

DECKBLATTÄNDERUNG NR. 12 STADT LANDAU AN DER ISAR

"GE LANDAU NORD-WEST II" LANDKREIS DINGOLFING - LANDAU



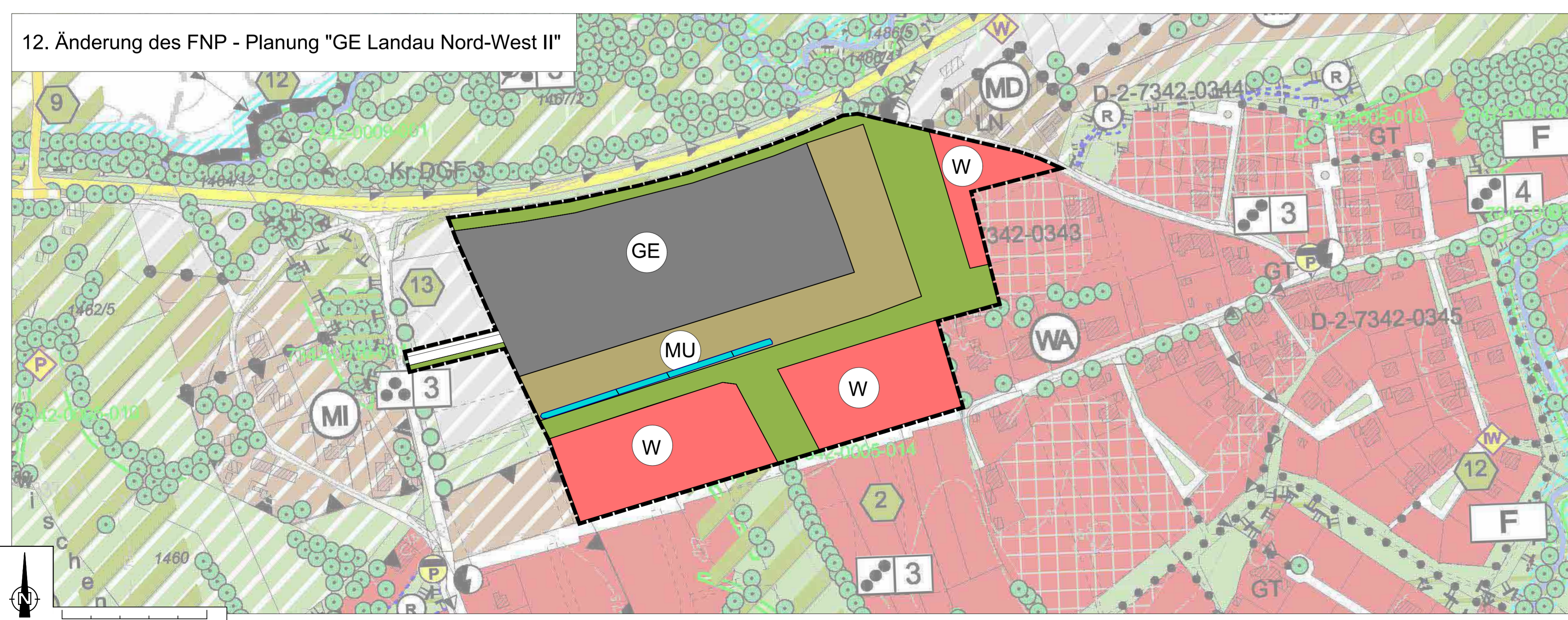
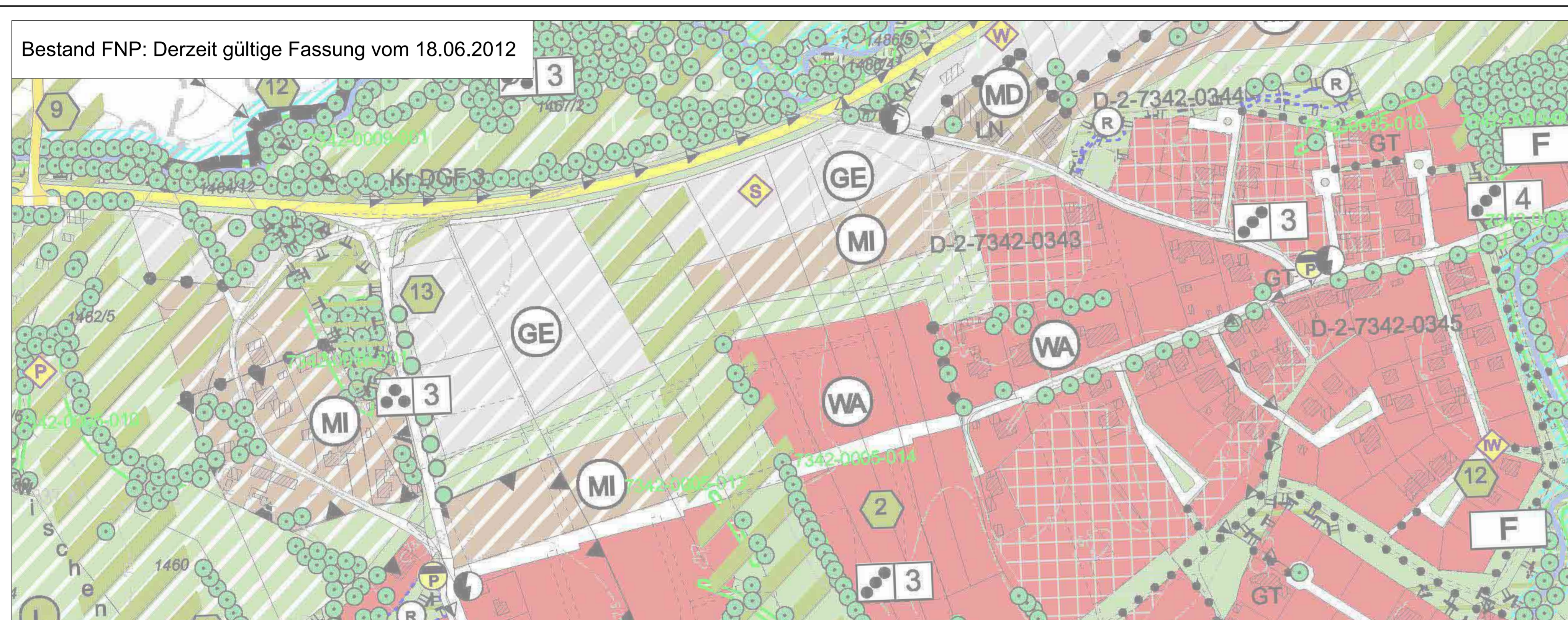
FLURNUMMER: 1449/8, 1449/17, 1449/18, 1449/19, 1450/20,
1466, 1467, 1468, 1468/1, 1469/5, 1470/3,
TEILFLURNUMMERN: 1470/T, 1471/T, 1471/2/T, 1472/T, 1473/2 T
und 1482/3 T



ALLE GEMARKUNGEN LANDAU A.D. ISAR

PLANZEICHNUNG

M 1:2.000



FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1 GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- 1.2 MU Urbanes Gebiet nach § 6 BauNVO
- 1.3 W Wohnbaufläche nach § 4 BauNVO

2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- 2.1 sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 3.1 sonstige Straßenverkehrsflächen

4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Grünfläche

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 5.2 Wasserflächen

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach § 9 Abs. 7 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.09.2024 die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.10.2024 bis 08.11.2024 am Verfahren frühzeitig beteiligt.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.11.2024 bis 08.11.2024 frühzeitig beteiligt.

4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

5. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom _____ hat mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

6. Änderungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Landau hat mit Beschluss vom _____ die 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 5 BauGB in der Fassung vom _____ festgestellt.

7. Genehmigungsbescheid
Das Landratsamt Dingolfing-Landau hat die 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Bescheid vom _____ Nr. _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landau a.d. Isar, den _____
Matthias Kohlmeier, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung
Die Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Landau a.d. Isar zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist damit wirksam.
Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Landau a.d. Isar, den _____
Matthias Kohlmeier, 1. Bürgermeister

DECKBLATTÄNDERUNG NR. 12 "GE LANDAU NORD-WEST II"

STADT LANDAU AN DER ISAR
LANDKREIS DINGOLFING - LANDAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Planung	 OBW Ingenieurgesellschaft Telefon: 09951 / 6901 - 0, Fax: 09951 / 6901 - 25 Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar E-Mail: info@obw-ig.de Internet: www.obw-ig.de
Vorhabensträger	Maximilian Able B.Eng.
Maßstab	Stadt Landau a.d. Isar Oberer Stadtplatz 1 94405 Landau a.d. Isar
Entwurf vom	M 1: 500
Zuletzt geändert am	25.09.2025
Projekt	08.12.2025 LAN_2025-506

Stadt Landau a.d. Isar
Landkreis Dingolfing – Landau

Änderung des Flächennutzungsplans
„GE Landau Nord-West“ Deckblatt Nr. 12



INHALT

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 21.10.2025

FASSUNG: 08.12.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1	BEGRÜNDUNG	3
1.1	ANLASS, GRUNDSATZZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	4
1.3	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
1.3.1	<i>Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....</i>	<i>5</i>
1.3.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)</i>	<i>5</i>
1.3.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans.....</i>	<i>5</i>
1.3.1.3	<i>Verfahrensart.....</i>	<i>10</i>
1.3.2	<i>Örtliche Rahmenbedingungen</i>	<i>10</i>
1.3.2.1	<i>Flächennutzungsplan</i>	<i>10</i>
1.3.2.2	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung.....</i>	<i>11</i>
1.3.2.3	<i>Gutachten und Untersuchungen.....</i>	<i>11</i>
1.4	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	12
1.4.1	<i>Räumliche Lage und Begrenzung.....</i>	<i>12</i>
1.4.2	<i>Verkehrsanbindung.....</i>	<i>13</i>
1.4.3	<i>Infrastruktur</i>	<i>13</i>
1.5	ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE GEMÄß § 1 ABSATZ 6 BAUGB.....	14
2	UMWELTBERICHT.....	17
2.1	EINLEITUNG.....	17
2.1.1	<i>Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....</i>	<i>17</i>
2.1.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)</i>	<i>17</i>
2.1.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans.....</i>	<i>18</i>
2.1.1.3	<i>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung</i>	<i>18</i>
2.2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT.....	19
2.2.1	<i>Beschreibung der Umweltprüfung</i>	<i>19</i>
2.2.1.1	<i>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</i>	<i>19</i>
2.2.1.2	<i>Angewandte Untersuchungsmethoden</i>	<i>19</i>
2.2.1.3	<i>Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung</i>	<i>19</i>
2.2.2	<i>Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG</i>	<i>20</i>
2.2.2.1	<i>Schutzgut Fläche</i>	<i>20</i>
2.2.2.2	<i>Schutzgut Mensch / Immissionen</i>	<i>22</i>
2.2.2.3	<i>Schutzgut Arten und Lebensräume</i>	<i>24</i>
2.2.2.4	<i>Schutzgut Boden / Geologie / Altlasten.....</i>	<i>26</i>
2.2.2.5	<i>Schutzgut Wasser</i>	<i>28</i>
2.2.2.6	<i>Schutzgut Klima / Luft.....</i>	<i>30</i>
2.2.2.7	<i>Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild</i>	<i>31</i>

2.2.2.8	<i>Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter.....</i>	32
2.2.2.9	<i>Wechselwirkungen.....</i>	33
2.2.3	<i>Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</i>	34
2.2.4	<i>Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung).....</i>	34
2.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	35
2.3.1	<i>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....</i>	35
2.3.2	<i>Prognose bei Durchführung der Planung.....</i>	35
2.4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH	35
2.4.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....</i>	35
2.4.2	<i>Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen</i>	36
2.4.3	<i>Eingriffsregelung.....</i>	36
2.4.3.1	<i>Art des Eingriffs und Faktorenwahl</i>	37
2.4.3.2	<i>Ausgleichsmaßnahmen.....</i>	37
2.4.3.3	<i>Eingriffs- und Ausgleichsbilanz</i>	38
2.5	STANDORTWAHL, PLANUNGSALTERNATIVEN, ABWÄGUNG - MONITORING	38
2.5.1	<i>Standortwahl</i>	38
2.5.2	<i>Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung.....</i>	39
2.5.3	<i>Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring</i>	39
2.6	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	39

1 Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Die Stadt Landau beabsichtigt, im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „GE Landau Nord-West II“ im Ortsteil Landau a.d. Isar eine Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans durchzuführen.

Die Stadt Landau a.d. Isar hat im Laufe der vergangenen Jahren unter Anwendung von § 13 a und § 13 b BauGB Wohnbauflächen östlich der Weidenstraße ausgewiesen. Deren Zuschnitt ist aufgrund erforderlichen Abstände zur Kreisstraße nicht deckungsgleich zur Darstellung des Flächennutzungsplans.

Zudem ist beabsichtigt, die Flächen zwischen der DGF 3 und der bestehenden, bzw. künftigen Wohnbebauung für eine gewerbliche, bzw. gemischte Nutzung neu zu ordnen. Dieser Bedarf ist auch im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans „GE Landau Nord-West“ absehbar.

Ziel der Planung ist die Anpassung der bisherigen Darstellung der Gemengelage südlich der DGF 3 zwischen Weidenstraße und der Bestandsbebauung des Baugebiets „Gansmühlstraße“ an der aktuellen Anforderungen anzupassen und entsprechend neu zu gliedern.

Die Änderung dient der planungsrechtlichen Vorbereitung und Absicherung einer funktionalen Weiterentwicklung des bestehenden Gebiets. Mit der parallelen Bauleitplanung werden neben der Sicherung der bestehenden Strukturen auch neue Nutzungen integriert.

Im Zuge der vorbereitenden Planungen wurden verschiedene Standortoptionen hinsichtlich Nutzungsverträglichkeit, Erschließungssituation und Raumstruktur geprüft. Der Geltungsbereich am nördlichen Ortsrand der Stadt Landau a.d. Isar erfüllt aufgrund seiner Anbindung an das öffentliche Wegenetz sowie seiner Nähe zur B 20 und Autobahnanschlussstelle in besonderem Maße die Voraussetzungen für eine geordnete und wirtschaftlich sinnvolle städtebauliche Entwicklung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „GE Landau Nord-West II“ und schafft damit die erforderliche planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene Entwicklung.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

Die Stadt Landau a.d. Isar liegt im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau und gehört zur Planungsregion 13 – Landshut. Naturräumlich ist der Bereich dem Unterbayerischen Hügelland zuzuordnen, das durch eine offene Kulturlandschaft mit landwirtschaftlicher Prägung sowie durch punktuelle Gehölzstrukturen und lineare Wegränder gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Landau a.d. Isar, umfasst die Flurnummern 1449/8, 1449/17, 1449/18, 1449/19, 1450/20, 1466, 1467, 1468, 1468/1, 1469/5, 1470/3, sowie die Teilflurnummern 1470/T, 1471/T, 1471/2/T, 1472/T, 1473/2 T und 1482/3 T der Gemarkung Landau a.d.Isar. mit einer Gesamtfläche von ca. 6,9 ha.

Das Gebiet ist vollständig erschlossen und über bestehende bzw. neu zu erstellende Zufahrtsstraßen sowie durch ein fußläufig angebundenes Wegenetz direkt mit der Ortslage verbunden. Durch die unmittelbare Nähe zur DGF 3 sowie Bundesstraße B20 und zur Autobahnanschlussstelle besteht eine sehr gute regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Der Geltungsbereich liegt im Übergang zwischen dem südlich anschließenden Siedlungsbereich und der DGF 3 bzw. anschließenden Gehölzstrukturen im Norden der Straße. Die Flächen sind teilweise schon bebaut und werden im Übrigen aktuell intensiv ackerbaulich genutzt.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet derzeit bereits als Mischnutzung zwischen Gewerbe und Wohnen vorgesehen, allerdings sollen im Zuge dieses Deckblattes die jeweiligen Zuschnitte angepasst werden, um den gegenwärtigen Anforderungen gerecht zu werden.

Im Bereich des Plangebiets befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete des Regionalplans. Es liegen weder Natura-2000-Gebiete noch Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete im unmittelbaren Umgriff vor. Auch kartierte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas liegt in nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs das Bodendenkmal D-2-7342-0343 („Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“). Dieses ist gemäß Art. 7 BayDSchG besonders zu

schützen und im weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen. Bodeneingriffe innerhalb des betroffenen Bereichs sind genehmigungspflichtig und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Hinweise auf weitere archäologische Strukturen bestehen aktuell nicht, dennoch sind etwaige Funde im Zuge der Bauausführung den zuständigen Fachstellen zu melden.

Die geplante Nutzung steht somit im Einklang mit den umwelt- und denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen und ermöglicht eine gebietsverträgliche Weiterentwicklung vorhandener Nutzungen.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand: 01.06.2023 / 28.09.2007)

Die Stadt Landau a.d. Isar liegt gemäß Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist als Mittelzentrum gekennzeichnet. Nächste zentrale Orte innerhalb der Region sind Dingolfing (Oberzentrum) und Arnstorf (Mittelzentrum).

Fazit: *Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Das Vorhaben schließt im Osten an das Gewerbegebiet „GE Landau Nord-West“ an. Es werden keine unzerschnittenen Freiräume überplant.*

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 22.04.2025, sofern nicht anders angegeben)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ (Stand 28.09.2007) des Regionalplanes Landshut Region 13 liegt Landau a.d. Isar im Mittelbereich mit Pilsting, Wallersdorf, Eichendorf und Simbach. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ (Stand 28.09.2007) liegt Landau a.d. Isar im Bereich von vier Entwicklungsachsen, in Richtung Norden, Nordosten, Süden und Südwesten. Der Bereich liegt zudem im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Teil A – Überfachliche Ziele**I. Leitbild**

(Z 1) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.

(G2) Es ist anzustreben, die Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, vor allem auch im öffentlichen Bereich, kommt in der Region besondere Bedeutung zu.

(G 3) Die Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität sowie die Bewahrung des reichen Kulturerbes der Region sind anzustreben.

(G 6) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

II. Raumstruktur

(G 1) Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung.

(G 2) Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie der Anbindung an das Bundesfernstraßennetz von besonderer Bedeutung.

(G 3) Für die bevorzugte Entwicklung der von Strukturschwächen gekennzeichneten Mittelbereiche u.a. Landau a.d. Isar ist das interkommunale Bündnis „XPer Regio“ von Bedeutung.

(G 4) Es ist anzustreben, den Raum Landshut unter Beachtung der ökologischen Erfordernisse als Wachstumsmotor der Wirtschaft, regionaler Versorgungsschwerpunkt und Standort mit kultureller Ausstrahlung zur Stärkung der gesamten Region zu sichern und weiter zu entwickeln. Für die Entwicklung der gewerblichen und Wohnsiedlungstätigkeit, die infrastrukturelle Entwicklung und die Profilierung des Wirtschaftsstandorts Landshut ist im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum Landshut eine enge Abstimmung zwischen den Gebietskörperschaften, insbesondere durch interkommunale Kooperationen, von besonderer Bedeutung.

(G 5) Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die Zentralen Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen anzustreben.

III. Zentrale Orte

(G 3.5) Es ist von besonderer Bedeutung, das Mittelzentrum Landau a. d. Isar zum mittelzentralen Versorgungszentrum für seinen Verflechtungsbereich zu entwickeln und in seiner Funktionsfähigkeit weiter zu stärken.

Dabei sind insbesondere anzustreben:

- Verbesserung des Dienstleistungsbereichs
- Erweiterung der Industriestruktur
- Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel.

Teil B – Fachliche Ziele**I. Natur und Landschaft**

Die Karte „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Landshut (13) zeigt östlich der Planung das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 18 – „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrüteregebiete im nördlichen Isartal“ ca. 100 m entfernt und nordöstlich den Regionalen Grünzug 9 – „Haidlfinger-, Wallersdorfer- und Ettlingermoos“ ca. 500 m entfernt.

(Z 2.1.1.1) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden folgende Gebiete ausgewiesen:

- Im Landschaftsraum Unteres Isartal mit Münchener Schotterebene: u.a. 18 – „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrüteregebiete im nördlichen Isartal“ In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen.

(G 2.2.1) In den Auenbereichen, insbesondere der Isar, des Inn, der Abens, der Großen und Kleinen Laaber, der Aitrach, der Vils und der Rott ist die Erhaltung und Vermehrung des Grünlandes anzustreben.

2.1.2 Regionale Grünzüge

Gemäß der Karte „Natur und Landschaft“ des Regionalplans liegt nordöstlich des Vorhabens Grünzug 9 – „Haidlfinger-, Wallersdorfer- und Ettlingermoos“.

(Z 2.1.2.1) In den regionalen Grünzügen sind vorrangig die zusammenhängenden Teile der freien Landschaft zu sichern.

(G) Insbesondere sollen die ökologischen Freiraumfunktionen, die klimatischen Funktionen, die Erholungseignung, das Landschaftsbild mit seinen charakteristischen

Landschaftsbestandteilen und die wasserwirtschaftlichen Funktionen erhalten und entwickelt werden.

(Z 2.1.2.2) In den regionalen Grünzügen ist den Freiraumfunktionen gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit den jeweiligen Freiraumfunktionen nicht zu vereinbarenden Nutzungen Priorität einzuräumen.

2.1.2.3 (Z) Den nachfolgend bezeichneten regionalen Grünzügen werden folgende Freiraumfunktionen (S) Gliederung der Siedlungsräume, (K) Verbesserung des Bioklimas und (E) Erholungsvorsorge zugeordnet:

- 9 Haidlfinger-, Wallersdorfer- und Ettlingermoos: (S) (K) (E);

II. Siedlungswesen

(G 1.1) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

(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. Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen.

(G 1.4) Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch

- die Revitalisierung bestehender Strukturen und
- die Einrichtung eines Flächenmanagements reduziert werden.

(G 1.5) Regionale und kommunale Energiekonzepte sollen bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

V. Wirtschaft

3 Regionale Arbeitsmärkte

(G 3.3) Im regionalen Arbeitsmarkt Landshut ist vor allem die Verbesserung der beruflichen Chancen von Frauen anzustreben. In den regionalen Arbeitsmärkten Dingolfing und Landau a. d. Isar ist dem absehbaren Nachholbedarf an qualifizierten Arbeitskräften, vor allem auch im Dienstleistungsbereich, zu entsprechen und in den regionalen Arbeitsmärkten Eggenfelden, Pfarrkirchen, und Simbach a. Inn ist vor allem auf eine verstärkte Erschließung des vorhandenen Erwerbstätigenpotenzials hinzuwirken.

(G 3.4) Familiengerechte Arbeitsbedingungen, vor allem auch im strukturschwachen Raum, sind anzustreben. Dem Bedarf entsprechende Angebote zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind von besonderer Bedeutung.

VIII. Wasserwirtschaft

(Z 1.4) Für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung werden im Regionalplan folgende Vorranggebiete für die Wasserversorgung festgelegt: u.a. T42 – „Kronawittau“ ca. 2,0 km entfernt, östlich des Vorhabens.

(Z) In den Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung (Vorranggebiete für Wasserversorgung) ist dem Trinkwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit dem Trinkwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen Vorrang einzuräumen.

(G 3.1) Es ist darauf hinzuwirken, die flussbegleitenden Auen, die der Hochwasserrückhaltung, der Grundwasserneubildung, dem Naturhaushalt und dem Klimaschutz dienen, zu erhalten oder soweit möglich, neu zu schaffen.

(G 4.2) Es soll auf eine weitgehend getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser und auf die Versickerung von Niederschlagswasser hingewirkt werden.

Fazit:

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets erfolgt eine Ausweisung von Bauland im Stadtgebiet von Landau a.d. Isar. Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze, Wasserversorgung oder Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor. Im näheren Umfeld, außerhalb der Planung, sind folgende Gebiete im Regionalplan dargestellt:

- Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 18 – „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal“ ca. 1,2 km entfernt nordöstlich
- Regionaler Grünzug 9 – „Haidfinger-, Wallersdorfer- und Ettlingermoos“ ca. 1,6 km entfernt nordöstlich
- Vorranggebiet für Bodenschätze KS115 – „Kies Landau-Nordwest“ ca. 1,0 km entfernt nördlich
- Vorranggebiet für Wasserversorgung T42 – „Kronawittau“ ca. 2,0 km entfernt östlich

1.3.1.3 Verfahrensart

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Parallelverfahren vorgenommene Aufstellung des Bebauungsplans „GE Landau Nord-West II“.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landau a.d. Isar

Urplan: Büro Linke+Kerling / Oberpriller ILG, 2012

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landau a.d. Isar ist der Geltungsbereich als Mischung aus Gewerbe- und Wohnflächen dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb dieser bestehenden Darstellung, am nördlich Rand des Ortsteils Landau a.d. Isar, mit direkter Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz sowie in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B20 und zur Autobahn A 92.

Der Geltungsbereich grenzt an ein nachrichtlich aufgenommenes Bodendenkmals (D-2-7342-0343 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Direkte Eingriffe sind auf das Mindestmaß zu beschränken; erforderliche Maßnahmen sind mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Naturschutzfachlich sind im Geltungsbereich keine Biotop gemäß § 30 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG kartiert. Vorhandene Gehölzstrukturen und Begrünungen werden – soweit möglich – erhalten oder durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen ersetzt bzw. ergänzt. Im Rahmen des Bebauungsplans sind hierfür entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der geplanten Nutzungsstruktur und zur Schaffung verbindlichen Baurechts ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die bestehende Gemeinbedarfsdarstellung zugunsten differenzierter Sondergebiets- und Gemeinbedarfsflächen darzustellen.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die vorliegende Planung ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, da die gesetzlichen Schwellenwerte gemäß UVPG nicht überschritten werden.

Den umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen. Diese Umweltprüfung wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Die dabei ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde nicht durchgeführt. Artenschutzrelevante Aspekte wurden im Rahmen mehrerer fachgutachterlicher Ortsbegehungen (Mai bis Juli 2025) erfasst und im Umweltbericht berücksichtigt.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

- Artenschutz:
Eine eigenständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde nicht durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgten jedoch mehrere Ortsbegehungen (Mai bis Juli 2025), bei denen artenschutzrelevante Aspekte begutachtet und dokumentiert wurden. Die gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Erstellung des Umweltberichts ein.
- Umweltprüfung:
Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden dabei ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

nach UVPG ist nicht erforderlich, da die entsprechenden Schwellenwerte nicht überschritten werden.

– **Immissionsschutz:**

Zur Beurteilung möglicher Lärmeinwirkungen wurde ein schalltechnisches Gutachten durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem parallel erstellten Bebauungsplan zu entnehmen.

– **Bodendenkmalpflege:**

Der Geltungsbereich beinhaltet das Bodendenkmal D-2-7342-0343 („Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“). Für sämtliche bodenwirksame Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich. Etwaige Funde sind den zuständigen Fachstellen zu melden.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Landau a.d. Isar, Landkreis Dingolfing-Landau. Es grenzt unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur und liegt in direkter Nähe zur DGF 3, der Bundesstraße B 20 sowie zur Anschlussstelle der Bundesautobahn A 92. Die regionale Erreichbarkeit ist durch die Nähe zur B 20 und die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sehr gut gewährleistet.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 68.900 m² (6,9 ha) und umfasst die Flurnummern 1449/8, 1449/17, 1449/18, 1449/19, 1450/20, 1466, 1467, 1468, 1468/1, 1469/5, 1470/3, sowie die Teilflurnummern 1470/T, 1471/T, 1471/2/T, 1472/T, 1473/2 T und 1482/3 T der Gemarkung Landau a.d.Isar.

Die Geländeoberfläche ist nahezu eben und fällt leicht von Nord nach Süd ab. Die Höhenlage bewegt sich zwischen ca. 338 m und 337 m ü. NHN.

Begrenzung des Geltungsbereichs:

- **Im Westen:** GE Landau Nord-West
- **Im Norden:** DGF 3
- **Im Osten:** Wohngebiet
- **Im Süden:** Wohngebiet

1.4.2 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine 6 m breite öffentliche West-Ost-Anbindung (Stichstraße), die von der Weidenstraße ausgeht.

Eine großzügig dimensionierte Einfahrtstropete inklusive Linksabbiegespur gewährleistet die Anbindung der Weidenstraße an die Kreisstraße DGF 3. Über diese Verbindung lassen sich die weiterführende Bundesstraße 20 und die Bundesautobahn 92 schnell und effizient erreichen.

Für den betriebsbedingten Verkehr wird bei voller Ausbaustufe mit einem täglichen LKW-Aufkommen von etwa 25 Fahrzeugen gerechnet.

Der Einfahrtbereich zum Plangebiet wurde großzügig dimensioniert. Diese bauliche Ausführung gewährleistet ein sicheres und zügiges Einfahren auch für größere Fahrzeuge und ermöglicht eine reibungslose Verkehrsabwicklung ohne wesentliche Beeinträchtigungen für den übrigen Verkehr. Bauliche Veränderungen der Kreisstraße DGF 3 werden somit nicht notwendig.

1.4.3 Infrastruktur

Die technische Erschließung des Plangebiets „GE Landau Nord-West II“ ist vollständig gesichert. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über bestehende Infrastruktureinrichtungen: Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet, die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz mit Ableitung zur Kläranlage der Stadt Landau a. d. Isar. Die Regenwasserbewirtschaftung basiert auf einem dezentralen Konzept mit flächennaher Versickerung über versickerungsfähige Beläge.

Die Stromversorgung wird über das bestehende Netz der Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt.

Für die Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen kommt energieeffiziente, insektenschonende LED-Technik mit gerichteter Lichtverteilung zum Einsatz. Die Telekommunikationsanbindung über Glasfaser ist vorgesehen. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn, die Entsorgungskonzepte richten sich nach den geltenden Vorgaben.

1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „GE Landaus Nord-West II“ ergeben sich unter Berücksichtigung der vorliegenden Planunterlagen und Umweltberichte folgende Abwägungsergebnisse:

• Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Sicherheit der Bevölkerung

Die geplanten Nutzungen – insbesondere die Wohnnutzungen südlich der geplanten Gewerbeflächen – erfordern einen besonderen Fokus auf gesunde Wohnverhältnisse und Immissionsschutz. Der Einhaltung der immissionsschutztechnischen Anforderungen wird durch ein immissionsschutztechnisches Gutachten nachgewiesen.

• Wohnbedürfnisse, Sozialstruktur, Bevölkerungsentwicklung

Durch die Vielfalt an Wohnraum und deren unterschiedlichen Wohnformen kann die Gemeinde gezielt auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten aller Altersgruppen und Einkommensschichten eingehen.

• Soziale und kulturelle Bedürfnisse, Freizeit, Erholung, Gleichstellung

Für die vorliegende Planung bestehen keine relevanten Auswirkungen Belange der kulturellen Bedürfnisse.

• Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen, zentralen Versorgungsbereichen

Das Vorhaben stärkt das Siedlungsgefüge im Ortsteil Landau a.d. Isar und sichert durch das vielfältige Wohnungsangebot die Wohnraumsituation im Gemeindegebiet.

• Baukultur, Denkmalschutz, Orts- und Landschaftsbild

Im Geltungsbereich befinden das Bodendenkmal - D-2-7342-0343 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Die Gestaltungsvorgaben im Bebauungsplan sichern eine ortsbildverträgliche Entwicklung. Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch extensive Begrünung und flächenschonende Bauweise minimiert.

• Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Für die vorliegende Planung bestehen keine relevanten Auswirkungen auf Einrichtungen oder Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften.

• Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt. Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope, Natura-2000-Gebiete oder Schutzobjekte im Sinne von § 30 BNatSchG. Bestehende Grünstrukturen bleiben weitgehend erhalten. Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Extensiv begrünte Dächer und Vermeidung der unnötigen Flächenversiegelung verbessern das ökologische Profil des Areals.

• Wirtschaftliche Belange, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Konsolidierung und Zusammenlegung der verstreut liegenden Standorte im Stadtgebiet stärkt die Struktur und Wirtschaftlichkeit des sich ansiedelnden Betriebes. Darüber hinaus verbessert die Lage am Stadtrand die Verkehrssituation innerstädtisch und trägt zu angenehmeren Bedingungen im Stadtgebieten bei.

• Landwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Aufgabe dieser Nutzung wird bei Realisierung der Vorhaben daher negative Auswirkungen auf die vor Ort stattfindende landwirtschaftliche Nutzung ergeben.

• Post- und Telekommunikation

Das Gebiet soll mit Breitband bzw. Glasfaser erschlossen werden. Die Versorgung erfolgt über vorhandene Leitungsnetze, insbesondere durch die Deutsche Telekom AG. Eine leistungsfähige Telekommunikationsanbindung ist vorgesehen.

• Energie- und Wasserversorgung, Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „GE Landau Nord-West II“ entnommen werden.

• Rohstoffsicherung

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

• Verkehr, Mobilität, öffentlicher Nahverkehr, nicht motorisierter Verkehr

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anliegern, z.B. Arbeitnehmer,

Liefer- und Entsorgungsverkehr, Speditionsfahrzeuge, jedoch in vertraglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. Es besteht eine Anbindung des Planungsgebiets an die nördlich liegende Kreisstraße DGF 3. Die Stadt Landau hat eine günstige Verkehrsanbindung und liegt nahe der Autobahn A 92 sowie der Bundesstraße B 20. Landau hat u.a. einen Bahnhof und liegt an der Bahnstrecke Landshut-Plattling. Der Isarradweg führt entlang der Isar durch Landau hindurch und liegt ca. 1,5 km südlich der Planung. Beim Planungsgebiet und dessen näheren Umgebung sind keine Radwege verzeichnet. (Quelle: www.radland-bayern.de)

• **Verteidigung, Zivilschutz, Nachnutzung militärischer Liegenschaften**

Für die vorliegende Planung bestehen keine relevanten Berührungspunkte mit Belangen der Verteidigung oder des Zivilschutzes. Militärische Liegenschaften sind nicht betroffen.

• **Städtebauliche Entwicklungskonzepte**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen der gemeindlichen Entwicklung und des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Sie folgt dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und integriert bestehende Strukturen in ein funktionales Gesamtkonzept. Ein gesondertes städtebauliches Rahmenkonzept liegt nicht vor, ist aber aufgrund der klaren Struktur und der Zielsetzung nicht erforderlich.

• **Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder HQextrem. Es sind keine Überschwemmungsgebiete betroffen. Die Entwässerung erfolgt dezentral über versickerungsfähige Beläge und Mulden. Die geplante Bauweise berücksichtigt die Anforderungen an eine flächenschonende Regenwasserbewirtschaftung.

• **Belange von Geflüchteten oder Asylsuchenden**

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet durch das Vorhaben gesichert bzw. ggf. erhöht wird.

• **Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

2 Umweltbericht

2.1 Einleitung

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches am 20.07.2004 ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Planung ergeben können. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß § 2a BauGB in einem gesonderten Umweltbericht darzustellen und der Begründung als Bestandteil der Bauleitplanung beizufügen.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans zur Ermöglichung des Bebauungsplans „GE Landau Nord-West II“ erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB sowie § 15 BNatSchG.

Die Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaftsbild und weitere Schutzgüter werden im Zuge des Verfahrens analysiert und unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung bewertet. Grundlage hierfür ist der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz.

Die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung, einschließlich möglicher Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich, werden im parallelen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan detailliert behandelt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zusammenfassend dargestellt.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verlauf des Verfahrens entsprechend dem Erkenntnisfortschritt ergänzt und aktualisiert. Die Stadt Landau a.d. Isar stellt sicher, dass die Belange des Umweltschutzes frühzeitig und umfassend in die Abwägung einbezogen werden.

2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(s. Kap. 1.3.1.1)

2.1.1.2 Aussagen des Regionalplans

(s. Kap. 1.3.1.2)

2.1.1.3 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Ja, im Geltungsbereich	Nein – angemessene Berücksichtigung im weiteren Verfahren
Immissionsschutz	Ja, Gutachten wurde erstellt	Voraussichtlich nicht zu erwarten durch Einhaltung der Vorgaben aus dem Gutachten

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das Gebiet der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr.12 im Bereich des Bebauungsplans „GE Landau Nord-West II“, in der Stadt Landau a.d. Isar.

Die Prüfung erfasst ausschließlich den Geltungsbereich der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung sowie die direkt angrenzenden Bereiche, die in ihrer ökologischen Funktion durch die geplante Nutzung betroffen sein könnten. Dies betrifft insbesondere die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie den Übergangsbereich zur bestehenden Wohnbebauung und Gewerbenutzung.

2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis der aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Landau a.d. Isar. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter basiert auf den Informationen aus dem Flächennutzungsplan, den Ergebnissen der übergeordneten Planungsebenen – insbesondere dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region 13 (Landshut) – sowie einer ortsbezogenen Prüfung durch Begehungen im Frühjahr und Sommer 2025 im Plangebiet.

2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen:

Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

2.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs 2017 wurde das Schutzgut Fläche als eigenständiger Umweltbelang gestärkt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll auf das notwendige Maß begrenzt werden, wobei die Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung bestehender Strukturen Vorrang haben.

Bewertung / Planung

Eine detailliertere Betrachtung zum Schutzgut Fläche erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „GE Landau Nord-West II“. Die wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt:

- **Verfügbarkeit der Flächen:**

An diesem Standort stehen der Stadt Landau a.d. Isar kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Hieraus entsteht eine genügend große, zusammenhängende Planungsfläche. Die Flächen liegen östlich des bestehenden Gewerbegebiets „GE Landau Nord-West“. Andere potenziell geeignete Grundstücke können derzeit nicht erworben werden und stehen damit nicht zur Verfügung.

- **Anbindung an bestehende Infrastruktur:**

Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich..

- **Funktionale Ergänzung:**

Strukturelle Anbindung des geplanten Gewerbegebiets an das bereits vorhandene Gewerbegebiet „GE Landau Nord-West“ also funktionelle Erweiterung.

- **Wahrung des Trennungsgrundsatzes zur Wohnbebauung:**

Das geplante Gewerbegebiet liegt in relativer Nähe zur bestehenden Wohnbebauung. Eine gewisse funktionale Abschirmung erfolgt über die geplanten dazwischenliegenden Erschließungsanlagen sowie die geplante Bebauung des Urbanen Gebiets MU I und MU II. Trotz der Nähe zur Wohnnutzung wird dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG im Rahmen der städtebaulich gegebenen Situation Rechnung getragen.

- **Keine Beeinträchtigung von Natur- oder Raumordnungsschutzbelangen:**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsflächen, Landschaftsschutzgebiete oder anderer Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete laut Regionalplan. Schutzgebiete, Biotope oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Anmerkung:

- Auf die Lage in einem wassersensiblen Bereich (Isartal) wird an dieser Stelle hingewiesen.
- Dies betrifft die gesamte Umgebung nördlich der Isar in diesem Bereich

Ausschlussgründe für Alternativflächen

Im Vorfeld wurden mögliche alternative Entwicklungsflächen in Betracht gezogen, jedoch aus folgenden Gründen verworfen:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in besonders sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht wertgebende innerörtliche Grün- und Freiflächen sind zur Erhaltung der Freiraumqualität von Bebauung freizuhalten

Aus den aufgeführten Gründen für die Planung sowie den Ausschlusskriterien wird das Planungsgebiet als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Die Stadt Landau a.d. Isar möchte mit dem Vorhaben (und weiteren Planungen) das Angebot an Gewerbeflächen ausbauen.

Damit wird unter anderem dem folgenden Grundsatz des Regionalplans Rechnung getragen:

(G 3.5) Es ist von besonderer Bedeutung, das Mittelzentrum Landau a. d. Isar zum mittelzentralen Versorgungszentrum für seinen Verflechtungsbereich zu entwickeln und in seiner Funktionsfähigkeit weiter zu stärken.

Ausschlaggebend für das gewählte Gebiet ist hierbei die besondere Eignung für das Vorhaben u.a. durch die sehr günstige Lage und Verkehrsanbindung für Betriebe und die Vorprägung des Gebietes, bzw. bereits bestehende anthropogene Überprägung der Landschaft (bestehende Gewerbebereiche und Verkehrsflächen).

Maßnahmen zur Flächenschonung

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie weitere Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „GE Landau Nord-West II“) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **mittel** erheblich bewertet.

Wirkungsprognose

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand

Im Plangebiet bestehen bereits verschiedene Quellen immissionswirksamer Einflüsse, insbesondere durch Lärm, Licht und verkehrsbedingte Emissionen. Diese resultieren vor allem aus:

- den bereits bestehenden Nutzung im Gewerbegebiet westlich der Planfläche,
- den bestehenden Verkehrsbewegungen entlang der angrenzenden Straßen (nahegelegene Autobahn A92 und Bundesstraße B 20, sowie direkt anliegende Kreisstraße DGF 3),
- den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld des Plangebiets.

Zusätzlich treten temporäre Emissionen, wie etwa Staub- oder Geruchseinträge, insbesondere während landwirtschaftlicher Arbeiten im direkten Umfeld auf.

Bewertung / Planung

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.

- Das geplante Gewerbegebiet führt zu weiteren Emissionsquellen für Lärm, Staub, Licht, Treibhausgasen und Luftschadstoffen.
- Die Planung grenzt künftig an bestehende Gewerbegebietsflächen an. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das Einhalten der im Schalltechnischen Gutachten ausgearbeiteten Vorgaben und Sicherung des Trennungsgrundsatzes gewahrt. Diesem Trennungsgrundsatz soll auch in den nachfolgenden Planungen Rechnung getragen werden.
- Durch das geplante Gewerbegebiet erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet und Umgebung, jedoch im bereits vorbelasteten Raum und in Autobahnnähe.
- Während Bauphasen ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgase zu rechnen.
- Im Zuge der nachfolgenden Planungen müssen, soweit erforderlich, Lärmgutachten erstellt werden. Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten.
- Durch landschaftsplanerische Maßnahmen (z. B. extensive Begrünung, Pflanzgebote, Dachbegrünung) werden die Aufenthalts- und Erholungsqualität auf dem Gelände gestärkt sowie mögliche visuelle oder lichttechnische Beeinträchtigungen minimiert.

Insgesamt ist bei Einhaltung der technischen, baulichen und gestalterischen Vorgaben nicht mit gesundheitsrelevanten Beeinträchtigungen für die Bevölkerung oder Nutzende des Plangebiets zu rechnen.

Wirkungsprognose

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Mittel	Gering/Mittel	Mittel	Mittel

2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Landau an der Isar und ist derzeit überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Das Plangebiet wird umrandet von bereits vorhandener Bebauung im Süden und Westen, sowie der DGF 3 im Norden. Im Osten schließen Freiflächen an, die von der nächsten Bebauung in knappen 200 m Entfernung abgeschlossen werden.

Das Gelände ist topografisch weitgehend eben. Eine schutzwürdige Biotopausprägungen sind im direkten Geltungsbereich nicht vorhanden.

Laut Angaben aus dem Umweltatlas Bayern befinden sich im Planungsgebiet keine nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope. Auch Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Die nächstgelegenen naturschutzfachlich relevanten Flächen befinden sich nördlich der DGF 3 nördlich des Planungsgebiets und sind durch die vorherrschende Infrastruktur deutlich abgesetzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine geschützten Artenvorkommen innerhalb des unmittelbaren Geltungsbereichs bekannt. Eine eigenständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde nicht durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgten jedoch mehrere Ortsbegehungen, bei denen artenschutzrelevante Aspekte begutachtet und dokumentiert wurden. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Erstellung des Umweltberichts ein.

Da eine Untersuchung bzgl. Feldbrüter der Jahreszeit geschuldet nicht rechtzeitig umgesetzt werden konnte, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine worst-case-Betrachtung durchgeführt. Falls die im späteren Verlauf durchgeführten, konkreten Untersuchungen mindere Auswirkungen ergeben sollten, soll die worst-case-Betrachtung durch ein weiteres Deckblatt mit entsprechender Anpassung zu den artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen relativiert werden.

Bewertung / Planung

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.
- Es liegen keine amtlich kartierte Biotope im Planungsgebiet vor
- Durch das geplante Gewerbegebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum.

Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die Autobahn A 92, weitere bestehende Straßen sowie bestehende Gewerbeflächen und Siedlungsbereiche.

- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung im Planungsgebiet eingestellt. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, weitere Emissionen z.B. durch die Beheizung der Gebäude) auszugehen.
- Durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene werden siedlungsnahe, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher u.w. (siehe Planteil Grünordnung zum Bebauungsplan „GE Landau Nord-West II“)
- Besonders schützenswerte Bereiche werden nicht beeinträchtigt.
- Im Rahmen des von der Unteren Naturschutzbehörde geforderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde eine worst-case-Betrachtung für das Vorkommen von Bodenbrütern erstellt. In diesem Zuge sind mit erheblichen Beeinträchtigung für die entsprechenden vorhandenen Arten zu rechnen, die im Rahmen der Ausgleichsbewertung mit auszugleichen sind. Hierfür soll ein Gesamtkonzept bei der Erstellung des zu verwendenden Ökokontos erstellt werden, das sowohl die baurechtlichen, als auch artenschutzfachlichen Ausgleichsbedarfe abhandelt.

Wirkungsprognose

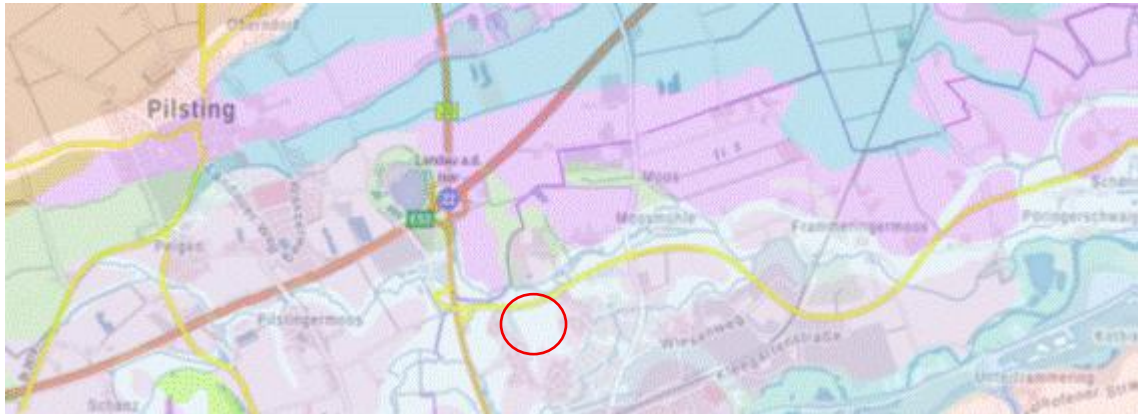
Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Hoch	Mittel	Mittel	Mittel/Hoch

2.2.2.4 Schutzgut Boden / Geologie / Altlasten

Bestand

Bestand: Die Böden werden bisher landwirtschaftlich genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist in diesen Bereichen intakt.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten.



Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
64b	Vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment
64a	Fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt:

Im Wirkraum der Planung befindet sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, kein Bodendenkmal. Nordwestlich des Vorhabens liegt das

Bodendenkmal „D-2-7342-0343 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“, außerhalb des Planungsgebiets.

Bewertung / Planung

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als mittel einzustufen. Das Wasserrückhaltevermögen liegt im hohen Bereich (siehe Bodenfunktionen gemäß Daten des LfU, Umweltatlas: Wert 4 von max. 5).

Das Plangebiet ragt in die anstehende Moorkulisse ein, deren humusreiche Moorböden geschützt werden sollten. Auf Grund der benötigten städtebaulichen Entwicklung und der wirtschaftlichen Positionierung unter anderem durch die verkehrlichen Anbindung des Plangebiets kann dem Erhalt dieser Böden nicht nachgekommen werden. Eine Sicherung der genannten Flächen ist derzeit im dargestellten Umgriff daher nicht möglich. Die im Rahmen der Planung getätigten Eingriffe müssen daher extern ausgeglichen werden.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese werden auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion, wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Denkmalschutz:

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nahbereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Altlasten:

Der Stadt Landau a.d. Isar sind keine Altlasten im Planungsgebiet bekannt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene.
- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan „GE Landau Nord-West II“ auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.

- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist aufgrund der in dem Bereich vorliegenden erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Sinngelalte im Rahmen von Baumaßnahmen im nach Möglichkeit ausgebautes Bodenmaterial in diesem Bereich wieder zu verwenden. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenmaterial aus diesem Bereich die Baustelle verlassen, ist aus bodenschutzfachlicher Sicht eine Untersuchung auf das in erforderlich.

Wirkungsprognose

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden Geologie	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand

Südlich des Planungsgebiets befindet sich die Isar, in einer Entfernung von etwa 1,6 km. Das Vorhaben liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder ausgewiesenen Hochwassergefahrenflächen, jedoch in einem großflächigen wassersensiblen Bereich, der entlang der Isar und nördlich davon verläuft.

Das Trinkwasserschutzgebiet Landau-Kronawittau liegt südöstlich ca. 2,0 km entfernt. Es befindet sich das Vorranggebiet für Wasserversorgung T42 – Kronawittau östlich des Vorhabens, ca. 1,0 km entfernt.

Die Böden sind sickerfähig und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen

Bodeninformationssystem reicht die Filterwirkung von gering bis hoch (bei höherem Feinkorn- / Organikanteil).

Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Die Böden im Plangebiet sind gemäß bodenkundlicher Standortauskunft durch schwach steinig, kiesige, grusige Substrate geprägt. Der Humusgehalt im Oberboden ist als stark humos (~7,7%) eingestuft, der Carbonatgehalt ist als carbonathaltig (~3,0%) bis sehr carbonathaltig (~30,4%) eingestuft. Das Grundwasser liegt oft sehr oberflächennah zwischen 0,40 m und 1,60 m und es bestehen keine Stau- oder Haftnässeverhältnisse.

Die Grundwasserneubildung erfolgt über versickerndes Niederschlagswasser, unterstützt durch die weitgehend unversiegelten, gut durchlässigen Randbereiche. Eine hohe natürliche Filter- und Pufferfunktion des Bodens ist nur eingeschränkt vorhanden.

Bewertung / Planung

- Trinkwasserschutzgebiete und Vorranggebiete für die Wasserversorgung liegen weiter entfernt, außerhalb der Planung.
- Die Isar sowie deren festgesetztes Überschwemmungsgebiet liegt südlich, etwa 1,6 km entfernt.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerfähiger Beläge), bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert. Niederschlagswasser soll insbesondere im nördlichen und südlichen Teilbereich breitflächig versickert werden.
- Festsetzung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser
- In den Grundwasserkörper wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht eingegriffen. Ansonsten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Gemäß den Angaben aus der digitalen Hydrogeologische Karte 1:100.000 liegt das Planungsgebiet etwa mittig zwischen den Grundwassergleichen mit Höhenlage 336 und 335 mNN. Die Geländehöhe liegt etwa bei 337 mNN. Aufgrund des hohen Grundwasserstands ist eine gewässersensible Bauweise erforderlich.
- Die Verdunstung (Evaporation) wird durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert.

Wirkungsprognose

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering / Mittel	Mittel	Gering / Mittel	Mittel

2.2.2.6 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Das Klima in Landau an der Isar ist warm und gemäßigt. Der Niederschlag in Landau an der Isar ist hoch, auch in Monaten, die im Monatsvergleich eher "trocken" sind. Das Klima in diesem Ort ist klassifiziert als Cfb, entsprechend der Klassifikation nach Köppen-Geiger. Eine Jahresdurchschnittstemperatur von 9.7 °C wird in Landau an der Isar erreicht. 800 mm Niederschlag fallen innerhalb eines Jahres. (Quelle: www.climate-data.org)

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet liegt auf relativ ebener Fläche. Die landwirtschaftlichen Flächen (zum Teil Grünland, überwiegend Acker) leisten (je nach Bewuchs) einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen, die Gehölze im Planungsgebiet zur Frischluftproduktion.

Bewertung / Planung

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung anderer Emissionen, z.B. des Verkehrsaufkommens (Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr, Arbeitnehmer und Kundschaft/Besucher im Gewerbegebiet) und der Beheizung der Gebäude gegenüber.
- Von bereits bestehenden Gewerbe-, Verkehrs- und Siedlungsflächen gehen bereits Emissionen aus, daher bestehen bereits Vorbelastungen.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung sollen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen.
- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen bei nachfolgenden Planungen die Gebäudestellung und Pflanzungen beitragen. Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) sollen erhalten bleiben.

Wirkungsprognose

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima / Luft	Gering / Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

2.2.2.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**Bestand**

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage östlich des bestehenden Gewerbegebiets „GE Landau Nord-West“ und Topographie eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Der Bereich ist von der Kreisstraße im Norden des Geltungsbereichs unmittelbar einsehbar. Die Landschaft ist geprägt durch die Lage am nördlichen Ortsrand der Stadt Landau sowie die bestehenden Straßen, darunter die Kreisstraße DGF 3, die Bundesstraße B20 westlich und die Autobahn A 92 nördlich des Vorhabens, und durch die Siedlungsbereiche.

Bewertung / Planung

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan „GE Landau Nord-West II“ festgelegt (derzeit Aufstellung im Parallelverfahren).
- Das Vorhaben erfolgt im bereits vorbelasteten, anthropogen und technisch überprägten Raum am nördlichen Stadtrand der Stadt Landau a.d. Isar, angrenzend an das bereits bestehende Gewerbegebiet „GE Landau Nord-West“. Konkret sind im Bestand die Verkehrsflächen, insbesondere der Straßenkörper der Autobahn A 92, der Bundesstraße B20, nördlich die Kreisstraße DGF 3 und die bestehenden Gewerbe- und Siedlungsflächen im Umfeld zu nennen. Die technische Überprägung wird durch das Vorhaben weiter erhöht.
- Mit Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude bzw. Anlage auf Bebauungsplanebene sollen Eingriffe in die Topographie minimiert werden. Das Landschaftsrelief soll weitgehend erhalten bleiben.
- Die auf Bebauungsplanebene festgesetzten Baufenster und geplante Grünflächen sollen eine gewisse Durchlässigkeit des Gebietes sichern.
- Die Planungen sollen durch kompakte Bauweise und günstige Erschließung einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindern und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen.
- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich sollen die Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft sichern.

Wirkungsprognose

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering / Mittel	Mittel

2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter

Bestand

Innerhalb des Plangebiets liegen keine geschützten Gebiete nach BNatSchG. Ein gesetzlich geschütztes Biotop ist im Plangebiet nicht vorhanden; relevante Aspekte wurden bereits im Kapitel „Schutzgut Arten und Lebensräume“ behandelt.

Laut Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich das Bodendenkmal D-2-7342-0343 („Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“) im östlichen Teil des Geltungsbereichs.

Bewertung / Planung

- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es bestehen keine direkten Berührungspunkte mit bestehenden Schutzgebieten.
- Weitere Maßnahmen im Hinblick auf den Denkmal- oder Naturschutzgebietschutz sind nach derzeitiger Erkenntnis nicht erforderlich.

Wirkungsprognose

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete / Kultur- und Sachgüter	Gering / Mittel	Gering / Mittel	Gering	Gering / Mittel

2.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben. Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung und Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge des Bebauungsplans „GE Landau Nord-West II“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen landschaftsplanerischen Maßnahmen, wie Pflanzgebote und die Förderung der Versickerung, sind entscheidend, um die beschriebenen Wechselwirkungen in ökologisch und gestalterisch verträgliche Bahnen zu lenken.

Weitere über die genannten hinausgehende Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Eine detaillierte Vertiefung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans „GE Landau Nord-West II“.

2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - wird auf Bebauungsplanebene behandelt

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
 - wird auf Bebauungsplanebene behandelt

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
 - nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich

- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen
 - wird auf Bebauungsplanebene behandelt

2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Stadt Landau a.d. Isar keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Gewerbeflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel, zeitlicher Begrenzung von Beleuchtungszeiten
- Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) bei vegetationslosen Äckern auch von 01.08 – 31.03. vorgenommen werden. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- Vermeidungsmaßnahme zum Artenschutz*: Bau (-beginn) von August bis Ende März; bei vegetationslosem Acker auch länger ins Frühjahr hinein (keine Brut bei fehlender Vegetation!); ansonsten Vergrämnungsmaßnahmen (Flutterbänder; zeitiges Entfernen von Randstrukturen, wo nötig) im Baujahr VOR der Brutzeit (auch im Winter davor)
- Festsetzung von vernetzenden Grünflächen und Gehölzpflanzungen
- Flächen mit Pflanzbindung, Verwendung heimischer Bäume und Sträucher

- Ortsrandeingrünung in Form von Einzelgehölzen auf der Nordseite, um die Kulissenwirkung nicht zusätzlich zu verstärken
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeänderungen/Abgrabungen (Schutz Boden/Erhalt Relief)
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser
- Schutz des Grundwassers

2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan „GE Landau Nord-West II“ festgelegt und sollen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schaffen und gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter minimieren.

2.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 2 (Ökokontoflächen der Stadt Landau a.d. Isar) geleistet wird. Die Eingriffsermittlung erfolgt auf Bebauungsplanebene (Bebauungsplan „GE Landau Nord-West II“). Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen und im Umweltbericht bilanziert.

2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Die (Eingriffs-) Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume im Rahmen der worst-case-Betrachtung bezüglich dem Vorkommen von Bodenbrütern (insbesondere Feldlerche) als Fläche mit mittlerer bis hoher Bedeutung eingestuft. Im Rahmen der Ausgleichserstellung wird den artenschutzfachlichen Ausgleichsbedarfen Rechnung getragen. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung.

Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche mit geringer Wertigkeit pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet. Innerhalb der als überwiegend als Ackerland bewerteten Fläche liegen im südlichen Teilbereich kleinflächig Dauergrünland und im Südosten vereinzelte Heckensträucher.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, siehe Umweltbericht Bebauungsplan „GE Landau Nord-West II“.

2.4.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan „GE Landau Nord-West II“ wurden die tatsächlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine gesetzlich geschützten Biotop, Natura-2000-Gebiete oder sonstige besonders empfindlichen Strukturen betroffen.

Die Bewertung des Kompensationsbedarfs erfolgte gemäß den Vorgaben des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Maßgebliche Bewertungsfaktoren waren dabei die bestehende Nutzung, die ökologische Wertigkeit der betroffenen Flächen sowie die Art und Intensität des Eingriffs. Auf dieser Grundlage wurde ein rechnerischer Ausgleichsbedarf in Höhe von 32.755,20 Wertpunkten ermittelt.

Die Ausgleichsverpflichtung wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich geregelt. Die ordnungsgemäße Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen unterliegen der Kontrolle durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde. Die vollständige Bilanzierung wurde im Umweltbericht dokumentiert und fließt in die Gesamtbewertung der Umweltwirkungen des Vorhabens ein.

2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für das Vorhaben „GE Landau Nord-West II“ wurde auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes und der naturschutzfachlichen Bewertungsmethodik erstellt.

Da eine Untersuchung bzgl. Feldbrüter der Jahreszeit geschuldet nicht rechtzeitig umgesetzt werden konnte, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine worst-case-Betrachtung durchgeführt. Falls die im späteren Verlauf durchgeführten, konkreten Untersuchungen mindere Auswirkungen ergeben sollten, soll die worst-case-Betrachtung durch ein weiteres Deckblatt mit entsprechender Anpassung zu den artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen relativiert werden.

Sollte sich im weiteren Verfahren zusätzlicher Prüfbedarf ergeben – etwa durch neue Erkenntnisse aus der Behördenbeteiligung oder durch Fachhinweise –, werden diese Aspekte in den Umweltbericht aufgenommen und gegebenenfalls durch eine ergänzende artenschutzrechtliche Einschätzung bewertet.

Die Stadt Landau a.d. Isar stellt damit sicher, dass alle umweltrelevanten Belange vollständig und rechtssicher berücksichtigt werden.

2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring

2.5.1 Standortwahl

Die Stadt Landau a.d. Isar hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für ein Gewerbegebiet eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Stadt aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten nicht zur Verfügung. Für die Wahl des Standortes sprechen außerdem konkrete Konsolidierungsabsichten in Ortsrandlage eines Betriebs. Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Gewerbegebietes für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Anschluss an derzeit vorhandenes Gewerbegebiet „GE Landau Nord-West“
- Anschluss an bestehende Straßen (Lage an der Kreisstraße DGF 3), sehr gute Verkehrsanbindung durch die unmittelbare Lage an der Autobahn A92 und Bundesstraße B 20
- Lage außerhalb von Schutzgebieten sowie festgesetzten Überschwemmungsgebieten
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Gewerbegebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten. Ein Immissionsgutachten wurde erstellt und deren Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Stadt Landau a.d. Isar und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich des neuen Bebauungsplans „GE Landau Nord-West II“ schafft die Stadt Landau a.d. Isar die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige, funktional abgestimmte Entwicklung am nördlichen Ortsrand der Stadt Landau a.d. Isar.

Mit der Deckblattänderung inklusive dem geplanten Gewerbegebiet „GE Landau Nord-West II“ am nördlichen Stadtrand von Landau, östlich des bestehenden Gewerbegebiets „GE Landau Nord-West“, erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Der Bedarf leitet sich anhand einer konkreten Anfrage zur Aussiedlung eines Betriebs ab. Innerhalb des Planungsgebiets liegen überwiegend landwirtschaftliche Ackerflächen, zum Teil auch Grünland und vereinzelte Heckensträucher. Das Planungsgebiet bindet an das bestehende Gewerbegebiet „GE Landau Nord-West“ westlich des Vorhabens an. Im Parallelverfahren wird derzeit der entsprechende Bebauungsplan „GE Landau Nord-West II“ erstellt. Im Rahmen der Planung werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen durch neu erfolgende Eingriffe des Vorhabens in die Natur werden auf

Flächen des Ökokontos ausgeglichen. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm:

Ein Lärmschutzgutachten wurde erstellt.

Schutzgut Arten und Lebensraum:

Es wird eine detailliertere Betrachtung der artenschutzfachlichen Belange erfolgen und ggf. mittels einem weiteren Deckblattes die hier ermittelten Ausgleichsmaßnahmen abgeschwächt.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt unter Berücksichtigung umfangreicher Festsetzungen zur Grünordnung, Dach- und Fassadenbegrünung, versickerungsfähigen Oberflächen sowie unter Einhaltung ökologischer Mindeststandards bei Versorgungs- und Entsorgungsleitungen.

In der Gesamtschau ergibt sich eine moderate Belastung für die Umwelt, die durch gezielte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden kann. Die nachfolgende Bewertung zeigt die zu erwartenden Auswirkungen im Überblick:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering / Mittel	Mittel
Mensch / Immissionen	Mittel	Gering / Mittel	Mittel	Mittel
Arten und Lebensräume	Hoch	Mittel	Mittel	Mittel/Hoch
Boden / Geologie	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Wasser	Gering / Mittel	Mittel	Gering / Mittel	Mittel
Klima / Luft	Gering / Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering / Mittel	Mittel
Schutzgebiete / Kulturgüter	Gering / Mittel	Gering / Mittel	Gering	Gering / Mittel

Insgesamt steht die Maßnahme im Einklang mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere im Hinblick auf eine nachhaltige, ressourcenschonende und gemeinwohlorientierte Entwicklung. Die Stadt Landau a.d. Isar verfolgt mit dieser Planung ein zukunftsgerichtetes Konzept, das funktionale, ökologische und wirtschaftliche Belange gleichermaßen berücksichtigt.

.....
Erster Bürgermeister
Matthias Kohlmayer

.....
Maximilian Able B.Eng.

Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO

1.1 Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Verantwortlicher: Stadt Landau a.d.Isar
Anschrift: Oberer Stadtplatz 1, 94405 Landau a.d.Isar
E-Mail-Adresse: Stadt@landau-isar.de
Telefonnummer: 09951/941-0

1.2 Name und Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

Verantwortlicher: Stadt Landau a.d.Isar
Anschrift: Oberer Stadtplatz 1, 94405 Landau a.d.Isar
E-Mail-Adresse: datenschutzbeauftragter@landau-isar.de
Telefonnummer: 09951/941-103

2. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Die Verarbeitung der Daten erfolgt im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zum Zwecke der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Durchführung von Bauleitplanverfahren.

Im Rahmen dessen sind das Planerfordernis und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 3, 6 u. 7 BauGB). Dazu erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange notwendig ist.

Die Erhebung erfolgt unter anderem durch die Gemeindeverwaltung oder im Auftrag der Gemeindeverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der gesetzlich geforderten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§§ 3 – 4c BauGB).

Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen.

Die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i. V. m. Art. 4 Abs. 1 BayDSG sowie dem anzuwendenden Fachgesetz (BauGB).

3. Arten personenbezogener Daten

Folgende Daten werden verarbeitet:

- Vorname, Nachname, Adresse und sonstige Kontaktdaten
- Daten, die städtebaulich und bodenrechtlich relevant sind
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden (sog. aufgedrängte Daten)

4. Empfänger

Personenbezogene Daten werden folgenden Empfängern übermittelt:

- Stadtrat und Bau- und Umweltausschuss zur Beratung und Entscheidung über die Abwägung
- Höheren Verwaltungsbehörden zur Prüfung von Rechtsmängeln
- Gerichten zur Überprüfung der Wirksamkeit der Bauleitpläne
- Dritten, die in die Durchführung des Verfahrens im Auftrag der Gemeinde eingebunden sind

5. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten. Denn auch nach Ablauf der Fristen für die Erhebung einer Normenkontrollklage kann ein Bauleitplan Gegenstand einer gerichtlichen Inzidentprüfung sein.

Sonstige Unterlagen werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen bzw. für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

6. Betroffenenrechte

Gegen den Verantwortlichen bestehen das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) sowie auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO). Des Weiteren kann Widerspruch gegen die Datenverarbeitung eingelegt werden (Art. 21 DSGVO). Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt (Art. 7 Abs. 3 S. 2 DSGVO). Die vorgenannten Rechte bestehen nur nach den jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen und können auch durch spezielle Regelungen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein. Im Rahmen der Verarbeitung personenbezogener Daten besteht ferner das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde nach Art. 77 Abs. 1 DSGVO. Dies ist für den Freistaat Bayern der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz, Wagnmüllerstraße 18, 80538 München, poststelle@datenschutz-bayern.de.



Landratsamt Dingolfing-Landau



Landratsamt Dingolfing-Landau - Postfach 1420 - 84125 Dingolfing



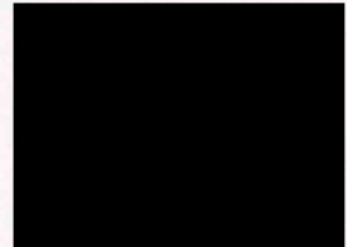
Sachbearbeiter:

Telefon:

Telefax:

Zimmer-Nr.:

Email:



Ihr Schreiben vom - Ihre
Zeichen
26.06.2024
40

Bitte bei Antwort angeben:

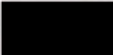
Unser Aktenzeichen

BLP-2-2024-2-LA

Dingolfing, 10.07.24

Immissionsschutz

Bebauungsplan „GE Landau Nord-West II“

Sehr geehrter Herr 

geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Landau Nord-West II“ auf den Fl. Nr. 1449/18, 1466, 1468, 1470, 1449/7 und 1450/20 der Gemarkung Landau an der Isar auf einer Gesamtfläche von etwa 23.300 m².

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan größtenteils als Gewerbegebiet dargestellt. Westlich und südlich des geplanten Areals befinden sich zwei Mischgebietsflächen. Südöstlich ist ein WA abgebildet.

Zukünftig soll sich im Planungsgebiet eine Firma aus dem Landauer Stadtgebiet niederlassen. Es ist nicht bekannt in welcher Branche diese tätig ist. Künftig soll das Areal aus Teilflächen, welche als Industriegebiet (nördlich) und Urbanes Gebiet (südlich) eingestuft sind bestehen.

Die Antragsunterlagen enthalten wenig verwertbare Informationen zum Immissionsschutz. So sind nur einzelne Festsetzungen (T1.5 und T1.6) zur Blendwirkung enthalten.

Aus fachlicher Sicht können durch ein Industrie-/ Gewerbegebiet schädliche Umwelteinwirkungen entstehen.

Hausanschrift:
84130 Dingolfing
Obere Stadt 1
Internet: <http://www.lra-dgf.bayern.de>
Email: poststelle@lra-dgf.bayern.de

Besuchszeiten:
Montag bis Freitag
8.00 - 11.45
Dienstag u. Donnerstag
14.00 - 15.30

Telefon:
0 87 31 / 87 - 0
Telefax:
0 87 31 / 87-100

Bankverbindungen:
Sparkasse Dingolfing (BLZ 743 513 10) 100 000 702
Volksbank Dingolfing (BLZ 743 913 00) 7 404
Postgiroamt München (BLZ 700 100 80) 5013-808

In jedem Fall ist mit potenziellen Lärmeinwirkungen auf die umliegenden Immissionsorte zu rechnen.

Im Bebauungsplanverfahren ist bereits im Vorhinein die Verträglichkeit mit beispielsweise einer Wohnnutzung zu gewährleisten. Speziell den Lärm betreffend kann dies u. a. mit einer Lärmkontingentierung gemäß DIN 45691 (vgl. B-Plan „GE Landau Nord-West“) erfolgen.

Aus fachlicher Sicht sind die Unterlagen für eine gerechte Beurteilung dieser Belange (Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten oder auch andere Umwelteinwirkungen, wie beispielsweise Luftverunreinigungen) ungeeignet. Daher ist derzeit keine Bewertung möglich.

Mit freundlichen Grüßen



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde: Landau

<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet <u>GE Landau Nord-West II</u>	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Bedarfs	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	
<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-Maßnahmen)	

2. Träger öffentlicher Belange

2.1

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

Landratsamt Dingolfing-Landau/Untere Naturschutzbehörde

Bearbeiter: [REDACTED]

Obere Stadt 1 / 84130 Dingolfing

Tel.: [REDACTED]

eMail: [REDACTED]@landkreis-dingolfing-landau.de

2.2

Keine Äußerung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wassergebietsverordnungen)

Einwendungen

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes wird aktuell ackerbaulich genutzt. Im südlichen Bereich ist kleinflächig Dauergrünland von der Überbauung betroffen. Im Südosten sind einzelne Heckensträucher vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist im östlichen Bereich ein Grünzug für den Biotopverbund enthalten. Diese Biotopverbund hat die ökologische Funktion die Auwaldbiotope der Isar mit dem Landauer Moos zu vernetzen. Dieser Bereich ist zugleich in der Moorkulisse (siehe Karte unten - orange Flächen) enthalten. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Erhalt dieser humusreichen Moorböden sowohl aus Arten- und Biotopschutzgründen, sowie aus Klimaschutzgründen, zur CO²-Bindung, von besonderer Bedeutung. Aus diesen Gründen wird empfohlen im östlichen Bereich, (Fl.Nr. 1470/0, Gemarkung Landau) eine ca. 20m breite, extensive Wiesennutzung festzusetzen. Diese Grünlandflächen wäre auch als Ausgleichsflächen anererkennungsfähig. Ebenfalls wären die Moorflächen südöstlich angrenzend an den Geltungsbereiche (orange Flächen) als Ausgleichsflächen anrechenbar. Ist die Sicherung dieser Flächen möglich, wird empfohlen diese in den Geltungsbereich mit aufzunehmen. Die Eingriffsregelung ist im Rahmen des Umweltberichtes in der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aufgrund der offenen Landschaftsstruktur ist des Weiteren das Vorkommen von Bodenbrütern in einem artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu untersuchen.



Rechtsgrundlagen

§1a BauGB

Dingolfing, den 08.07.2024

Ort, Datum



Unterschrift, Dienstbezeichnung