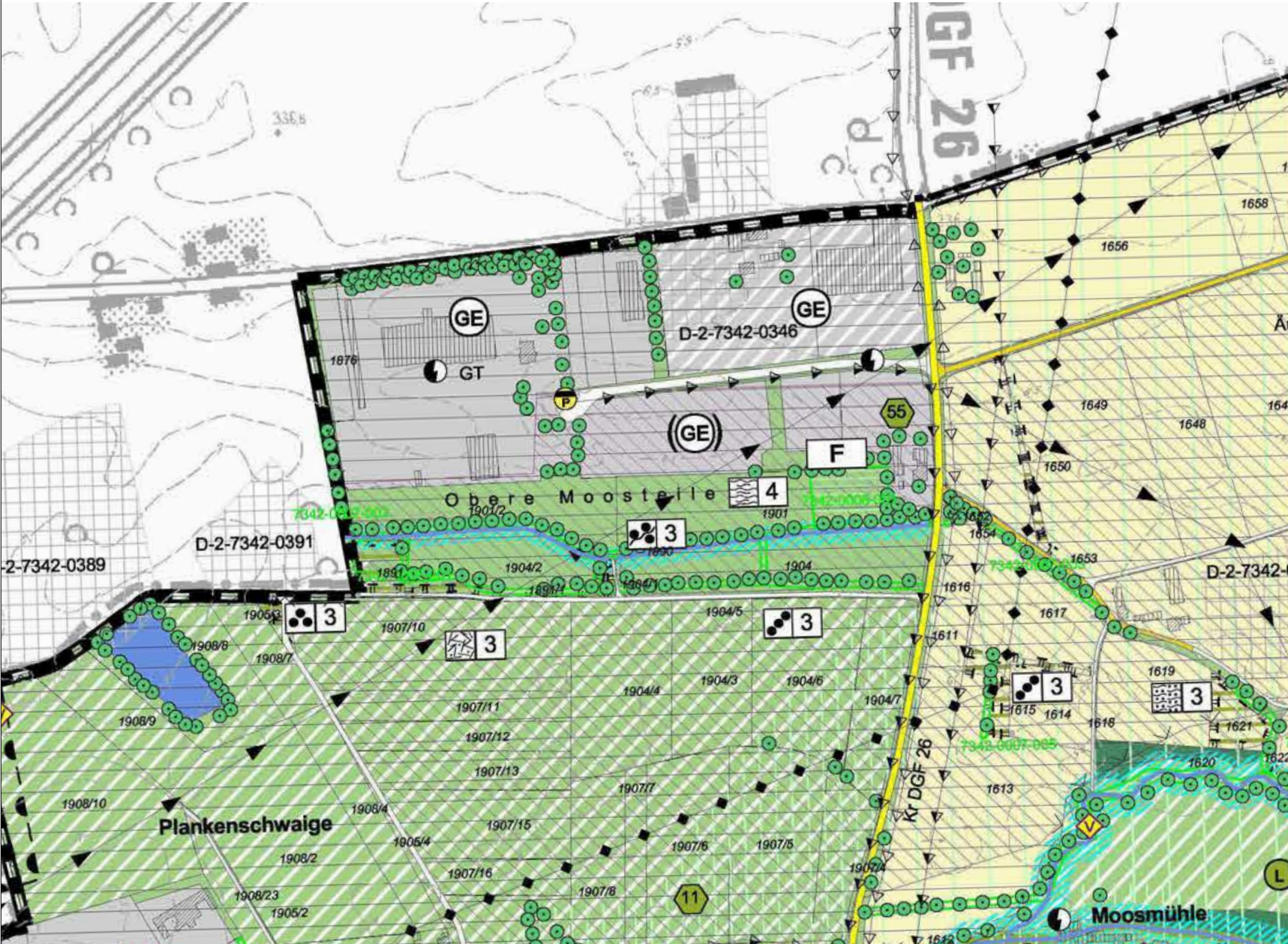


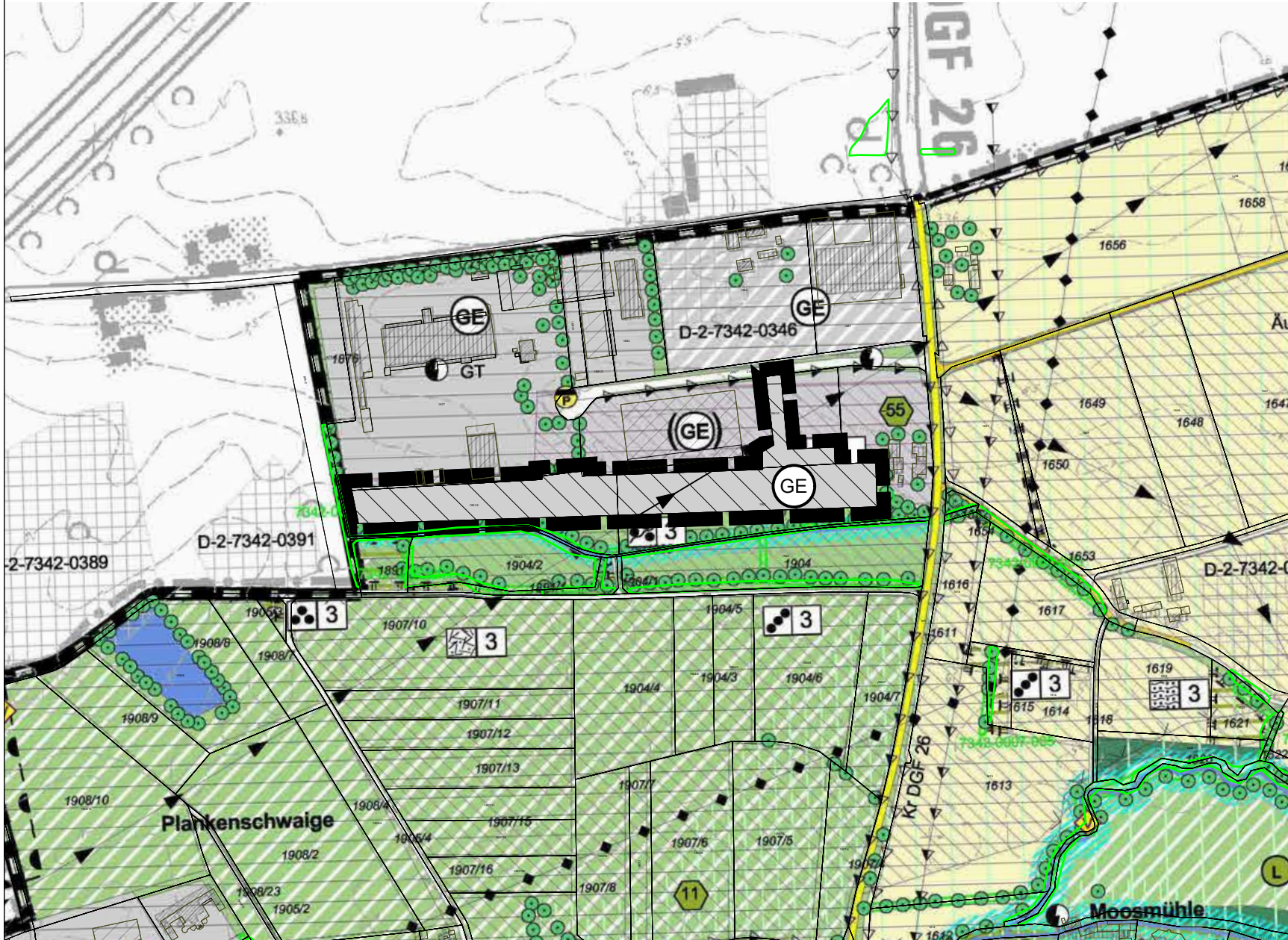
Flächennutzungsplan Fassung 18.06.2012

1	Flächennutzungsplanänderung vor der Änderung
03	1:5000



Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 13

6	Flächennutzungsplanänderung Planzeichnung
03	1:5000



Flächennutzungsplan der Stadt Landau a.d.Isar

Landkreis Dingolfing-Landau

13. ÄNDERUNG

M 1:5000

betreffend die Fl. Nrn. 1901/3 TF, 1901 TF, 1901/2 TF

Gemarkung Landau a.d.Isar

Grundlage der Änderung ist der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Landau vom 18.06.2012. Die, die Flächennutzungsplanänderung umgebenden Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenlegende des Flächennutzungsplans erläutert.

Der wirksame Flächennutzungsplan kann bei der Stadt Landau a.d.Isar eingesehen werden.

Planzeichenerklärung /Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen

- Gasleitung

Hinweise

- Gebäude Bestand
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Straße

Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur 13.Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Landau a.d.Isar wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Landau a.d.Isar am 12.09.2024 gefasst und am 09.10.2024 ortsüblich – an den Amtstafeln der Stadt Landau a.d.Isar - bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Änderungsvorentwurf erfolgte in der gebilligten Fassung vom 12.09.2024. Die Beteiligung wurde in der Zeit vom 09.10.2024 bis 09.11.2024 durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 09.10.2024.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Änderungsvorentwurf erfolgte in der gebilligten Fassung vom 12.09.2024 mit Schreiben vom 09.10.2024 in der Zeit vom 09.10.2024 bis 09.11.2024.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB zum gebilligten Änderungsentwurf in der Fassung vom 13.01.2025 erfolgte in der Zeit vom 21.02.2025 bis 24.03.2025. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 14.02.2025.

Die Behördenbeteiligung im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB zum gebilligten Änderungsentwurf in der Fassung vom 13.01.2025 erfolgte mit Schreiben vom 18.02.2025 in der Zeit vom 18.02.2025 bis 18.03.2025.

Die Behördenbeteiligung im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB zum gebilligten Änderungsentwurf in der Fassung vom 13.01.2025 erfolgte erneut mit Schreiben vom 09.04.2025 in der Zeit vom 09.04.2025 bis 12.05.2025.

Der Feststellungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Landau a.d.Isar wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Landau a.d.Isar am 22.05.2025 gefasst.

Landau a.d.Isar, den

(Siegel)

(Matthias Kohlmayer, 1.Bürgermeister)

Die Genehmigung der 13.Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 22.05.2025 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Dingolfing-Landau vom, AZ....., erteilt (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung von der 13.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 13.Änderung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Mit Bekanntmachung vom wurde die 13.Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.05.2025 wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Landau a.d.Isar, den

(Siegel)

(Matthias Kohlmayer, 1.Bürgermeister)

PLANINHALT

Flächennutzungsplanänderung

VORHABENSTRÄGER

Stadt Landau
Obere Stadt 1
94405 Landau / Isar

PLAN		PLANNUMMER
0		03
Projektnummer		MASSSTAB
DATUM GEZ	DATUM DRUCK	DATUM GEPR
	28.05.25	
GEZEICHNET		GEPRÜFT
b		fb
DATEINAME		PLANGRÖSSE
945-24_2025_05.22_BPL_Oberes_Moos_DB_01_01_PLANTEIL_vwx		1,06 / 0,297

N
Genehmigungsfassung
in der Fassung vom
22.05.2025

BREINL.

landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl
dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitekt byak / stadtplaner srl

industriestraße 1 telefon 08734 9391396
94419 reisbach/obermünchsdorf mobil 0151 10819824
www.breinl-planung.de info@breinl-planung.de

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG NR. 13

STADT LANDAU
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Planstand: **Satzung**
Datum: 22.05.2025

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Begründung	4
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	4
1.2	Beschreibung des Planungsgebietes	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	5
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	5
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	5
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	5
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen	8
1.3.1.4	Verfahrensart	9
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	10
1.3.2.1	Flächennutzungsplan	10
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	10
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen	11
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	11
1.4.1	Räumliche Lage und Begrenzung	11
1.4.2	Verkehrsanbindung	12
1.4.3	Infrastruktur	12
1.5	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	12
2.	Umweltbericht	16
2.1	Einleitung	16
2.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	17
2.1.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.1.3.1)	17
2.1.1.2	Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.1.3.2)	17
2.1.1.3	Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.1.3.3)	17
2.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	17
2.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	17
2.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung	17
2.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	17
2.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	17
2.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung	18
2.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG	18
2.2.2.1	Schutzgut Fläche	18
2.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen	19
2.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	20
2.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten	22
2.2.2.5	Schutzgut Wasser	23
2.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft	24
2.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild	25
2.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter	26
2.2.2.9	Wechselwirkungen	27
2.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB	27
2.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)	28
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	28
2.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung	28
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	28
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	28
2.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	29
2.4.3	Eingriffsregelung	29
2.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl	29

2.4.3.2	Ausgleichsfläche	29
2.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	30
2.5	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	30
2.5.1	Standortwahl	30
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	30
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	30
2.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

Genehmigungsfassung

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Die Stadt Landau a.d. Isar plant Änderungen am Flächennutzungsplan vorzunehmen. Das bestehende Gewerbegebiet „Oberes Moos“ nördlich von Landau a.d. Isar soll in Richtung Süden erweitert und ein Teil der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen angepasst werden. Hierfür ist der Bebauungsplan mit Deckblatt 1 sowie der Flächennutzungsplan mit der vorliegenden Unterlage zu ändern. Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Änderungen im bestehenden Gewerbegebiet „Oberes Moos“, Gemarkung Landau a.d. Isar schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen.

Die beplanten Flächen liegen im südlichen Teil des bestehenden Gewerbegebiets und betreffen zum Teil bereits bebaute Flächen, zum Teil derzeitige landwirtschaftlich genützte Grünlandflächen, welche derzeit durch die vorangegangene Planung als Ausgleichs- und Grünflächen festgesetzt sind. Das Planungsgebiet liegt südlich der Autobahn A 92. Landau a.d. Isar gehört zur Region Landshut (Region 13) und liegt im Regierungsbezirk Niederbayern.

Derzeit liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben nicht vor. Daher wird der Flächennutzungsplan geändert. Die 13. Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Landau a.d. Isar nicht entgegen. Der Bebauungsplan „Oberes Moos“ wird im Parallelverfahren in einem Teilbereich im Süden mit Deckblatt 1 geändert. Dieser Bebauungsplan beinhaltet die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Süden sowie Änderungen im bereits bebauten Bereich. Weitere Planung „Oberes Moos 2“ erfolgt voraussichtlich zeitnah.

1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Die Stadt Landau a.d. Isar liegt im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau und gehört der Region Landshut an. Naturräumlich ist Landau dem Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten zugeordnet. In Landau a.d. Isar gibt es einen Bahnhof. Durch die Stadt Landau fließt die Isar und die umgebende Landschaft ist geprägt von zahlreichen Gewässern, darunter Bäche, Gräben und kleine Stillgewässer beispielsweise im Bereich ehemaliger Kiesabbaugebiete. Die Umgebung ist geprägt von zahlreichen wertgebenden Biotopstrukturen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung sowie das bereits bestehende Gewerbegebiet liegen nördlich von Landau a.d. Isar, südlich der Autobahn A92 und östlich vom Markt Pilsting, im sogenannten „Oberen Moos“. Es sind keine Schutzgebiete oder Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete gemäß Regionalplan innerhalb des Planungsgebiets ausgewiesen. Es liegen jedoch amtlich kartierte Biotope an der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs vor.

Östlich der vorliegenden Planung, etwa 100 m entfernt, liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal“. Ein ausgewiesenes Vogelschutzgebiet (Bezeichnung 7341-471.04 Wiesenbrütergebiete im Unteren Isartal) liegt nördlich des Vorhabens ca. 600 m entfernt. Ein Trinkwasserschutzgebiet (Landau-Kronawittau) liegt südöstlich ca. 1,5 km entfernt.

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, wenn nicht anders angegeben)

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 betrifft bestehendes Gewerbegebiet sowie daran anschließende Flächen. Es werden keine unzerschnittenen Freiräume überplant.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 22.04.2021, wenn 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 Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal“ ca. 100 m entfernt und nordöstlich den Regionalen Grünzug 9 – „Haidlfinger-, Wallersdorfer- und Ettlingermoos“ ca. 250 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 Wiesenbrütergebiete 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. 630 m 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.

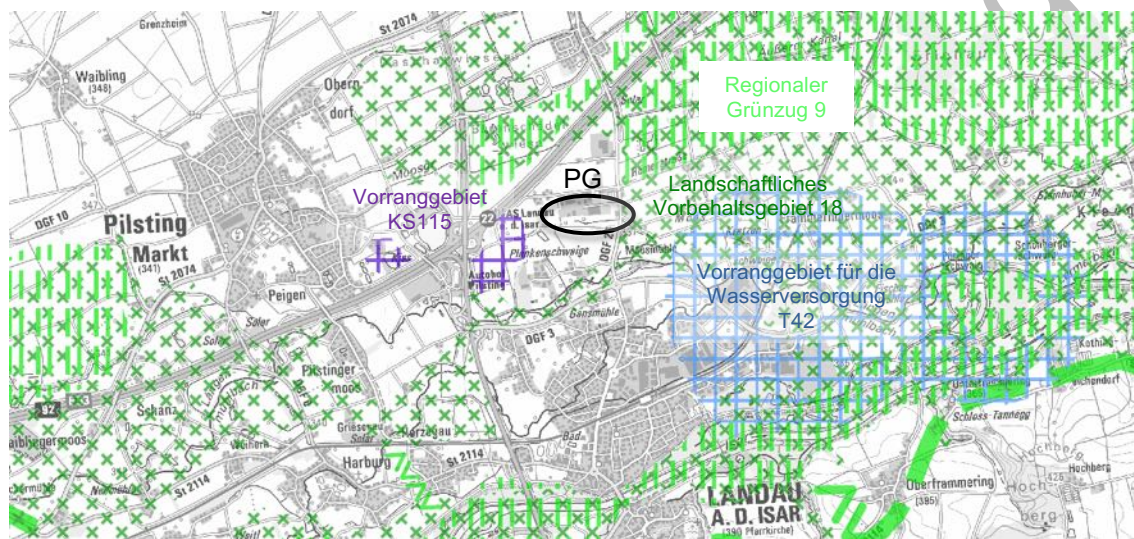
(G 4.2) Es soll auf eine weitgehend getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser und auf die Versickerung von Niederschlagswasser hingewirkt werden.

Fazit:

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets erfolgt eine verträgliche 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 Wiesenbrüteregebiete im nördlichen Isartal“ ca. 100 m entfernt östlich
- Regionaler Grünzug 9 – „Haidlfinger-, Wallersdorfer- und Ettlingermoos“ ca. 250 m entfernt nordöstlich
- Vorranggebiet für Bodenschätze KS115 – „Kies Landau-Nordwest“ ca. 300 m entfernt westlich
- Vorranggebiet für Wasserversorgung T42 – „Kronawittau“ ca. 630 m entfernt östlich



Ausschnitt mit Daten aus dem Regionalplan und Planungsgebiet (PG) aus FIS-Natur Online des LFU, Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Arten und Biotopschutzprogramm Landkreis Dingolfing-Landau

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „064-B Unteres Isartal und Isarmündung“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (Auszüge aus Kapitel 4.2 Teil B):

2. Optimierung des Biotopverbundes; Erhalt auch kleinflächiger Biotopflächen und Einzelvorkommen sowie Vernetzung über zusätzliche Trittsteinbiotope. Es ist anzustreben, daß naturnahe Flächen mindestens 10 % der land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche einnehmen. In den Schwerpunktgebieten des Naturschutzes soll dieser Wert deutlich höher liegen (ggf. bis 20 % und mehr). Maßnahmen, die neue Ausbreitungs- bzw. Vernetzungshindernisse entstehen lassen, sollen vermieden werden (Siedlungsausdehnung und Straßenbau in ökologisch sensiblen Bereichen, flächige Aufforstungen usw.).
4. Rückwandlung von Äckern in Wiesen in der gesamten Aue (vgl. auch Agrarleitplan), besonders jedoch in Verengungsbereichen und in Kontaktbereichen zu ökologisch besonders wertvollen Lebensräumen (z. B. Altwasser, Röhrichte, Feuchtwiesen) und in aktuellen und potentiellen Wiesenbrüteregebieten.

5. Einrichtung von Pufferzonen zum Schutz gegen Nährstoffeinträge um Biotopflächen (Breite i. d. R. ab 5 m; ggf. aber auch breiter, vgl. v. a. Angaben zu Fließgewässern Abschn. 3.2).
7. Förderung einer umweltverträglichen, natur- und ressourcenschonenden landwirtschaftlichen Nutzung und Verbesserung des Struktur- und Lebensraumangebotes in der Kulturlandschaft. Ausdehnung und Zusammenfassung verinselter Restbiotope zu größeren, funktionsfähigen Einheiten.

BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Amphibien im Landkreis Dingolfing-Landau“. Als Beitrag zur Umsetzung der Biodiversitätsstrategie der Bayerischen Staatsregierung führt der Landschaftspflegeverband Dingolfing-Landau seit 2007 das BayernNetzNatur-Projekt „Amphibien im Landkreis Dingolfing-Landau“ durch. Dieses Artenhilfsprojekt reiht sich in den Reigen der über 400 BayernNetzNatur-Projekte, deren Ziel es ist, die charakteristischen Landschaften und Arten in Bayern zu bewahren.

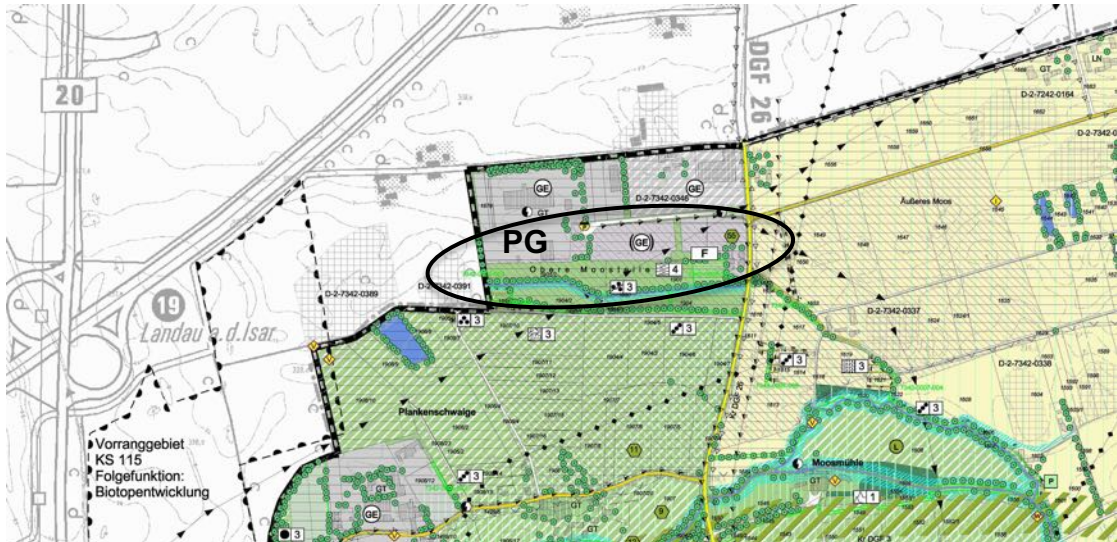
Der Landkreis Dingolfing-Landau verfügt über sehr wertvolle Amphibienvorkommen. Das Amphibienhilfsprojekt widmet sich hauptsächlich den gefährdetsten Amphibienarten im Landkreis. Sein Schwerpunkt lag ursprünglich auf der Bewahrung und Förderung der Vorkommen von Kreuz- und Wechselkröte. Dabei werden Gewässerbesitzer, Kommunen und Kiesgrubenbetreiber jährlich dahingehend beraten, welche Maßnahmen für die jeweilige Zielart notwendig sind. Dabei führt der Landschaftspflegeverband nicht nur die fachliche Beratung durch, sondern auch die Begleitung der Maßnahmen sowie die Kontrolle auf ihre Wirksamkeit. Der Erfolg der Maßnahmen, die genutzten Laichgewässer und der Fortpflanzungserfolg der Amphibienarten werden jährlich vom Pflegeverband überprüft, um Hinweise zu weiteren Verbesserungsmaßnahmen zu erhalten. Die Artenhilfsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich ausgeweitet auf die weiteren europaweit gefährdeten Arten (FFH-Arten) Gelbbauchunke, Kammolch, Laubfrosch und Springfrosch. Exemplarisch im Landkreis Dingolfing-Landau werden konkrete Artenhilfsmaßnahmen für diese seltenen Amphibienarten ermittelt und durchgeführt, um sie auf andere Landkreise zu übertragen. (Quelle: Jahresbericht 2021 des Sachgebiets 43 Landratsamt Dingolfing-Landau)

1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren mit Deckblatt 1 geänderten Bebauungsplan „Oberes Moos“ und für weitere Planungen.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich als „Gewerbegebiet GE“, „Gewerbegebiet beschränkt bebaubar (GE)“ und als „Gliedernde Grünfläche“ dargestellt. Der Bereich ist zudem als „Kartierter Lebensraum“ gemäß Aussagen der Artenschutzkartierung gekennzeichnet. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft, feucht: Pufferstreifen an Fließgewässern“ verzeichnet. Entlang des Gewässers sowie in anderen Bereichen sind orts- und landschaftsbildprägende Gehölze dargestellt. Es sind amtlich kartierte Biotope im südlichen und westlichen Teil vorhanden. Das Ufergehölz wird im Flächennutzungsplan mit Bedeutung „3 – hoher Gesamtwert“, die Nasswiesen mit Bedeutung „4 – Schutzstatus gemäß BayNatschG“ dargestellt. Im Osten (jedoch außerhalb des Geltungsbereiches) ist ein Symbol mit einer vordringlich durchzuführenden Massnahme (hier Nummer 55) dargestellt. Ebenfalls östlich befindet sich ein Symbol für einen Feuerlöschteich / bzw. -zisterne. Das Planungsgebiet wird durch eine Gashochdruckleitung gequert und im Norden des Geltungsbereichs liegt ein Hauptabwasserkanal sowie ein Abwasserpumpwerk.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren durch Deckblatt 1 geänderten Bebauungsplan „Oberes Moos“ und weitere Planungen.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Planung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt nachfolgend in der vorliegenden Unterlage.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurde das Immissionsgutachten „Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Oberes Moos“ der Stadt Landau a.d. Isar, Landkreis Dingolfing-Landau - Schalltechnische Untersuchung“ der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, September 2024) im Zuge des vorliegenden Vorhabens erstellt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Stadt Landau a.d. Isar sowie östlich von Pilsting, südlich der Autobahn A 92. Landau a.d. Isar gehört zur Region Landshut (Region 13) und liegt im Regierungsbezirk Niederbayern. Das bestehende Gewerbegebiet „Oberes Moos“ soll im Bereich bereits bestehender Gewerbeflächen bezüglich der baulichen Festsetzungen angepasst und in Richtung Süden erweitert werden.

Das Planungsgebiet schließt an bestehendes Gewerbegebiet nördlich an. Folgende Flurnummern 1877 (TF), 1901/2, 1901/3, 1901 Gemarkung Landau a.d. Isar, sind von der Planung betroffen. Das geplante Gebiet liegt auf einer Höhe von ca. 337 m.

Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von ca. 1,84 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Fuhrmannstraße und bestehendes Gewerbegebiet,
- im Westen und im Süden durch Gehölzbiotope und Nassflächen,
- im Osten durch Landwirtschaftsflächen (Ackerland) sowie Anwesen mit Garten-/Grünflächen.



Luftbildausschnitt mit Planungsgebiet (PG), amtlicher Biotopkartierung (rot) und Flächen aus dem Ökoflächenkataster (grün, lila, orange) des LfU Quelle: FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.2 Verkehrsanbindung

Das geplante Vorhaben zum Gewerbegebiet „Oberes Moos“ liegt südlich der Fuhrmannstraße, welche in Richtung Osten an die Kreisstraße DGF 26 anbindet. Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Landau a.d. Isar an der Bahnstrecke Landshut-Plattling. Das Planungsgebiet liegt östlich der Bundesstraße B 20 und südlich der Bundesautobahn A 92 (Autobahnanschlussstelle westlich des Planungsgebiets) und hat damit eine sehr gute Verkehrsanbindung.

1.4.3 Infrastruktur

Landau a.d. Isar verfügt derzeit über sechs Kinderbetreuungseinrichtungen sowie zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter Schulen (u.a. Grundschulen, Mittelschulen, Realschule, Gymnasium) und Stadtbüchereien Landau a.d. Isar (Ausleihstelle St. Johannes und Ausleihstelle St. Maria). Landaus Stadtbauhof unterhält und pflegt Straßen, Grünflächen, Spiel- und Bolzplätze sowie Gewässer. Es gibt einen Wertstoffhof und eine Kompostieranlage. Die Abfallentsorgung im Stadtgebiet erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. Für die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung sind die Stadtwerke Landau a.d. Isar zuständig. Landau verfügt über eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung und liegt in der Mitte Niederbayerns. Wichtige Verkehrsachsen sind die Autobahn A 92 München–Deggendorf sowie die Bundesstraße B 20 Tschechien-Salzburg. Landau ist an die Bahnlinie München-Landshut-Passau angebunden. Der nächste Luftverkehr, Flughafen München, liegt in 90 km Entfernung (ca. 40 Minuten Fahrzeit über A 92) und Schiffsverkehr 25 km entfernt (Donauhafen Straubing-Sand).

In Landau sind zahlreiche kleine und mittelständische Betriebe in den Bereichen Handel, Handwerk und Dienstleistung sowie landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Es liegen mehrere Gewerbegebiete, ein Gewerbe- und Industriegebiet sowie gemischte Gebiete (Gewerbe und Mischgebiet) vor. Der Ort bietet zahlreiche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und ein intaktes Vereinsleben. Im Stadtgebiet gibt es derzeit 14 Freiwillige Feuerwehren.

1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Kapitel Mensch / Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden Flächen für einen Gewerbebetrieb geschaffen (Erweiterung) sowie die baurechtlichen Möglichkeiten angepasst. Durch die Planung wird einer bestehenden

Anfrage zur Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebs mit konkreten Bedarf Rechnung getragen und es werden Arbeits- und Ausbildungsplätze gesichert und ggf. neue geschaffen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen auf Bebauungsplanebene) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung liegt zum Teil auf bestehenden Flächen des Gewerbegebiets „Oberes Moos“ bzw. schließt daran an. Die Planung sieht Änderungen bezüglich der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf bestehenden Gewerbeflächen sowie eine Erweiterung in Richtung Süden vor. Dies erfolgt aufgrund einer bestehenden Anfrage bzw. konkreten Bedarfs. Gewerbeflächen werden somit im Stadtgebiet von Landau ausgebaut.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet vor. Westlich des Vorhabens, außerhalb des Geltungsbereichs liegt ein Bodendenkmal vor. Weiterführende Informationen sind im Kapitel „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ im Rahmen der vorliegenden Unterlage sowie im Erläuterungsbericht zum im Parallelverfahren mit Deckblatt 1 geänderten Bebauungsplan „Oberes Moos“ dargelegt. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage sowie Umweltbericht nachfolgender Planungen bzw. Bebauungsplan „Oberes Moos“ Deckblatt 1

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes trägt dem Entwicklungsbedarf an Gewerbeflächen eines ansässigen Gewerbebetriebs Rechnung. Die Potenziale für mittelständische Betriebe sowie einer verbrauchnahen Versorgung werden damit erhalten und ausgebaut.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Der nördliche Teil des Planungsgebiets ist bereits bebaut und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier werden nur die baulichen Möglichkeiten geändert. Im südlichen Teil liegen derzeit als Grünland genutzte Flächen, die in vorangegangener Planung als Kompensationsflächen oder als Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt wurden. Die Kompensationsflächen und Flächen mit Pflanzbindung müssen zum Teil anderenorts ersetzt werden. Durch die vorliegende Planung (Erweiterung) gehen landwirtschaftliche Flächen (Grünland) mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas geringer bis mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Flächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die Landwirtschaftsflächen in der Umgebung zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Erweiterung und Entwicklung des Gewerbegebietes werden bestehende Arbeitsplätze gesichert und ggf. die Schaffung neuer Arbeitsplätze ermöglicht. Von einem Ausbau profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe. Leben und Arbeiten im Gemeindegebiet wird durch ein erhöhtes Angebot an Arbeitsplätzen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der 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 geänderten Bebauungsplan „Oberes Moos“ Deckblatt 1 (Begründung, Kapitel „Versorgung/Entsorgung“) entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

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

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

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 verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel

Mensch /Immissionen. Es besteht eine Anbindung des Planungsgebiets an die östlich liegende Kreisstraße DGF 26. 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. 2,5 km südlich der Planung. Beim Planungsgebiet und dessen näheren Umgebung sind keine Radwege verzeichnet. (Quelle: www.radlland-bayern.de)

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt, ausgenommen eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Landau a.d. Isar (hier nicht relevant) und eines informellen Strukturkonzeptes zur Gewerbeentwicklung im Oberen Moos, nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Landau jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Südlich des Planungsgebiets befindet sich die Isar, in einer Entfernung von etwa 2 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.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

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.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

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

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung 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 wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in den nachfolgenden Planungen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

In der vorliegenden 13. Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren mit Deckblatt 1 geänderten Bebauungsplans „Oberes Moos“ bzw. weiteren nachfolgenden Planungen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben 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 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3)

2.1.1.4 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	Ja, südlich und westlich	Nein, da hier keine Eingriffe erfolgen
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Ja, Gutachten wurde erstellt	Voraussichtlich nicht zu erwarten durch Einhaltung der Vorgaben aus Gutachten

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im März und April 2024.

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 Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

Bewertung / Planung:

Eine detailliertere Betrachtung zum Schutzgut Fläche erfolgt im Rahmen der Begründung und des Umweltberichts des parallel geänderten Bebauungsplans „Oberes Moos“ Deckblatt 1. Die wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt (siehe auch Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets Begründung Bebauungsplan):

- An diesem Standort stehen der Stadt Landau bzw. dem Vorhabensträger kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Hieraus entsteht eine genügend große, zusammenhängende Planungsfläche. Die Flächen liegen zum Teil innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets sowie daran angrenzend. Das Vorhaben sieht eine Erweiterung des ansässigen Unternehmens vor. Daher ist eine Anbindung an den bestehenden Betrieb erforderlich. Andere potenziell geeignete Grundstücke können derzeit nicht erworben werden und stehen damit nicht zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Gewerbegebiets an bestehendes Gewerbegebiet.
- Einhaltung des Trennungsgrundsatzes zwischen Wohnnutzung und Gewerbe.
- Sehr gute Verkehrsanbindung durch die Lage und Anbindung an die Kreisstraße DGF 26, sowie durch die Nähe der Bundesstraße B 20 sowie der Autobahn A 92.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Biotopen oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten des Regionalplans.

Anmerkungen:

- *Auf die Lage in einem wassersensiblen Bereich (Isartal) wird an dieser Stelle hingewiesen. Dies betrifft die gesamte Umgebung nördlich der Isar in diesem Bereich.*
- *Auf den Flächen durch vorherige Planungen bisher vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen und festgesetzte Grünflächen müssen zum Teil an anderer Stelle umgesetzt werden. Zusätzlich entsteht durch das vorliegende Vorhaben neuer Kompensationsbedarf und Festsetzungen zu Grünflächen.*

Ebenso wurden Ausschlusskriterien für innerörtliche Flächen im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet. Sie scheiden aus den folgenden Gründen für die vorliegende Planung aus:

- Für die Erweiterung des Betriebs ist eine Anbindung an die bestehenden Gewerbeflächen erforderlich
- 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. Ausschlaggebend ist hierbei, dass keine geeigneten Flächen im Anschluss an den bestehenden Betrieb zur Verfügung stehen.

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 nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan „Oberes Moos“ Deckblatt 1) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

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

2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Planungsgebiet gibt es bereits einige bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen von den bestehenden Straßen (insbesondere durch die Autobahn A 92 nördlich etwa 350 m entfernt), der derzeit vorliegenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie von den bereits bestehenden Nutzungen im Gewerbegebiet aus. Von den genannten Nutzungen gehen Lärm, Licht und Abgase aus. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet und in der Umgebung ist zudem mit temporären Geruchsbelastungen zu rechnen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

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 Vorhaben mit Änderungen auf bestehendem Gewerbegebiet sowie die geplante Erweiterung führt zu weiteren Emissionsquellen für Lärm, Staub, Licht, Treibhausgasen und Luftschadstoffen.
- Die Planung grenzt an bestehende Gewerbegebietsflächen an bzw. liegt innerhalb von bestehenden Flächen für Gewerbe. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das Fehlen von Wohngebieten im direkten Umfeld und Sicherung des Trennungsgrundsatzes gewahrt. Diesem Trennungsgrundsatz soll auch in den nachfolgenden Planungen Rechnung getragen werden.
- Es liegen jedoch einzelne Wohnbebauungen im Umfeld vor.
- Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets 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.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Das erforderliche Lärmgutachten wurde erstellt (siehe Bebauungsplan Begründung und Umweltbericht).

Prognose:

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

2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Im Bereich des bereits bestehenden, als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teils liegen bereits bebaute Flächen. Ein Großteil des geplanten Erweiterungsbereichs wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, als Grünland, genutzt. Diese mit dem vorliegenden Vorhaben überplanten Flächen waren in vorangegangenen Planungen zum Teil als Flächen mit Pflanzbindung und als Flächen für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Südlich und westlich des Planungsgebiets grenzt das amtlich kartierte Biotop mit der Nummer 7342-1053-001 „Gehölzbiotope und kleine Nassflächen in der Plankenschwaige“ an das Vorhaben, bzw. ragt in den Geltungsbereich hinein. Östlich liegen bereits bestehende Siedlungsflächen mit Garten- und Grünstrukturen. In einer Entfernung von etwa 2 km und mehr, südlich der Planung fließt die Isar, ein Fließgewässer 1. Ordnung. Das Vorhaben befindet sich im Isartal (Naturraum-Untereinheit gemäß ABSP: 064-B Unteres Isartal und Isarmündung). Es liegen zahlreiche aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertige Flächen vor, bestehend aus Feucht- und Nasswiesen, Schilfröhrichten sowie weiteren gewässerbegleitenden Biotopen, welche dem Lebensraumkomplex des Flusses und der zahlreichen kleineren Gewässer im Isartal angehören.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Sichtungen zahlreicher, wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Umfeld der Planung. Ein Teil des Planungsgebiets sowie Flächen südlich und östlich davon werden als Lebensraumkomplex bestehend aus Wiesen, Weiden und Ackerflächen im Isarmoos (flächig) dargestellt. In diesem Bereich sind Nachweise für Blaukehlchen, Dorngrasmücke, Kiebitz, Rebhuhn und Wachtel aus den Jahren 1996 bzw. 1997 verzeichnet. Weitere Artennachweise geschützter Tier- und

Pflanzenarten im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt. Im Umkreis von ca. 750 m um das vorliegende Vorhaben gab es nach Auswertung der Daten weitere Sichtungen und Nachweise, darunter Brachvogel in den Jahren 1980 und 1992, Schleiereule in den Jahren 2000 und 2008, verschiedene Heuschrecken- Schmetterlings-, Libellen- und Amphibienarten (2010 bis 2018). Insbesondere im Umfeld von Kiesgruben oder ehemaligen Abbaustellen liegen zahlreiche verzeichnete Sichtungen wertgebender Arten, darunter u.a. Teichrohrsänger, Wechselkröte, Seefrosch und Biber, vor.

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 um derzeit intensiv genutzte Wiesenflächen.
- Es liegt ein amtlich kartiertes Biotop im südlichen und westlichen Bereich der Planung vor, dieses wird aufgrund getroffener Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Das Biotop ist zu erhalten und soll nicht beeinträchtigt werden. Der Bereich liegt außerhalb von Eingriffen durch die vorliegende Planung. Es ist eine Ausgleichsfläche zwischen dem Erweiterungsbereich des Gewerbegebiets und dem Biotop festzusetzen (siehe auch Bebauungsplan „Oberes Moos“ Deckblatt 1).
- Der Graben südlich der Planung (im Bereich des zuvor genannten Biotops) bleibt erhalten (siehe auch Kapitel Schutzgut Wasser).
- Durch die vorliegende Planung mit Änderung der Festsetzungen im bestehenden Gewerbegebiet sowie Erweiterung des Gewerbegebiets 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 im Zuge nachfolgender Planungen bzw. der Änderung des Bebauungsplans „Oberes Moos“ werden siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Vorgaben für Grünflächen (siehe Bebauungsplan „Oberes Moos“ Deckblatt 1)
- Besonders schützenswerte Bereiche (ausgenommen des genannten Biotops, siehe zuvor), z.B. Feuchtwälder, Schilfröhrichte und Kiesgruben mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen im Isartal, außerhalb des Planungsgebiets und dessen unmittelbaren Wirkraum. Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) werden in nachfolgenden Planungen sowie im Bebauungsplan „Oberes Moos“ Deckblatt 1 getroffen, der im Parallelverfahren geändert wird.

Prognose:

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

2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Ein Teilbereich ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen und bereit bebaut. Die Böden im Erweiterungsbereich (südlich im Planungsgebiet) werden bisher überwiegend als Grünland 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 der nachfolgend beschriebenen Legendeneinheit.

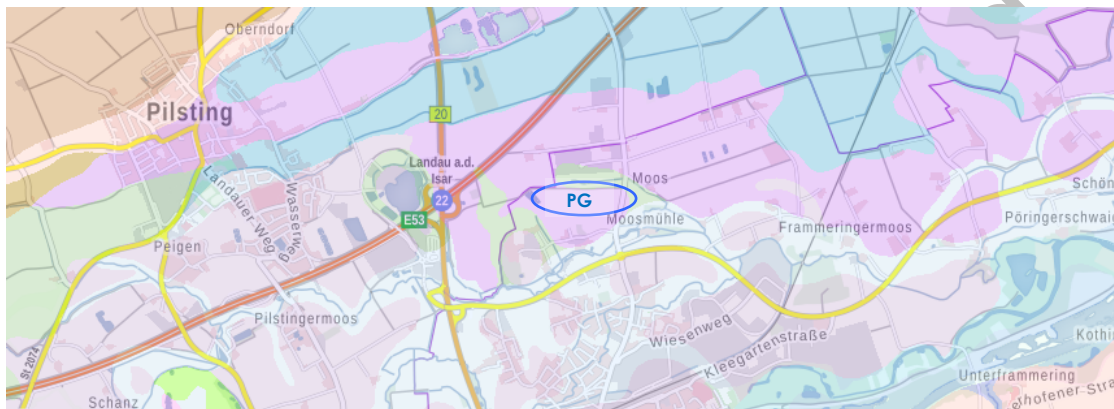


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
64c	Fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flusssmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment

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. Westlich des Vorhabens liegt das Bodendenkmal „D-2-7342-0391 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“, außerhalb des Planungsgebiets.

Durch die vorliegende Planung (Erweiterung) gehen landwirtschaftliche Flächen (Grünland) mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas geringer bis mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit verloren.

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).

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in den nachfolgenden Planungen 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 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.

Altlasten: Der Stadt sind keine Altlasten im Planungsgebiet bekannt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene nachfolgender Planungen bzw. des Bebauungsplans „Oberes Moos“ Deckblatt 1
- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen nachfolgender Planungen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.
- 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.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Süden des Planungsgebiets befindet sich ein Graben (hier auch Biotop). Südlich des Planungsgebiets befindet sich die Isar, in einer Entfernung von etwa 2 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. 1,5 km entfernt. Es befindet sich das Vorranggebiet für Wasserversorgung T42 – Kronawittau östlich des Vorhabens, ca. 630 m entfernt.

Die Böden sind sickerfähig und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering bis hoch (bei höherem Feinkorn-/Organikanteil). Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation/Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften
Polygenetische Talfüllungen, Bach- und Flussablagerungen, Auen- und Hochflutablagerungen	Kies, Sand und Lehm (je nach anstehendem Gestein im Einzugsgebiet) oder Sand und Schluff, tonig, lokal mit organischen Anteilen; Mächtigkeit i. d. R. < 3 m, lokal bis ca. 5 m	Deckschicht aus Lockergestein mit wechselnder Porendurchlässigkeit; (kf-Wert i. d. R. $1 \cdot 10^{-8}$ bis $1 \cdot 10^{-4}$ m/s); geringes bis mäßiges Filtervermögen, bei höherem Feinkornanteil und/oder Organikanteil hohes Filtervermögen
Quartär des Isartals	Kies mit Sand; Mächtigkeit 5 bis 15 m	Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Porendurchlässigkeit; (kf-Wert i. d. R. $> 1 \cdot 10^{-3}$ m/s); sehr geringes Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Trinkwasserschutzgebiete und Vorranggebiete für die Wasserversorgung liegen weiter entfernt, außerhalb der Planung.
- Die Isar sowie deren festgesetztes Überschwemmungsgebiet liegt südlich, mehr als 2 km entfernt.
- Der Graben im Süden des Planungsgebietes wird nicht beeinträchtigt und bleibt erhalten.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen nachfolgender Planungen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerfähige Beläge), bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert. Auf Bebauungsplanebene sind Festsetzungen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu treffen.
- In den Grundwasserkörper soll nicht eingegriffen werden, ansonsten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Gemäß den Angaben aus der digitalen Hydrogeologische Karte 1:100.000 liegt das Planungsgebiet etwa mittig bei der Grundwassergleiche mit Höhenlage 335 mNN. Gemäß dem Gutachten liegt der höchste Grundwasserstand bei 336,19 m üNN. Die Geländehöhe liegt etwa bei 336 mNN. Aufgrund des hohen Grundwasserstands ist eine gewässersensible Bauweise erforderlich.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

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 (hier Grünland) leisten 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 Speditionsfahrzeuge im Gewerbegebiet) und der Beheizung weiterer Gebäude gegenüber.
- 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.

Prognose:

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 (an der südlichen Außengrenze sowie teilweise innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets) und Topographie eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Der Bereich ist durch die bestehenden Hallen sowie die Eingrünung von allen Richtungen wenig einsehbar. Die Landschaft ist geprägt durch die Lage im Isartal im sogenannten „Moos“, durch Gräben, Bäche, Kiesabbaugebiete und Weiher, Felder, Wiesen und Gehölzstrukturen sowie die bestehenden Straßen, darunter 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 in den nachfolgenden Planungen bzw. im Bebauungsplan „Oberes Moos“ Deckblatt 1 festgelegt (derzeit Änderung im Parallelverfahren).
- Das Vorhaben erfolgt im bereits vorbelasteten, anthropogen und technisch überprägten Raum nördlich der Stadt Landau a.d. Isar, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Oberes Moos“. Konkret sind hierbei die bestehenden Verkehrsflächen, insbesondere der Straßenkörper der Autobahn A 92, östlich die Kreisstraße DGF 26, die bestehenden Gewerbe- und

Siedlungsflächen im Planungsgebiet sowie südlich davon und die bestehenden PV-Freiflächenanlagen südlich des Vorhabens (bei Plankenschwaige) 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 die großzügigen Grünflächen sollen die 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.
- Die bestehende Eingrünung sowie die Biotop sind, soweit möglich, zu erhalten.

Prognose:

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

2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4. Amtlich kartierte Biotop werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen an der westlichen und südlichen Außengrenze des Planungsgebiets vor. Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler innerhalb der Planung. Westlich des Vorhabens liegt das Bodendenkmal „D-2-7342-0391 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“, außerhalb des Planungsgebiets.

Bewertung / Planung:

- Das Biotop südlich bzw. westlich an den Außengrenzen des Planungsgebiets ist zu erhalten und soll nicht beeinträchtigt werden. Der Bereich liegt außerhalb von Eingriffen durch die vorliegende Planung. Siehe Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume.
- 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 sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

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 (Bestand, geplante bauliche Änderungen und Erweiterungsbereich) 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 der nachfolgenden Planungen sowie im Bebauungsplan „Oberes Moos“ Deckblatt 1 der im Parallelverfahren geändert wird.

2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 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.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

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).

Südlich des Planungsgebietes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberes Moos 2“. In dieser Planung wird ein neues Gewerbegebiet (in Richtung des Grabens) geplant. Die beiden Planungen führen in Summe zu einer Reduzierung der bachbegleitenden Lebensräume und Reduzierung des künftigen Lebensraumpotentials. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden jedoch alle Belange (auch artenschutzrechtliche Belange) geprüft und die zwingend für Natur- und Artenschutz erforderlichen Flächen von Bebauung freigehalten. Die Vorhabenswirkungen (beider Vorhaben in Kumulation) wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld besprochen und die für Natur- und Artenschutz erforderlichen Flächen planerisch gesichert.

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. Beim vorliegenden Vorhaben ist jedoch Anbindung zum Betrieb erforderlich.

2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der auf Bebauungsplanebene 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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im **Kapitel 2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung** beschrieben. In den nachfolgenden Planungen bzw. im Umweltbericht Kapitel 1.4.1 Bebauungsplan „Oberes Moos“ Deckblatt 1 sollen diese weiter konkretisiert werden.

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 in nachfolgenden Planungen sowie im Bebauungsplan „Oberes Moos“ Deckblatt 1 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 auf Ebene des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und geleistet wird.

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. im Bebauungsplan „Oberes Moos“ Deckblatt 1 der im Parallelverfahren geändert wird. Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen und im Umweltbericht bilanziert.

2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Bestehende Gehölze sollen, soweit möglich, erhalten bleiben. Die gesamte (Eingriffs-)Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (derzeit intensiv genutztes Grünland) eingewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Oberes Moos“ Deckblatt 1.

2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Flächen, die bereits durch vorherige Planungen als Ausgleichsfläche oder Fläche mit Pflanzbindung vorgesehen waren, müssen, zusätzlich zur durch das vorliegende Vorhaben erforderlichen Kompensation, zum Teil an anderer Stelle angelegt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind nur Flächen mit Eingriffen zu bilanzieren. Die Kompensationsfaktoren sind entsprechend dem Leitfaden auf Bebauungsplanebene anzuwenden. Die Planung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt ebenfalls auf Bebauungsplanebene im Zuge der nachfolgenden Planungen bzw. im Rahmen des parallel geänderten Bebauungsplans „Oberes Moos“ Deckblatt 1.

2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan „Oberes Moos“ Deckblatt 1.

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 eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Für den ansässigen Betrieb sind Alternativstandorte an anderer Stelle ungeeignet bzw. alternative Flächen im nahen Umfeld des bestehenden Gewerbebetriebs sind aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten nicht zur Verfügung.

Die Stadt Landau a.d. Isar erachtet den Standort des geplanten Gewerbegebietes (Änderung und Erweiterung) für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet, Weiterentwicklung des Betriebs
- Anschluss an bestehende Straßen über Fuhrmannstraße zur Kreisstraße DGF 26, sehr gute Verkehrsanbindung durch Lage nahe der Autobahn A92 und Bundesstraße B 20
- Lage außerhalb von Schutzgebieten sowie festgesetztem Überschwemmungsgebiet
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen (ausgenommen Biotop im Süden, hier erfolgen keine Eingriffe)

Eine weitere Abwägung wird im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan „Oberes Moos“ Deckblatt 1 dargelegt.

2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden besonders sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Gewerbegebiet (Änderung und Erweiterung) 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 dessen Ergebnisse wurden in der vorliegenden Planung (auf Bebauungsplanebene) berücksichtigt. 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 Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Oberes Moos“ nördlich der Stadt Landau a.d. Isar erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Innerhalb des Planungsgebiets liegen derzeit überwiegend landwirtschaftliche Grünlandflächen, welche zum Teil bereits durch vorherige Planungen als Ausgleichflächen und Grünflächen festgesetzt wurden. Die bisher geplanten Maßnahmen der Grünordnung sowie ein Teil der Festsetzungen im bereits bestehenden Gewerbegebiet sollen geändert und eine geplante Erweiterung des Gewerbegebiets soll mit der vorliegenden Planung zugelassen werden. Das Planungsgebiet liegt im Süden des bestehenden Gewerbegebiets „Oberes Moos“ und dient der Entwicklung des dort ansässigen Speditionsunternehmens.

In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen, die auf Bebauungsplanebene nachfolgender Planungen noch konkretisiert werden sollen. Der Bebauungsplan „Oberes Moos“ Deckblatt 1 wird im Parallelverfahren geändert.

Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen sollen ausgeglichen werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten wurde erstellt.

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

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Matthias Kohlmayer

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.