Projekt:

Markt Essenbach
Geplante Entwicklungsflächen für die Fa. Trans MF

Gemeinde	**Essenbach**
Landkreis	**Landkreis Landshut**
Regierungsbezirk	**Niederbayern**

Städtebauliche Überprüfung von Standortalternativen

Auftraggeber / Bauherr:

Markt Essenbach
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Dieter Neubauer
Rathausplatz 3
84051 Essenbach

Auftragnehmer:

E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Fax 08 71/9 23 93-18
Mail landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Datum/ Dateiname:
09.11.2022, 30.01.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS, AUFGABENSTELLUNG 2
2 PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN UND AUSWAHL DES PLANUNGSGEBIETS 3
2.1 Ortsteil Essenbach 4
2.2 Ortsteil Mirskofen 6
2.3 Ortsteil Altheim 7
2.4 Ortsteil Ohu 11
2.5 Ortsteil Ahrain 12
3 FAZIT, ZUSAMMENFASSUNG 14

1 ANLASS, AUFGABENSTELLUNG

Für den Markt Essenbach besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LSP) in der Fassung vom 27.07.1990.

Die Speditions- und Logistik-Firma Trans MF, mit Standort im GE Ortsteil Ohu, benötigt und plant umfangreiche Erweiterungen ihrer Gewerbeflächen. Da dies am bisherigen Standort räumlich und von der Verfügbarkeit nicht möglich ist, beabsichtigt die Firma Trans MF eine eigene Erweiterung auf den derzeit ungenutzten Flächen des ehemaligen Disko-Geländes „Extra“. Diese Flächen wären für die notwendigen Hallen- und Lagerflächen und den aufzunehmenden Schwerlastverkehr geeignet und lägen in günstiger und direkter Anbindung an die B 15.
Da sowohl Flächen des Marktes Essenbachs als auch des Markt Ergoldsbach betroffen sind, soll das Baurecht für das neue Gewerbegebiet mit einem interkommunalen Bebauungsplan erfolgen.
Der Flächenumgriff für die Firmenerweiterung umfasst dabei eine Fläche von ca. 2,4 ha:

Abbildung: Parzellar-Luftbild aus BayernAtlas 11/2022, mit Darstellung des Umgriffs für den interkommunalen Bebauungsplan (rote Fläche) und Verwaltungsgrenze (violette Linie).

2 PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN UND AUSWAHL DES PLANUNGSGEBIETS

Gemäß LEP-Ziel vom 01.09.2013 und § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen.
Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Flächenbedarf der Fa. Trans MF umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.
Eine Anbindung einer solch großen Gewerbegebietsfläche an bestehende Siedlungsgebiete würde das Siedlungsbild zum einen stark negativ verändern. Zum anderen kann ein solch großes Gewerbegebiet mit zu erwartender hoher Schwerlast-Fahrfrequenz nicht unmittelbar und problemlos an Wohngebiete angebunden werden. Weiterhin sind entsprechend große Flächen für eine GE-Nutzung in Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche im Markt Essenbach nicht verfügbar.

Auf gemeindlicher Ebene sind im Flächennutzungsplan (FNP) Gewerbeflächen in den Ortsteilen Essenbach, Mirskofen, Altheim, Ohu und Ahrain dargestellt. Diese Potenzialflächen werden im Weiteren näher untersucht.

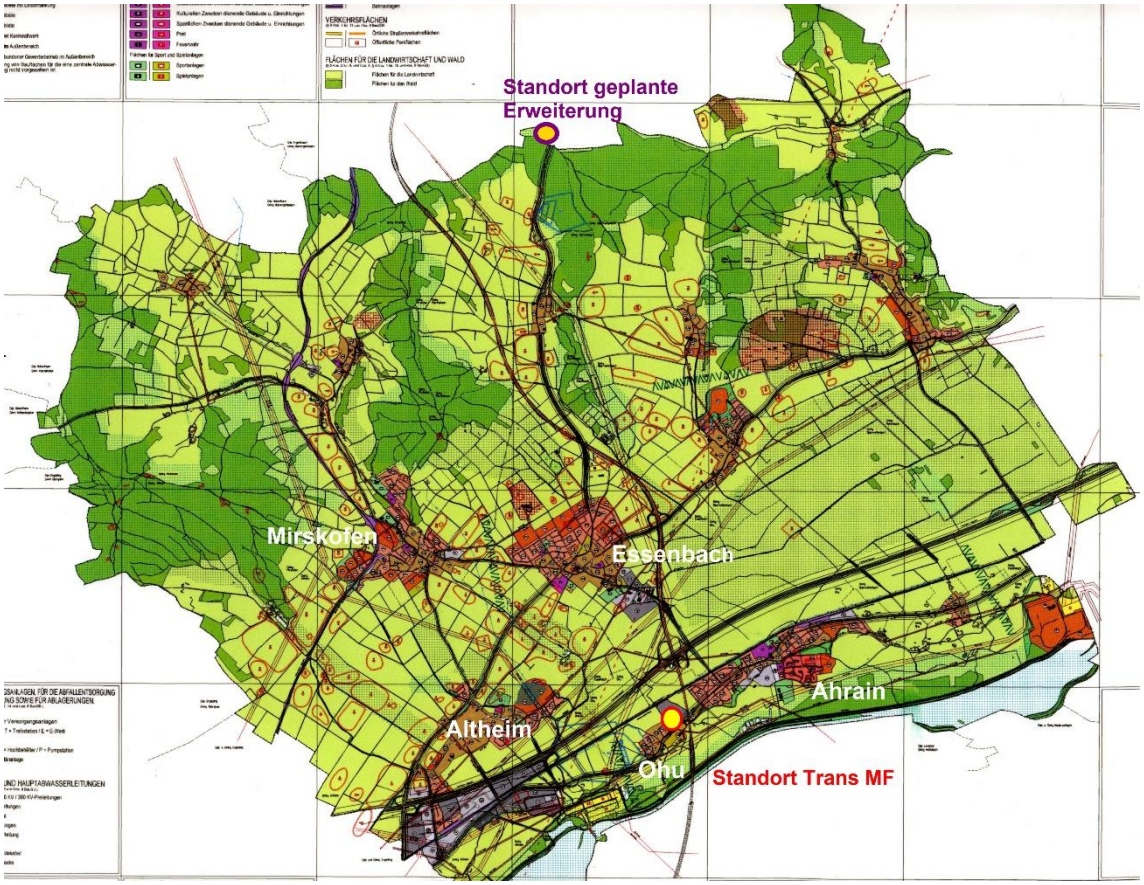
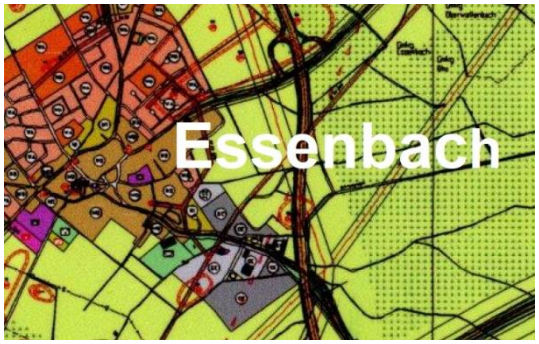


Abbildung: Übersichtplan des FNP Markt Essenbach, mit Darstellung der GE-Flächen (grau), der Lage des bestehenden Firmengeländes der Trans MF und der Lage der geplanten Erweiterungsfläche.

<u>Hinweis für alle folgenden Abbildungen in den Kapiteln 2.1 bis 2.5</u>:

- Alle Ausschnitte FNP aus dem Übersichtsplan FNP des Marktes Essenbach.
- Alle Luftbildausschnitte inkl. Flächenermittlungen und Darstellung von Planungsvorgaben aus BayernAtlas 11/2022 bis 01/2023.

2.1 Ortsteil Essenbach



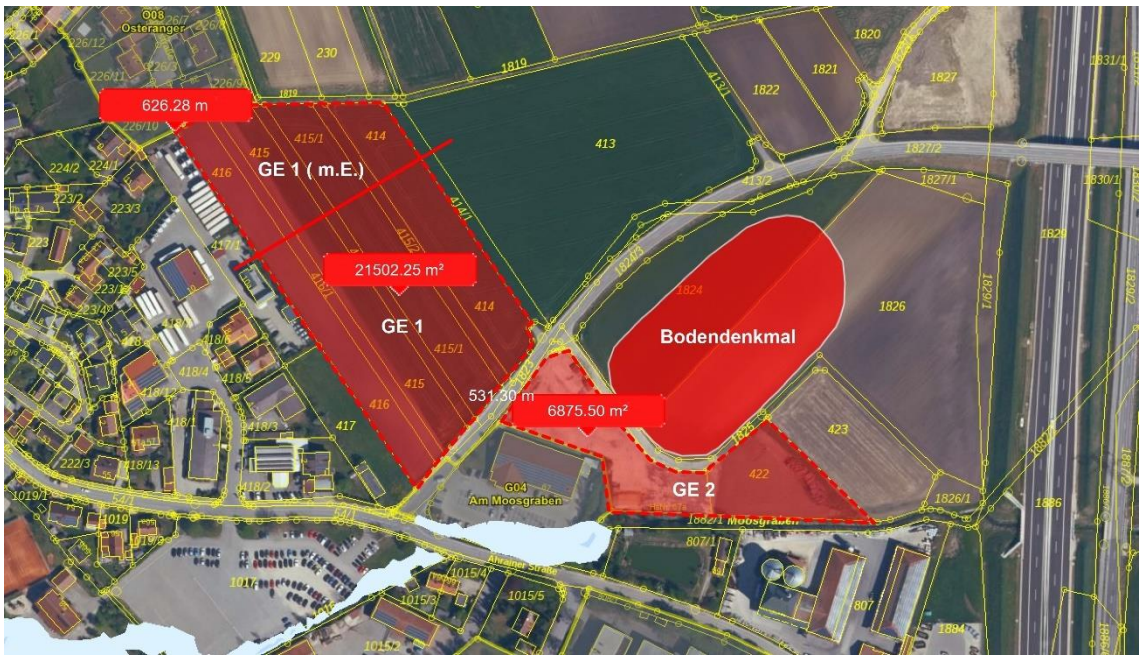
GE-Potenziale Essenbach 1 und 2

GE-Potenzial 1

- Flächenpotenzial: ca. 2,15 ha (ohne das GE m.E. nur ca. 1,5 ha)
- Topografie: eben
- Planungsvorgaben: GE m.E. ist zu beachten und benachbarte Wohngebiete
- Verfügbarkeit: nicht verfügbar. Weiterhin sind Teilflächen bereits als Erweiterungsoption für die westlich benachbarte Spedition Reiter vorgesehen.
- Erschließungsaspekte für Logistik: geeignet, Anbindung an B 15 n

GE-Potenzial 2

- Flächenpotenzial: ca. 0,69 ha
- Topografie: eben
- Planungsvorgaben: Bodendenkmal und HQ-100-Flächen angrenzend
- Verfügbarkeit: nicht verfügbar
- Erschließungsaspekte für Logistik: Flächenzuschnitt sehr eng und zu schmal



GE-Potenzial Essenbach 3

- Flächenpotenzial:	ca. 2,9 ha (ohne HQ100-Fläche ca. 1,95 ha)
- Topografie:	eben
- Planungsvorgaben:	ca. 1/3 der Fläche im Überschwemmungsgebiet HQ-100, dort ist keine verbindliche Bauleitplanung erlaubt. Das Bodendenkmal wäre nicht betroffen
- Verfügbarkeit:	nicht verfügbar. Die Flächen sind bereits von der MIPA AG als potenzielle Erweiterungsflächen erworben worden.
- Erschließungsaspekte für Logistik:	geeignet, Anbindung an B 15 n

Ergebnis

Das GE1 böte hinsichtlich der Lage und der Größe nur eine bedingt ausreichende Potenzial-Gunst für eine Nutzung durch TransMF. Jedoch muss man den nördlichen Teilbereich (GE mit Einschränkung) davon abziehen, so dass dann die übrige Fläche mit ca. 1,5 ha zu klein ist. Zudem sind Teilflächen davon bereits als Erweiterungsoption für den westlich angrenzenden Speditionsbetrieb vorgesehen.

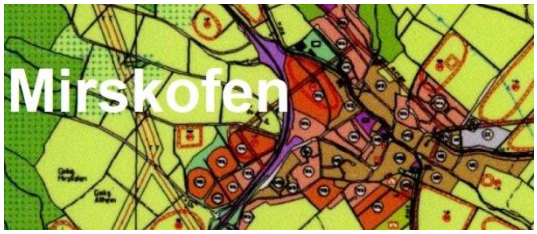
Das GE 2 ist hinsichtlich Größe und Zuschnitt absolut nicht für die Nutzung geeignet.
Zudem sind die Flächen nicht verfügbar.

Das GE 3 böte hinsichtlich der Lage, Größe und Erschließungsoption zwar eine Potenzial-Gunst für eine Nutzung durch TransMF. Jedoch ist eine Bauleitplanung auf dem HQ-100-Gebiet im südlichen Drittel nicht erlaubt.

Zudem sind die Flächen sind bereits von der MIPA AG als potenzielle Erweiterungsflächen erworben worden.

Die GE-Potenziale 1 bis 3 im Ortsteil Essenbach stellen somit keine Standortalternativen dar.

2.2 Ortsteil Mirskofen



Das bestehende GE-Erweiterungspotenzial im Ortsteil Mirskofen liegt am Ostrand nördlich anschließend an das Weißacher-Firmengelände und die Bauhofflächen des Marktes.

- Flächenpotenzial: ca. 1,3 ha
- Topografie: stark geneigt, ca. 7% Neigung von Nord nach Süd
- Planungsvorgaben: nur Bodendenkmale nördlich und östlich angrenzend
- Verfügbarkeit: Flächen nicht verfügbar
- Erschließungsaspekte für Logistik: nicht ausreichend, problematisch

Ergebnis

Das Flächenpotenzial ist zum einen für die Größenanforderungen der Trans MF unzureichend. Zum anderen ist die Topografie für die Anforderungen eines Logistik-Unternehmens zu stark geneigt, so dass sehr umfangreiche Modellierung und Erdarbeiten notwendig wären, was zudem an der Ortsrandsituation visuell problematisch wäre. Zudem sind die vorhandenen Knotenanbindungen an die Schloßstraße derzeit nicht ausreichend geeignet bzw. ausgebaut (auch Sichtfelder eingeschränkt bzw. nicht ausreichend).

Weiterhin sind die Flächen nicht verfügbar, da sie als Erweiterungsoptionen für die Fa. Weißacher oder Belange der Gemeinde (Bauhof, Lagerflächen) vorgesehen sind.

Das GE-Potenzial im Ortsteil Mirskofen scheidet somit als Standortalternative aus.

2.3 Ortsteil Altheim

GE-Potenzial Altheim 1

- Flächenpotenzial:	ca. 6,44 ha davon sind jedoch ca. 2,32 ha HQ100-Flächen
- Topografie:	weitgehend eben
- Planungsvorgaben:	2,32 ha scheiden als HQ-100-Flächen aus! Nördliche Teilfläche mit ca. 1,95 ha ist bereits für die Firmenerweiterung HaBe verkauft und verplant!
- Verfügbarkeit:	Somit verbleiben nur ca. 2,17 ha Restfläche, für die Fa. HaBe bereits weitere Kaufabsicht hat (ca. 6.000 m²). Somit verbleiben lediglich max. ca. 1,57 ha, die ungünstig geschnitten, zu klein und zudem nicht erwerbbar sind.
Erschließungsaspekte für Logistik:	noch gut, jedoch bei Umsetzung Erweiterung HaBe für die verbleibende Fläche im Westen sehr schwierig.

GE-Potenzial Altheim 2

- Flächenpotenzial: ca. 1,57 ha
- Topografie: eben
- Planungsvorgaben: Fläche vollständig in HQ-100-Fläche, auf der Fläche kann keine Bauleitplanung stattfinden, scheidet somit aus.
- Verfügbarkeit: Fläche nicht verfügbar

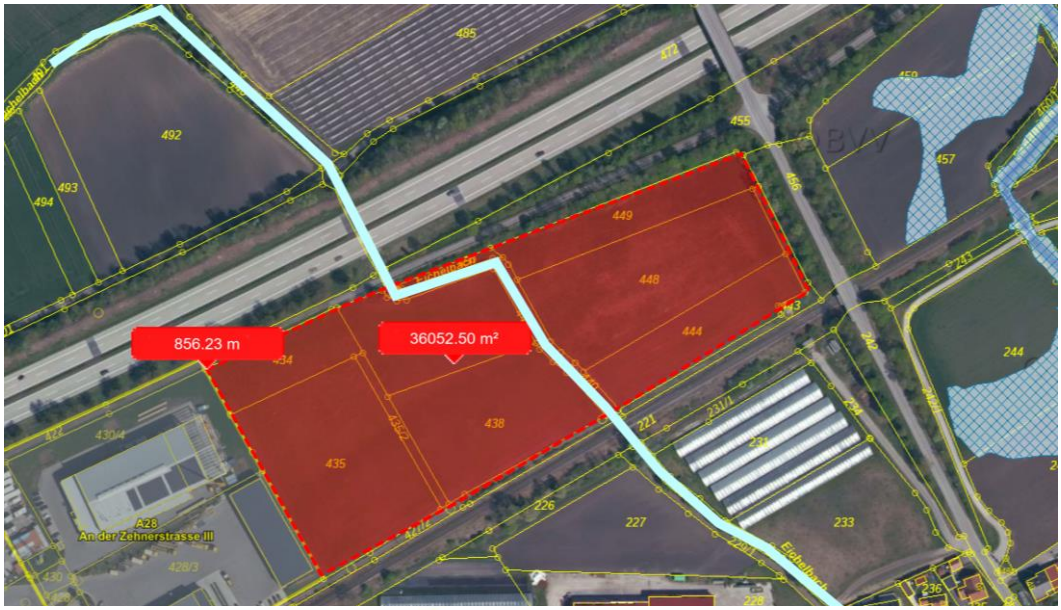
Erschließungsaspekte für Logistik: gut, nahe an B 11

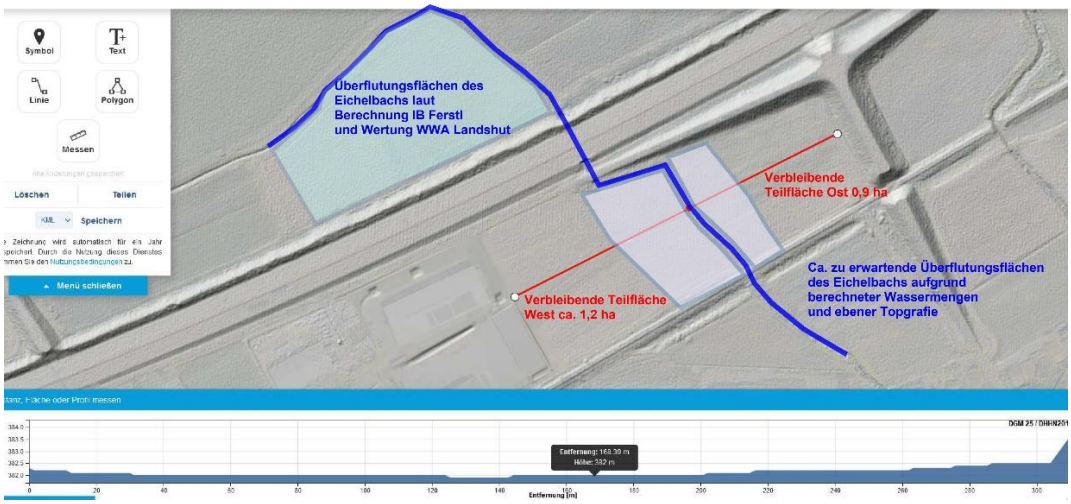
GE-Potenzial Altheim 3

- Flächenpotenzial: ca. 5,14 ha
- Topografie: eben
- Planungsvorgaben: Wohnflächen im Westen und Süden beachten!
- Verfügbarkeit: Flächen sind nicht verfügbar
- Erschließungsaspekte für Logistik: noch geeignet

GE-Potenzial Altheim 4

- Flächenpotenzial:	ca. 3,6 ha
- Topografie:	durchgehend eben
- Planungsvorgaben:	Eichelbach mit beidseitigen, überflutungsgefährdeten großen Ufersäumen (zudem wassersensibler Bereich).
- Verfügbarkeit:	Sämtliche Flächen sind aktuell nicht verfügbar
- Erschließungsaspekte für Logistik:	nur bedingt geeignet, der durchquerende Eichelbach inkl. Uferzonen teilt die Flächen in zwei Hälften auf. Die verbleibenden Teilflächen mit ca. 1,2 ha im Westen und 0,9 ha im Osten sind damit deutlich zu klein.

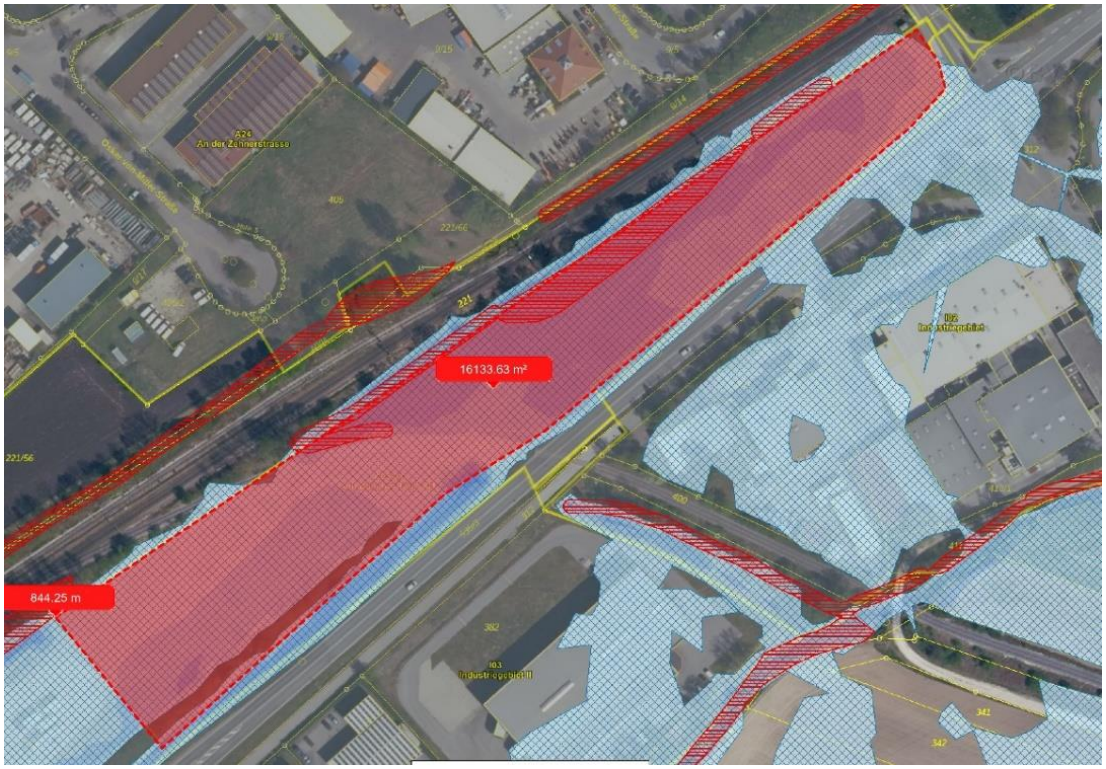




Die Schummerungs- und Schnittprofilkarte aus dem BayernAtlas verdeutlichen die hohe Überflutungsgefahr des Eichelbachs. Berechnungen und Abstimmungen zu den nördlich anschließenden Flächen in 2021 ergaben wegen des großen Einzugsgebiets und der sehr hohen Abflussmengen beim max. Spitzenabfluss (> 8 m³/ s) eine große Aufstaugefahr. Das WWA Landshut lehnte deshalb die geplante Bauleitplanung für eine PV-Anlage in diesem Bereich ab. Diese Gefahr und eine gleiche negative Stellungnahme lässt sich auch für die südlich anschließenden Flächen übertragen, da die Höhensituation und die Aufstauhöhe für den Eichelbach absolut übertragbar sind. Es würden zwei zu kleine Teilflächen verbleiben, die zudem schwer zu erschließen wären.

GE-Potenzial Altheim 5

- Flächenpotenzial:	ca. 1,61 ha, sehr schmal und langgestreckt
- Topografie:	eben
- Planungsvorgaben:	Fläche vollständig in HQ-100-Fläche, auf der Fläche kann keine Bauleitplanung stattfinden, scheidet somit aus.
- Verfügbarkeit:	Fläche nicht verfügbar
- Erschließungsaspekte für Logistik:	nicht ausreichend, problematisch. Biotopflächen entlang der Ränder schränken zudem Eignung und Nutzung ein.



Ergebnis

Die Flächenpotenziale GE 2 und GE 5 scheiden für eine Bauleitplanung komplett aus, da sie vollständig innerhalb festgesetzter Überschwemmungsflächen (HQ 100) liegen.

Die Potenzialfläche GE 1 liegt zwar günstig und ist insgesamt sehr groß. Aber hier fallen weite Teile als festgesetzte Überschwemmungsflächen aus. Zudem wurde die nördliche Teilfläche bereits von der Fa. HaBe für die geplante Firmenerweiterung erworben und die Bauleitplanung dazu schon veranlasst. Zudem besteht für die südlich angrenzend Flächen auch bereits eine Kaufabsicht der Fa. HaBe für gut 6.000 m². Die verbleibenden Restteilflächen im Südwesten wären flächenmäßig nicht mehr ausreichend, sind zudem sehr ungünstig geschnitten und nicht verfügbar. Der Markt Essenbach versuchte bereits langjährig vergeblich, diese Flächen zu erwerben.

Die Potenzialflächen GE 3 und GE 4 wären von der Flächengröße her zwar geeignet.
Die Fläche GE 3 ist jedoch wegen der angrenzenden Wohnbebauung hinsichtlich der Immissionsaspekte bedenklich und nicht verfügbar.
Die Fläche GE 4 wird wegen des Eichelbachs und der aufgezeigten Überflutungsproblematik seiner bachbegleitenden Randsäume in zwei jeweils zu kleine Teilflächen zerschnitten, zudem sind die gesamten Parzellen aktuell nicht zu erwerben.

Die untersuchten GE-Potenziale 1 bis 5 im Ortsteil Altheim scheiden somit alle als mögliche Standortalternativen aus.

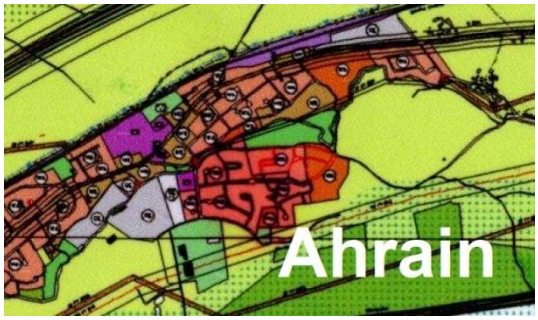
2.4 Ortsteil Ohu

Lage angrenzendes Trinkwasserschutzgebiet Ohu

Ergebnis
In Ohu gibt es keine freien GE-Potenziale. Die östlichen angrenzenden Flächen scheiden für die Trassierung der B 15n aus, die westlichen Flächen sind nicht verfügbar und zudem für eine GE-Erweiterung wegen des benachbarten Trinkwasserschutzgebiets problematisch.

Somit ist kein GE-Potenzial im Ortsteil Ohu vorhanden.

2.5 Ortsteil Ahrain



GE-Potenziale Ahrain 1 und 2

GE-Potenzial 1

- Flächenpotenzial: ca. 1,69 ha
- Topografie: eben
- Planungsvorgaben: keine. Angrenzende Wohngebiete und Bachlauf beachten.
- Verfügbarkeit: nicht verfügbar
- Erschließungsaspekte für Logistik: nicht geeignet, gefangene Situation, Erschließung sehr schwierig bzw. nicht gegeben.

GE-Potenzial 2

- Flächenpotenzial: ca. 3,64 ha (davon jedoch ca. 1,5 ha GE m.E.)
- Topografie: eben
- Planungsvorgaben: angrenzende Wohnnutzung
- Verfügbarkeit: nicht verfügbar
- Erschließungsaspekte für Logistik: Am Ortsrand in „2. Reihe“, Erschließung problematisch und über bestehende Straßen und Brücken unzureichend.

GE-Potenziale Ahrain 3 und 4

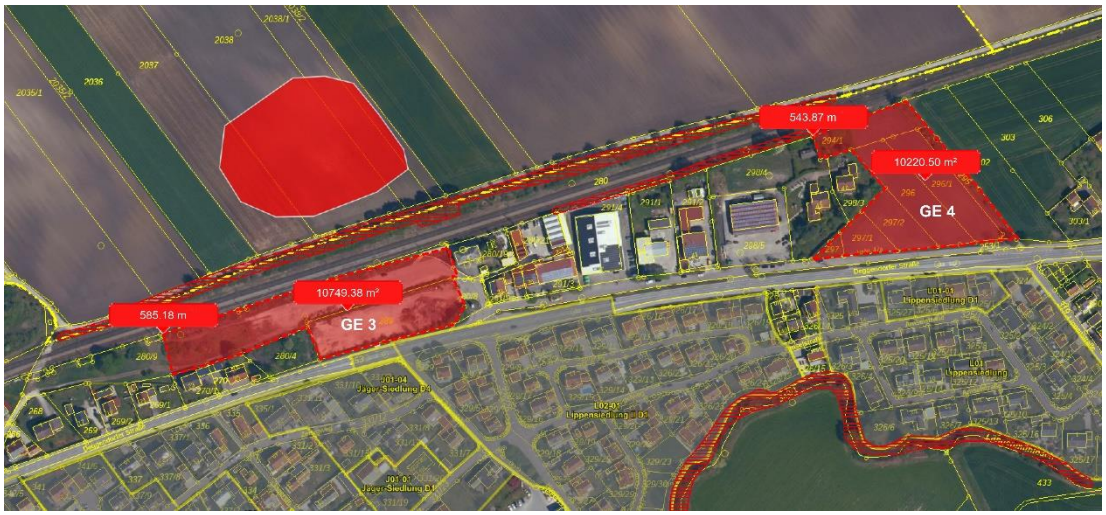
GE-Potenzial 3

- Flächenpotenzial: ca. 1,07 ha
- Topografie: weitgehend eben
- Planungsvorgaben: angrenzendes Wohngebiet und naturnahe Flächen.
- Verfügbarkeit: nicht verfügbar.
  Standort mit hoher Altlastensituation und unwirtschaftlicher Dekontaminationserfordernis.
- Erschließungsaspekte für Logistik: gute Anbindung an B 11, jedoch Flächenzuschnitt sehr eng und langgestreckt.

GE-Potenzial 4

- Flächenpotenzial: ca. 1,02 ha
- Topografie: weitgehen eben
- Planungsvorgaben: angrenzende Wohnnutzung im Süden und Westen
- Verfügbarkeit: nicht verfügbar.

Erschließungsaspekte für Logistik: gute Anbindung an B 11



Ergebnis
Die Potenzialflächen GE1 und GE 2 scheiden wegen ihrer geringen Größe und ihrer gefangenen und rückwärtigen Lage im Ortsteil mit schwieriger Erschließung aus.

Die Potenzialflächen GE3 und GE 4 sind ebenfalls deutlich zu klein für die Flächenanforderungen.

Alle Flächen sind zudem nicht verfügbar. Das GE 3 scheidet zudem wegen der noch ausstehenden, sehr unwirtschaftlichen Dekontaminationserfordernis aus.

Die untersuchten GE-Potenziale 1 bis 4 im Ortsteil Ahrain scheiden als mögliche Standortalternativen aus.

3 FAZIT, ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend ergab die ausführliche Flächenpotentialanalyse für den Markt Essenbach, dass in den Gewerbegebietsflächen des FNP zwar noch freie Flächenpotenziale bestehen, diese aber weitestgehend wegen ihrer geringen Größe und der bestehenden Planungsrestriktionen nicht geeignet oder dafür ausreichend sind.

Die wenigen, aufgrund ihrer Lage und Größe in Frage kommenden Potenzialflächen in den Ortsteilen Essenbach und Altheim sind nicht verfügbar, flächenmäßig nicht oder nur bedingt ausreichend, oder es bestehen dafür bereits anderweitige Planungs- und Erweiterungsoptionen für angrenzende Betriebe.

Da die Flächenanalyse keine freien und ausreichend geeignete Flächen erfassen konnte, ist die Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebiets für die notwendige Erweiterung der Firma Trans MF notwendig.

Die dafür geplanten Flächen des ehemaligen Disko-Geländes „Extra“ wären größenmäßig, von der Topografie für die notwendigen Hallen- und Lagerflächen und den aufzunehmenden Schwerlastverkehr sehr gut geeignet und lägen zudem in sehr günstiger und direkter Anbindung an die B 15 mit kurzen Wegen zu B 15 n und der BAB 92.

Dieser Standort würde alle Anforderungen gut erfüllen und wäre auch hinsichtlich seiner insgesamt geringen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als geeignet einzustufen.
Die Flächen sind durch die vorhergehenden Nutzungen in weiten Teilen bereits vorbeeinträchtigt oder in weiten Teilen befestigt oder versiegelt, so dass keine naturnahen Strukturen betroffen wären und auch der Eingriff auf diese Flächen somit relativ gering wäre.
Weiterhin läge der Standort in weiter Entfernung zu den benachbarten Wohnflächen und wäre auch hinsichtlich der Immissionsaspekte als günstig und geeignet einzustufen.

Landshut, 09.11.2022, überarbeitet 30.01.2023

Eckhard Emmel
Stadtplaner, Landschaftsarchitekt