

GEMEINDE AMPFING



**Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

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

Sitzungstag:
Sitzungsort:

24.02.2026
Rathaus Ampfing

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

I. NACHFOLGENDE BÜRGER HABEN BEDENKEN UND/ODER HINWEISE VORGEBRACHT:

Keine

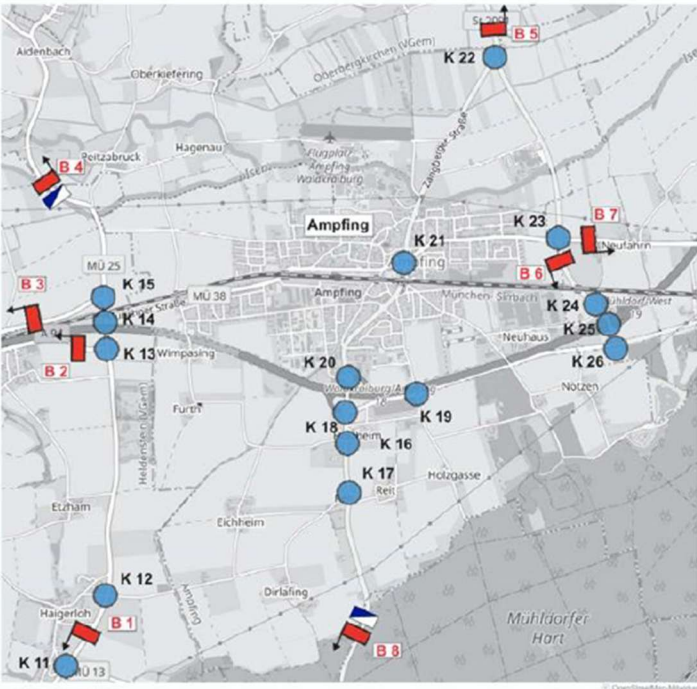
II. NACHFOLGENDE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE HABEN BEDENKEN UND/ODER HINWEISE VORGEBRACHT:

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	Staatliches Bauamt Rosenheim, Fr. Burges, 04.12.2025	<p>[...] das Staatliche Bauamt Rosenheim nimmt zur Aufstellung des BBP Nr. 55, sowie zur 33. Änderung des FNP, wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Anbauverbotszone ist im BBP eingetragen. ➤ Der Mindestabstand der Bepflanzung zum Fahrbahnrand ist mit 7,50m dargestellt. ➤ Die direkte Erschließung des Bauleitplangebietes erfolgt über das untergeordnete Straßennetz. Der Anschluss der Gemeindeverbindungsstraße an die St 2091 ist entsprechend der Absprachen mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim dargestellt. Das Verkehrsgutachten liegt den Unterlagen bei. Planung und Bau des Knotenpunkts muss in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim erfolgen. ➤ Über den Anschluss der Erschließungsstraße an die Staatsstraße hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Straßenbauamt zu beantragen. Dieser Antrag liegt dem Staatlichen Bauamt vor. Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung. ➤ Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärm-SchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden. 	<p>Im Grunde besteht Einverständnis. Die restlichen Punkte werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
2.	<p>Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, Außenstelle Kempten, Kempten, Hr. Rösler, 04.12.2025</p>	<p>[...] zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen auf die AS (18) Waldkraiburg/Ampfing bitten wir die gelb markierte Untersuchung – wenn möglich – nachzureichen:</p> <p>„1.2 Grundlagen <i>Grundlage der Untersuchung bilden nachfolgend aufgeführte Ergebnisse, Unterlagen und Annahmen:</i></p> <p><i>/1/ Fa. Schuh & Co. GmbH: Ergebnisse der Verkehrserhebung am 29.03.2023</i></p> <p><i>/2/ Landkreis Mühldorf am Inn: Ergebnisse der Verkehrszählung Gemeindestraße Reit vom 16.11.2023 bis 23.11.2023</i></p> <p><i>/3/ ATOMA Multipond: Verkehrsplanung Projekt „Grüne Wiese“ Ampfing, inkl. Hochrechnung 2033 und 2043, Stand: 22.03.2024</i></p> <p><i>/4/ ATOMA Multipond: Verkehrsplanung Projekt „Grüne Wiese“ Ampfing, Stand: 19.03.2024</i></p> <p><i>/5/ ATOMA Multipond: Informationen zum Lärmschutzgutachten, Stand: 10.01.2024</i></p> <p>/6/ Modus Consult Ulm GmbH: Verkehrsuntersuchung Entlastungsstraßen, im Auftrag der Gemeinde Ampfing, in Bearbeitung</p> <p><i>/7/ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS, Teil L Landstraßen, Ausgabe 2015“</i></p> <p>Falls dies nicht möglich ist, bitten wir, die Zählungen der Knotenpunkte K 16, K 18 und K20 nachzureichen:</p>	<p>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 besteht aus verkehrlicher Sicht keine Einwände.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<p>Gemeinde Ampfing Verkehrsuntersuchung Entlastungsstraße</p> <p>Zählstellenübersicht</p>  <p>Ulm, 08. Juli 2021 Projekt: 00591/10</p>		
2.a	<p>Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, Außenstelle Kempten, Kempten, Hr. Rösler, Fr. Tänzer, 16.12.2025</p>	<p>[...] die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, nimmt zum vorstehend genannten Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Das geplante Bauvorhaben hat einen Abstand von ca. 400 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der A94 und befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs nach § 9 Abs. 2 FStrG (100-m-Anbaubeschränkungszone).</p>	<p>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 besteht aus verkehrlicher Sicht keine Einwände.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<p>Im Bundesverkehrswegeplan 2030 sind im gegenständlichen Bereich derzeit keine Ausbaumaßnahmen vorgesehen.</p> <p>Das geplante Vorhaben könnte aufgrund des erhöhten Neuverkehrs Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der A94 sowie an der Anschlussstelle Waldkraiburg/Ampfing haben. Die beigefügte Verkehrsuntersuchung berücksichtigt zwar den zu erwartenden Neuverkehr, jedoch ausschließlich bezogen auf den Knotenpunkt St 2091/Reit. Eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung nach HBS für die Anschlussstelle Waldkraiburg/Ampfing wurde bislang nicht durchgeführt. Daher bitten wir, die Leistungsfähigkeit nach HBS für die Anschlussstelle Waldkraiburg/Ampfing im Analysefall, Prognosenullfall und Prognoseplanfall nachzureichen.</p>		
2.b	<p>Gemeinde Ampfing, Bauabteilung, Ampfing, Hr. Nicklbauer, 15.12.2025</p>	<p>Rückantwort: [...] hier nun die gewünschte Abschlussbericht Verkehrsuntersuchung/Bericht. Hier die Zählungen an den Knotenpunkten 16, 18, 20:</p>		

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag																																																																																																						
		<p>Tabelle 1: Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten</p> <table border="1" data-bbox="510 336 1211 683"> <thead> <tr> <th>Zählstelle Nr.</th> <th>Knotenpunkt</th> <th>Kfz/24h</th> <th>SVfz/24h</th> <th>SV-An-teil [%]</th> <th>Rad/24h</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>K 11</td><td>MÜ 13 / MÜ 25</td><td>7.612</td><td>351</td><td>4,6</td><td>52</td></tr> <tr><td>K 12</td><td>MÜ 25 / Heidstraße</td><td>5.473</td><td>340</td><td>6,2</td><td>27</td></tr> <tr><td>K 13</td><td>MÜ 25 / Verpackungsallee</td><td>6.431</td><td>393</td><td>6,1</td><td>8</td></tr> <tr><td>K 14</td><td>MÜ 25 / MÜ 38</td><td>7.831</td><td>501</td><td>6,4</td><td>15</td></tr> <tr><td>K 15</td><td>MÜ 25 / MÜ 40</td><td>5.132</td><td>393</td><td>7,7</td><td>6</td></tr> <tr><td>K 16</td><td>St 2091/AS Gewerbegebiet Holz-heim</td><td>19.915</td><td>1.734</td><td>8,7</td><td>158</td></tr> <tr><td>K 17</td><td>St 2091/AS Reit - Eichheim</td><td>19.802</td><td>1.726</td><td>8,7</td><td>140</td></tr> <tr><td>K 18</td><td>St 2091/AS BAB A 94 Ampfing Süd.</td><td>22.716</td><td>2.227</td><td>9,8</td><td>121</td></tr> </tbody> </table> <p>¹ Durchführung und Auswertung der automatisierten Knoten- und Querschnittzählungen durch die Firma Schuh & Co. GmbH, Goethestraße 17 in 82110 Germering.</p> <p>Verkehrsuntersuchung Entlastungsstraße 41583-18-12-2024</p> <table border="1" data-bbox="510 855 1211 1185"> <tbody> <tr><td>K 19</td><td>KV Adlerstr./Gewerbegebiet Holz-heim</td><td>8.343</td><td>775</td><td>9,3</td><td>30</td></tr> <tr><td>K 20</td><td>St 2091 Waldkraiburger Str./BAB A 94/Industriestr.</td><td>14.924</td><td>1.302</td><td>8,7</td><td>124</td></tr> <tr><td>K 21</td><td>Waldkraiburger Str./Mühldorfer Str./Zangberger Str.</td><td>12.051</td><td>475</td><td>3,9</td><td>166</td></tr> <tr><td>K 22</td><td>St 2091 Zangberger Str./Mü 38.</td><td>7.350</td><td>476</td><td>6,5</td><td>12</td></tr> <tr><td>K 23</td><td>St 2550/Mü 38 Mühldorfer Str.</td><td>10.861</td><td>815</td><td>7,5</td><td>86</td></tr> <tr><td>K 24</td><td>St 2550/BAB A 94/Neuhaus</td><td>10.262</td><td>1.045</td><td>10,2</td><td>4</td></tr> <tr><td>K 25</td><td>St 2550/BAB A 94 Süd</td><td>11.274</td><td>1.117</td><td>9,9</td><td>0</td></tr> <tr><td>K 26</td><td>St 2550/Südl. Verbindungsstraße</td><td>14.911</td><td>1.139</td><td>7,6</td><td>3</td></tr> </tbody> </table> <p>Sollten Sie noch weitere Fragen hierzu haben, dann geben Sie uns doch bitte Bescheid.</p>	Zählstelle Nr.	Knotenpunkt	Kfz/24h	SVfz/24h	SV-An-teil [%]	Rad/24h	K 11	MÜ 13 / MÜ 25	7.612	351	4,6	52	K 12	MÜ 25 / Heidstraße	5.473	340	6,2	27	K 13	MÜ 25 / Verpackungsallee	6.431	393	6,1	8	K 14	MÜ 25 / MÜ 38	7.831	501	6,4	15	K 15	MÜ 25 / MÜ 40	5.132	393	7,7	6	K 16	St 2091/AS Gewerbegebiet Holz-heim	19.915	1.734	8,7	158	K 17	St 2091/AS Reit - Eichheim	19.802	1.726	8,7	140	K 18	St 2091/AS BAB A 94 Ampfing Süd.	22.716	2.227	9,8	121	K 19	KV Adlerstr./Gewerbegebiet Holz-heim	8.343	775	9,3	30	K 20	St 2091 Waldkraiburger Str./BAB A 94/Industriestr.	14.924	1.302	8,7	124	K 21	Waldkraiburger Str./Mühldorfer Str./Zangberger Str.	12.051	475	3,9	166	K 22	St 2091 Zangberger Str./Mü 38.	7.350	476	6,5	12	K 23	St 2550/Mü 38 Mühldorfer Str.	10.861	815	7,5	86	K 24	St 2550/BAB A 94/Neuhaus	10.262	1.045	10,2	4	K 25	St 2550/BAB A 94 Süd	11.274	1.117	9,9	0	K 26	St 2550/Südl. Verbindungsstraße	14.911	1.139	7,6	3		
Zählstelle Nr.	Knotenpunkt	Kfz/24h	SVfz/24h	SV-An-teil [%]	Rad/24h																																																																																																					
K 11	MÜ 13 / MÜ 25	7.612	351	4,6	52																																																																																																					
K 12	MÜ 25 / Heidstraße	5.473	340	6,2	27																																																																																																					
K 13	MÜ 25 / Verpackungsallee	6.431	393	6,1	8																																																																																																					
K 14	MÜ 25 / MÜ 38	7.831	501	6,4	15																																																																																																					
K 15	MÜ 25 / MÜ 40	5.132	393	7,7	6																																																																																																					
K 16	St 2091/AS Gewerbegebiet Holz-heim	19.915	1.734	8,7	158																																																																																																					
K 17	St 2091/AS Reit - Eichheim	19.802	1.726	8,7	140																																																																																																					
K 18	St 2091/AS BAB A 94 Ampfing Süd.	22.716	2.227	9,8	121																																																																																																					
K 19	KV Adlerstr./Gewerbegebiet Holz-heim	8.343	775	9,3	30																																																																																																					
K 20	St 2091 Waldkraiburger Str./BAB A 94/Industriestr.	14.924	1.302	8,7	124																																																																																																					
K 21	Waldkraiburger Str./Mühldorfer Str./Zangberger Str.	12.051	475	3,9	166																																																																																																					
K 22	St 2091 Zangberger Str./Mü 38.	7.350	476	6,5	12																																																																																																					
K 23	St 2550/Mü 38 Mühldorfer Str.	10.861	815	7,5	86																																																																																																					
K 24	St 2550/BAB A 94/Neuhaus	10.262	1.045	10,2	4																																																																																																					
K 25	St 2550/BAB A 94 Süd	11.274	1.117	9,9	0																																																																																																					
K 26	St 2550/Südl. Verbindungsstraße	14.911	1.139	7,6	3																																																																																																					
2.c	Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, Außenstelle Kempten, Kempten,	[...] vielen Dank für die Übersendung der geforderten Unterlagen.	Die Verkehrszahlen zu dem Verkehrsgutachten wurden nachgereicht. Nochmalige Nachforderung zur Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle Waldkraiburg/Ampfing.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der																																																																																																						

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
	Hr. Rösler, Fr. Tänzer, 14.01.2026	Nach Prüfung und Mitteilung durch die zuständige Fachabteilung wurde die Leistungsfähigkeit nach HBS rechnerisch nachgewiesen. Aus verkehrlicher Sicht bestehen derzeit keine Einwände.	Auch diese wurden nochmals nachgereicht. Nach Prüfung der Unterlagen zur Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle besteht aus verkehrlicher Sicht keine Einwände.	Unterlagen zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
3.	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Töging, Töging am Inn, Hr. Weis, 29.12.2025	<p>[...] der Bayerische Bauernverband gibt als Träger öffentlicher Belange und Interessenvertreter der bayerischen Landwirte, zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55, "Gewerbegebiet Reit - Atoma-Multipond", der Gemeinde Ampfing, folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Im Zuge dieser Planung gehen mehr als sieben Hektar wertvolle landwirtschaftliche Nutzfläche für die Produktion von Lebens- und Futtermittel verloren.</p> <p>Das stellt einen erheblichen Eingriff in die örtliche Agrarstruktur dar und kann zur Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe führen.</p> <p>Daher ist das Vorhaben aus unserer Sicht negativ zu beurteilen.</p> <p>Wir bitten Sie, die o.g. Anmerkungen zu berücksichtigen!</p>	<p>Der Verlust wertvoller Ackerfläche ist bedauerlich, aber im Rahmen der Abwägung vertretbar, da:</p> <p>Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ zur Realisierung eines großflächigen Betriebsstandortes. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine gewerbliche Fläche im Anschluss an das Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ für die Ansiedlung eines Investors entwickelt werden. Dies ist für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum dringend erforderlich. Durch den in unmittelbarer Nähe liegenden Autobahnanschluss und den direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet ist diese Fläche prädestiniert für diese wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und damit gut an die A 94 angeschlossen.</p> <p>Der gewerbliche Schwerpunkt von Ampfing liegt am südlichen Ortsrand, um die Wohngebiete zu entlasten.</p> <p>Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Bei der landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um eine, im Verhältnis zum Umland, eine Fläche mit mittlerer bis guter</p>	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
			<p>Ertragsfähigkeit (Acker- und Grünlandzahl 66), ist somit ein schutzwürdiges Gut und eine wertvolle landwirtschaftliche Produktionsfläche.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt direkt im Anschluss an die Ortsteile Holzheim und Reit in unmittelbarer Nähe zur Autobahnausfahrt A 94 und ist damit sehr gut erschlossen. Der gewerbliche Schwerpunkt von Ampfing liegt am südlichen Ortsrand, um die Wohngebiete zu entlasten.</p> <p>Die Gemeinde Ampfing erachtet den Verlust von ca. 70.877 m² Ackerfläche durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur im direkten Anschluss an das Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ als logische Erweiterung dessen als verträglich. Damit überwiegen die öffentlichen Belange der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Schutz der landwirtschaftlichen Fläche.</p>	
4.	<p>Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München, Hr. Dürsen 23.12.2025</p>	<p>[...] gegen das im Betreff genannte Vorhaben der Gemeinde Ampfing bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich auf dem südlichen Nachbargrundstück Fl. Nr. 2099 Gemarkung Ampfing die ehemalige Kohlenwasserstoffbohrung Ampfing 1 befindet. Diese hat nachfolgende Koordinaten: <i>UTM32 32753384 5348512,5</i> Die Bohrung ist bei den Bauarbeiten, vor allem im Bereich der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet, entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Die benachbarte Kohlenwasserstoffbohrung auf der Flur-Nr. 2099 Gemarkung Ampfing wird im Plan dargestellt und in der Begründung ergänzt.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplan erfolgt gem. Sachbericht und Abwägung.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
5.	Regierung von Oberbayern, München, Fr. Hofmann, 19.12.2025	<p>[...] die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt zu o.g. Planung wie folgt Stellung.</p> <p>Planung Die Gemeinde Ampfing beabsichtigt südlich des bestehenden Gewerbegebiets Holzheim und nordwestlich des Weilers Reit auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2074, 2123/2 und 2097 (TF) Gmk. Ampfing, die Errichtung eines großflächigen Betriebsstandorts zur Ansiedlung des Unternehmens Atoma Multipond zu ermöglichen. Der Geltungsbereich ist ca. 7,1 ha groß und soll im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans, welche dem Bebauungsplanverfahren vorgeschaltet ist, als Gewerbefläche dargestellt werden. Auf die diesbezüglich ergangenen Stellungnahmen vom 04.06.2025 und 19.12.2025 dürfen wir ergänzend verweisen.</p> <p>Mit Blick auf die Belange der <u>bandartigen Siedlungsentwicklung</u> baten wir die Gemeinde darum, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung grünordnerische Maßnahmen zur Gliederung des Siedlungsbereichs zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Weiler zu prüfen. Um den Belangen des <u>Flächensparens</u> Rechnung zu tragen, sollte eine ressourceneffiziente Ausgestaltung des Plangebiets sichergestellt und die bauliche Entwicklung von Nord nach Süd vollzogen werden. Die Belange von Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft baten wir mit den entsprechend zuständigen unteren Fachbehörden abzustimmen.</p> <p>Berührte Belange <u>Klimawandelanpassung, Versiegelung, Versickerung</u> Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.3.2 (G) sollen die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren bei allen</p>	<p>Planung Kenntnisnahme und Verweis auf die Stellungnahmen vom 04.06.2025 und 19.12.2025 sowie deren Abwägungen</p> <p>Durch grünordnerische Maßnahmen wurde eine Gliederung zu den angrenzenden bestehenden Siedlungsbereichen umgesetzt. Das geplante Gewerbegebiet, welches für die Entwicklung eines Betriebes vorgesehen ist, wird umlaufend intensiv eingegrünt. Innerhalb der Planungsfläche wurden die Baugrenzen an die Planungsabsicht angepasst (vorhabenbez. Bebauungsplan). Eine effektive Nutzung der Planungsfläche ist gegeben. Eine intensive Abstimmung mit den Fachstellen erfolgte.</p> <p>Berührte Belange <u>Siedlungsstruktur: Zersiedelung und bandartige Siedlungsentwicklung</u> Kenntnisnahme</p>	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<p>raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Im Innenbereich von Siedlungsflächen sollen Freiflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten und von Versiegelung freigehalten werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G).</p> <p>Insbesondere großflächige Gewerbegebiete sind i.d.R. durch einen vglw. hohen Versiegelungsgrad und eine verstärkte Erwärmung gekennzeichnet. Die getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung, Begrünung der Dachflächen, der wasserdurchlässigen Gestaltung der Pkw-Stellplätze sowie die Planung eines Mulden-Rigolen-Systems sind im Sinne der o.g. Festlegungen deshalb besonders zu begrüßen.</p> <p>Mit Blick auf die geplanten Anlagen für den ruhenden Verkehr bitten wir dennoch Maßnahmen zur flächensparenden und gebündelten Unterbringung, bspw. die Errichtung von Tief- oder Parkgaragen, sowie zur Mehrfachnutzung, z.B. den Einsatz von Photovoltaik-Überdachungen, zu prüfen. Dies trägt nicht nur den o.g. Belangen Rechnung, sondern dient ebenfalls einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1.1 G) und den Belangen der Erneuerbaren Energien (vgl. LEP 6.2.1 Z).</p> <p><u>Erneuerbare Energien</u> Gem. LEP 6.2.1 (Z) und RP 18 B V 7.1 (Z) sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen sowie eine regionale und nachhaltige Energieversorgung bevorzugt aus erneuerbaren</p>	<p>Flächensparenden und gebündelten Unterbringung (Tief- oder Parkgaragen) wurden geprüft. Auf Grund der hohen Bau- und Unterhaltskosten und des hohen Ressourcenverbrauchs wurde dieses jedoch vorläufig verworfen. Bei Starkregenereignissen steigt das Risiko von Überflutungen bei einer Tiefgarage. Eine Überdachung mit PV-Anlagen wurde der Bauherrenschaft empfohlen.</p> <p><u>Erneuerbare Energien</u> Kenntnisnahme</p>	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<p>Energien anzustreben. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung einer Photovoltaiknutzung auf mindestens 80 % der Dachflächen zu begrüßen.</p> <p>Bezüglich der Belange von <u>Natur und Landschaft</u> sowie der <u>Wasserwirtschaft</u> haben wir uns bereits im Rahmen der 33. Flächennutzungsplanänderung geäußert und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 04.06.2025. Wir bitten, die diesbezüglichen Ausführungen in den Planungsunterlagen mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde sowie dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Die für den Eingriff erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.</p> <p>Ergebnis Bei Berücksichtigung der Belange der <u>Klimawandelanpassung</u>, <u>Versiegelung</u> und <u>Versickerung</u> sowie vorbehaltlich einer Abstimmung mit den unteren Fachbehörden bzgl. der Belange von <u>Natur und Landschaft</u> sowie <u>Wasserwirtschaft</u> stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.</p> <p><u>Fachbehördliche Hinweise des SG 34.2 Städtebau</u> Aus fachbehördlicher Sicht dürfen wir zudem folgende Hinweise übermitteln:</p> <p>Die gegenständliche Fläche liegt am südlichen Ortsrand und es befinden sich zahlreiche Wohngebäude in unmittelbarer Nähe. Daher werden die Maßnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes, im Wesentlichen eine umlaufende intensive Begrünung außerhalb der Lärmschutzwände, insbesondere begrüßt. Zu achten ist aus städtebaulicher Sicht auf die Klimaresistenz der Neupflanzungen sowie auf eine Verdeckung der störenden Lärmschutzwand durch die Anpflanzungen.</p>	<p><u>Natur und Landschaft</u> sowie <u>Wasserwirtschaft</u> Kenntnisnahme und Verweis auf die Stellungnahme vom 04.06.2025 sowie deren Abwägung Eine intensive Abstimmung mit den Fachstellen erfolgte.</p> <p>Ergebnis Kenntnisnahme</p> <p><u>Fachbehördliche Hinweise des SG 34.2 Städtebau</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Grünstreifen nördlich der Lärmschutzwand wird mit Großbäumen überstellt und eine Vernetzungsstruktur für Amphibienwanderung geschaffen.</p>	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<p>Aufgrund der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude, zulässig sind bis zu 14 m, sollte insbesondere im südöstlichen Bereich der Abstand zu den bestehenden Wohngebäuden nochmals überprüft und ggf. der Abstand der Baufelder zu den bestehenden Gebäuden vergrößert werden. Andernfalls kann es zu einer nachbarstörenden Verschattung sowie Beeinträchtigung der Sicht kommen.</p>	<p>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 5,6 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.</p>	
6.	<p>Landratsamt Mühldorf a. Inn, Hr. Wieselhuber, 11.12.2025</p>	<p>2.1 X Keine Äußerung Fachbereich Immissionsschutz Fachbereich Ortsplanung Fachbereich Gesundheitsamt Fachbereich Hoch- und Tiefbau</p> <p>2.5 X Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p>	<p>2.1 Kenntnisnahme</p> <p>2.5</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplan erfolgt nachrichtlich gem. Sachbericht und Abwägung.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<p><u>Fachbereich Verkehrswesen:</u> Die Vollsignalisierung wurde zwar bereits beschlossen, aber es wird nochmal mitgeteilt, dass die untere Verkehrsbehörde dem Vorhaben nur bei Vollsignalisierung der neuen Einfahrt an der St 2091 zustimmt.</p> <p><u>Fachbereich Wasserrecht:</u> Der Abschnitt 3.1 im Bebauungsplan müsste noch folgendermaßen ergänzt werden, da nur die Versickerung von Dachflächenwasser über Rigolen in Frage kommt, nicht aber das Regenwasser der Freiflächen:</p> <p>3.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)</p> <p>Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück über Sickermulden und ggf. Sickerbecken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.</p> <p>Nur für Dachflächen gilt: ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist – unter Angabe der Gründe - eine Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.</p> <p>Beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Wasserrecht ist rechtzeitig vor oder mit dem Bauantrag ein entsprechender Wasserrechtsantrag einzureichen. Es wird empfohlen, die konkrete Ausführung vorab mit dem Landratsamt abzustimmen.</p>	<p><u>Fachbereich Verkehrswesen:</u> Die finale Abstimmung bzgl. der Vollsignalisierung mit Umbau mit dem Staatlichen Bauamt laufen derzeit.</p> <p><u>Fachbereich Wasserrecht:</u> Die aufgeführten Punkte werden zur Kenntnis genommen und entsprechend ergänzt.</p>	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p><u>Fachbereich Bodenschutzrecht:</u></p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u> Nach Übersichtsbodenkarte kommen auf den betroffenen Flurstücken fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor. Nach Bodenschätzung kommt hier Lößboden mit einer Bodenzahl von 70 vor. Der Boden ist damit als wertvoller landwirtschaftlicher Hochleistungsboden einzustufen, der die Bodenfunktionen im Sinne des BBodSchG §2, hier insbesondere die Nutzungsfunktion als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung, im besonderen Maße erfüllt.</p> <p>Die Flurstücke befinden sich im Einzugsgebiet der Wasserversorgung des Zweckverbandes Mettenheimer Gruppe mit der Objektkennzahl 2150774000005. Das WIN-Modell, welches in diesem Bereich aufgestellt wird, dient im Schwerpunkt der Ausweisung eines Wasserschutzgebietes für die Wasserförderung durch die Stadtwerke Waldkraiburg und dem Zweckverband zur Wasserversorgung Mettenheimer Gruppe. Die genaue Abgrenzung für ein künftiges Wasserschutzgebiet ist noch nicht bekannt. Eine Überschneidung mit ggf. der weiteren Schutzzone ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich.</p> <p>Weiterhin liegt das Vorhaben im Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung Ampfing/Waldkraiburg/Mettenheim mit der Kennzahl 2810774000001.</p> <p>Die Böden erfüllen damit im besonderen Maße die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen</p>	<p><u>Fachbereich Bodenschutzrecht:</u></p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u> Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Ein Hinweis auf das Einzugsgebiet und das Vorranggebiet ist in der Begründung bereits enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<p>aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigen-schaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG §2).</p> <p>Schluff ist besonders empfindlich gegenüber Verdichtung und Verschlämmung. Bei Bodenarbeiten ohne boden-schutzfachlichen Vorsorgemaßnahmen kann es deshalb leicht zur Schädigung von Bodenfunktionen kommen. Auf-grund der Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der betroffenen Böden empfehlen wir eine Prüfung von Alternativstandorten für das Gewerbegebiet.</p> <p>Für diesen Standort empfehlen wir dem Landratsamt Mühl-dorf vom Vorhabensträger die Beauftragung und Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 zu fordern (BBodSchV §4 (5)).</p> <p>Eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 bein-haltet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erstellen eines Bodenschutzkonzeptes zur Genehmi-gungsplanung 2. Begleitung der Ausschreibung 3. Begleitung der Umsetzung von Schutzmaßnahmen während dem Bau 4. Begleitung der Umsetzung von Rekultivierungsmaß-nahmen 	<p>Eine Alternativenprüfung wurde im Rahmen der Deckblattänderung zum Flächennut-zungsplan durchgeführt. Die Ansiedlung dieser geplanten großen Firma muss in un-mittelbarer Nähe zur Ausfahrt der Autobahn am leistungsfähigen Knoten Staatsstraße / Reit erfolgen. Sämtliche Flächen die beider-seits der Staatsstraße 2091 in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten (einzuhalten-des Ziel aus der Landeplanung) theoretisch in Frage kommen (Fl.Nr. 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, wür-den einen wesentlich höheren Erschließungsaufwand und damit Flächen-verbrauch nach sich ziehen. Deshalb wird am Standort festgehalten.</p> <p>Die bodenkundliche Baubegleitung wird als Auflage in den Festsetzungen mitaufgenom-men. Das fertige Bodenschutzkonzept ist mit dem WWA abzustimmen. Auch dies wird mit-aufgenommen.</p>	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<p>5. Beurteilung des Umfangs und Begleitung von Rekultivierungsmaßnahmen (Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen)</p> <p>6. Beurteilung des Rekultivierungserfolges/Begleitung der Nachsorge</p> <p>Es wird die erneute Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim, spätestens mit dem fertigen Bodenschutzkonzept, gefordert.</p> <p><u>Fachbereich Naturschutz:</u> Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen und grünordnerischen Belangen erfolgte sehr detailliert und demnach, bis auf nachstehende Punkte, genügend.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In den eingereichten Unterlagen fehlt der unter Festsetzung 15.0 angekündigte Ausgleichsflächenplan "<i>Externe Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1058, Gemarkung Wolfsberg, Stadt Neumarkt-Sankt Veit</i>". Dieser soll individuell nochmal mit der UNB einvernehmlich abgestimmt werden. • Die Anzahl der Strauchgruppen sowie Sandlinsen mit Totholz sind in der Begründung an die Anzahl im Bebauungsplan (je 10 Stück) anzupassen. • Die Pflege des nördlichen Wanderkorridors sollte für den Wall + Graben sowie die vorgelagerte Wiese einheitlich auf 1-2 schürige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts festgelegt werden. Wie auf der Ausgleichsfläche sollen dabei wechselnde Brachestreifen auf 10-20 % der Fläche berücksichtigt werden. Die Herstellung sollte mit möglichst magerem Substrat erfolgen, sodass weniger Aufwuchs und Pflegeaufwand resultiert. Zur Herstellung ist gebietsheimisches Saatgut aus der Herkunftsregion 16 "<i>Unterbay. Hügel- und Plattenregion</i>" (mind. 40 Arten und 50 % Kräuteranteil) festzulegen. 	<p><u>Fachbereich Naturschutz:</u> Kenntnisnahme</p> <p>Die Punkte zum Naturschutz werden entsprechend zur Kenntnis genommen und eingearbeitet. Der externe Ausgleichsflächenplan wurde bei der Beteiligung übersehen mitauszulegen. Dieser wurde sofort in den Auslegungsunterlagen ergänzt und an die UNB weitergeleitet. Bei der Auslegung des Entwurfes wird dieser Plan nochmals beigelegt. Mit dem vorgelegten Plan besteht von der UNB Einverständnis. Die Textkorrektur wird entsprechend berücksichtigt.</p>	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<ul style="list-style-type: none"> • Bei der Festsetzung 8.4 ist die Anzahl der Nist- und Fledermauskästen auf mind. je 14 Stk. zu erhöhen, um als Vermeidungsmaßnahme angerechnet werden zu können (ca. 1 Kasten je 2.500 m²). • Bei den Pflanzlisten ist die Vorgabe "Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" bzw. des vergleichbaren Forstvermehrungsgebiet" zu ergänzen. • Bei der Ausgleichsflächenplanung ist die Anzahl der Walnussbäume auf max. zwei zu beschränken (Grund: krautiger Unterwuchs leidet unter Eintrag von Walnussbaumblättern und deren Aussonderungen). • Auf S. 127 im Umweltbericht ist B431 durch B432 zu ersetzen. <p>Unter Beachtung der oben genannten Punkte kann aus naturschutzfachlicher Sicht von einer erneuten Auslegung abgesehen werden.</p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Entwurfsplanung erneut ausgelegt.</p>	
6.a	<p>Landratsamt Mühldorf a. Inn, Umwelt, Natur und Wasserrecht, Hr. Koob, 15.12.2025</p>	<p>[...] mit dem vorgelegten Plan besteht Einverständnis. Das Einzige was mir aufgefallen ist, ist dass die im Text als M4 deklarierte Maßnahme im Plan mit M3 gekennzeichnet ist. Dies sollte man noch anpassen.</p>	<p>Korrektur der Maßnahmenbezeichnung am Ausgleichsflächenplan</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplan erfolgt nachrichtlich gem. Sachbericht und Abwägung.</p>
7.	<p>Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Rosenheim, Hr. Gerhart, Hr. Holzmann, 01.12.2025</p>	<p>[...] zum o.g. Vorgang nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1 Wasserwirtschaftliche Prüfung</p>	<p>Das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Hierzu fanden schon mehrere vertiefte Gespräche, sowohl mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Wasserrechtsfachabteilung des Landratsamtes Mühldorf statt.</p> <p>1 Wasserwirtschaftliche Prüfung</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplan erfolgt nachrichtlich gem. Sachbericht und Abwägung.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<p>1.1 Starkniederschläge Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Gem. §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wurde gemäß dem geotechnischen Bericht der Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik vom 01.07.2025 bereits überprüft. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.</p>	<p>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.</p>	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<p>1.2 Wasserschutzgebiete und Vorranggebiete zur öffentlichen Wasserversorgung Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserversorgung des Zweckverbandes Mettenheimer Gruppe mit der Objektkennzahl 2219774000063. Das WIN-Modell, welches in diesem Bereich aufgestellt wird, dient im Schwerpunkt der Ausweisung eines Wasserschutzgebietes für die Wasserförderung durch die Stadtwerke Waldkraiburg und dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Mettenheimer Gruppe. Die genaue Abgrenzung für ein künftiges Wasserschutzgebiet ist noch nicht bekannt. Eine Überschneidung mit ggf. der weiteren Schutzzone ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich.</p> <p>Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung Ampfing/Waldkraiburg/Mettenheim mit der Kennzahl 2810774000001.</p> <p>Daneben liegt uns das Wasserrecht für das Niederbringen einer ausbaufähigen Bohrung im Mühldorfer Hart der Gemeinde Ampfing vor. Unserer Kenntnis nach wird die Planung für diesen potentiellen Brunnen VI allerdings nicht weiter verfolgt.</p> <p>Bezüglich der Ausweisung eines WSGs an dieser Stelle sei an dieser Stelle aber dennoch erwähnt, dass hier die Firma ATOMA im direkteren Zustrom dieser potenziell möglichen Wasserversorgung der Gemeinde Ampfing läge. Wir schätzen die Lage wie folgt ein: Für die Ausweisung eines neuen Wasserschutzgebietes ist die Schutzfähigkeit von entscheidender Bedeutung. Werden bei dem Neubau der Firma ATOMA keine besonderen Anforderungen (d.h. ohne Beachtung der erhöhten Anforderungen gem. Schutzgebietskatalog) berücksichtigt, wäre dies ein weiterer Punkt, der bei der Prüfung der Schutzfähigkeit besonders berücksichtigt werden müsste.</p>	<p>1.2 Wasserschutzgebiete und Vorranggebiete zur öffentlichen Wasserversorgung Kenntnisnahme</p>	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<p>Fazit: Das Grundstück befindet sich derzeit in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Trinkwasserschutzgebiet.</p> <p>Sollte der Betrieb <u>später</u> in ein Schutzgebiet fallen, könnten ggf. nachträglich weitergehende Anforderungen notwendig werden, wenn diese beim Bau nicht schon berücksichtigt wurden. Aus diesem Grund möchten wir dringend auf eine Abstimmung mit der fachkundigen Stelle des Landratsamtes Mühldorf hinweisen! Strengere Anforderungen an u.a. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen könnte zielführend sein.</p> <p>Wir empfehlen eine Zusammenarbeit zwischen der Firma Atoma und den beiden betroffenen Wasserversorgern. Beim Bau bereits berücksichtigte Maßnahmen ersparen ggf. spätere Umbauarbeiten. Die Wasserversorger könnten u.a. bei Schutzgebietsausweisung mögliche Probleme der Schutzfähigkeit entkräften, sofern besondere Maßnahmen beim Bau berücksichtigt wurden. Kosten für höhere Auflagen werden in der Regel durch den Wasserversorger getragen.</p> <p>1.3 Vorsorgender Bodenschutz Unsere Stellungnahme vom 13.05.2025 zum vorsorgenden Bodenschutz wurde durch das Landratsamt Mühldorf a. Inn nicht rechtzeitig übermittelt. Wir bedauern, dass dadurch unsere Hinweise bisher nicht aufgenommen werden konnten und möchten erneut um dessen Beachtung bitten.</p> <p>2 Folgerungen für die Bauleitplanung Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren kann die Gemeinde Ampfing im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise</p>	<p>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.</p> <p>Die Empfehlung zur Zusammenarbeit wird an die Firma weitergegeben.</p> <p>1.3 Vorsorgender Bodenschutz sh. auch Stellungnahme WWA vom 13.05.2025 und Verweis auf die Stellungnahme des LRA Fachbereich Bodenschutzrecht zum vorsorgenden Bodenschutz vom 11.12.2025: Die Hinweise werden beachtet, eine bodenkundliche Baubegleitung wird festgesetzt.</p> <p>2 Folgerungen für die Bauleitplanung Kenntnisnahme und Beachtung</p>	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<p>einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für notwendig:</p> <p>2.1 Starkniederschläge Wir bitten den Punkt 10.0 (Hochwasser / Starkregenereignisse) der Hinweise des Bebauungsplans bis einschl. der dritten Punktaufzählung wie folgt abzuändern und in die Festsetzungen zu übertragen:</p> <p><i>Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.</i> <i>Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.</i></p>	<p>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: <i>Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.</i> <i>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.</i> Der Bauherr muss zudem im Rahmen des Einzelbauvorhaben auf Grund der Größe und der vorgeschriebenen Versickerung eine</p>	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
			wasserrechtliche Genehmigung einholen und einen Überflutungsnachweis erbringen.	
		<p>2.2 Niederschlagswasserbehandlung Zur Niederschlagswasserbehandlung bitten wir die Stellungnahme der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Mühldorf a. Inn vom 02.12.2025 zu berücksichtigen und den Abschnitt 3.1 im Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.</p> <p>3 Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz Wir bitten den Punkt 4.0 (Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB) wie folgt anzupassen:</p> <p><i>Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.</i></p>	<p>2.2 Niederschlagswasserbehandlung Verweis auf die Stellungnahme des LRA Fachbereich Wasserrecht zur Niederschlagswasserbehandlung vom 11.12.2025: Die aufgeführten Punkte werden zur Kenntnis genommen und die Festsetzung entsprechend ergänzt.</p> <p>3 Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz Der Hinweis wird entsprechend ergänzt.</p>	
7.a	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Rosenheim, Hr. Gerhart, Hr. Holzmann, 13.05.2025	Mit dem Entwurf zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Reit" soll eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche von 7 ha (FINr. 2074 & 2123/2, Gemarkung Ampfing) in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Geplant ist ein Standort der Firma ATOMA.	Verweis auf die Stellungnahme des LRA Fachbereich Bodenschutzrecht zum vorsorgenden Bodenschutz vom 11.12.2025: Die Hinweise werden beachtet, eine bodenkundliche Baubegleitung wird festgesetzt.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplan erfolgt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u> Nach Übersichtsbodenkarte kommen auf den betroffenen Flurstücken fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor. Nach Bodenschätzung kommt hier Lößboden mit einer Bodenzahl von 70 vor. Der Boden ist damit als wertvoller landwirtschaftlicher Hochleistungsboden einzustufen, der die Bodenfunktionen im Sinne des BBodSchG §2, hier insbesondere die Nutzungsfunktion als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung, im besonderen Maße erfüllt.</p> <p>Die Flurstücke befinden sich im Einzugsgebiet der Wasserversorgung des Zweckverbandes Mettenheimer Gruppe mit der Objektkennzahl 2150774000005. Das WIN-Modell, welches in diesem Bereich aufgestellt wird, dient im Schwerpunkt der Ausweisung eines Wasserschutzgebietes für die Wasserförderung durch die Stadtwerke Waldkraiburg und dem Zweckverband zur Wasserversorgung Mettenheimer Gruppe. Die genaue Abgrenzung für ein künftiges Wasserschutzgebiet ist noch nicht bekannt. Eine Überschneidung mit ggf. der weiteren Schutzzone ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Weiterhin liegt das Vorhaben im Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung Ampfing/Waldkraiburg/Mettenheim mit der Kennzahl 2810774000001. Die Böden erfüllen damit im besonderen Maße die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Abbausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG §2).</p>		<p>nachrichtlich gem. Sachbericht und Abwägung.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<p>Schluff ist besonders empfindlich gegenüber Verdichtung und Verschlämmung. Bei Bodenarbeiten ohne bodenschutzfachlichen Vorsorgemaßnahmen kann es deshalb leicht zur Schädigung von Bodenfunktionen kommen. Aufgrund der Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der betroffenen Böden empfehlen wir eine Prüfung von Alternativstandorten für das Gewerbegebiet. Für diesen Standort empfehlen wir dem Landratsamt Mühl-dorf vom Vorhabensträger die Beauftragung und Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 zu fordern (BBodSchV §4 (5)).</p> <p>Eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 beinhaltet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erstellen eines Bodenschutzkonzeptes zur Genehmigungsplanung 2. Begleitung der Ausschreibung 3. Begleitung der Umsetzung von Schutzmaßnahmen während dem Bau 4. Begleitung der Umsetzung von Rekultivierungsmaßnahmen 5. Beurteilung des Umfangs und Begleitung von Rekultivierungsmaßnahmen (Wieder-herstellung der natürlichen Bodenfunktionen) 6. Beurteilung des Rekultivierungserfolges/Begleitung der Nachsorge <p>Wir fordern die erneute Beteiligung des Wasserwirtschafts-amtes Rosenheim, spätestens mit dem fertigen Bodenschutzkonzept.</p>		

Anlagen:

Die Abwägungsbeschlüsse zur Beteiligung fasste der Gemeinderat Ampfing mit Datum vom 24.02.2026.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" –
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

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.