



Sitzung des Gemeinderates am 24.02.2026

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

3. Bauleitplanung

3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" - Behandlung der Stellungnahmen und weiteres Verfahren

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.11.2025 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit – ATOMA-MULTIPOND“ für die Firmenansiedelung der Unternehmensgruppe Atoma-Multipond aufzustellen.

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

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

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

Die für den ‚Neubau Produktion mit Lager und Verwaltung‘ vorgesehene Fläche umfasst ca. 7 ha (Flurstücke 2074 und 2123/2, Gemarkung Ampfing) sowie die dazugehörige Erschließungsstraße.

Der notwendige Ausgleich für die Neuausweisung des „Gewerbegebietes Reit“ soll auf der Fläche der Fl.Nr. 1058 Gemarkung Wolfsberg/Neumarkt St.-Veit ausgewiesen werden. Bürgermeister Josef Grundner weist darauf hin, dass diese Fläche von der Gemeinde Ampfing an die Firma Atoma für die Erstellung der benötigten Ausgleichsfläche veräußert wird.

Der Planentwurf in der Fassung vom 11.11.2025 wurde gebilligt und die erste Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt (20.11.2025 bis 29.12.2025).

In diesem Verfahrensgang wurden folgende Anregungen und Bedenken erhoben:

Staatliches Bauamt Rosenheim vom 04.12.2025:

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

Abwägungsbeschluss:

Im Grunde besteht Einverständnis. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Es laufen derzeit die finalen Abstimmungsgespräche bzgl. der Ausführung und der Vereinbarung mit

dem staatlichen Bauamt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

Die Autobahn GmbH des Bundes, Kempten vom 04.12.2025, 16.12.2025, 14.01.2026:

Die Schreiben wurden den Mitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrszahlen zu dem Verkehrsgutachten wurden nachgereicht. Nochmalige Nachforderung zur Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle Waldkraiburg/Ampfing. Auch diese wurden nochmals nachgereicht. Nach Prüfung der Unterlagen zur Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Einwände.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Töging am Inn vom 29.12.2025:

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

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Verlust wertvoller Ackerfläche ist bedauerlich, aber im Rahmen der Abwägung vertretbar, da Ziel dieses Bebauungsplanes die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ zur Realisierung eines großflächigen Betriebsstandortes ist. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine gewerbliche Fläche im Anschluss an das Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ für die Ansiedlung eines Investors entwickelt werden. Dies ist für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum dringend erforderlich. Durch den in unmittelbarer Nähe liegenden Autobahnanschluss und den direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet ist diese Fläche prädestiniert für diese wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und damit gut an die A 94 angeschlossen. Der gewerbliche Schwerpunkt von Ampfing liegt am südlichen Ortsrand, um die Wohngebiete zu entlasten.

Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Bei der landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um eine Fläche mit mittlerer bis guter Ertragsfähigkeit (Acker- und Grünlandzahl 66) und ist somit ein schutzwürdiges Gut und eine wertvolle landwirtschaftliche Produktionsfläche.

Die Gemeinde Ampfing bewertet die Inanspruchnahme von ca. 70.877 m² Ackerfläche im stark landwirtschaftlich geprägten Umfeld als verträglich, da die Fläche eine logische Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets ‚Holzheim‘ darstellt. Die öffentlichen Belange der wirtschaftlichen Entwicklung überwiegen hier den Schutz der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern München vom 23.12.2025:

Das Schreiben wurden den Mitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die benachbarte Kohlenwasserstoffbohrung auf der FINr. 2099 Gemarkung Ampfing wird im Plan dargestellt und in der Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

Regierung von Oberbayern, München vom 19.12.2025:

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

Das Ergebnis der Prüfung ergab folgendes:

Bei Berücksichtigung der Belange der Klimawandelanpassung, Versiegelung und Versickerung sowie vorbehaltlich einer Abstimmung mit den unteren Fachbehörden bzgl. der Belange von Natur und Landschaft sowie Wasserwirtschaft stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

Fachbehördliche Hinweise des SG 34.2 Städtebau

Maßnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes durch umlaufend intensive Begrünung

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Eine weitere Entwicklung nach Süden ist nicht vorgesehen. Es wird versucht, zukünftig die vorhandenen Flächen der Innenentwicklung zu nutzen.

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die aufgeführten Punkte (Ergebnis der Prüfung) fanden in der Planung Berücksichtigung. Mit den unteren Fachbehörden erfolgte entsprechende Abstimmung.

Zum fachbehördlichen Hinweis darf folgendes genannt werden:

Der Grünstreifen nördlich der Lärmschutzwand wird mit Großbäumen überstellt und eine Vernetzungsstruktur für Amphibienwanderung geschaffen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind prinzipiell einzuhalten. Zusätzlich besteht im südöstlichen Bereich ein Abstand von mind. 26 m bis ca. 34 m zwischen Baugrenze und der nächsten östlichen nachbarlichen Bebauung, was als ausreichend erachtet wird. Gemäß BayBO wäre ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Nachdem es sich hier um eine benachbarte Wohnbebauung handelt, ist zur Rücksichtnahme mindestens die Abstandsregelung der BayBO zu Wohngebäuden, also H/0,4 anzuwenden. Dies wäre in diesem Fall 5,60 m. Dieser Abstand wurde durch die Festsetzung des Baufensters mind. 26 m bzw. 34 m von den zwei bestehenden Wohngebäuden entfernt durch diese Planung erhöht. Somit ist der Nachbarschutz hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz ausreichend gegeben. Zudem erfolgt ein 6,00 m breiter Grünstreifen mit Bäumen um das künftige Firmenareal.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

Landratsamt Mühldorf vom 11.12.2025, 15.12.2025:

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

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Fachbereich Verkehrswesen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die finale Abstimmung bzgl. der Vollsignalisierung mit Umbau mit dem Staatlichen Bauamt laufen derzeit.

Fachbereich Wasserrecht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Punkte werden zur Kenntnis genommen und entsprechend ergänzt.

Fachbereich Bodenschutzrecht:Vorsorgender Bodenschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf das Einzugsgebiet und das Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung Ampfing/Waldkraiburg/Mettenheim ist in der Begründung bereits enthalten. Eine Standort-Alternativenprüfung wurde im Rahmen der Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Die Ansiedlung dieser geplanten großen Firma muss in unmittelbarer Nähe zur Ausfahrt der Autobahn am leistungsfähigen Knoten Staatsstraße / Reit erfolgen. Sämtliche Flächen die beiderseits der Staatsstraße 2091 in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten (einzuhaltendes Ziel aus der Landeplanung) theoretisch in Frage kommen (Fl.Nrn. 858 – 863; 2078 - 2083) weisen die gleiche Empfindlichkeit auf. Die FINrn. 2078 – 2083 liegen zudem im Wasserschutzgebiet der Gemeinde Ampfing. Weitere Flächen östlich von dem geplanten Standort, die nicht so empfindlich sind, würden einen wesentlich höheren Erschließungsaufwand und damit Flächenverbrauch nach sich ziehen. Deshalb wird am Standort festgehalten.

Die bodenkundliche Baubegleitung wird als Auflage in den Festsetzungen zum Bebauungsplan (Parallelverfahren) mitaufgenommen. Das fertige Bodenschutzkonzept ist mit dem WWA abzustimmen. Auch dies wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Fachbereich Naturschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Stellungnahme vom 23.05.2025 und die zugehörige Abwägung wird verwiesen. Die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgte. Es besteht Einverständnis.

Die Punkte zum Naturschutz werden entsprechend zur Kenntnis genommen und eingearbeitet.

Der externe Ausgleichsflächenplan wurde bei der Beteiligung übersehen mitauszulegen. Dieser wurde sofort nach Mitteilung in den Auslegungsunterlagen ergänzt und an die UNB weitergeleitet. Bei der öffentlichen Auslegung des Entwurfes wird dieser Ausgleichsplan erneut beigelegt.

Mit dem vorgelegten Plan besteht von Seiten der UNB Einverständnis. Die Textkorrektur wird entsprechend berücksichtigt.

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplan erfolgt nachrichtlich gemäß Sachbericht und Abwägung.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 01.12.2025 und 13.05.2025:

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

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu den Themenbereichen kann folgendes mitgeteilt werden:

1. Wasserwirtschaftliche Prüfung**Zu 1.1. Starkniederschläge:**

Auf Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten wird bereits verwiesen. Die vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten werden bereits im Bebauungsplan unter dem Punkt V. 10 aufgeführt. Die Versickerungsfähigkeit wurde nachgewiesen. Auf eine

ausgeglichene Wasserbilanz wird geachtet.

Zu 1.2. Wasserschutzgebiet und Vorranggebiete zur öffentlichen Wasserversorgung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu fanden bereits ausführliche Gespräche statt. Die Empfehlung zum Kontakt mit dem Wasserversorger (Mettenheimer Gruppe) wird an die Firma nochmals weitergegeben.

Der vorgesehene Standort der Versuchsbohrung im Mühldorfer Hart ist als 2. Standbein der Wasserversorgung für Ampfing nicht geeignet und wird nicht weiterverfolgt.

Die Hinweise, insbesondere zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, werden der Bauherrenschaft zur Information mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Ebenso ist unter Punkt V. 11. Wasserwirtschaft im Bebauungsplan ein Hinweis zur Lagerung wassergefährdender Stoffe bereits enthalten.

Zu 1.3. Vorbeugender Bodenschutz:

Siehe auch Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt vom 13.05.2025 und Verweis auf die Stellungnahme des Landratsamtes Fachbereich Bodenschutzrecht zum vorsorgenden Bodenschutz vom 11.12.2025.

Die Hinweise werden beachtet, eine bodenkundliche Baubegleitung wird festgesetzt.

2. Folgerungen für die Bauleitplanung:

Kenntnisnahme und Beachtung

2.1. Starkniederschläge:

Die Aufnahme von Festsetzungen zum Hochwasserschutz ist nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets noch in einem sonstigen hochwassergefährdeten oder wassersensiblen Bereich. Nach den vorliegenden fachlichen Grundlagen bestehen keine Anhaltspunkte für ein erhöhtes Hochwasserrisiko. Daher sind weitergehende planungsrechtliche Regelungen zum Hochwasserschutz nicht notwendig. Die Hinweise unter Punkt 10. werden wie folgt geändert:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sollten bis zu dieser Kote wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sollten diese ebenfalls so konstruiert werden, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Der Bauherr muss zudem im Rahmen des Einzelbauvorhaben auf Grund der Größe und der vorgeschriebenen Versickerung eine wasserrechtliche Genehmigung einholen und einen Überflutungsnachweis erbringen.

2.2. Niederschlagswasserbehandlung:

Verweis auf die Stellungnahme des Landratsamtes Fachbereich Wasserrecht zur Niederschlagswasserbehandlung vom 11.12.2025: Die aufgeführten Punkte werden zur Kenntnis genommen und die Festsetzung entsprechend ergänzt.

3. Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz:

Der Hinweis wird entsprechend ergänzt.

Vorsorgender Bodenschutz (Schreiben v. 13.05.2025)

Verweis auf die Stellungnahme des Landratsamtes Fachbereich Bodenschutzrecht zum vorsorgenden Bodenschutz vom 11.12.2025: Die Hinweise werden beachtet, eine bodenkundliche Baubegleitung wird festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

Notwendige planerische Ergänzungswünsche der Firma Atoma-Multipond:

Folgende Änderungen sollen ergänzt werden:

- Baugrenze im südlichen Bereich wird um 30 cm nach Süden verschoben.
- Gebäudehöhe im Norden beim geplanten Sprinklertank wird auf 12 m erhöht (bisher 11 m).
- Im Nordosten wird eine private Stichstraße nach Norden vorgesehen, welche auf den öffentlichen Geh- und Radweg führt. Diese befindet sich außerhalb der Schallschutzwand und wird als Feuerwehrzufahrt, wie bei der Fa. Kerbl, verwendet.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

Beschluss

1. Der Gemeinderat billigt den Aufstellungsentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit – ATOMA-MULTIPOND“, in der Fassung vom 10.02.2026, samt Begründung mit Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplan mit Schnitten, den Anlagen 1 Bestandserfassung Feldvögel, Anlage 2 Verkehrsuntersuchung, Anlage 3 externe Ausgleichsfläche, Anlage 4 Bodengutachten und Anlage 5 Lärmschutzgutachten.

Dabei werden folgende Änderungen / Ergänzungen beschlossen:

- nachrichtliche Darstellung der benachbarte Kohlenwasserstoffbohrung auf der Flur-Nr. 2099, Ergänzung in der Begründung
- Ergänzung der Festsetzung zum Wasserrecht gem. Textvorschlag in Plan und Begründung
- Ergänzung einer Festsetzung zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Plan und Begründung
- Einarbeitung der Punkte zum Naturschutz in Plan und Begründung, Textkorrektur
- Korrektur der Maßnahmenbezeichnung am Ausgleichsflächenplan
- Ergänzung Hinweis 4.0 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB in Plan und Begründung

Zusätzlich werden noch folgende Änderungen beschlossen:

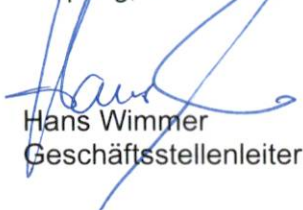
- Baugrenze im südlichen Bereich wird um 30 cm nach Süden verschoben
- Gebäudehöhe im Norden beim geplanten Sprinklertank wird auf 12 m erhöht
- Im Nordosten wird eine private Stichstraße nach Norden vorgesehen. Diese befindet sich außerhalb der Schallschutzwand.

2. Die Verwaltung beauftragt, das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.
3. Der erforderliche Durchführungsvertrag ist vorzubereiten, mit der Fa. ATOMA-MULTIPOND abzustimmen und vor Satzungsbeschluss dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

ungeändert beschlossen Ja: 16 Nein: 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Ampfing, 26.02.2026


Hans Wimmer
Geschäftsstellenleiter

