

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing im Bereich 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.

Innerhalb der Planungsfläche werden neben dem Gewerbegebiet auch die allseitig eingrünenden Grünflächen, die Hauptgasleitung (aktuelle Lage) und ehemalige Bohrpunkte für Kohlenwasserstoff (verfüllt) dargestellt. Ebenso wird die südlich liegende bestehende Gemeindeverbindungsstraße nach Reit mit dargestellt, da diese im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht vorhanden ist.

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	wurden in der 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing eingearbeitet und berücksichtigt. Dies sind insbesondere: <ul style="list-style-type: none">▪ die Lage und die Ausdehnung der Gewerbegebietsfläche (GE)▪ die allseitige Eingrünung▪ die Straßenverkehrsfläche
--------------------	---

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	<p><i>Auseinandersetzung mit den Gewerbeflächenpotenzialen sowie Ergänzung um Angaben zu einer flächensparenden, bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung. 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></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Gewerbeflächenpotentiale und bedarfsorientierter Siedlungsentwicklung ➤ Beachtung der Belange der Siedlungsentwicklung, Natur und Landschaft und Wasserwirtschaft im parallelen Bebauungsplanverfahren ➤ Regelung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan
2. Regierung von Oberbayern - Bergamt	<p><i>Hinweis auf Sicherheitsabstand von 5 m um Kohlenwasserstoffbohrungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Darstellung der Lage im DB FNP ➤ Beachtung im Bebauungsplan
3. Landratsamt Mühl-dorf a. Inn, Fachbereich Verkehrswe-sen	<p><i>Hinweis auf Vollsignalisierung der Zufahrt auf die St 2091</i></p>
4. Landratsamt Mühl-dorf a. Inn, Fachbereich Hoch- und Tiefbau	<p><i>keine Äußerung</i></p>
5. Landratsamt Mühl-dorf a. Inn, Fachbereich Ortsplanung	<p><i>keine Äußerung</i></p>
6. Landratsamt Mühl-dorf a. Inn, Fachbereich Gesundheits-amt	<p><i>keine Äußerung</i></p>
7. Landratsamt Mühl-dorf a. Inn, Fachbereich Immissions-schutz	<p><i>keine Äußerung</i></p>
8. Landratsamt Mühl-dorf a. Inn, Fachbereich Naturschutz	<p><i>Hinweis auf sparsamen Flächenverbrauch</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Gewerbeflächenpotentiale und bedarfsorientierter Siedlungsentwicklung
9. Landratsamt Mühl-dorf a. Inn, Fachbereich Wasserrecht	<p><i>Hinweis auf die Wahrscheinlichkeit der Entwässerung über unterirdische Sickeranlagen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ergänzung der Begründung



Stellungnahmen TÖB	Kurzzusammenfassung
10. 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 parallelen Bebauungsplanverfahren
11. Staatliches Bauamt Rosenheim	<i>keine Einwände</i>
12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Töging a. Inn	<i>Hinweis auf überdurchschnittliche Bonität von 66 (Ackerzahl)</i>
13. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Süd- bayern, München	<i>keine direkte Betroffenheit</i>
14. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Traunreut	<i>keine Einwände</i>
15. WWA Rosenheim	<i>derzeit nicht in einem Wasserschutzgebiet, jedoch Hinweis auf Überarbeitung des Wasserschutzgebietes der Mettenheimer Gruppe, ggf. spätere Betroffenheit</i>

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 dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ zur Realisierung eines großflächigen Betriebsstandortes. Damit soll eine Grundlage geschaffen werden, um eine landwirtschaftliche Fläche planungsrechtlich zu sichern und als eine Gewerbefläche umzuwidmen. Durch die Ausweisung einer Ortsrandeingrünung erfolgt eine naturschutzfachliche Aufwertung.

5. Planalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

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.

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.

Potentiale im Innenbereich des Ortes Ampfing oder in anderen Lagen stehen nicht zur Verfügung.

Brachliegende Industrie- oder Gewerbeflächen sind nur wenige vorhanden.

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.

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.

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.

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB

zur 33. Änderung mit Deckblatt 49 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Ampfing

	<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>
--	---

Ampfing, den 24.02.2026



Josef Grundner
Erster Bürgermeister