

Bebauungsplan



Stadt
Landau
a.d.Isar

„Weidenstraße Nord“

Aufstellungsbeschluss	22.05.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	27.05.2025 – 04.07.2025
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange	27.05.2025 – 04.07.2025
Behandlung eingegangener Stellungnahmen	06.07.2026
Öffentlichkeitsbeteiligung	27.07.2026 – 27.08.2026
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	23.07.2026 – 27.08.2026
Behandlung eingegangener Stellungnahmen	17.09.2026
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB	23.09.2026 – 08.10.2026
Behandlung eingegangener Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss	

Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weidenstraße Nord“:

§ 1

Der Bebauungsplan „Weidenstraße Nord“ wird in der Fassung vom XX.XX.2026 aufgestellt. Die Begründung wird inhaltlich gebilligt.

§ 2

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Landau a.d.Isar, den

Matthias Kohlmayer
1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung mit Inkrafttreten

Planung:	Stadt Landau, Stadtbauamt Marienplatz 2, 94405 Landau	Angela Kirschner-Eschlwech 94428 Lappersdorf
----------	--	---

Entwurf vom: 17.09.2026



Planliche Festsetzungen – Legende:

1. Art der Baulichen Nutzung

- MU Urbanes Gebiet gem. 6a BauNVO
Die Nutzungen nach § 6a Abs 2 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung:

- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II+D Zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss als Höchstmaß
- 7,5 m Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe traufseitig) als Höchstmaß

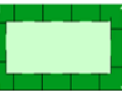
3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2 - - - Baugrenze
- 3.3 Art. 6 Die Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 Bayerische Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung.

4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenverkehrsfläche – Die Gesamtstraßenbreite ist mit 5 m angesetzt.
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

- 5.1  Öffentliche Grünfläche
- 5.2  Private Grünfläche
- 5.3  Baum zu erhalten
- 5.4  Großbaum zu pflanzen mit Standortfestlegung
- 5.5  Biotope nachrichtlich gem. LfU
- 5.6  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
(Anlage Gebüsch/Hecke, nährstoffreicher Standort, Biotop-/Nutzungstyp B116)

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Grenze des Geltungsbereichs
- 6.2  Vorgeschlagene Parzellengrenzen

Textliche Festsetzungen:

1. Eingabeplan

Die Einhaltung aller Festsetzungen auf dem Baugrundstück, insbesondere die Höhenlagen und die Geländegestaltung, sind, auch im Freistellungsverfahren, im Eingabeplan in geeigneter Art prüfbar nachzuweisen.

2. Geländegestaltung

2.1 Auffüllungen sind bis max. 30 cm zugelassen.

2.2 Eine Anpassung der Geländeoberfläche ist dabei maximal bis zur Oberkante der Erschließungsstraße zulässig.

Auffüllungen müssen im Übrigen zur Grundstücksgrenze hin wieder auf das Urgelände zurückgeführt werden. Ausnahmsweise kann in Abstimmung mit dem Grundstücksnachbar eine durchgehende Auffüllung erfolgen.

3. Gebäude und Gebäudegestaltung

3.1 Dachformen: Geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 30° und Flachdächer.
Unzulässig: Krüppelwalmdach
Als Firstrichtung wird eine Ost-West-Ausrichtung empfohlen.
Als Dacheindeckung sind rote und anthrazitfarbige Dachziegel zulässig.
Flachdächer: Begrünt

3.2 Dachgauben: Der Einbau von Dachgauben ist zulässig.

3.3 Solarenergie: Anlagen zur solaren Energienutzung (Photovoltaik und Warmwasser) sind innerhalb der Dachflächen zu platzieren, ein Hinausragen über den Dachfirst - bei Flachdächern die Attika - oder seitlich über das Dach ist nicht zulässig.
Eine Aufständigung der Module (außer auf Flachdächern) zur Änderung der Neigung ist unzulässig.

4. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

4.1 Stellplatzbedarf: 2 Stellplätze pro Wohneinheit

4.2 Die Errichtung von Stellplätzen in überdachter Bauweise muss in den als überbaubar festgelegten Flächen (s. planliche Festsetzung 3.2) erfolgen.

4.3 Mindestabstand: 5 m Abstand zur Fahrbahn (vgl. planliche Festsetzung 4.1),
Stellplätze sofern bei einer Garagen das Garagentor / bei einem Carport die Zufahrt zur Straße hin zeigt (Aufstellfläche).

4.3 Grenzgaragen: Der Nachbauende (später eingereichte Plan) muss sich an vorhandene Grenzgaragen bezüglich Lage, Dachgestaltung und Wandhöhe anpassen.

4.4 Nicht überdachte Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden und eine Aufstellfläche von 1 m zum Straßenraum hin aufweisen.

5. Bepflanzungen / Maßnahmen zur Landschaftspflege:

5.1 Privates Grün:

Um ein Mindestmaß an optisch wirksamer Durchgrünung der Parzellen zu erreichen müssen je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortheimischer oder traditionell eingebürgerter Laubbaum (s. Pflanzenliste) oder ein Obstbaum sowie 3 Sträucher gepflanzt und gepflegt werden. Bei mehr als einem Baum pro Parzelle ist einer davon im Vorgartenbereich mit Wahrnehmung zum Straßenraum hin zu pflanzen.

5.2 Privates Grün / Ortsrandeingrünung

Zur Ortsrandeingrünung sind die südöstlichen Parzellen mit einer 1-reihigen Hecke auf 1/3 der Länge des eingezeichneten Grünsteifens zu bepflanzen.

Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

5.3 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Der Ausgleichsbedarf, der durch die Bebauung der Teilfläche des Flurstückes mit Fl.Nr. 1462 entsteht, wird auf derselben Flurnummer, im Süden im Anschluss an die vorhandene, Hecke/Gebüsch (Biotop Nr. 7342-0005-010) gedeckt. Auf 168 m² werden 35 autochthone Gehölze im Abstand von 1,50 x 1,50 m gepflanzt. Die gesetzlichen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.

5.4 Geschnittene Hecken:

Geschnittene Hecken sind nur zwischen den Baugrundstücken zulässig.

Einheimische Arten wie Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Kornelkirsche oder Liguster sollen dabei verwendet werden.

5.5 Unzulässige Pflanzenarten:

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen, etc. sowie alle Trauer- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden.

6. Pflanzenlisten (gültig für öffentliche und private Grünflächen)

Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

6.1 Auswahlliste für großkronige Einzelbäume,

Qualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

6.2 Auswahlliste für kleinkronige Einzelbäume,

(im öffentlichen und privaten Bereich)

Obstbäume, Hochstämme in ortsüblichen Sorten

oder Laubbäume 2. Ordnung: Qualität: H, 3xv, m.B., STU 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baumhasel
Malus sylvestris	Bildapfel
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia „Edulis“	Mährische Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

6.3 Auswahlliste für kleinkronige Einzelbäume,
(als Straßenbäume)

Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn "Cleveland"
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia „Edulis“	Mährische Eberesche
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde „Rancho“

6.4 Auswahlliste an heimischen Heistern und Sträuchern
(für die Ortsrandeingrünung),
Qualität: Hei., verpflanzt, 100-150, o.B.

Str., verpflanzt, 60-100, mind. 3 Triebe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Für die Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1462

Euonymus europeaeus	Gewöhnliches Praffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder

6.5 Auswahlliste an dörflichen Ziersträuchern (für den privaten Bereich)
Qualität: verpflanzt, 60-100, mind. 3 Triebe

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchs
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelungen	Flieder
Ribes alpinum in Sorten	Zierjohannisbeere
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Viburnum in Sorten	Schneeball
Weigelia in Sorten	Weigelia

7. Einfriedungen

7.1 Sockel über Gelände sind nicht zulässig, zwischen Gelände und Zaunelement ist eine Lücke von mind. 10 cm vorzusehen.

7.2 Zur Straße/Gehweg hin:

Max. Höhe von 1,10 m

Gestaltung: Transparent gehalten (Metall-, Holzzaun) ohne Einflechtungen oder andere Sichtschutzelemente, Heckenhinterpflanzung zulässig.

7.3: Zwischen den Grundstücken:

Max. Höhe von 1,80 m

7.4 Generell unzulässig: Durchgehende Mauern oder Gabionen

8. Freiflächengestaltung

Mit der Eingabeplanung ist eine Freiflächengestaltung vorzulegen.

9. Festsetzungen zum Schallschutz

9.1 Bau-Schalldämm-Maß für Neu- oder Ersatzbauten

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärm zu treffen.

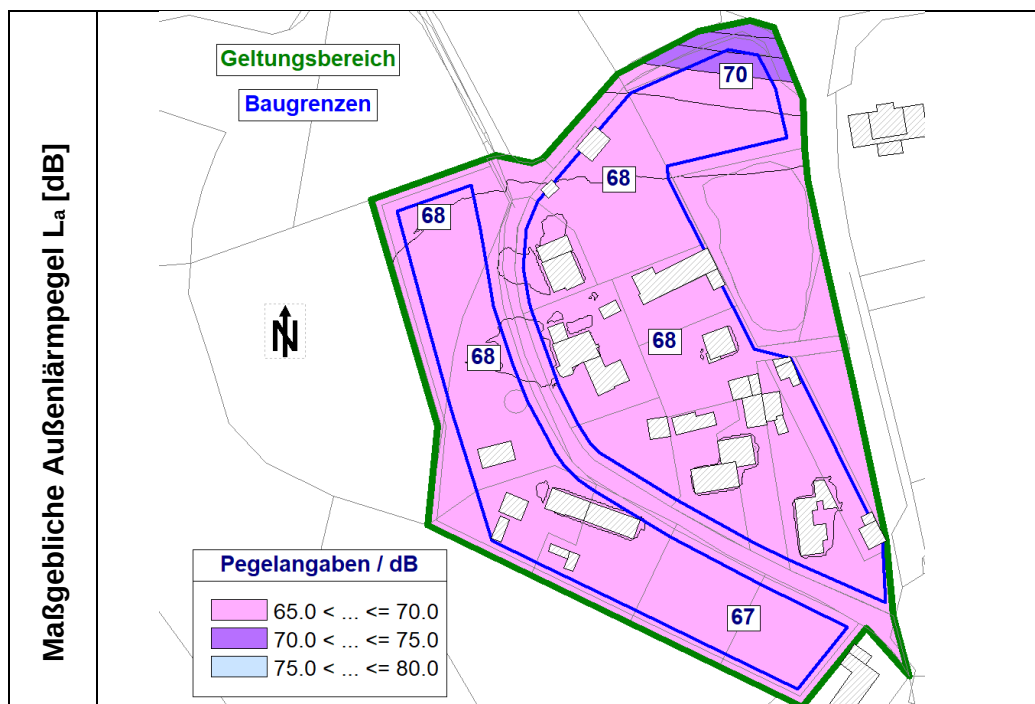
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens das folgende Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume etc.
- für Büroräume und Ähnliches

$$R'_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB}$$

(jedoch mind. $R'_{w,ges}$ 30 dB)

$$R'_{w,ges} = L_a - 35 \text{ dB}$$

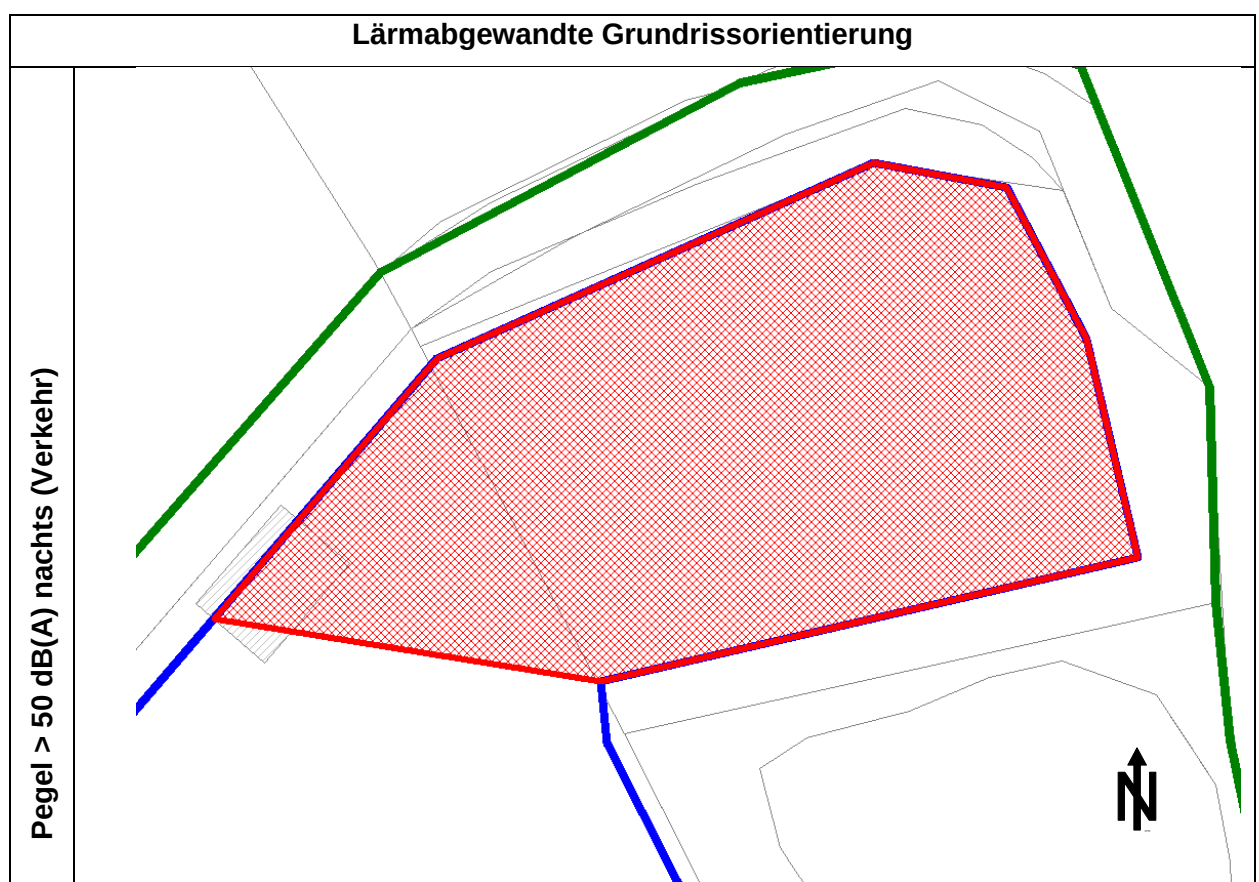


9.2 Maßnahmen zum Schutz vor einwirkendem Straßenverkehrslärm

Vorbemerkung:

Das folgende Planzeichen  gilt beispielhaft in Bezug auf den erforderlichen Schallschutz vor dem einwirkenden Straßenverkehrslärm und kann durch das zuständige Planungsbüro abweichend festgelegt werden.

Wohnungsgrundrisse von Neu- oder Ersatzbauten, die in dem mit Planzeichen  gekennzeichneten Bereich entstehen, sind zwingend so zu organisieren, dass jeder überwiegend zum Schlafen genutzte Raum über mindestens ein Fenster in einer Fassade belüftet werden kann, vor der der nachts in einem urbanen Gebiet (MU) zulässige Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 50 dB(A) eingehalten wird. Der Nachweis ist von einer nach § 29b BImSchG auf dem Gebiet des Immissionsschutzes bekannt gegebenen Messstelle im Rahmen des Bauantrags zu führen.



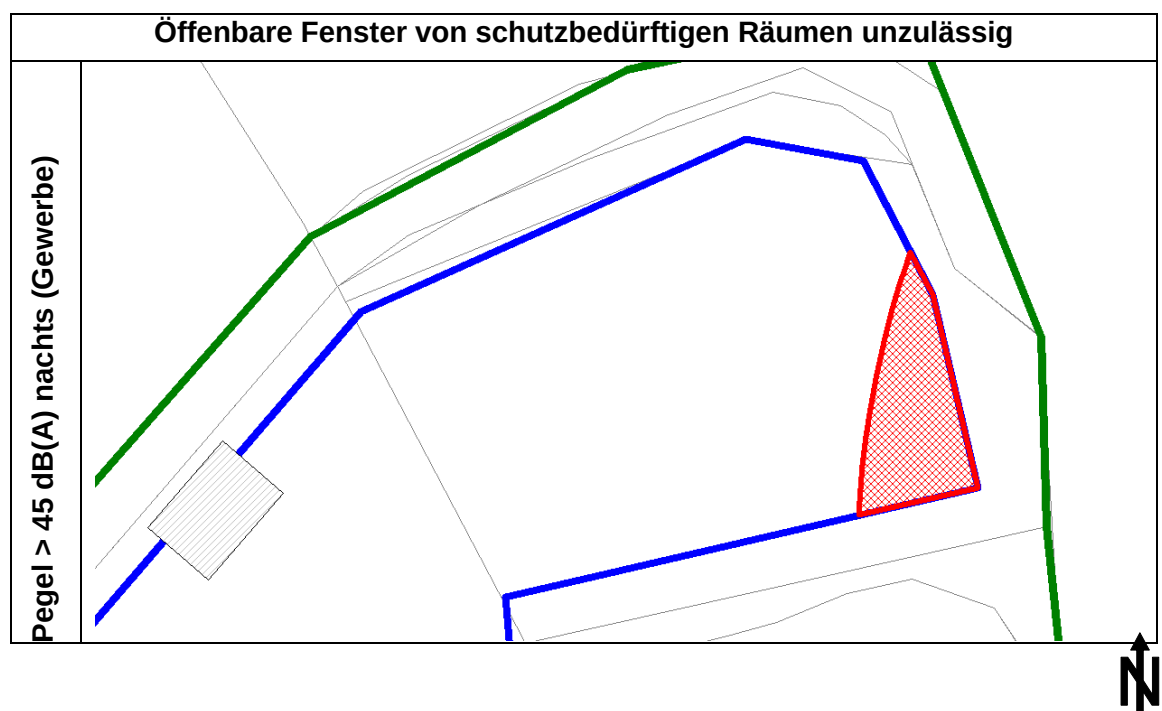
9.3 Maßnahmen zum Schutz vor einwirkendem Gewerbelärm

Vorbemerkung:

Das folgende Planzeichen  gilt *beispielhaft* in Bezug auf den erforderlichen Schallschutz vor dem einwirkenden Gewerbelärm und kann durch das zuständige Planungsbüro abweichend festgelegt werden.

Die Errichtung von Neu- oder Ersatzbauten mit offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 mit Blickrichtung zum Gewerbegebiet im Osten ist in dem mit Planzeichen  gekennzeichneten Bereich unzulässig.

Ausnahmen hiervon sind alleine dann zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelgenehmigungsverfahrens der qualifizierte Nachweis erbracht werden kann, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein urbanes Gebiet von 45 dB(A) nachts mithilfe geeigneter ak-tiver und/oder baulicher Schallschutzmaßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge) 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 eingehalten wird. Der Nachweis ist von einer nach § 29b BImSchG auf dem Gebiet des Immissionsschutzes bekannt gegebenen Messstelle zu führen.



Hinweise:

1. Wasserhaushalt

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser sollte bei Eignung des Untergrunds versickert werden. Wenn Zweifel bestehen ist die Versickerungsfähigkeit zu prüfen (bsp. Schürfgrube). Bei Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollten ausreichend bemessene Mulden, bzw. Rigolen angelegt werden.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in geeigneten Behältern zu sammeln und zur Bewässerung zu verwenden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, auf einen Keller zu verzichten oder diesen wasserdicht auszuführen.

2. Denkmalschutz

Kartierte Bodendenkmäler liegen in der unmittelbaren Umgebung nicht vor.

Sofern Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 BayDSchG zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 BayDSchG).

3. Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

4. Bodenschutz und Abfallrecht

Die Planungsfläche ist nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst.

Im Planungsgebiet liegen zum Teil ausgesprochen humose Böden, welche i.d.R. nicht auf Deponien verbracht werden dürfen, jedoch landwirtschaftlich verwertet werden.

Ein horizontweiser Ausbau von Aushubmaterial, welches nicht wieder auf der Fläche verwendet werden kann wird angeraten. Das Merkblatt „Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial“ ist zu beachten.

Die ordnungsgemäße Verbringung von anfallendem und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist zu dokumentieren.

5. Feuerwehrwesen

Die Planungsvorgaben „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ sind zu beachten.

Wo tragbare Leitern als 2. Rettungsweg angesetzt werden, sind geeignete Standflächen vorzuhalten.

6. Artenschutz

In den umliegenden Biotopen ist mit dem Vorkommen von Fledermäusen gerechnet. Bei der Außenbeleuchtung sollen daher UV-freie warmweiße Leuchten (max. 2000K) und eine Abschaltmöglichkeit in den Nachtstunden vorgesehen werden.

7. Hinweise zum Schallschutz

- Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 05.12.2025 (Bericht Nr. 3158-2025 / SU V01) können zur üblichen Öffnungszeit bei der Stadt Landau a.d. Isar eingesehen werden.
- Im Rahmen des Bauantrags ist der Stadt Landau a.d. Isar unaufgefordert ein Nachweis der Einhaltung von Punkt 1 bis 3 der Festsetzungen vorzulegen.
- Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen Punkt 1 – 3 abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen nachgewiesen werden (können).
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgelegten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2040 nach den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und des für ein MU tagsüber zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. notwendigen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung bei überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen).
- Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w (C; C_{tr}) = 37 (-1; -3)$. Der Korrekturwert „ C_{tr} “ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.
- Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen kälte-, wärme- oder lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

Begründung



Stadt
Landau
a.d.Isar

1. Erfordernis und Ziele der Planung

Nördlich der Baugebiete „Weidenstraße“ und „Weidenstraße III“ befindet sich eine bislang dem Außenbereich zugeordnete Bebauung, welche u.a. durch dort ansässige Bewohner erweitert werden soll. Auf Grund der Außenbereichslage ist bislang eine bauliche Entwicklung der Flächen nur untergeordnet bis nicht möglich. Um nun den Grundstückseigentümern die künftige Bebauung der Flächen abzusichern und diese bauliche Entwicklung zu steuern wird der Bebauungsplan „Weidenstraße Nord“ aufgestellt.

2. Lage und Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsende von Landau a.d.Isar. Das Gebiet liegt östlich der B20, südlich der Kreisstraße DGF 3.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene, noch auszubauende Weidenstraße.

Die Planungsfläche ist bislang bereits zum weit überwiegenden Teil bebaut, Einzelne Teilbereiche sollen für eine bauliche Erweiterung ausgewiesen werden.

Die Planungsfläche ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischt nutzbare Fläche dargestellt:



Auszug aus dem Urplan des Flächennutzungsplans der Stadt Landau a.d.Isar, Büro Linke+Kerling / Oberpriller ILG, 2012 mit eingezeichnetem Bebauungsplanentwurf

3. Umfang des Plangebiets

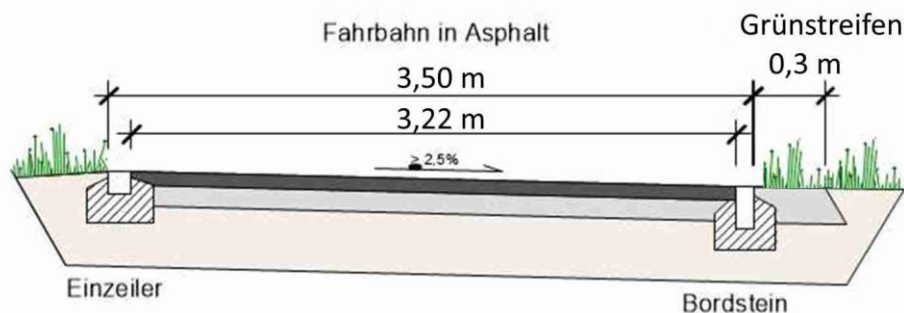
Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurnummern 1462/T, 1464/6, 1456/8, 1456/3, 1456/29, 1456/30, 1464/1, 1450/9, 1464/10, 1464, 1464/16, 1464/3, 1464/17, 1464/15, 1464/9, 1464/14, 1450/11, 1464/2, 1464/13, 1450/13 (T), 1464/13 und 1499/11 der Gemarkung Landau a.d.Isar.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt ca. 27.300 m².

Die Fläche gliedert sich derzeit in dreizehn bereits baulich genutzte Flurstücke vier bislang nicht baulich genutzte Flächen sowie öffentliche Straßen- und Grünflächen.

4. Planungskonzept

Die Verkehrserschließung der Fläche erfolgt derzeit über die bestehende, ca. 3m breite Weidenstraße. Soweit sich durch eine höhere Verkehrsbelastung eine weitergehende Regelung als erforderlich herausstellt wird die Fortführung des bereits asphaltierten Bereichs als Einbahnstraße nach Norden, bzw. Osten zur Weidenstraße als Einbahnstraße im Bebauungsplan vorgesehen. Da sich die Bestandsstraße in einem verhältnismäßig guten Zustand befindet wird damit lediglich die erforderliche Fortführung im Bereich des bestehenden Feldwegs als befestigte Fläche in einer Breite von 3,5 m zuzüglich 0,3 m Grünstreifen im Plan mit dargestellt.



Regelquerschnitt mit 3,5 m Fahrbahn und anschließendem Grünstreifen

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation, bzw. deren Erweiterung

Die Wasserversorgung über die vorhandenen Versorgungsleitungen, welche auch die Hydranten zur Löschwasserversorgung bedienen.

Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden, anfallendes Oberflächenwasser muss vor Ort versickert werden.

Eine Versorgung mit Glasfaser ist nach weiteren Anbindungsarbeiten über die Stadtwerke Landau a.d.Isar möglich.

Bei einem erhöhten Strombedarf, bzw. -einspeisung ist eine zusätzliche Trafostation erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans ist die baurechtliche Absicherung der Bestandsgebäude und die moderate Schaffung von zusätzlichem Bauland.

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird dabei unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und einer schlanken Erschließungsanlage sowie der weitestgehenden Beibehaltung öffentlicher Grünflächen umgesetzt.

Die Vorgaben hinsichtlich der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sind bewusst großzügig und frei gehalten, um eine durchmischte Bebauung zu erhalten und weiterhin zu erzielen. Eine Begrenzung der Überbauung wird hauptsächlich aus der Grundflächenzahl heraus angestrebt. Die Größe der bereits jetzt nutzbaren Bauparzellen liegt zwischen ca. 700 und ca. 1.400 m². Der Anteil der öffentlichen Fläche liegt für die Verkehrsflächen bei ca. 8 % und Grünflächen mit 11 % (Insgesamt: 19 %).

5. Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Weidenstraße Nord“ soll die bestehende Bebauung entlang der Weidenstraße im Nordwesten des Stadtgebiets von Landau a.d.Isar planungsrechtlich abgesichert und zugleich zusätzliches Bauland geschaffen werden. Das Plangebiet wird als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt und beinhaltet zwei bewusst großzügig gehaltene Baufelder. Es liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der B 20 im Westen, der Kreisstraße DGF 3 im Norden sowie der bestehenden und künftig möglichen Betriebe in den ausgewiesenen und neu geplanten Gewerbegebietsflächen im Osten der Planung.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebieten oder sonstigen Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets bzw. der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 2023		16. BImSchV Änderung 2020		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Urbane Gebiete (MU)	60	50 (45)	64	54	63	45

() : Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit Datum vom 05.12.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 3158-2025 / SU V01). Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr zum einen sowie aus den Gewerbegebietsflächen zum anderen im Plangebiet zu rechnen ist. Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr

Der Orientierungswert wird bei freier Schallausbreitung überwiegend eingehalten bzw. um lediglich 1 dB(A) überschritten. Nur das Baufeld östlich der Weidenstraße ist im nördlichen Bereich von Überschreitungen um bis zu 5/7 dB(A) tags/nachts betroffen. Mit Immissionsbelastungen von maximal 65/57 dB(A) tags/nachts wird der Immissionsgrenzwert um bis zu 1/3 dB(A) tags/nachts verletzt. Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der bestehenden und beispielhaft gewählter, künftig möglicher Wohngebäude stellt sich die Geräuschsituation ähnlich dar. Je nachdem, in welchem Abstand zur DGF 3 und wo genau innerhalb des Baufelds Neu- oder Ersatzbauten entstehen, wird der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwert vor der West-, Süd- und Ostfassade eingehalten und nur vor der dem Verkehrslärm zugewandten Nordfassade überschritten.

Ein Abrücken der nördlichen Baugrenze des Baufelds östlich der Weidenstraße bzw. ein größerer Abstand zur DGF 3 ist mit dem vorgesehenen Planungskonzept und unter den örtlichen Randbedingungen nicht möglich und stünde dem Ziel der angestrebten Nachverdichtung entgegen. Auf dem relevanten Abschnitt der DGF 3 ist bereits ein lärmmindernder Fahrbelag eingebaut und auch die zulässige Geschwindigkeit ist überwiegend auf 60 km/h bzw. 80 km/h beschränkt. Die Errichtung einer Lärmschutzwand oder einer Mauer am Nordrand der Planung kommt aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht. Deshalb muss im Umgang mit den Überschreitungen neben der Festlegung einer – baurechtlich ohnehin erforderlichen – ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile (Schallschutznachweis nach DIN 4109) auf eine architektonische Selbsthilfe (lärmabgewandte Grundrissorientierung) zurückgegriffen werden. Mit diesen Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen von Neu- oder Ersatzbauten gewährleistet.

Weil das Baufeld bewusst großzügig gehalten wird und der Bebauungsplan keine Vorgaben zur Lage und Firstrichtung der Wohngebäude macht, kann lediglich der Bereich festgelegt werden, in dem passive Maßnahmen umgesetzt werden müssen. Der Nachweis über deren Einhaltung muss mit dem Bauantrag vorgelegt werden.

- einwirkende Immissionsbelastung aus dem Gewerbegebiet

Bei einer Ausschöpfung der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Landau Nord-West“ für die bestehende Bebauung an der Weidenstraße festgesetzten Zusatzkontingente wird der Immissionsrichtwert tagsüber durchgehend eingehalten und nachts im Baufeld östlich der Weidenstraße abschnittsweise um 1 – 2 dB(A) überschritten.

Nachdem der zulässige Immissionsrichtwert nach den Vorgaben der TA Lärm im Freien 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 eingehalten werden muss, stellt der Einbau von Schallschutzfenstern allein keinen ausreichenden Schallschutz dar. Um die festgelegten Emissionskontingente nicht zu gefährden bzw. die dort ansässigen Betriebe nicht nachträglich einzuschränken, dürfen in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich keine Neu- oder Ersatzbauten mit offenen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Blickrichtung zum Gewerbegebiet im Osten errichtet werden.

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass die Emissionskontingente für das neu geplante Gewerbegebiet „Landau Nord-West II“ im östlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet so festzulegen sind, dass dessen Zusatzbelastung in der Nachtzeit zu keiner Erhöhung der Gesamtlärmbelastung im Plangebiet führt. Dabei wurde empfohlen,

dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Landau Nord-West II“ Planwerte zuzuteilen, die die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 6/10 dB(A) tags/nachts an der künftig möglichen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weidenstraße Nord“ unterschreiten.

- maßgebliche Außenlärmpegel

Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wurde gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, über den maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet. Demnach ergeben sich Außenlärmpegel von maximal 71 dB. Nachdem die Pegel tags und nachts zumeist gleich hoch sind und sich vielfach lediglich um 1 dB unterscheiden, wurde aus Gründen der einfacheren Handhabung empfohlen, nur die aus den höheren Außenlärmpegeln in der Nachtzeit resultierenden Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen festzusetzen.

6. Biotope

Im Planungsgebiet befindet sich das kartierte Biotop Nr. 7342-1194 - Gebüschfläche am nördlichen Ortsrand von Gansmühle. Das Biotop wird dabei wie folgt beschrieben:

„Zwischen dem Bebauungsrand und der im Norden vorbeiführenden Kreisstraße DGF 3 liegt ein dichtes Weiden-Hartriegelgebüsch. Einzelne Überhälter von Trauben-Kirsche, Gewöhnlicher Esche und Stiel-Eiche sind vorhanden. Eine Krautschicht ist nur am Bestandsrand vorhanden, sie ist nährstoffreich mit Brennessel und Kratzbeere ausgebildet.“

Nördlich außerhalb des Plangebiets befindet sich eine kartierte Ausgleichsfläche.

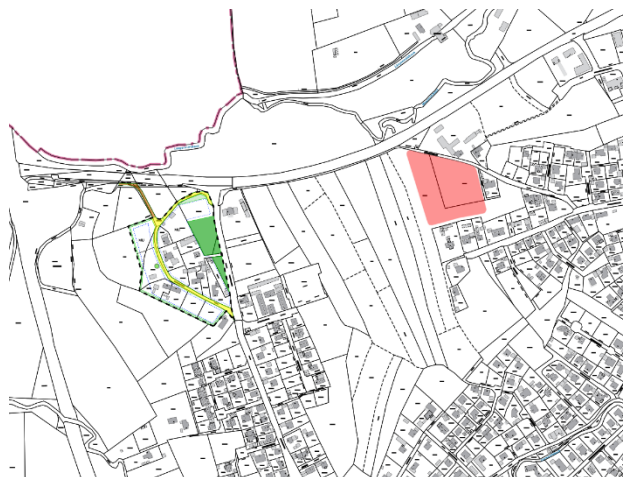


Die Planung berücksichtigt die dargestellte Biotopflächen durch die fortgesetzte Ausweisung als öffentliche Grünfläche. Der Abstand von Baugrenzen zum Biotop beträgt nördlich mind. 6,5 m und westlich 4 m. Der bauliche Bestand reicht näher an das Biotop heran. Ein Eingriff in die kartierte Fläche erfolgt durch die Planung nicht.

6. Bodendenkmäler

Das nächste kartierte Bodendenkmal befindet sich ca. 400 m östlich des Plangebiets:

Auf Grund der Entfernung des Bodendenkmals und den in der Zwischenzeit erfolgten Aufschlüssen beim Gewerbegebiet „GE Landau Nord-West“ sowie der südlich davon befindlichen Wohnbebauung in der „Weidenstraße“ und der weit überwiegend bereits vorhandenen Bestandsbebauung im Plangebiet wird nicht mit dem weiteren Auffinden von Bodendenkmälern gerechnet.



Umweltbericht

1. Rechtliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. (§ 14 BNatSchG)

Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. (§ 15 BNatSchG)

Baugesetzbuch

Am 20.07.04 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau; BGBl 2004I S. 1359) in Kraft getreten.

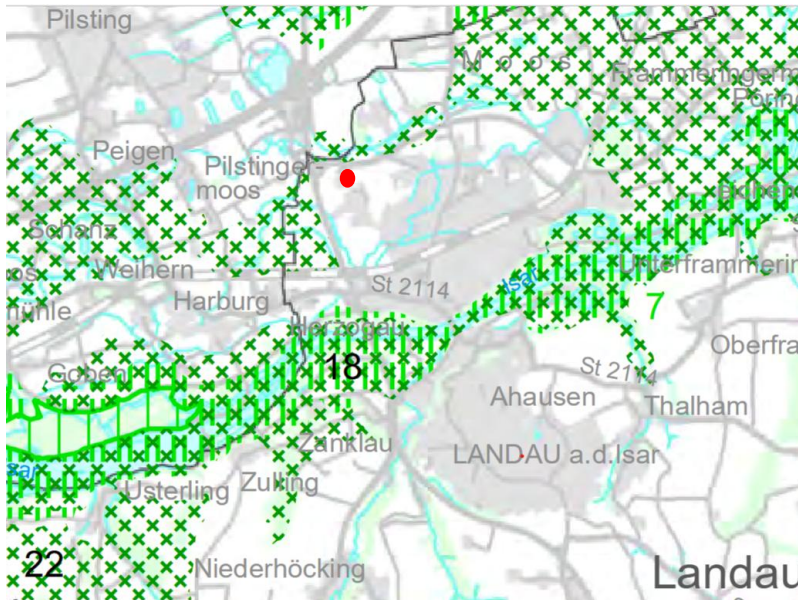
Demnach ist prinzipiell für jeden Bebauungsplan nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung), sowie § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen), möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Satz 5 im oben genannten Paragraphen ordnet die Anwendung des § 15 Abs. 3 BNatSchG an. Damit wird auf die sog. „Agrarflächen-Schutzklausel“ Bezug genommen, die in dieser gesetzlichen Regelung verankert ist.

2. Ziele und Inhalt des Bebauungsplans, Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Landau a.d.Isar, als Mittelzentrum, ist im **Regionalplan (13)** als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“, gekennzeichnet.



Karte 1: Ausschnitt aus Regionalplan Karte BI ‚Natur und Landschaft‘ vom 29.12.2006 (o.M.)

In der Karte BI ‚Natur und Landschaft‘ ist erkennbar, dass das Planungsgebiet außerhalb des des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 18 (Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal) liegt.

Nach **Landesentwicklungsprogramm** (LEP) sind folgende Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung zu berücksichtigen und werden - wie beschrieben - beachtet:

LEP 3.1 (Ziel): In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnah Freiflächen als Trenngrün

festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

Durch das Zurücksetzen der Baugrenze im Süden und der Festsetzung von Großbäumen mit Standortfestlegung wird diesem Ziel entsprochen. Es werden dadurch auch die Darstellungen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan berücksichtigt. (siehe 3.)

LEP 3.2 (Ziel): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Dem Ziel wird dadurch entsprochen, dass der Geltungsbereich bereits bebaut ist und nachverdichtet werden kann. Die Erschließung ist vorhanden. Lediglich Richtung Norden, Nordwesten und Süden wird die vorhandene Siedlungsfläche verträglich erweitert.

LEP 3.3 (Ziel): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Anbindung ist vorhanden.

Ziel der Planung ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und das Baugebiet verträglich sowohl in die Ortschaft, als auch in die Landschaft einzubetten. Mit Hilfe von Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung sollen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten, bzw. ausgeglichen werden. (siehe Ausgleichsberechnung).

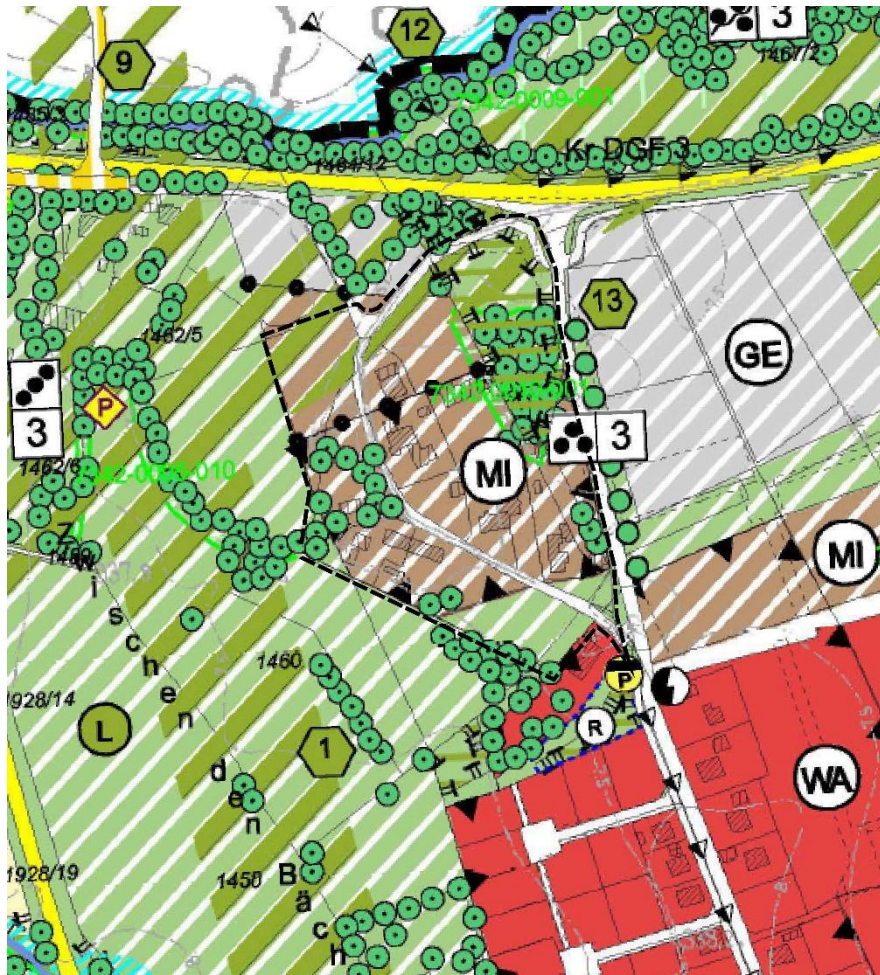
Das Baugebiet umfasst die Grundstücke Flurnummern 1462/T, 1464/6, 1456/8, 1456/3, 1456/29, 1456/30, 1464/1, 1450/9, 1464/10, 1464, 1464/16, 1464/3, 1464/17, 1464/15, 1464/9, 1464/14, 1450/11, 1464/2, 1464/13, 1450/13 (T), 1464/13 und 1499/11 der Gemarkung Landau a.d.Isar.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt ca. 27.300 m².

Die Fläche gliedert sich derzeit in dreizehn bereits baulich genutzte Flurstücke vier bislang nicht baulich genutzte Flächen sowie öffentliche Straßen- und Grünflächen.

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.



Karte 2: Auszug aus dem Urplan des Flächennutzungsplans der Stadt Landau a.d.Isar, Büro Linke+Kerling / Oberpriller ILG, 2012 mit eingezeichnetem Geltungsbereich (o.M.)

Die Planungsfläche ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischt nutzbare Fläche dargestellt. Die dargestellte Stärkung von gliedernden Grünflächen von Nord nach Süd, bzw. von Ost nach West werden im Planungsgebiet durch Zurücksetzen der südlichen Baugrenze und durch das Festsetzen von Großbäumen mit Standortfestlegung berücksichtigt. Die Biotopfläche im Geltungsbereich, und die im Baumkataster aufgenommenen Bäume mit Grünflächen bleiben erhalten.

4. Beschreibung der Planung:

Die Planungsfläche ist bislang bereits zum weit überwiegenden Teil bebaut.

Wie in 1. „Erfordernis und Ziele der Planung“ beschrieben, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weidenstraße Nord“ den Grundstückseigentümern ermöglicht werden, die künftige Bebauung der Flächen abzusichern und bauliche Entwicklung zu steuern.

Auf Grund der Außenbereichslage ist bislang eine bauliche Entwicklung der Flächen nur untergeordnet bis nicht möglich.

Die Verkehrserschließung der Fläche erfolgt über den noch zu verbreiternden und auszubauenden nördlichen Teil der Weidenstraße.



Karte 3: Darstellung der Planung (o.M.)

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB mit § 18 BNatschG sind die aufgrund des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu erwartenden zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und gegebenenfalls, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Ausgangspunkt und Grundlage für die Eingriffsbewertung bildet eine Erfassung und Bewertung des vorhandenen Zustandes und der Potentiale von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Vorgehensweise für die Ermittlung, Bewertung und Vermeidung sowie Ausgleichsplanung und –bewertung erfolgt gemäß dem fortgeschriebenen Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.“ Die Bewertungsmethodik des seit 2021 eingeführten Leitfadens lehnt sich an die BayKompV an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Bei Ausweisung eines Urbanem Gebietes und bei Vorhandensein von mittleren bis hohen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) ist die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung im Regelverfahren in den fünf beschriebenen Arbeitsschritten zu ermitteln.

Eingriff:

Schritt 1 Bestandserfassung und Bewertung

Schritt 2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Schritt 3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Ausgleich:

Schritt 4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Schritt 5 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Eingriff

Schritt 1 Bestandserfassung und Bewertung



Karte 4: „Bestand“ mit eingezeichneten Bäumen aus Baumkataster der Stadt Landau (ohne Maßstab)



Karte 5: „Bestand und Bewertung“ (ohne Maßstab)

Die Bestandserfassung und –bewertung erfolgt anhand vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (zur Anwendung der BayKompV) zugeordnet und der naturschutzfachliche Wert durch Wertepunkte ausgedrückt.

Biotop- und Nutzungstyp		Biotopwert
Verkehrsfläche versiegelt	V11	0 WP
Verkehrsfläche, befestigt	V12	1 WP
Ackerfläche	A11	2 WP
Dorf-, Kleinsiedlungs-, Wohngebiet, incl. Freiräume	X11	2 WP
Grünfläche	V51	3 WP
Privatgarten strukturarm	P21	5 WP
Gebüsch	B116	7 WP
Mesophiles Gebüsch (Biotop 7342-1194-001)	B112	10 WP

Aussage zum Artenschutz:

Der Geltungsbereich liegt auf einer Hochterrasse. Die vorhandenen Biotopstrukturen im Osten, Südosten und Südwesten liegen am Rande einer ehemaligen Isarschleife. Diese landschaftsbildprägenden Biotopstrukturen sind u.a. Lebensraum für Heckenbewohner und Fledermäuse.

Da der Geltungsbereich bereits größtenteils bebaut ist werden sich die Verhältnisse für die Heckenbewohner nicht nachteilig verändern.

Die Einfriedungen werden sockellos mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm festgesetzt.

Alle weiteren Schutzgüter werden verbal-argumentativ bewertet.

Verbal-argumentative Bewertung		
Schutzgüter	Wertungskriterien	Bewertung
Boden und Fläche	Größtenteils anthropogen überprägter Boden, bis auf die Biotopfläche im Osten mit den begleitenden Gehölzen Richtung Norden, werden alle Bereiche als Siedlungsgebiet, Acker-, oder Grünfläche genutzt. Der Boden weist eine mittlere Ertragsfähigkeit auf.	Gering-mittel
Wasser	Gebiet am Rande einer früheren Isarschleife mit niedrigem Grundwasserabstand, oft oberflächennah, keine offenen Gewässer	gering
Klima und Luft	Locker bebautes Gebiet mit Grünstrukturen innerhalb und außerhalb. Gut durchlüftet	Gering-mittel
Landschaftsbild	Eingegrünte lockere Bebauung am Rande des Stadtgebietes, Kartierte Biotope und zahlreiche Bäume, die im Baumkataster der Stadt vermerkt sind, prägen den Siedlungsbereich und das Landschaftsbild	Gering-mittel
Gesamtbewertung		Gering-mittel

Schritt 2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet.

Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,3.

Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter:

Schutzgut Tiere und Pflanzen	<u>Beschreibung:</u> Das Bearbeitungsgebiet besteht aus dreizehn baulich genutzten Flurstücken und vier bislang nicht bebauten Flächen. Neben den Privatgärten befinden sich im Westen eine Ackerfläche und im Osten Hecken-, Gebüschstrukturen, die zum Teil als Biotop kartiert sind (Mesophiles Gebüsch 7342-1194-01), und Einzelbäume, die im Baumkataster der Stadt Landau verzeichnet sind, wie z.B. entlang der Weidenstraße Stock-Weiden, <i>Prunus padus</i>, <i>Fraxinus excelsior</i>, <i>Quercus robur</i>, <i>Ulmus minor</i>.
---------------------------------	--

	Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Südwesten das Biotop (Hecke der Feldflur der Niederterrasse des Isartals 7342-0005-010) <u>Auswirkungen:</u> Das Mesophile Gebüsch (Biotop) und alle kartierten Bäume im Baumkataster bleiben erhalten. Durch die Überplanung des Gebietes wird die Ackerfläche zu Bauland und ein Teil des Gebüsches im Norden, sowie einige kleinflächige Wiesenflächen können überbaut werden. Allerdings ist der Anteil der zusätzlich bebauten Flächen mit einer GRZ von 0,3 sehr gering. Durch Festsetzungen für Ortsrandeingrünung im Südwesten und Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern des gesamten Baugebietes, sowie der Verzicht auf Zaunsockeln und bodentiefen Zäunen wird der Eingriff minimiert. <u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als gering einzustufen.
Schutzgut Boden	<u>Beschreibung:</u> Das Planungsgebiet ist dem „Unteren Isartal und Isarmündung“ im Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten zuzuordnen. Der Untergrund besteht laut Übersichtsbodenkarte von Bayern aus fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos. Ab ca. 1 Meter Tiefe findet man Flussschotter, mittelholozän. Lt. Bodenschätzung haben die Böden eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind meist tiefreichend humos. Wie bereits in Schritt 1 beschrieben, sind die Böden/Flächen größtenteils anthropogen überprägt. <u>Auswirkungen:</u> Lt. Planung können mit einer GRZ von 0,3 ca. 6.600 m² versiegelt werden. Wobei bereits jetzt der Großteil des Geltungsbereiches bebaut ist. Die Parkplätze werden wasserdurchlässig ausgebildet. Hier ist das Bodengefüge zerstört aber die Wasserdurchlässigkeit

	noch gegeben, Ackerfläche und Wiesenflächen gehen verloren. <u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als gering-mittel einzustufen.
Schutzgut Grundwasser/ Oberflächenwasser	<u>Beschreibung:</u> Das Gebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet, noch fließen offene Gewässer. Das Grundwasser ist oberflächennah, die Grundwasserabstände sind niedrig. <u>Auswirkungen:</u> Durch die Baumaßnahmen werden zusätzlich Flächen versiegelt. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr breitflächig abfließen, verdunsten, versickern. Durch die Empfehlung der Anlage von Mulden und Rigolen für das Niederschlagswasser wird das anfallende Wasser rückgehalten und wenn möglich versickert. <u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind als gering-mittel einzustufen.
Schutzgut Luft und Klima/ Immissionen	<u>Beschreibung:</u> Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 650-750 mm im Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 8,2 °C (LFU Bayern). <u>Auswirkungen:</u> Die Fläche wird sich aufgrund der zusätzlichen Bebauung und Versiegelung wenig mehr aufheizen. Zur Beschattung werden zusätzlich Großbäume gepflanzt. <u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind als gering einzustufen
Schutzgut Landschaftsbild	<u>Beschreibung:</u> Eingegrünte lockere Bebauung am Rande des Stadtgebietes, Kartierte Biotop und zahlreiche Bäume, die im Baumkataster der Stadt vermerkt sind, prägen den Siedlungsbereich und das Landschaftsbild.

	<u>Auswirkungen:</u> Die Baulichkeiten werden harmonisch in die Fläche eingebettet. Durch die Grundflächenzahl von 0,3 sind die zusätzlichen Bauten nicht landschaftsstörend. Die Erhaltung der Bäume aus dem Baumkataster und die Gebüsch- und Heckenstrukturen, sowie Neu-Pflanzungen von Großbäumen grünen die Baumaßnahmen ein. Die freie Ackerfläche wird reduziert. <u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering einzustufen.
Schutzgut Mensch (Erholung)	<u>Beschreibung:</u> Der Geltungsbereich hat durch die Bebauung wenig Erholungsfunktion für Außenstehende. Für die Bewohner stellt sie eine angenehme lockere Wohngegend dar, die durch viel Grün geprägt ist. <u>Auswirkungen:</u> Es sind wenig Auswirkungen zu erwarten. Wichtige Grünelemente bleiben erhalten und werden ergänzt. Wegeverbindungen bleiben ebenfalls erhalten. <u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.
Schutzgut Mensch (Lärm)	<u>Beschreibung:</u> Die Fläche liegt südlich der Kreisstraße DGF 3 und östlich der B 20 mit Pendlerparkplatz, und ist den Emissionen der zwei Straßen ausgesetzt. <u>Auswirkungen:</u> Die dichte Baum-, Strauchhecke im Norden schirmt einen Teil der Bebauung zur DGF 3 hin ab. Bei Einhaltung der Emissionsempfehlungen aus dem Gutachten sind einerseits nur geringe Flächenanteile betroffen, auf die Betroffenheit kann mit entsprechenden Maßnahmen/Festsetzungen reagiert werden. <u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<u>Beschreibung:</u> Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmalatlas weder Boden- noch Baudenkmäler aufgeführt. Auch in der engeren Nachbarschaft sind keine Denkmäler verzeichnet. <u>Auswirkungen:</u> Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG. <u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.
---------------------------------	---

Wechselwirkungen:

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs

Für das vorliegende Planungsgebiet sind im Rahmen des Bebauungsplans folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Schaffen von kompakten Siedlungsräumen, Vermeidung von Zersiedelung durch städtebaulich sinnvolle Lückenschließung und vertretbare Ergänzung Richtung Norden, Westen und Süden. (Anerkennung durch Planungsfaktor)
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze wie Biotope und Bäume des Baumkatasters
- Verzicht auf Zaunsockeln über Gelände, Bodenabstand der Zäune mind. 10 cm
- Eingrünung Richtung Südwesten als Ortsrandeingrünung (Pflanzungen werden festgesetzt und durch Planungsfaktor angerechnet)
- Festgesetzte Großbäume und Rücksetzen der Baugrenze im Süden zur Berücksichtigung der im FNP/LP dargestellten Grünvernetzung. (Anerkennung durch Planungsfaktor)

Schutzgut Wasser:

- Empfehlung der Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers in Versickerungsmulden, Rigolen (Anrechnung durch Planungsfaktor)

Schutzgut Boden:

- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Verwendung von durchlässigen Belägen für Stellplätze, Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit (Anrechnung durch Planungsfaktor)

Schutzgut Ort- und Landschaftsbild:

- Eingrünung Richtung Südwesten als Ortsrandeingrünung (Pflanzungen werden festgesetzt und durch Planungsfaktor angerechnet)
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze wie Biotope und Bäume des Baumkatasters der Stadt Landau.

Schritt 3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors



Karte 6: „Eingriff in Natur und Landschaft“ (o.M.)

Bedeutung der Schutzgüter	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche (m²)	Beeinträchtigungsfaktor	Planungsfaktor	In WP
BNT ohne Bedeutung					
Verkehrsfläche versiegelt V11	0 WP	901 m²	Kein Eingriff		
BNT geringe Bedeutung					
Verkehrsfläche, befestigt V12 P	1 W	482 m²	Kein Eingriff		
Ackerfläche A11	2 WP	1.562 m² (FINr. 1462) 183 m² (Flnr. 1464/6) 344 m²	0,3 GRZ 0,3 GRZ Kein Eingriff	-20 % -20 %	750 88
Dorf-, Kleinsiedlungs-, Wohngebiet, incl. Freiräume X11	2 WP	130 m² 118 m² 14.812 m²	Straße 1 Bankett 0,7 Kein Eingriff	-20 %	208 132
Grünfläche V51	3 WP	50 m² (FINr. 1462) 18 m² (Flnr. 1464/6) 77 m² 194 m² (FINr. 1462) 117 m² (Flnr. 1464/6) 1.986 m² 2.189 m²	Straße 1 Straße 1 Straße 1 0,3 GRZ 0,3 GRZ 0,3 GRZ Kein Eingriff	-20 %	120 43 185 140 84 1.430
Privatgarten strukturarm P21	5 WP	35 m² (Flnr. 1464/6) 866 m² (Flnr. 1464/6) 35 m² 519 m²	Straße 1 0,3 GRZ Straße 1 0,3 GRZ	-20 %	140 1039 140 623

BNT mittlere Bedeutung					
Gebüsch stickstoffreicher Standort B116	7 WP	907 m ² 199 m ²	0,3 GRZ Kein Eingriff	-20 %	1.524
Mesophiles Gebüsch B112	10 WP	1.576 m ²	Kein Eingriff		
BNT hoher Bedeutung		-			
Gesamtfläche		27.300 m²			
Ausgleichsbedarf in WP			6.646 WP		

5.2 Ausgleich

Schritt 4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Der Ausgleichsbedarf beträgt 6.646 WP. Die Kompensation wird aufgeteilt:

1. Die **1.010 Wertpunkte**, die aufgrund der Bebauung der Ackerfläche Fl.Nr. 1462 berechnet wurden, sollen auch auf der Ackerfläche als Ausgleichsfläche durch Hecke/Gebüsch kompensiert werden.
2. Der Rest von **5.636 Wertpunkten** wird vom Ökokonto der Stadt Landau a.d. Isar abgebucht

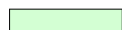
2. Abbuchung vom Ökokonto Landau, Höcking, Fl.Nr. 1329/4, 2038

Auszug aus Stand der Planung vom 09.04.2026: IB OBW, GE Landau Nord-West II



Planung:

Fl.Nr. 1329/4



Maßnahme A1 – Extensivgrünland (G214)
Fläche: 5.387 m² | Aufwertung: 5 → 12 WP | Gewinn: 37.709 WP
Regio-Saatgut, Mahd ab 15.6., Düngeverbot, Aushagerung 5–8 Jahre
CEF: Altgrasstreifen (~800 m²), Singwarten, Offenbodenstellen (Feldlerche)

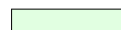


Maßnahme A2 – Waldmantelentwicklung (W11)
Fläche: 3.000 m² | Aufwertung: 5 → 12 WP | Gewinn: 21.000 WP
Auelthone Gehölze (*Quercus robur*, *Crataegus*, *Prunus spinosa* u. a.)
Pufferzone FFH-Gebiet 7341-301 / Biotop 7341-0257

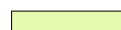


Maßnahme A3 – Saum- und Magerhabitate (K131)
Fläche: 2.700 m² | Aufwertung: 5 → 11 WP | Gewinn: 16.200 WP
Krautsaum, CEF: 3–5 Feuchtmulden (Gelbbauchunke)

Fl.Nr. 2038



Maßnahme B1 – Extensivgrünland / Wiesenbrüter (G214)
Fläche: 6.100 m² | Aufwertung: 5 → 12 WP | Gewinn: 42.700 WP
Regio-Saatgut, Mahd ab 01.08., CEF: Singwarten, Sperrzone Brutsaison



Maßnahme B2 – Magerrasen / Lerchenfenster (G314)
Fläche: 571 m² | Aufwertung: 5 → 11 WP | Gewinn: 3.426 WP
Offenbodenstellen, Initialsaat Magerrasen, jährl. Bodenstörung



Maßnahme B3 – Heckenentwicklung (B111)
Fläche: 2.000 m² | Aufwertung: 5 → 12 WP | Gewinn: 14.000 WP
Mehrrheilige Hecke, *Quercus robur* als Überhälter, Anbindung Biotop 7341-0257

Gesamtfläche Ökokonto: 19.758 m² (ca. 1,98 ha)

Ausgleichsbedarf (netto): 32.755 WP

Gesamtwertgewinn Ökokonto: 135.035 WP

Verbleibend auf Ökokonto: 102.280 WP

Kein Dünger- und Biozideinsatz auf allen Ausgleichsflächen

Mähgutabtransport auf allen Flächen, keine Mulchmahd

Rechtliche Sicherung: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

zugunsten Freistaat Bayern / UNB Dingolfing-Landau, Reallast 25 Jahre



Verfügbare Wertepunkte:

102.280 WP

Abzüglich (B-Plan „Weidenstraße Nord“)

5.636 WP

Verbleibende Wertpunkte auf Ökokonto

96.644 WP

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei nicht Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden für die geplanten Baumaßnahmen gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden abgemildert, über die Eingriffs- und Ausgleichsregelung berechnet, und kompensiert.

Ohne Durchführung der Planung wäre keine geregelte Bebauung möglich. Es würde vermutlich durch Einzelanträge eine ungeordnete Weiterentwicklung des Gebietes entstehen. Keine festgesetzte Grundflächenzahl, keine Ein- und Durchgrünung, sowie evtl. keine dem Landschaftsbild angepasste Abrundung/Ergänzung könnte geschaffen werden.

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten wurden verschiedene Ausgestaltungen der Erschließungsstraße sowie unterschiedliche Festsetzungen zu den baulichen Höhen und Gestaltungen der Baugrenzen / Bepflanzungen geprüft.

8. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde die Fortschreibung Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. München, 2021 verwendet.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, sowie Angaben von Fachbehörden zugrunde gelegt.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es sind keine speziellen Überwachungsmaßnahmen aufgrund der geringen Umweltauswirkungen nötig.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weidenstraße Nord“ in Landau a.d. Isar, hat aufgrund der bereits bestehenden Bebauung, der Bewertung der Ausgangssituation, der geplanten Festsetzungen und der Ausgleichsflächen keine großen Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

Bei Einhaltung der Festsetzungen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Planung für Natur und Landschaft verträglich auszugleichen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	mittel	gering-mittel
Wasser	gering	gering	mittel	gering-mittel
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Mensch (Lärm)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Angela Kirschner-Eschlwech
Landschaftsarchitektin

Landau a.d.Isar, den

Matthias Kohlmayer
1. Bürgermeister