

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" wird eine Fläche für die Landwirtschaft am südlichen Ortsrand von Ampfing in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ in ein Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO geändert.

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

Die Planungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen des Gewerbegebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan werden die Ortsrandeingrünung, die städtebauliche Einbindung in das Ort- und Landschaftsbild, Festsetzungen zum Lärmschutz, die Versickerung des Niederschlagswassers, der naturschutzfachliche Ausgleich für den Eingriff sowie Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz verankert.

Im Zuge des Verfahrens wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 3 und § 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, am Ende des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu erstellen (vgl. § 6a Abs. 1 BauGB).

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	<p>wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" eingearbeitet und berücksichtigt.</p> <p>Dies sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ die Lage und die Ausdehnung der Gewerbegebietsfläche (GE)▪ städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen, sowie Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen▪ die Regelung des Oberflächenwasserabflusses durch Versickerung▪ der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung▪ der Lärmschutz▪ der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen (z.B. umlaufende Eingrünung, Vernetzungsstruktur für Amphibienwanderung)▪ das Landschaftsbild▪ der naturschutzfachliche Ausgleich▪ die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. -vermeidung
--------------------	---

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

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



2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde zweimal beteiligt, einmal nach dem § 3 Abs.1 und einmal nach § 3 Abs. 2 BauGB.

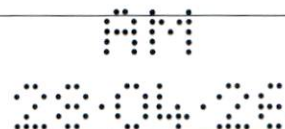
Kurzzusammenfassung der Inhalte aus den Stellungnahmen der Bürger

Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

3. Behördenbeteiligung

Die Behörden wurden zweimal beteiligt, einmal nach dem § 4 Abs.1, und einmal nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Stellungnahmen TÖB	Kurzzusammenfassung
1. Regierung von Oberbayern	<i>Auseinandersetzung mit den Gewerbeflächenpotenzialen sowie Ergänzung um Angaben zu einer flächensparenden, bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung. Nutzung von erneuerbaren Energien. Berücksichtigung der Belange der bandartigen Siedlungsentwicklung, von Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft. Grünordnerische Gliederung und Sicherstellung einer ressourceneffiziente Ausgestaltung des Plangebiets, Empfehlung einer vorrangigen Innenentwicklung</i> <ul style="list-style-type: none">➤ Verweis auf die Begründung hinsichtlich der Gewerbeflächenpotentiale und bedarfsorientierter Siedlungsentwicklung im Deckblatt zum FNP➤ Beachtung der Belange der Siedlungsentwicklung, Natur und Landschaft durch umlaufende Eingrünungen und Durchgrünung➤ Zulässigkeit von erneuerbaren Energien➤ Beachtung der Belange der Wasserwirtschaft➤ Regelung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan
2. Regierung von Oberbayern - Bergamt	<i>Hinweis auf Sicherheitsabstand von 5 m um Kohlenwasserstoffbohrungen</i> <ul style="list-style-type: none">➤ Darstellung der Lage und des Schutzbereiches➤ Beachtung des Schutzes in den Festsetzungen
3. Landratsamt Mühl-dorf a. Inn, Fachbereich Verkehrswe- sen	<i>Hinweis auf Vollsignalisierung der Zufahrt auf die St 2091</i>
4. Landratsamt Mühl-dorf a. Inn, Fachbereich Hoch- und Tiefbau	<i>keine Äußerung</i>
5. Landratsamt Mühl-dorf a. Inn, Fachbereich Ortsplanung	<i>keine Äußerung</i>
6. Landratsamt Mühl-dorf a. Inn,	<i>keine Äußerung</i>



Stellungnahmen TÖB	Kurzzusammenfassung
Fachbereich Gesundheitsamt	
7. Landratsamt Mühl-dorf a. Inn, Fachbe-reich Immissions-schutz	<i>keine Äußerung</i>
8. Landratsamt Mühl-dorf a. Inn, Fachbe-reich Naturschutz	<i>Anlage und Pflegehinweise für den Wanderkorridor Amphibien, Nist- und Fledermauskästen als Vermeidungsmaßnahme, Ergänzungen zur Ausgleichsflächenplanung</i> ➤ Beachtung in den Festsetzungen
9. Landratsamt Mühl-dorf a. Inn, Fachbe-reich Wasserrecht	<i>Hinweis auf die Versickerung von Dachflächenwasser und die Erforderlichkeit eines Wasserrechtsantrags</i> ➤ Beachtung im Bebauungsplan
10. Landratsamt Mühl-dorf a. Inn, Fachbe-reich Umwelt, Natur und Wasserrecht	<i>Einverständnis</i>
11. Landratsamt Mühl-dorf a. Inn, Fachbe-reich Bodenschutz	<i>kein Eintrag im Altlastenkataster, Hinweise zum Bodenschutz, Hinweis auf Lage im Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung, Empfehlung einer bodenkundlichen Baubegleitung</i> ➤ Beachtung im Bebauungsplan durch entsprechende Hinweise ➤ Festsetzung der Erforderlichkeit einer bodenkundlichen Baubegleitung
12. Staatliches Bauamt Rosenheim	<i>Hinweise auf Anbauverbotszone, Mindestabstände, Emissionen</i> ➤ Beachtung bei den Festsetzungen
13. WWA Rosenheim	<i>Hinweise auf Starkniederschläge und Niederschlagswasserbehandlung, jedoch Hinweis auf Überarbeitung des Wasserschutzgebietes der Mettenheimer Gruppe, ggf. spätere Betroffenheit, Hinweis auf Bodenschutz</i> ➤ Beachtung im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise ➤ Festsetzung der Erforderlichkeit einer bodenkundlichen Baubegleitung ➤ Wasserschutzgebiet der Gemeinde Ampfing hat Planreife erlangt, das Grundstück liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Trinkwasserschutzgebiet
14. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Töging	<i>Verlust von Lebens- und Futtermittelproduktion, Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe</i> ➤ Abwägung der Vor- und Nachteile, öffentliche Belange der wirtschaftlichen Entwicklung überwiegen
15. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, Kempten	<i>Beachtung der Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle Waldkraiburg/Ampfing</i> ➤ Berücksichtigung im Verkehrsgutachten

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55

"Gewerbegebiet Reif - ATOMA-MULTIPOND"



In den entsprechenden Sitzungen wurde von der Gemeinde Ampfing jede Stellungnahme behandelt und die Belange abgewogen. Die Planungsunterlagen wurden jeweils entsprechend geändert.

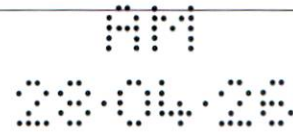
4. Gründe für die Plandurchführung

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

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

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

Durch die Ausweisung einer Ortsrandeingrünung erfolgt eine naturschutzfachliche Aufwertung.



5. Planalternativen

<p>In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten</p>	<p>Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Potentiale im Innenbereich des Ortes Ampfing oder in anderen Lagen stehen nicht zur Verfügung.</p> <p>Brachliegende Industrie- oder Gewerbeflächen sind nur wenige vorhanden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	--

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

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



	<p>Bezüglich der gewerblichen Fläche im Norden von Ampfing, angedacht für eine Firmenansiedelung soll erst nach Vorprüfung das Bauleitplanverfahren neu gestartet werden.</p> <p>Bezüglich der gewerblichen Fläche im Süden von Ampfing (Reit – ATOMA), ist diese eben angedacht für die Firmenansiedelung der Fa. ATOMA.</p> <p>Der Verzicht der Aufstellung des Bebauungsplans würde einerseits dazu führen, dass das Plangebiet in seiner Nutzung als Ackerfläche zunächst unverändert erhalten bleiben würde. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass zukünftig eine andere Planung zur Entwicklung von gewerblichen-industriellen Nutzungen vorgenommen wird.</p> <p>Der Verzicht der Aufstellung des Bebauungsplans würde auch dazu führen, dass das geplante Gewerbegebiet an anderer Stelle geplant und realisiert werden würde. Darüber hinaus würde der Verzicht die wirtschaftliche Stärkung der Gemeinde Ampfing gefährden und die Schaffung neuer Arbeitsplätze erschweren bzw. ganz verhindern.</p> <p>Die Planung ist damit unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu sehen.</p>
--	---

Ampfing, den 28.04.2026


Josef Grundner
Erster Bürgermeister