



Begründung

gem. § 2a Baugesetzbuch
zur gemeinsamen Planung zur Änderung

des Flächennutzungsplanes des Marktes Ergoldsbach durch

Deckblatt Nr. 52 und Änderung

des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes des Marktes Essenbach

durch Deckblatt Nr. 25 für das
interkommunale Gewerbegebiet "Unsbacher Berg"

Gemeinden: : **Ergoldsbach, Essenbach**

Landkreis : **Landshut**

Regierungsbezirk : **Niederbayern**

Stand der Planung : **Endfertigung**

Fassung vom 27.07.2023

**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

INHALTSVERZEICHNIS:

1. ANLASS DER PLANUNG	3
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN	4
2.1. Landesentwicklungsprogramm:.....	4
2.2. Regionalplan der Region 13 – Landshut	5
3. ÄNDERUNGSBEREICH DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	6
3.1. Lage und Größe:.....	6
3.2. Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bebauung:	7
3.3. Topographische Verhältnisse:.....	7
3.4. Aktuelle Nutzung:.....	7
3.5. Grundstücksverhältnisse:.....	7
4. PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN UND AUSWAHL DES PLANUNGSGEBIETS	7
5. VERSORGUNG:.....	7
5.1. Trink- und Brauchwasser:	7
5.2. Stromversorgung:	8
5.3. Telefon:	8
6. ENTSORGUNG:.....	8
6.1. Abwasserbeseitigung:	8
6.2. Oberflächenwasser:	8
6.3. Müllbeseitigung:	9
7. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG	9

Anhang:

- Zweckvereinbarung gemäß Art. 7 ff des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG)
- Städtebauliche Überprüfung von Standortalternativen (Markt Ergoldsbach und Markt Essenbach)
- Konzept Niederschlagswasserableitung (Ferstl Ing.-GmbH)
- Umweltbericht nach § 2a BauGB

1. ANLASS DER PLANUNG

Der Marktgemeinderat des Marktes Ergoldsbach hat in seiner Sitzung am 24.03.2023 den Aufstellungsbeschluss für die gemeinsame Planung zur Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Ergoldsbach durch Deckblatt Nr. 52 und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes des Marktes Essenbach durch Deckblatt Nr. 25 für das interkommunale Gewerbegebiet "Unsbacher Berg" gefasst.

Der Marktgemeinderat Essenbach hat in der Sitzung vom 28.03.2023 gemäß § 3 Buchst. C der Zweckvereinbarung den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.03.2023 gebilligt.

Parallel zur Änderung der Flächennutzungspläne wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen geschaffen werden.

Der Markt Essenbach und der Markt Ergoldsbach verfolgen das Ziel, gemeinsam das Gewerbegebiet „Unsbacher Berg“, durch Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf dem Gebiet des Marktes Essenbach sowie des Marktes Ergoldsbach zu planen und zu erschließen.

Die Gaststätte bzw. ehemalige Diskothek am Unsbacher Berg wird umgestaltet. Das Gebäude, in dem sich die Diskothek befindet, sowie der gesamte Parkplatzbereich sollen als Gewerbegebiet umfunktioniert werden. Ziel ist es, ein gemeinsames Gewerbegebiet für beide Kommunen zu errichten. Die in Frage kommenden Grundstücke FINr. 356/3 und 357/2, Gemarkung Martinshaun, befinden sich im Bereich des Marktes Ergoldsbach und die Grundstücke FINr. 3568/1 und 3568/2, Gemarkung Martinshaun, befinden sich im Bereich des Marktes Essenbach. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen B 15 (alt) und eine Parallelstraße zur B 15 (alt) auf dem Gebiet des Marktes Ergoldsbach. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage in Kläham.

Es besteht Einigkeit, bei der Entwicklung und Erschließung der gewerblichen Baufläche partnerschaftlich zusammenzuarbeiten und einander bestmöglich in gegenseitigem Vertrauen zu unterstützen. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass diese bedeutsame Aufgabe zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Region nur in gemeinsamer Solidarität der beiden Gebietskörperschaften bewältigt werden kann und verpflichten sich gegenseitig, zum Gelingen des Interkommunalen Gewerbegebietes „Unsbacher Berg“ nach Kräften beizutragen (s. Zweckvereinbarung gemäß Art. 7 ff des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) im Anhang an die Begründung).

Der Grundeigentümer versuchte viele Jahre, auf dem Areal wieder eine gastronomische Nutzung und oder eine Nutzung für die Freizeitaktivitäten aufzunehmen. Es konnten jedoch keine Investoren oder Pächter gefunden werden. Sein Fazit aus den Entwicklungen und den Bemühungen der letzten Jahre ist, dass eine Wiederaufnahme einer Gastronomie oder Ansiedlung eines Freizeitparks oder dergleichen aussichtslos ist. Das Areal soll deshalb einer anderen zukunftssträchtigen und benötigten Nutzung zugeführt werden. Ziel der Bauleitplanung ist es, der Bedarfsdeckung bzw. erforderlicher Expansionsfläche eines im Markt Essenbach ansässigen Transport- und Logistikunternehmens im näheren Umkreis gerecht zu werden. Weder im Markt Essenbach noch in den umliegenden Gemeinden konnten hierzu Gewerbeflächen mit dem erforderlichen Ausmaß gefunden werden.

Die Märkte Ergoldsbach und Essenbach möchten durch die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche dem Unternehmen die Chance zur Aufrechterhaltung und Sicherung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit geben und somit die bestehenden Arbeitsplätze sichern und durch die betriebliche Erweiterung die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze geben.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

2.1. Landesentwicklungsprogramm:

Gemäß der Strukturkarte des LEP zählt der Markt Ergoldsbach zum allgemeinen ländlichen Raum und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Es besteht eine relative Nähe zu dem Mittelzentrum Mallersdorf-Pfaffenberg.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) weist unter Punkt 1.4.4 (G) darauf hin, dass durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen – auch grenzüberschreitend –

- vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,
- Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,
- regionale Potenziale identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert sowie
- die Innovationsfähigkeit erhöht werden sollen.

Grundsätzlich soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert (3.3) und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann. Weiter soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Durch die Realisierung im interkommunalen Verbund wird diesen landesplanerischen Zielsetzungen in besonderer Weise Rechnung getragen. Eine Zweckvereinbarung zwischen den Mitgliedsgemeinden wurde bereits geschlossen. Durch diese abgestimmte übergemeindliche Vorgehensweise soll die Entwicklung eines hochwertigen und gut erschlossenen Gewerbebestandes am bestmöglichen Standort gewährleistet und somit die Wirtschaftskraft der Region gestärkt werden.

Der Schutz von Klima und weiteren Ressourcen wird durch den interkommunalen Ansatz in besonderer Weise unterstützt: durch die Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den ausgewählten Standort „Unsbacher Berg“ wird die wirtschaftliche Entwicklung auf einen Raum konzentriert, der durch die Vornutzung bereits eine gewisse Vorbelastung aufweist. Im Gegenzug soll die Ausweisung von mehreren dezentralen, kommunalen Gewerbegebieten in den beteiligten Gemeinden dadurch vermieden bzw. auf die Erfordernisse des notwendigen Eigenbedarfs reduziert werden. Das Landschaftsbild kann durch die Vermeidung unnötiger Zersiedelungen bewahrt werden. Flächenversiegelungen werden reduziert, die Ressourcen Boden und Wasser dadurch geschützt,

Naturräume und ökologische Vielfalt und Wertigkeiten bewahrt und landwirtschaftliche Produktionsflächen gesichert.

2.2. Regionalplan der Region 13 – Landshut

Der Markt Ergoldsbach und der Markt Essenbach liegen im nördlichen Bereich des Landkreises Landshut und gehört regionalplanerisch der Region Landshut - 13 an.

Im Regionalplan sind der Markt Ergoldsbach (zusammen mit der Nachbargemeinde Neufahrn in Niederbayern) sowie der Markt Essenbach als Unterzentrum eingestuft und liegen an einer Entwicklungsachse. Hier soll vor allem die notwendige wirtschaftliche Entwicklung des ländlichen Raums weiter vorangetrieben werden.

In der Karte B1 „Natur und Landschaft“ ist der südlich des Planungsgebietes bestehende Wald als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen: Nr. 15 „Großflächige Wälder im Donau-Isar-Hügelland“. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplan der Region 13 – Landshut sind zu berücksichtigen.

Teil B: I Natur und Landschaft

- G 1.1 Zum Schutz einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes kommen der dauerhaften Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen der Region besondere Bedeutung zu.
- G Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen von regionaler und überregionaler Bedeutung sind auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes abzustimmen.
- Z 1.3 Der Wald soll erhalten werden.

Teil B: II Siedlungswesen

- B 1.1 Insbesondere im Bereich der gewerblichen Entwicklung soll der Flächenbedarf der Gemeinden auch mit dem der jeweiligen Nachbargemeinden abgestimmt werden. Damit werden ein regional über den Bedarf hinausgehendes Angebot und Fehlinvestitionen der Gemeinden für Grunderwerb und Erschließung vermieden.
- G 1.2 Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.
Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.
- G 1.4 Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch
- die Revitalisierung bestehender Strukturen reduziert werden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

3.1. Lage und Größe:

Der Geltungsbereich im Gemeindegebiet des Marktes Ergoldsbach liegt am südlichen Rand des Gemeindegebietes von Ergoldsbach, an der Bundesstraße B15 und hat eine Flächengröße von ca. 16.822 m². Die restliche Geltungsbereichsfläche von ca. 7.214 m² befindet sich auf dem Gemeindegebiet des Marktes Essenbach. Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 2,40 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 356/3, 357/2, 3568/1 und 3568/2, alle Gemarkung Martinshaun.



Planung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes Markt Ergoldsbach



Planung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes Markt Essenbach



Planung im Änderungsbereich des Landschaftsplanes Markt Essenbach

3.2. Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bebauung:

(s. auch Anlage 1, Umweltbericht)

im Norden: landwirtschaftliche Ackerflächen
im Osten: Bundesstraße B15
im Süden: Mischwald
im Westen: Ackerbrache, nordwestlich davon landwirtschaftliche Ackerfläche

3.3. Topographische Verhältnisse:

Das Gelände fällt vom höchsten Punkt des Unsbacher Berges im Süden des Planungsgebietes von ca. 484 m ÜNN auf ca. 477 m ÜNN am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ab. Dies entspricht einem mittleren Gefälle von $4 \text{ cm/m} = 4 \%$.

3.4. Aktuelle Nutzung:

Auf der Flur-Nr. 356/3 liegt die nicht mehr betriebene Diskothek mit Nebengebäuden und das dazugehörige, nicht bewohnte Betriebsleiterwohnhaus sowie ein Teil der Parkplätze für die Diskothek. Auf den Flur-Nrn. 365/2 und 3568/2 befinden sich weitere Parkplätze für die Diskothek. Die Flur-Nr. 3568/1 ist eine unkultivierte Fläche.

3.5. Grundstücksverhältnisse:

Sämtliche Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

4. PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN UND AUSWAHL DES PLANUNGSGEBIETS

Die auf gemeindlicher Ebene untersuchten Potenzialflächen zum einem im Gemeindegebiet des Marktes Ergoldsbach und zum anderen im Gemeindegebiet des Marktes Essenbach liegen der Begründung im Anhang bei.

5. VERSORGUNG:

Das DVGW-Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ GW 125 ist zu beachten

5.1. Trink- und Brauchwasser:

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Mellersdorf und kann als gesichert betrachtet werden. Zur Nutzung des Brauchwassers, z. B. für Toilettenspülung, sollen bei der Erschließungs- und Objektplanung der Einbau von Zisternen berücksichtigt werden.

5.2. Stromversorgung:

Die Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Überlandzentrale Wörth/I.-Altheim Netz AG, Altheim, und kann als gesichert betrachtet werden.

5.3. Telefon:

Anschluss erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Deutschen Telekom.

6. **ENTSORGUNG:**

6.1. Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der Kläranlage in Kläham zugeführt. Die Kläranlage wurde mit einer Ausbaugröße für 1.425 Einwohnerequivalente (EWG) ausgelegt, derzeit sind 947 (Stand 31.12.2020) Einwohner angeschlossen.

Geschätzter Schmutzwasseranfall des geplanten Gewerbegebietes:

2 Lagerhallen + 1 Umschlaghalle + Büros für 100 Mitarbeiter:

1 EW für 3 Betriebsangehörige 34 EW

Somit sind ausreichend Kapazitäten für die Abwasserbeseitigung vorhanden.

6.2. Oberflächenwasser:

Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht gegeben ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG-neu). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG-neu, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG-neu) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

Hierzu wurde von der Ing.-GmbH Ferstl, Landshut, ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt. Dieses liegt im Anhang der Begründung bei.

6.3. Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung wird zentral auf Landkreisebene geregelt und kann als gesichert betrachtet werden.

- Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

7. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Bewertung der Ausgleichbarkeit des Eingriffsvorhabens und die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen werden in Art und Umfang im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes behandelt. Aus den im Bebauungsplan Verlust von flächenbezogenen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen und den ermittelten Eingriffsflächen leitet sich für den Änderungsbereich insgesamt ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von ca. 2.895 m² ab. Dieser naturschutzfachliche Ausgleich wird vom Flächeneigentümer vollständig auf externen Ausgleichsflächen erbracht, da eine Kompensation innerhalb des Betriebsgeländes nicht möglich ist.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum des Marktes Ergoldsbach oder des Marktes Essenbach befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist durch den Flächeneigentümer zu veranlassen.

Bayerbach, 27.07.2023