



Sitzung des Gemeinderates am 28.04.2026

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

3. Bauleitplanung**3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" - Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss****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 FINr. 1058 Gemarkung Wolfsberg/Neumarkt St.-Veit ausgewiesen werden.

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). Am 24.02.2026 billigte der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2026, sowie die Begründung und den Umweltbericht und beschloss, das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fortzusetzen (03.03.2026 bis 07.04.2026).

In diesem Verfahrensgang wurden folgende Anregungen und Bedenken erhoben:**Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Töging am Inn vom 02.04.2026:**

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

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Selbige Stellungnahme wurde bereits in der I. Stufe der Beteiligung mitgeteilt.)

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: 20 Ablehnung: 0

Landratsamt Mühldorf vom 31.03.2026:

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

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Fachbereich Bodenschutzrecht:

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung zum Bodenschutz mit bodenkundlicher Baubegleitung und Bodenschutzkonzept wurde bereits unter IV 2.7. getroffen. Zusätzlich ergänzt wird noch, dass das Bodenschutzkonzept nach Erstellung dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen ist. Ebenso ergänzt in der Begründung unter 5.12.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 20 Ablehnung: 0

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 01.12.2025 und 13.05.2025:

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

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu den Themenbereichen kann folgendes mitgeteilt werden:

Zu 1. Wasserschutzgebiet und Vorranggebiete zur öffentlichen Wasserversorgung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung / Umweltbericht wird unter 11.1.3.4.2. dahingehend überarbeitet, dass das Wasserschutzgebiet der Gemeinde Ampfing Planreife erlangt hat und sich das Grundstück in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Trinkwasserschutzgebiet befindet.

Zu 2. Vorbeugender Bodenschutz:

Die Stellungnahme vom 13.05.2025 fand bereits Berücksichtigung und wurde unter 2.7. eingearbeitet. Ebenso in der Begründung unter Nr. 5.12.

Zu 3. Starkniederschläge:

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. Ebenso ergänzt in der Begründung unter Nr. 5.6.2., 11.4.3. und 11.1.3.4.5.

Zu 4. Niederschlagswasserbehandlung:

Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbehandlung sind teilweise bereits als Festsetzung vorhanden. Der Satz der erforderlichen Untersuchung auf Eignung zur Versickerung wird entfernt. Die ergänzenden Hinweise zur Versickerung werden unter den Hinweisen, Punkt 11 noch nachrichtlich ergänzt. Ebenso ergänzt in der Begründung unter Nr. 5.6.2 und 11.4.3.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 20 Ablehnung: 0

Nachrichtliche Ergänzungen:

Folgende Ergänzungen sollen in die Begründung aufgenommen werden:

- Unter 3.3. die Erläuterung der Zeitschiene in Bezug auf die Umsetzung der Baumaßnahme (auch Vorgabe im Durchführungsvertrag)
- Unter 6.1. die Erläuterung zum Immissionsschutz in Bezug auf „schutzbedürftige Nutzung“. Hier z.B. Betriebsleiterwohnung.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 20 Ablehnung: 0

Weiterer Hinweis:

Der erforderliche städtebauliche Vertrag und Durchführungsvertrag mit der Fa. ATOMA-MULTIPOND wurde bereits im Vorfeld unterzeichnet und vom Gemeinderat genehmigt.

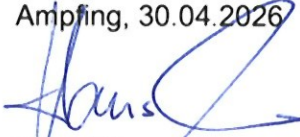
Beschluss

Die Gemeinde Ampfing erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3,4,8,9 und § 30 Abs. 2 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit – ATOMA-MULTIPOND“, Plan- und Textteil in der Fassung vom 28.04.2026, sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.02.2026, mit der Begründung und integriertem Umweltbericht mit Grünordnung vom 28.04.2026, sowie den externen Ausgleichsflächenplan vom 11.11.2025, als Satzung.

ungeändert beschlossen Ja: 20 Nein: 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Ampfing, 30.04.2026


Hans Wimmer
Geschäftsstellenleiter

