Markt Ergoldsbach

Städtebauliche Überprüfung von Standortalternativen
zum
Flächennutzungsplan Ergoldsbach
Deckblatt Nr. 52
INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET
„GE UNSBACHER BERG“

Gemeinde:	**:**	**Ergoldsbach**
Landkreis	**:**	**Landshut**
Regierungsbezirk	**:**	**Niederbayern**

Stand der Planung : **Vorentwurf**
Fassung vom 24.03.2023

BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Stadtplanerliste Nr. 41279
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach
Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: info@bindhammer.de

1. Anlass:

Herr Johannes Rauchenecker aus Hohenthann, Inhaber der Grundstücke, und Herr Muggenthaler aus Vilsheim, Inhaber der Fa. TransMF in Essenbach, beantragen die Ausweisung eines Gewerbegebietes am Unsbacher Berg auf dem Areal des ehemaligen Diskothekengeländes EXTRA.

Herr Rauchenecker versucht seit vielen Jahren, auf dem Areal wieder eine gastronomische Nutzung und oder eine Nutzung für die Freizeitaktivitäten aufzunehmen. Es konnten jedoch keine Investoren oder Pächter gefunden werden.
Als Brauereibesitzer kennt Herr Rauchenecker die gastronomische Situation in der Region bestens. Sein Fazit aus den Entwicklungen und den Bemühungen der letzten Jahre ist, dass eine Wiederaufnahme einer Gastronomie oder Ansiedlung eines Freizeitparkes oder dergleichen aussichtslos ist. Herr Rauchenecker bemüht sich deshalb, das Areal einer anderen zukunftsträchtigen und benötigten Nutzung zuzuführen.

Die Fa. TransMF hat einen erheblichen Expansionsbedarf und ist seit Jahren bemüht, geeignete Flächen hierzu in Essenbach oder im Umkreis zu finden.
Weder im Markt Essenbach noch in den umliegenden Gemeinden konnten hierzu Gewerbeflächen mit dem erforderlichen Ausmaß gefunden werden.

Die Fa. TransMF hat für die Errichtung folgender Anlagen
- Hochregallager mit Lagerhalle
- Gefahrgutlager
- Wasserstofftankstelle

einen Flächenbedarf von ca. 2,5 ha.

Der bestehende Standort in Essenbach soll erhalten bleiben.
Auf dem neuen Standort sollen ca. 100 Arbeitsplätze entstehen.
Aus organisatorischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gründen ist es sinnvoll, dass die Firmenstandorte sich in räumlicher Nähe befinden

Zur Förderung der regenerativen Energien plant die Fa. TransMF die Wasserstofftankstelle neben der betrieblichen Nutzung auch der öffentlichen Nutzung zugängig zu machen.

2. Aktuelle baurechtliche Situation:

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Freizeit und Erholung ausgewiesen.

Es bestehen Baugenehmigungen für den Betrieb einer Diskothek, eines Betriebsleiterwohnhauses und der Parkplatzanlage.

3. Raumordnung und Landesplanung:

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, zuletzt geändert durch Verordnung vom 03.12.2019, gibt zur Ausweisung von neuen Siedlungsflächen wie folgt vor:

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*

- *ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,*

- *ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandels-nutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,*

- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,*

- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*

- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*

- *militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,*

- *in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder*

- *eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.*

(G) Bei der Ausweisung von nicht angebundenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

(G) Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete kann in diesen Gebieten die Möglichkeit der Zielabweichung nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayLplG bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern besonders berücksichtigt werden. Gleiches gilt unter Berücksichtigung der jeweiligen Strukturdaten in den in Anhang 5 festgelegten besonders strukturschwachen Gemeinden.

Der Gesetzgeber gibt mit der vorgenannten Regelung und den genannten Ausnahmemöglichkeiten einen straffen Rahmen vor, der vor Zersiedelung schützen soll.

Mit der Betonung „sind möglichst“ bestätigt der Gesetzgeber, dass auch bei noch so sorgfältiger Regelung, nicht alle Ziele der Regelung absolut und ausschließlich im beabsichtigten Sinne zu regeln sind. Das bezieht sich auch auf die genannten Ausnahmemöglichkeiten.

4. Standortuntersuchung:

Im Folgenden werden Standorte des Marktes Ergoldsbach untersucht, die für eine Ansiedlung eines Gewerbegebietes der genannten Art und Größe geeignet sein könnten.

Die untersuchten Standorte sind im Plan **Anlage 1 ‚Städtebauliche Überprüfung von Standortalternativen‘** nummeriert dargestellt.

Zunächst werden die Standorte betrachtet, die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind:

Standort Nr. 1: **Iffelkofen** (anliegend an der B15 und am IG Neufahrn)

Das Gebiet ist im Flurbereinigungsverfahren Prinkofen, das noch nicht abgeschlossen ist. Die Grundstückszuteilungen sind noch nicht geklärt. Ein Grunderwerb ist aktuell und absehbar nicht möglich.

Aus den vorgenannten Gründen kann der Markt Ergoldsbach diesen Standort nicht für die beantragte Planung heranziehen.

Standort Nr. 2: **Jellenkofen** (nördlich der Riegelstraße)

Das Gebiet ist im Flurbereinigungsverfahren Prinkofen, das noch nicht abgeschlossen ist. Die Grundstückszuteilungen sind noch nicht geklärt. Ein Grunderwerb ist aktuell und absehbar nicht möglich.

Aus den vorgenannten Gründen kann der Markt Ergoldsbach diesen Standort nicht für die beantragte Planung heranziehen.

Standort Nr. 3: **Jellenkofen** – Gewerbegebiet Jellenkofen

Das Gewerbegebiet ist vollständig belegt.
Die anliegenden Flächen liegen im Flurbereinigungsverfahren Prinkofen, das noch nicht abgeschlossen ist. Die Grundstückszuteilungen sind noch nicht geklärt. Ein Grunderwerb ist aktuell und absehbar nicht möglich.

Aus den vorgenannten Gründen kann der Markt Ergoldsbach die potentiellen Erweiterungsflächen nicht für die beantragte Planung heranziehen.

Standort Nr. 4: **Kläham** (südlich vom Ortsteil Kläham)

Das Gebiet wird aktuell zum großen Teil als Kiesabbaugebiet genutzt. Für die restliche Fläche ist ebenfalls ein Kiesabbau beabsichtigt.

Aus den vorgenannten Gründen kann der Markt Ergoldsbach diesen Standort nicht für die beantragte Planung heranziehen.

Im Folgenden werden überregional gute Verkehrsanbindungen an folgenden Staats- und Kreisstraßen betrachtet:

Standort Nr. 5: **Ergoldsbach** (an der Staatsstraße ST2328 Ergoldsbach)

Eine Anbindung an das vorhandene Allgemeine Wohngebiet ist wegen der vorrangigen Erweiterung des Wohngebietes und ggf. möglichen lärmtechnischen Konfliktpotentials nicht beabsichtigt.

Aus den vorgenannten Gründen kann der Markt Ergoldsbach diesen Standort nicht für die beantragte Planung heranziehen.

Standort Nr. 6: **Ergoldsbach** (an der Kreisstraße LA37)

Eine Anbindung an die vorhandene Allgemeinen Wohngebiete im Westen der Rottenburger Straße, zwischen der Wohnbebauung und den 20-KV-Leitungen östlich der B15 neu ist wegen des lärmtechnischen Konfliktpotentials nicht beabsichtigt.

Aus den vorgenannten Gründen kann der Markt Ergoldsbach diesen Standort nicht für die beantragte Planung heranziehen.

Standort Nr. 7: **Kläham** (an der Kreisstraße LA9)

Eine großflächige Bebauung nördlich der LA9 ist wegen des Goldbachs und der Bahnlinie München-Regensburg nicht möglich.
Der Bereich südlich der LA9 ist topographisch für eine großflächige Gewerbegebietsausweisung nicht geeignet

Aus den vorgenannten Gründen kann der Markt Ergoldsbach diesen Standort nicht für die beantragte Planung heranziehen.

Standort Nr. 8: **Südlich von Martinshaun** (an der B15 und der Kreisstraße LA10)

Der Standort wäre verkehrstechnisch gut angebunden, ist topographisch jedoch für eine großflächige Gewerbegebietsausweisung nicht geeignet.

Aus den vorgenannten Gründen kann der Markt Ergoldsbach diesen Standort nicht für die beantragte Planung heranziehen.

Standort Nr. 9: **Am Unsbacher Berg** (an der B15)

Der Standort entspricht nicht dem Anbindegebot des LEP, ist jedoch aus folgenden Gründen sehr gut geeignet:

- vorbelastete und ungenutzte Fläche
- keine Entnahme aus landwirtschaftlichen Flächen erforderlich
- vorhandene Erschließungsanlagen
- kein Konfliktpotential mit Anwohnern
- günstige Lage für Ausbau eines Wasserstofftankstellennetzes.

Nach Abwägung aller untersuchten Standorte entscheidet sich der Marktgemeinderat für **Standort Nr. 9 am Unsbacher Berg** und ist der Meinung, dass hier die Voraussetzung für eine Ausnahmeregelung von den Grundsätzen und Zielen des LEP Nr. 3.3, insbesondere in Hinsicht des Gebotes des zu vermeidenden Flächenverbrauches, ökologischer Gesichtspunkte und Förderung des Ausbaus neuer bzw. regenerativer Energien vorliegen.

Bayerbach, 24.03.2023

BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

_____

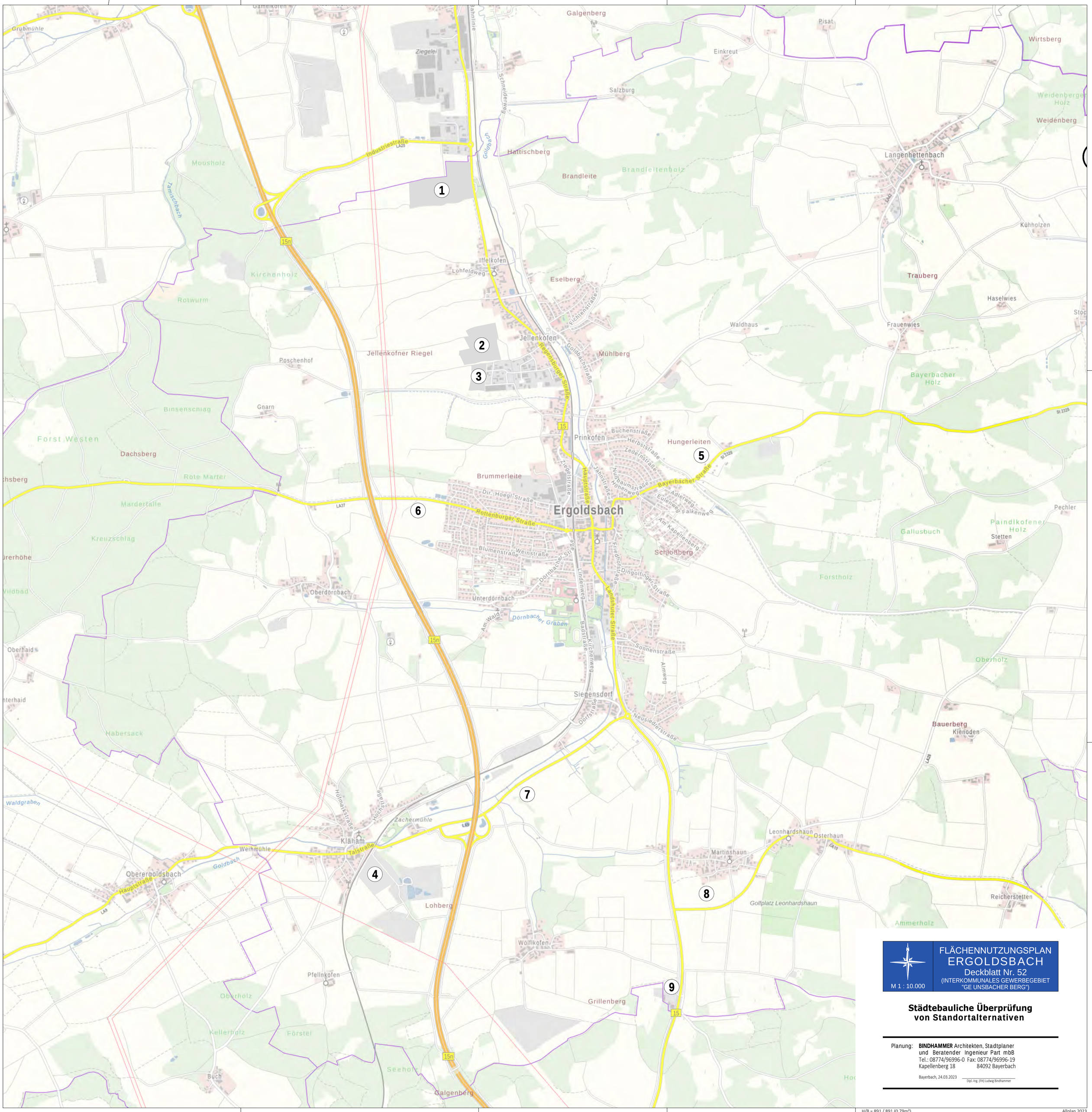
Ludwig Bindhammer, Architekt

Ergoldsbach, _____

Markt Ergoldsbach
Hauptstraße 29
84061 Ergoldsbach

_____

Ludwig Robold, 1. Bürgermeister



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
ERGOLDSBACH
Deckblatt Nr. 52
(INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET "GE UNSBACHER BERG")

M 1 : 10.000

Städtebauliche Überprüfung von Standortalternativen

Planung: **BINDHAMMER** Architekten, Stadtplaner
und Beratender Ingenieur Part mbB
Tel.: 08774/96996-0 Fax: 08774/96996-19
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Bayerbach, 24.03.2023

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer

H/B = 891 / 891 (0.79m²) Allplan 2023