Das Schreiben wurde den Ratsmitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Verkehrsgutachten als Anlage beigelegt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 19 Ablehnung: 0

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Traunreut vom 05.06.2025:

Das Schreiben wurde den Ratsmitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird bei der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 19 Ablehnung: 0

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 04.06.2025:

Das Schreiben wurde den Ratsmitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschluss:

Das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu fanden schon mehrere vertiefte Gespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Wasserrechtsfachabteilung des Landratsamtes Mühldorf statt.

Folgendes kann zu den Punkten 1 bis 4 ausgesagt werden:

Das vorgesehene Grundstück der ATOMA liegt teilweise im Wasservorranggebiet. Direkt anliegend befindet sich der Ortsteil Reit, das Gewerbegebiet Holzheim und die stark befahrene Staatsstraße 2091.

Zu den Themenbereichen Lage im Wasserschutzgebiet, Lage im Einzugsgebiet der Mettenheimer Gruppe, der Standortsuche nach einem neuen Brunnen der Gemeinde Ampfing und der Niederschlagswasserbeseitigung kann folgendes mitgeteilt werden:

Das Grundstück FINr. 2074, Gemarkung Ampfing, befindet sich derzeit in keinem 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 das Grundstück 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 unserem Wissensstand lediglich den süd-westlichen Bereich des neuen Firmenareals.

Zusätzlich hinzu kommen noch die Planungen der Gemeinde Ampfing, im Mühldorfer 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 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 im 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.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Grundsätzlich ist für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers das DWA-Arbeitsblatt A 138 vom Oktober 2024 maßgebend. Diese ist bei der Planung und Umsetzung zu beachten.

Wassergefährdende Stoffe:

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.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 19 Ablehnung: 0

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Änderungsentwurf der 33. Änderung - Deckblatt 49, „vorhabenbezogener Bebauungsplan Reit“ in der Fassung vom 16.09.2025, mit Begründung und Umweltbericht.

Dabei werden folgende Änderungen / Ergänzungen beschlossen:

- Ergänzung der Begründung hinsichtlich Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen, Darstellung von Innenpotentialflächen, Ansiedlungsgesuch und der Betriebsbeschreibung, sowie Bauabschnittsdarstellungen,
- Überarbeitung der Begründung hinsichtlich der Kohlenwasserstoffbohrungen,
- Überarbeitung und Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Einstufung des Flächenverbrauches,
- Überarbeitung der Begründung hinsichtlich der unterirdischen Rigolenversickerung,
- Überarbeitung der Begründung hinsichtlich der Lage im Wasserschutzgebiet, Einzugsgebiet von Brunnen.

Weiter wird die Verwaltung beauftragt, das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

ungeändert beschlossen Ja: 19 Nein: 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Ampfing, 18.09.2025

Hans Wimmer
Geschäftsstellenleiter