

Flächennutzungsplan – Deckblatt Nr. 9



Stadt
Landau
a.d.Isar

Zwischen den Bächen Ost

Änderungsbeschluss	30.04.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	06.07.2020
Billigungsbeschluss Vorentwurf	30.04.2020
Vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	01.07.2020 13.07.2020 – 14.08.2020
Beschluss Anregungen aus der vorgezogenen Beteiligung	05.10.2020
Billigungsbeschluss Entwurf	15.10.2020
Behördenbeteiligung	16.10.2020
Öffentliche Auslegung	23.10.2020 – 23.11.2020
Abwägungsbeschluss	11.01.2024
Feststellungsbeschluss	11.01.2024

Genehmigt durch das Landratsamt Dingolfing-Landau
durch Bescheid vom 29.01.2025
AZ: 40-610-11/20252

Ausgefertigt am
durch den 1. Bürgermeister Matthias Kohlmayer

30. Jan. 2025

Ortsübliche Bekanntmachung mit Inkrafttreten

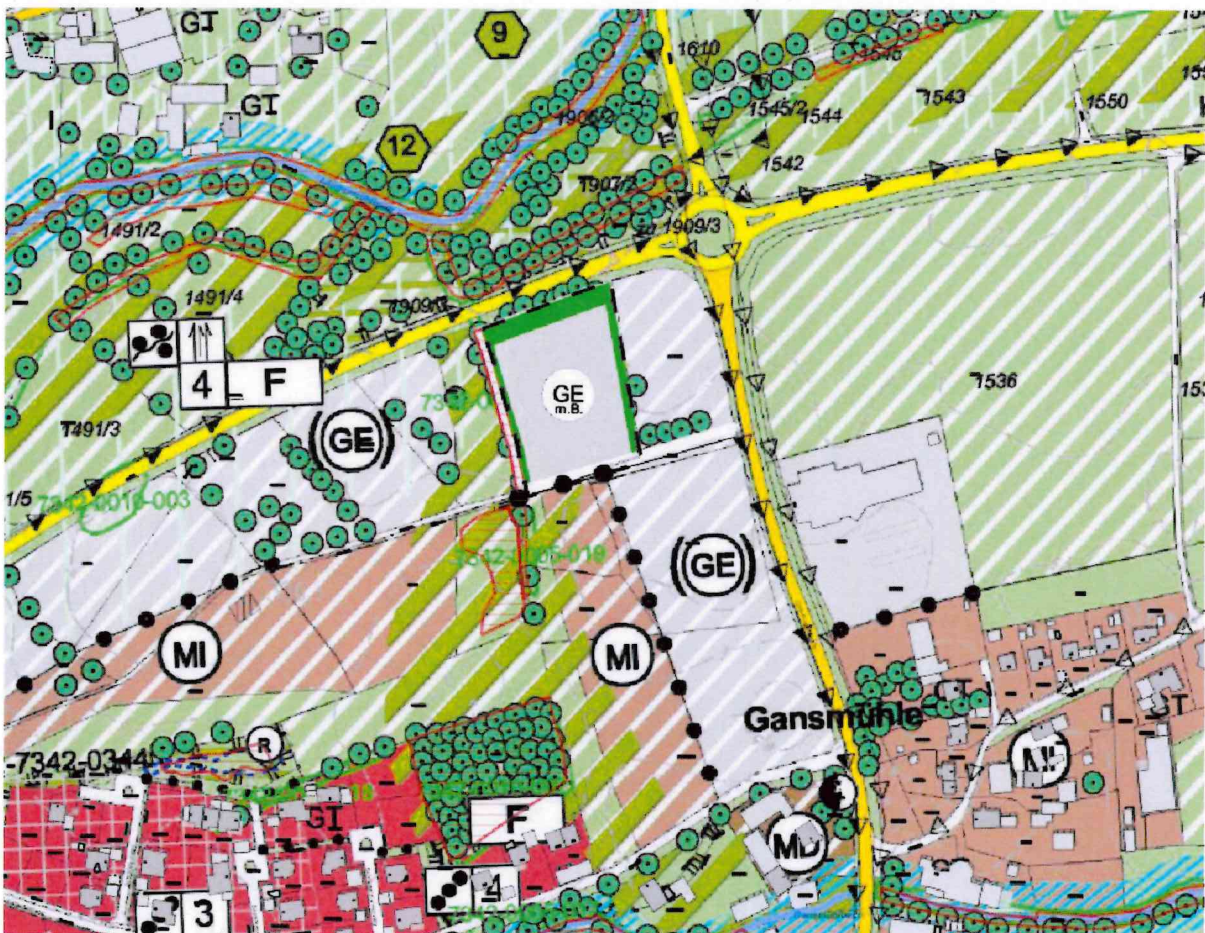
03. Feb. 2025



Planung: Stadt Landau, Stadtbauamt
Marienplatz 2, 94405 Landau

Entwurf vom: 06.10.2020/11.01.2024

Flächennutzungsplan – Deckblatt Nr. 7





Stadt
Landau
a.d.Isar

Flächennutzungsplan – Deckblatt Nr. 9

Zwischen den Bächen - Ost

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1. Erfordernis und Ziele der Planung
2. Lage und Zustand des Plangebietes
3. Umfang des Plangebietes
4. Planungskonzept
5. Grünordnung
6. Umweltbericht

1. Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Landau a.d.Isar hat den Bebauungsplan „Zwischen den Bäche“ im Jahr 2019 in Kraft gesetzt. Östlich davon gelegen liegen die Flurnummern 1497, 1909/6 und 1909/2 der Gemarkung Landau a.d.Isar. Auf den Grundstücken befinden sich derzeit ein Wohnhaus und verschiedene Nebengebäude.

Diese Flurnummern sollten nach dem Wunsch der früheren Eigentümerin nicht in die Planung aufgenommen werden.

Diese Grundstücke sind mittlerweile verkauft. Der Erwerber beabsichtigt, seinen bereits bestehenden Betrieb innerhalb von Landau umzusiedeln. Ziel ist eine Verlegung des fahrintensiven Betriebs aus einer mit Wohnhäusern geprägten Umgebung auf die o.g. Grundstücke. Teil dieser Umsiedelung ist auch die Verlegung des Betriebswohnsitzes.

Ein beide Vorhaben umfassender Antrag auf Vorbescheid wurde bislang nicht positiv verbeschieden. Das Vorhaben bedarf daher einer Bauleitplanung.

Die Entwicklungsfläche stellt sich sowohl im Vergleich zur bereits ausgewiesenen GE/MI Fläche im westlich gelegenen Gebiet „Zwischen den Bächen“, als auch zur vorhandenen Ortschaft als verhältnismäßig dar.

Ziel des Deckblatts ist daher die Überplanung der o.g. Flurnummern mit dem Ziel, die Betriebsverlagerung aus dem mit Wohnen geprägten Umfeld auf die Planungsfläche.

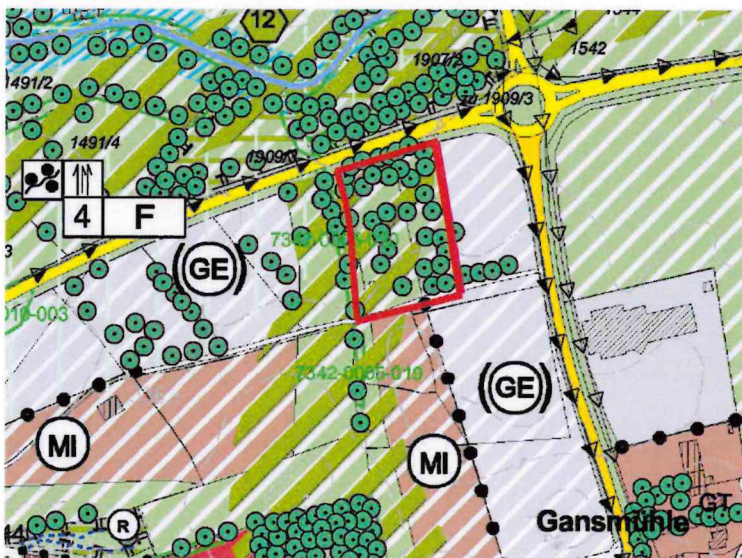
Die Umsiedelung des Betriebs auf bereits vorhandene Flächen im Eigentum des Betreibers stellt aus Sicht der Stadt auch eine Entschärfung bei der als hoch eingestuften Nachfrage nach Gewerbegrundstücken dar.

2. Lage und Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt östlich an die vorhandene Bauleitplanung „Zwischen den Bächen“ an. Nördlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße DGF3. Die Bereiche östlich und südlich der Planungsfläche sind im Flächennutzungsplan als Entwicklungsflächen für Misch- und Gewerbenutzung vorgesehen.

Die Planungsfläche wird derzeit als Gartenfläche genutzt und ist im aktuellen Flächennutzungsplan als „Gliedernde Grünfläche“ dargestellt.

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine kartierten Biotop, es grenzt jedoch am westlichen Planungsrand das kartierte Biotop Nr. 7342-0005-020 an.



Auszug aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landau a.d.Isar, Büro Linke+Kerling / Oberpriller ILG, 2012 mit skizziertem Planungsbereich

3. Umfang des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7.095 m². Davon entfallen ca. 5.300 m² auf eine künftige gewerbliche Nutzung inkl. Betriebsleiterwohnen und ca. 1.350 m² auf die Entwicklung von Grün- und Ausgleichsflächen, sowie 445 m² für eine künftige Erschließungsstraße.

Von der Planung sind die Flurnummern 1497, 1909/4, 1909/6 und 1909/2 der Gemarkung Landau a.d.Isar betroffen.

4. Planungskonzept

Die Stadt Landau a.d.Isar hat zur weiteren Entwicklung dieses Bereichs verschiedene Ansätze untersucht:

Als erster Planungsansatz wurde die Ausweisung eines Mischgebiets geprüft, welches jedoch auf Grund der vorliegenden Immissionslage nicht zielführend ist. Eine Fortführung des planerischen Grundgedankens aus dem GE/MI „Zwischen den Bächen“ wird daher als zielführende Variante weiter verfolgt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den vorhandenen Feld- und Waldweg, welcher mittelfristig an die Erschließungsanlage des GE/MI angebunden, bzw. welches zur Straubinger Straße hin verlängert und entsprechend ausgebaut werden soll.

Das konkrete Erschließungskonzept kann dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanverfahren im Einzelnen entnommen werden.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt auf Basis der vorhandenen Leitungssysteme und der in Bau befindlichen Erschließungsanlagen für das GE/MI „Zwischen den Bächen“. Die Beseitigung des Oberflächenwassers soll vorrangig im Rahmen einer Versickerung vor Ort erfolgen.

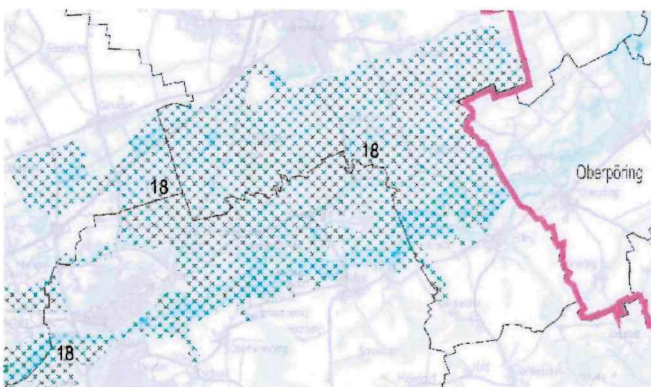
Immissionsschutzrechtliche Problemstellung

Auf Grund der Nähe der Planfläche zur Kreisstraße DGF3 ist mit Emissionen aus diesem Bereich zu rechnen. Um eine verträgliche Planung zu gewährleisten wird das bereits geprüfte Konzept aus dem GE/MI „Zwischen den Bächen“ weiter verfolgt und auf diesen Planbereich übertragen. Für den Bereich des Mischgebiets haben bereits einige Interessenten mit nicht wohnbaulichen Nutzungen angefragt.

Regionalplanung

Das Plangebiet ist nach Kenntnisstand der Stadt nicht unmittelbar im Regionalplan behandelt. Insbesondere regionale Grünzüge werden von der Planung nicht berührt.

Das in räumlicher Nähe dargestellte landschaftliche Vorbehaltsgebiet nördlich der DGF 3 wird durch die vorgesehen umlaufende Eingrünung im Bereich des Biotops und südlich der DGF3 unterstützt.



5. Grünordnung

Hinsichtlich der Grünordnung wird auf den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Zwischen den Bächen-Ost“ verwiesen.

6. Umweltbericht

Hinsichtlich des Umweltberichts wird auf den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Zwischen den Bächen - Ost“ verwiesen.

Landau a.d.Isar, 30. Jan. 2025



Matthias Kohlmayer
Erster Bürgermeister