

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz

Landkreis Altötting



Innenentwicklungspotenzial und Bedarf neuer Siedlungsflächen für die Industrie in der Gemeinde

Fassung: 06.10.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2. Industrie in der Gemeinde	3
3. Innenentwicklungspotenzial.....	6
4. Bedarf neuer Siedlungsflächen für die Industrie	7
5. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen.....	8
6. Zusammenfassung.....	9

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Gemäß den raumordnerischen Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans Südostoberbayern (RP, Grundsatz 1) zur Ressourcenschonung (LEP Grundsatz 1.1.3), zum Flächensparen (LEP Grundsatz 3.1) und zur Innenentwicklung (LEP Ziel 3.2) sind Neuausweisungen von Siedlungsflächen zu prüfen und auf den nachvollziehbaren Bedarf zu begrenzen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (LEP Grundsatz 3.1 und RP Grundsätze 1 und 2). Die Bauleitplanung hat deswegen sicherzustellen, dass eine möglichst effiziente Nutzung der ausgewiesenen Siedlungsflächen durch entsprechende Festsetzungen erreicht wird.

Mit dem vorliegenden Bericht zielt die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz darauf ab, die vorhandenen Flächenpotenziale der Industrieflächen zu erfassen, deren Innenentwicklungspotenzial zu prüfen und den Bedarf neuer Siedlungsflächen für die Industrie in der Gemeinde zu erläutern sowie die Nutzung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen zu sichern.

2. Industrie in der Gemeinde

Die im Gemeindegebiet Burgkirchen a.d.Alz vorhandenen Industrieflächen (GI) liegen gänzlich im Ortsteil Gendorf, nördlich des Ortskerns der Gemeinde bzw. nördlich der Alz, und bilden den Chemiepark Gendorf. Im Süden und Westen grenzt der Chemiepark an die Staatsstraße 2107, im Osten an die Alz und im Norden an Waldflächen (Öttinger Forst). Die Gleisanlage der Bahnlinie Tüßling-Burghausen trennt den Park in einen östlichen Hauptteil mit Schwerpunkt an chemischer Produktion und einen westlichen Teil mit Logistik- und Parkplatzflächen.

Der Chemiepark Gendorf ist der größte Bayerns und derzeit Standort für über 30 mittelständische sowie globale Unternehmen aus den Bereichen Basis- und Spezialchemie, Kunststoffe, Energieversorgung und Dienstleistungen. Der Chemiepark beschäftigt etwa 4000 Mitarbeiter. Damit ist er der größte Arbeitgeber der Gemeinde und für diese von existenzieller Bedeutung.

Die Eigenart und der große Vorteil des Chemieparks liegt darin, dass die angesiedelten Unternehmen eng miteinander vernetzt sind, mit einem Austausch von Herstellungsprodukten und Dienstleistungen und gemeinsamer Infrastruktur. Dadurch können Transporte, Ressourcen und Energie eingespart und Investitionen in Umwelttechnik gemeinsam getätigt werden. Weiterhin ist eine für Chemieunternehmen optimal konzipierte Infrastruktur vorhanden, die es in herkömmlichen Gewerbegebieten so nicht gibt.

Der Standort ist aus mehreren Gründen für Industrieflächen optimal, unter anderem da er

- direkt an der Bahn und der Staatsstraße liegt, d. h. es besteht eine optimale Anbindung für die Anlieferungen von Rohstoffen bzw. den Versand von Produkten (siehe Abbildung 1).
- von anderen Siedlungstypen entfernt ist, und deswegen auch die Abstandsvorgaben der Richtlinie 2012/18/EU zur „Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen“ (SEVESO-III) einhalten kann (siehe Abbildung 2).
- auf einem Boden liegt, der bereits mit hohen Konzentrationen Perfluorooctansäure (PFOA) belastet ist, was die Fläche ohnehin ungeeignet für andere Siedlungstypen macht (siehe Abbildung 3).

Innenentwicklungspotenzial und Bedarf neuer Siedlungsflächen für die Industrie in der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Fassung vom 06.10.2025

In den letzten Jahrzehnten ist der Chemiapark durch eine kontinuierliche Nachverdichtung ohne Inanspruchnahme neuer Flächen stark gewachsen (siehe Kapitel 3 unten). Nun ist er aber an seine physischen Grenzen gestoßen und es werden dringend zusätzliche Flächen benötigt, um die Produktionskapazitäten der am Standort ansässigen Unternehmen weiter auszubauen und um im nationalen sowie vor allem internationalen Wettbewerb um Investoren handlungsfähig zu bleiben und auch künftig den Standort und letztlich das Bayerische Chemiedreieck im Südosten Bayerns und die dort vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern (siehe Kapitel 4 unten).

Aufgrund des Bedarfs an spezieller Infrastruktur sowie höherer Emissionskontingente ist es in der Regel nicht möglich, Industriebetriebe in Gewerbegebieten unterzubringen. Die im Gemeindegebiet noch freien Gewerbeflächen sind als Gewerbegebiete (GE) nicht für Industriebetriebe geeignet. Für Industriebetriebe kommt in der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz einzig der als Industriegebiet (GI) ausgewiesene bzw. vorgesehene Bereich um den Chemiapark Gendorf in Betracht.

Die Gemeinde sieht deswegen eine Erweiterung des Chemiaparks nach Norden vor, was auch im derzeit gültigen Flächennutzungsplan seit langem so vorgesehen und dargestellt ist (siehe Abbildung 4). Diese Erweiterung nach Norden ist die einzig mögliche und auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Chemiaparks. Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine insgesamt 12,4 ha große Fläche, die derzeit als Wald genutzt ist

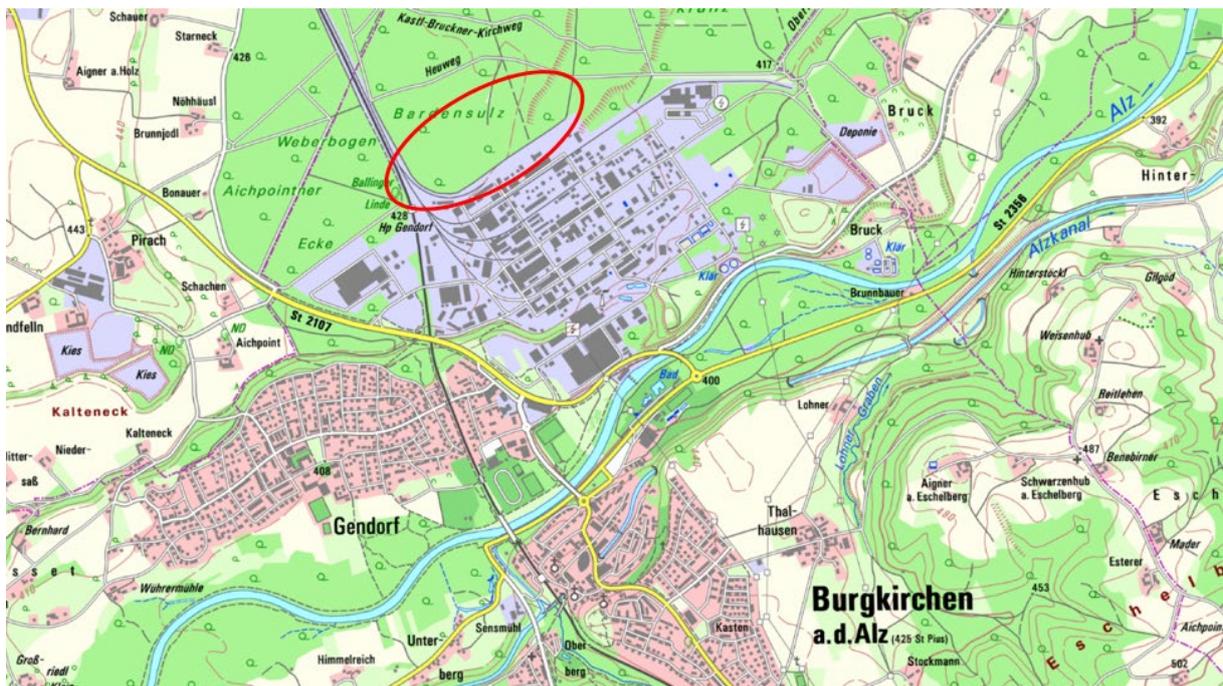


Abbildung 1 Amtlicher Lageplan.¹ Der Chemiapark Gendorf liegt direkt an der Staatsstraße 2107 bzw. der Bahn. Die Bereitstellungs- und Übergabegleise in der Nähe des Bahnhofs Kastl wurden kürzlich ausgebaut um ein künftiges Wachstum zu ermöglichen. Die geplante Erweiterungsfläche ist Rot umrandet dargestellt.

¹ Quelle: BayernAtlas

Innenentwicklungspotenzial und Bedarf neuer Siedlungsflächen für die Industrie in der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Fassung vom 06.10.2025



Abbildung 2 Darstellung des Gebiets, das bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen im derzeit bestehenden Chemiapark möglicherweise betroffen ist.² Die sich aus SEVESO III ergebenden Abstandsflächen liegen für die neu hinzukommenden Flächen ausschließlich im Wald, Siedlungsgebiete sind dadurch nicht betroffen. Der Chemiapark ist einer der wenigen Chemiaparks in Deutschland, der die Abstandsvorgaben der sogenannten SEVESO-III Richtlinie einhalten kann.

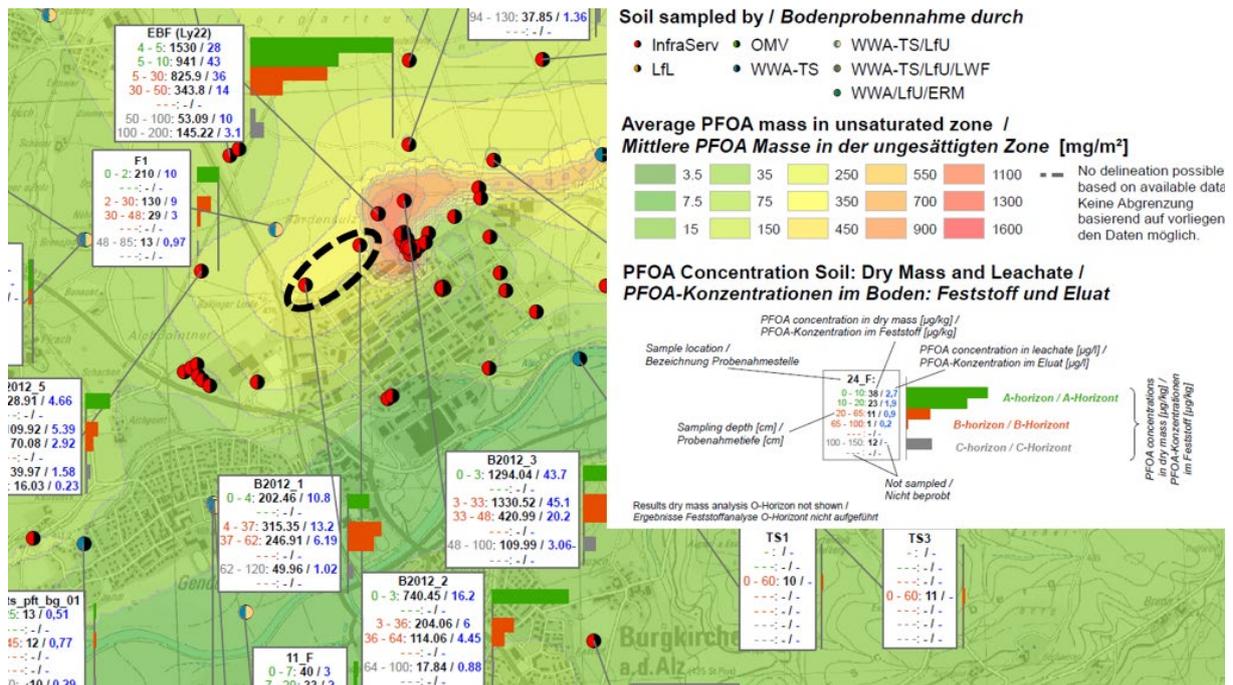


Abbildung 3 Überblick PFOA-Belastung des Bodens.³ Der Boden im Bereich des Chemiaparks ist bereits mit hohen Konzentrationen PFOA belastet. Die geplante Erweiterungsfläche ist Schwarz umrandet dargestellt.

² Quelle: Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Abstands nach Leitfaden KAS 18 für den Chemiapark Gendorf der Infracore GmbH & Co. KG, Burgkirchen - Umsetzung des § 50 BImSchG bzw. des Artikel 13 der SEVESO-III-Richtlinie

³ Quelle: Annex B 1 des Abschlussberichtes der ERM GmbH

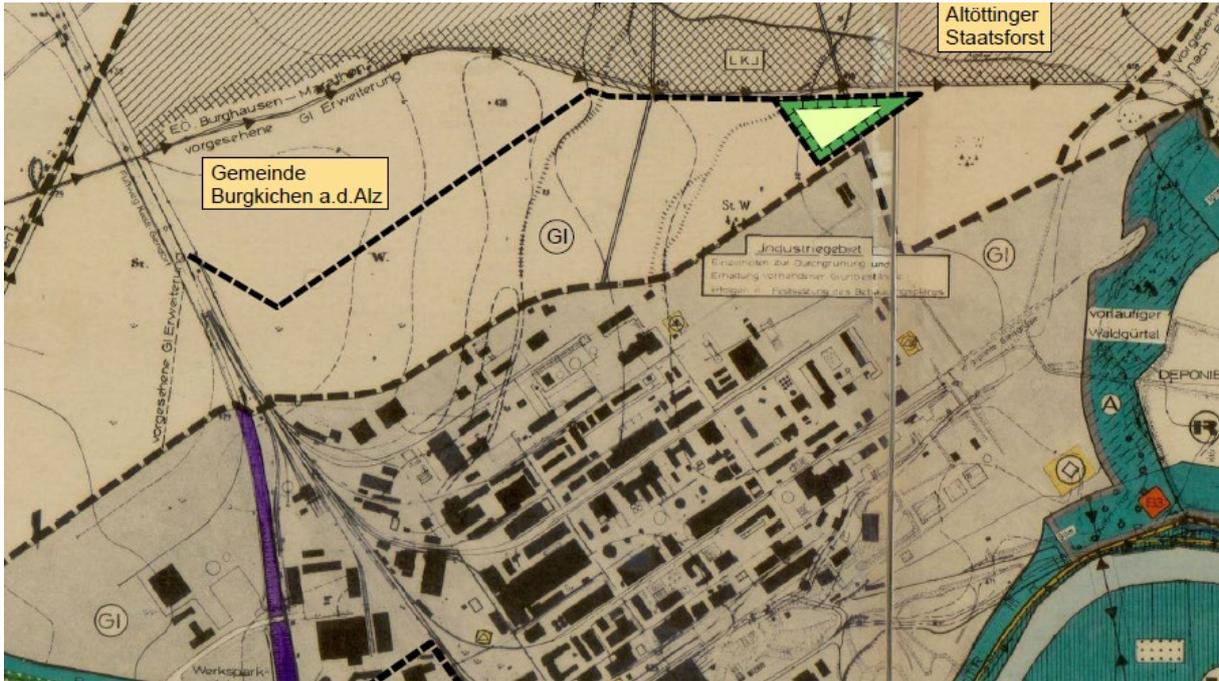


Abbildung 4 Ausschnitt der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Die geplante Erweiterungsfläche ist bereits als Industriefläche (GI) dargestellt.

3. Innenentwicklungspotenzial

Im letzten Jahrzehnt wurde eine massive Nachverdichtung des Chemiearks unternommen. Durch hohe Investitionen in die vorhandene Baumasse bzw. industrielle Infrastruktur ist das Anlagevermögen (Wiederbeschaffungswert) des Chemiearks zwischen den Jahren 2010 und 2024 um über 90% gestiegen (siehe Abbildung 5). In diesem Zeitraum flossen insgesamt ca. 1 Milliarde Euro Investitionen in den Chemiepark.

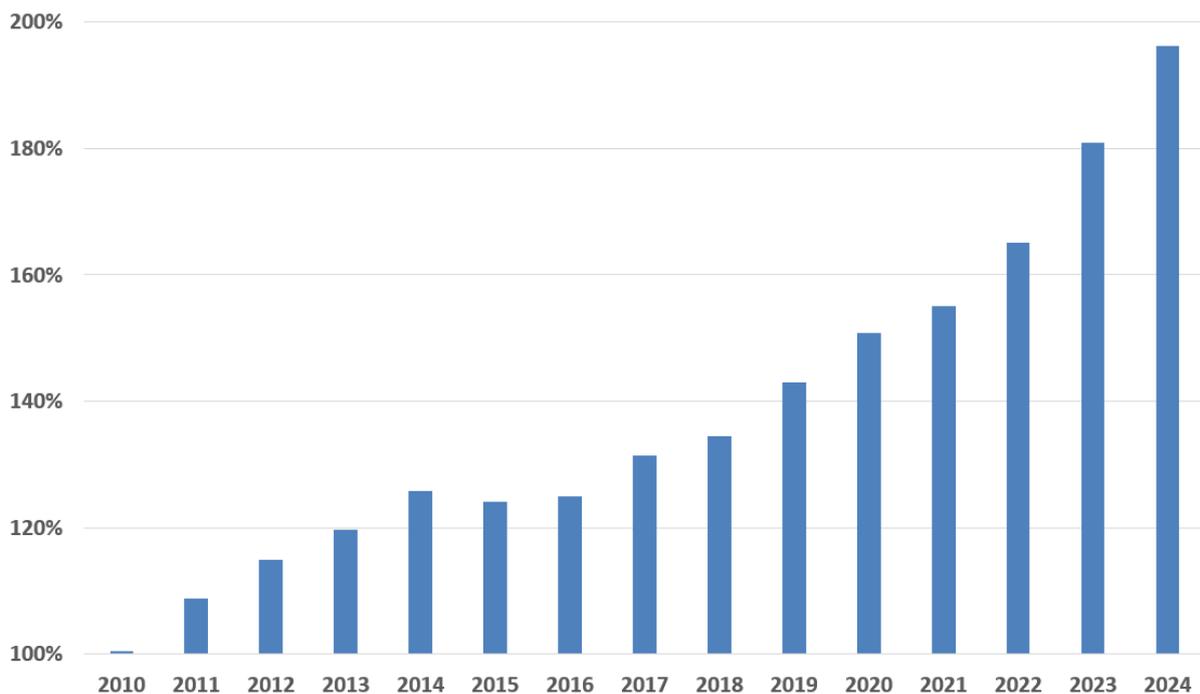


Abbildung 5 Entwicklung des Wiederbeschaffungswertes des Chemiearks 2010-2024.

Ein weiterer Indikator für die stattgefundene Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung sind die insgesamt 400 Bauanträge für Vorhaben auf den vorhandenen Industrieflächen, die zwischen den Jahren 2010 und 2025 eingereicht wurden (siehe Abbildung 6). Darüber hinaus hat der Chemiapark auch die Bereitstellungs- und Übergabegleise in der Nähe des Bahnhofs Kastl ausgebaut, um ein künftiges Wachstum des Chemiaparkbetriebes zu ermöglichen.

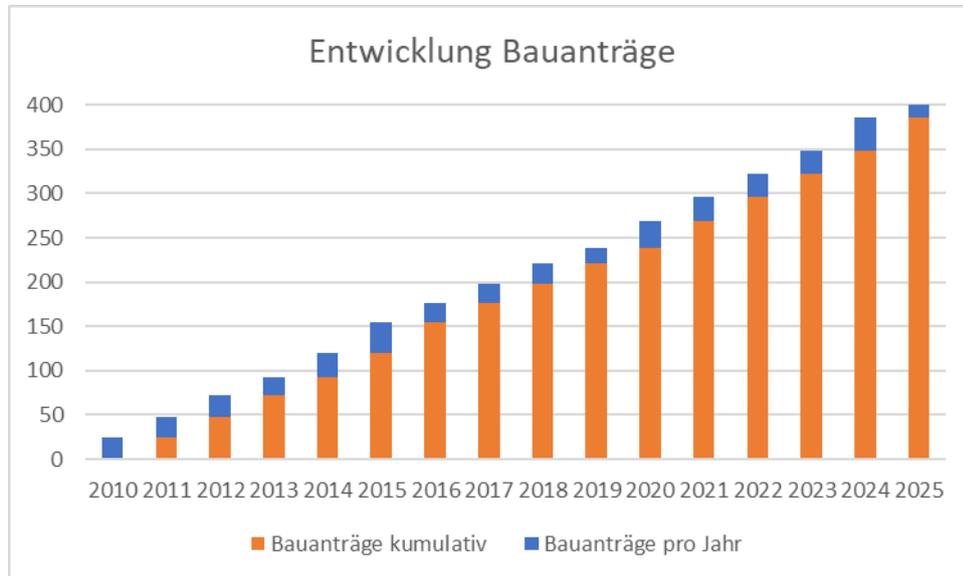


Abbildung 6 Entwicklung Bauanträge 2010-2025.

Nach dieser Innenentwicklung ist der Chemiapark nun an seine physischen Grenzen gestoßen, und die Möglichkeiten zur weiteren Nachverdichtung sind größtenteils ausgeschöpft.

4. Bedarf neuer Siedlungsflächen für die Industrie

Aufgrund des oben erläuterten ausgeschöpften Innenentwicklungspotenzials werden zusätzliche Flächen benötigt, um eine weitere Entwicklung des Chemiaparks zu ermöglichen und sicherzustellen. Bei einer Analyse des Bedarfs an neuen Industrieflächen ist ein kurzfristiger sowie ein langfristiger Planungshorizont notwendig.

Der Chemiapark bekommt regelmäßig Ansiedlungsanfragen von regionalen, nationalen und internationalen Firmen, die in der Regel sehr kurzfristig bedient werden müssen. Der Chemiapark hat seinen Fokus auch auf die Ansiedlung von neuen Zukunftsindustrien, z. B. aus dem Bereich Kreislaufwirtschaft oder Recycling gelegt. So konnten im Jahr 2025 die Firmen PRUVIA aus dem Bereich des thermochemischen Kunststoffrecycling und das Münchner Startup tozero, welches sich auf das Recycling von Lithium-Ionen-Batterien spezialisiert hat, am Chemiapark angesiedelt werden. Bereits für Pruvia war es notwendig, das Werk in Richtung Norden zu erweitern. Die letzte Erweiterungsfläche mit Baurecht wurde damit aufgebraucht. Bei ihrer Standortwahl nehmen Firmen oft mehrere mögliche Orte in Betracht und bei den Auswahlkriterien geht es unter anderen um die vorhandene Infrastruktur, die Möglichkeit für eine individuelle Gestaltung der Flächen, sowie vor allem die Möglichkeit für eine zeitnahe Umsetzung der Pläne durch ein kurzfristig verfügbares Baufeld. Wenn kein Baurecht besteht, fallen die Entscheidungen national und international agierender Konzerne schnell auf einen anderen Standort.

Innenentwicklungspotenzial und Bedarf neuer Siedlungsflächen für die Industrie in der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Fassung vom 06.10.2025

Der Chemiapark arbeitet darauf hin, bis 2045 klimaneutral zu werden. Hierfür steht eine Reihe von Investitionen an, um den enormen Energiebedarf des Chemieparks GENDORF auf klimaneutrale Weise zu decken. Der Chemiapark GENDORF will sich hier breit aufstellen und viele Bausteine nutzen, diesen Transformationsprozess umzusetzen. Dies kann nur gelingen, wenn hierfür auch geeignete Flächen zur industriellen Nutzung zur Verfügung stehen, die derzeit noch nicht vorhanden sind.

2022 hat der Technologiekonzern 3M beschlossen, die Produktion von Fluorpolymeren bei seiner Tochtergesellschaft Dyneon im Chemiapark Gendorf bis Ende 2025 einzustellen und den Standort zu schließen. Der geordnete Rückbau der Produktionsanlagen der Dyneon wird noch mindestens einen Zeitraum von 10 Jahren in Anspruch, bevor die Flächen wieder anderweitig genutzt werden können. Zudem werden für den Rückbau zusätzliche Flächen zur Lagerung von anfallenden Materialien und für die zum Rückbau erforderlichen Anlagen und Apparate benötigt. Durch den Ausstieg der Dyneon werden mittelfristig Flächen blockiert, die für eine industriell wertschöpfende Nutzung solange nicht zur Verfügung stehen.

Deswegen ist es für die weitere Entwicklung des Chemieparks unabdingbar notwendig, zeitnah Baurecht auf den vorgesehenen Erweiterungsflächen zu schaffen. Nur so besteht die Möglichkeit, Ansiedlungsanfragen kurzfristig und mit maximaler Flexibilität zu beantworten bzw. die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Für die Gemeinde geht es in erster Linie darum, dass der Chemiapark im internationalen Wettbewerb um Investoren auch in Zukunft handlungsfähig bleibt und als Industriestandort innerhalb Bayerns und der Bundesrepublik Deutschland und die dort vorhandenen lokalen Arbeitsplätze gesichert werden kann. Nur damit ist sichergestellt, dass die Gemeinde weiterhin zukunftsfähig bleibt.

Darüber hinaus liegen derzeit mehrere konkrete Flächenanfragen (insgesamt ~ 5 ha) von neuen Interessenten vor, die ihren Produktionsbetrieb im Chemiapark Gendorf aufbauen möchten. „Time to Market“ ist dabei ein entscheidender Faktor und der Chemiapark Gendorf steht auch dabei im direkten Wettbewerb mit anderen Standorten, z. T. weltweit. Jede Investition, die nicht an den Standort Burgkirchen/Gendorf kommt, schwächt direkt diesen Standort („Economy of Scale“, Technologievorsprung vs. -rückstand usw.).

5. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen

Auf Grund des oben genannten Bedarfs an neuen Industrieflächen sieht die Gemeinde eine Erweiterung des Chemieparks um insgesamt 12,4 ha nach Norden vor. Um möglichst sparsam mit diesen Flächen umzugehen, werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen vorgesehen, die auch weitgehend im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Zur Begrenzung des Bedarfs an neuen Außenbereichsflächen wird ein hohes Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zugelassen, die eine möglichst effektive bzw. konzentrierte Nutzung dieser Industrieflächen ermöglicht. Hierbei sind eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 9,0 sowie Gebäude mit Längen von mehr als 50 m zulässig. Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu begrenzen, sind alle nicht befestigten privaten Grundstücksflächen als Wiesen-, Rasen- oder Strauchflächen bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen.

Im Chemiapark bestehen gemeinsame Infrastruktur und Dienstleistungen, an die sämtliche Firmen angeschlossen sind, hierunter die Versorgung mit Energie und Rohstoffen, der Werkenschutz und die Werksfeuerwehr, die Entsorgung von Abwässern und Abfällen sowie die Logistik. Dadurch können Transporte, Ressourcen und Energie eingespart werden und Technologie zum Schutz der Umwelt gemeinsam eingesetzt werden, sodass sich die einzelnen Unternehmen auf die eigene Produktion konzentrieren können. Industrieflächen, z. B. für private

Innenentwicklungspotenzial und Bedarf neuer Siedlungsflächen für die Industrie in der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Fassung vom 06.10.2025

Versorgungsanlagen und Logistik, werden durch diese gemeinsame Infrastruktur bzw. Dienstleistungen eingespart.

Die Erschließung der Industrieflächen erfolgt ausschließlich über das bestehende private Werksstraßennetz des Chemieparks. Das Straßennetz ist optimiert, um die Industrieflächen möglichst flächensparend zu erschließen. Es wird mit Regelquerschnitten gearbeitet, die relativ breit sind, dafür aber die Industrieflächen mit der gesamten Versorgungs-, Entsorgungs- und verkehrstechnischen Infrastruktur verknüpfen können: neben und unter den Straßen, die für Schwerlastverkehr ausgelegt sind, liegen auch bis zu zwei Werksgleise, Kabeltrassen, Rohrbrücken, Abwasserkanäle, Sonderkanäle, Nutzwasserleitungen und Trinkwasserleitungen.

Ein großer Vorteil des Chemieparks liegt darin, dass die angesiedelten Unternehmen eng miteinander vernetzt sind. Was die eine Firma herstellt (einschließlich anfallender Nebenprodukte und Abfallstoffe), kann oft von anderen Firmen als Ausgangsprodukt genutzt werden. Dies, zusammen mit vorhandenen gemeinsamen Lagerflächen, führt dazu, dass individuelle Lagerflächen der Firmen eingespart werden.

Die Anzahl der Autos auf dem Werksgelände wird durch Verträge mit den Firmen streng geregelt: zum Beispiel müssen etwa 95% der Arbeitnehmer auf vier Parkplatzflächen außerhalb des Werksgeländes parken. Auch für Lastkraftwagen gibt es gemeinsame Parkflächen. Dadurch kann der Bedarf an individuellen Stellplätzen auf den Industrieflächen der Einzelfirmen minimiert werden.

Des Weiteren wird ein sparsamer Umgang mit den Flächen dadurch erreicht, dass die sich ansiedelnden Firmen einen flächenbezogenen Pachtpreis entrichten müssen und auch die Kosten für die zur Verfügung gestellte Standortinfrastruktur z. T. flächenbezogen berechnet werden. Aufgrund der hohen Kosten der Industrieflächen besteht seitens der Firmen ein ausgeprägtes Interesse, diese möglichst effizient zu nutzen; dies insbesondere, da die Flächen durch ihre Lage und ihre SEVESO-III-Konformität besonders wertvoll für die chemische Produktion sind.

6. Zusammenfassung

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Mit dem vorliegenden Bericht stellt die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz ihren Bedarf an neuen Siedlungsflächen für die Industrie dar.

Die vorhandenen Industrieflächen der Gemeinde liegen im Ortsteil Gendorf und bilden den Chemiepark Gendorf. In den letzten Jahrzehnten ist der Chemiepark durch eine kontinuierliche Nachverdichtung und ohne zusätzlichen Bedarf an Außenbereichsflächen stark gewachsen, was sich im Wachstum des Wiederherstellungswerts der Anlagen sowie der Anzahl der Bauanträge widerspiegelt. Die Möglichkeiten zur weiteren Nachverdichtung sind größtenteils ausgeschöpft und es werden zusätzliche Flächen benötigt, um eine Weiterentwicklung des Chemieparks zu ermöglichen.

Die Gemeinde sieht hier eine Erweiterung des Chemieparks um 12,4 ha nach Norden vor, was auch im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Um möglichst sparsam mit diesen Flächen umzugehen, werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen vorgesehen, die auch weitgehend im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die vorgesehene Erweiterung ist unabdingbar notwendig, um im nationalen sowie internationalen Wettbewerb um Investoren handlungsfähig zu bleiben sowie um neue Zukunftsindustrien, z.B. aus dem Bereich Kreislaufwirtschaft, in Gendorf anzusiedeln Für die Gemeinde geht

Innenentwicklungspotenzial und Bedarf neuer Siedlungsflächen für die Industrie in der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Fassung vom 06.10.2025

es in erster Linie darum, lokale Arbeitsplätze auch in der Zukunft zu erhalten und als Gemeinde die Voraussetzungen zu schaffen, die eine zukunftsorientierte Sicherung des Industriestandortes gewährleisten.

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz, den

.....
Claudia Hausner
Zweite Bürgermeisterin