



Erweiterung Landauer Wiesen

Änderungsbeschluss	07.10.2021
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	21.01.2022
Billigungsbeschluss Vorentwurf	07.10.2021
Vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	21.01.2022 03.02.2022 – 07.03.2022
Beschluss Anregungen aus der vorgezogenen Beteiligung	31.03.2022
Billigungsbeschluss Entwurf	31.03.2021
Behördenbeteiligung	13.04.2022
Öffentliche Auslegung	25.04.2022 – 25.05.2022
Abwägungsbeschluss	18.07.2022
Feststellungsbeschluss	18.07.2022

Genehmigt durch das Landratsamt Dingolfing-Landau durch Bescheid vom
AZ:

Ausgefertigt am
durch den

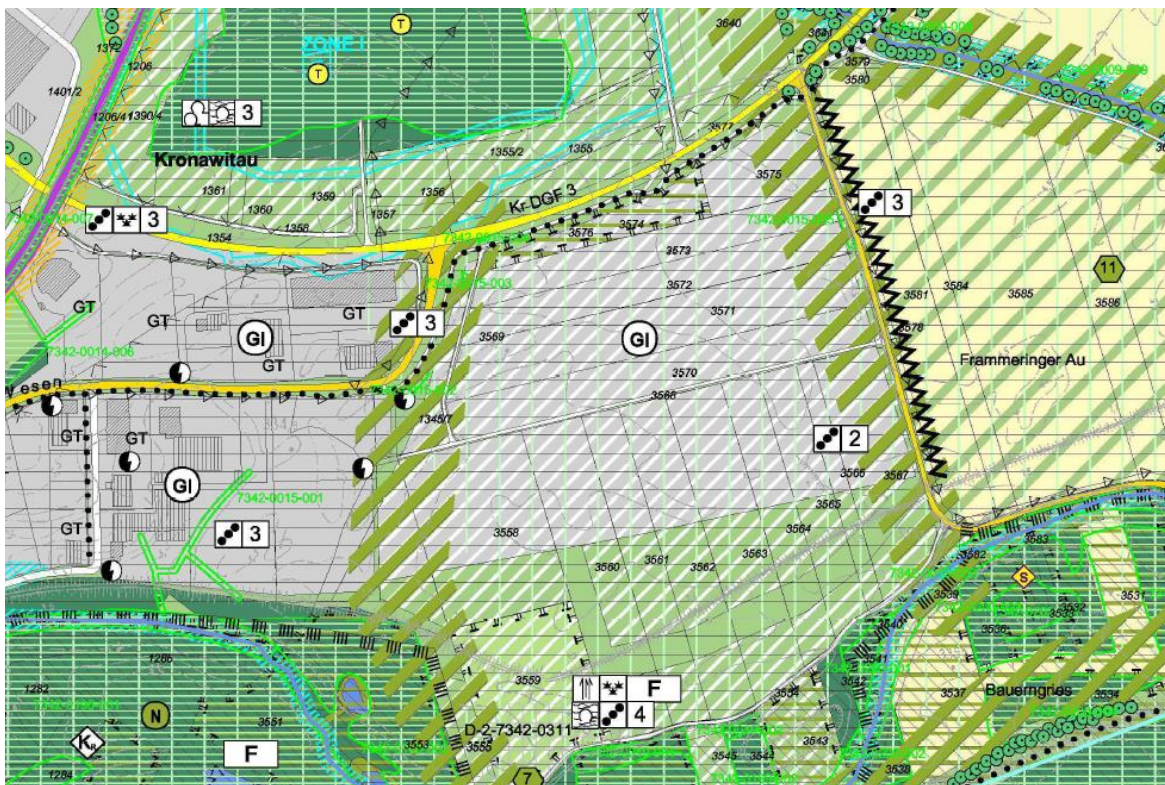
1. Bürgermeister Matthias Kohlmayer

Ortsübliche Bekanntmachung mit Inkrafttreten

Planung: Stadt Landau, Stadtbauamt
Marienplatz 2, 94405 Landau

Entwurf vom: 31.03.2022

Flächennutzungsplan – bisherige Darstellung



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Landau a.d.Isar, Urplan: Büro Linke+Kerling / Oberpriller ILG, 2012

Flächennutzungsplan – Deckblatt Nr. 10





Stadt
Landau
a.d.Isar

Flächennutzungsplan – Deckblatt Nr. 10

Landauer Wiesen II

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 gewerblichen Nutzflächen im Nord-Osten des Stadtgebiets sind hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit bis auf wenige Vorbehalts- und Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe ausgeschöpft.

Eine Anschlussentwicklung an das bestehende Gewerbegebiet „GE Landauer Wiesen“ und „GI Kleegartenstraße“ ist daher sowohl im Hinblick auf die aktuell anstehenden Erweiterungserfordernisse bestehender Betriebe, als auch zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist hierzu bereits eine gewerbliche Entwicklung südlich der DGF 3 und westlich der Kühgasse vorgesehen.

Da für die Erweiterung der bestehenden Betriebe, insbesondere des Betriebs Horsch-Leeb an der Kleegartenstraße eine zusammenhängende betriebliche Erweiterung erforderlich ist, reichen die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die gewerbliche Entwicklung im südlichen Bereich nicht aus.

Um die Flächen für eine gewerbliche Entwicklung effizient zu erweitern und damit auch den Flächenverbrauch an anderer Stelle, zumindest zeitlich begrenzt vorzubeugen, ist es erforderlich, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich auch auf Ebene des Flächennutzungsplans anzupassen. Hierzu wurde das Verfahren zur Aufstellung des Deckblatts Nr. 10 zum Flächennutzungsplan der Stadt Landau a.d.Isar eingeleitet.

Auf Grund des Entwicklungsstands und des absehbaren Bedarfs an zusätzlichen Gewerbeflächen wird auch die langfristige Entwicklungsgrenze östlich der Kühgasse aus dem Flächennutzungsplan entnommen.

2. Lage und Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich der Kreisstraße DGF 3, westlich der Gemeindeverbindungsstraße „Kühgasse“, nördlich des öffentlichen Feld- und Waldwegs zwischen der Kühgasse und der Flurnummer 3547 Gem. Framering. Das Plangebiet schließt im Westen an die bestehende gewerbliche Nutzung an der Kleegartenstraße an.

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Altlasten werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vermutet, es liegt kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS vor.

3. Umfang des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 237.700 m².

Dabei werden ca. 194.000 m² als GI-Flächen ausgewiesen, wovon ca. 136.000 m² bereits jetzt als GI-Flächen ausgewiesen sind.

Die Erweiterung dieser GI-Flächen nach Süden beträgt damit im Endeffekt ca. 58.000 m².

Die Erweiterungsflächen dienen zum überwiegenden Teil der Erweiterung eines bestehenden Betriebs und der Umsiedelung eines Betriebs innerhalb des Stadtgebiets.

4. Planungskonzept

Die Planung sieht vor, zwischen der bestehenden gewerblichen Nutzung im Westen des Plangebiets bis zur Gemeindeverbindungsstraße „Kühgasse“ ein Industriegebiet zu entwickeln. Dieses wird durch einen Grüngürtel eingerahmt, welcher auch im Süden mit einer Tiefe von mindestens 15 m den Übergang zum FFH- Gebiet bzw. zu den Auwaldflächen darstellt.

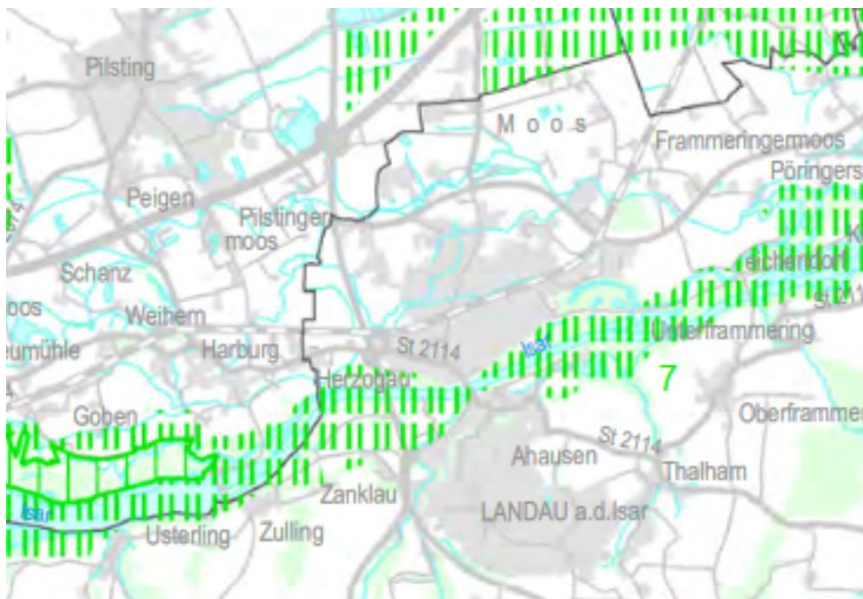
Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen öffentlichen Erschließungsflächen, sowie über die Schaffung von einzelnen Zufahrten von der Kühgasse her in das Plangebiet.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt auf Basis der vorhandenen Leitungssysteme.

Die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes wird dazu entlang der nördlichen baulich geplanten Entwicklung hinaus erfolgen.

Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die im Regionalplan dargestellten regionalen Grünzüge:



Auszug aus dem Regionalplan – Karte 3 – Landschaft und Erholung vom 04.02.2017

Laut Stellungnahme der Regierung von Niederbayern befindet sich ein Teil des Gebiets innerhalb des im Regionalplan festgelegten landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 18, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt (vgl. RP 13, B I, 2.1.1.1). Dieses Gewicht ist in die Abwägung mit anderen Belangen einzustellen. Schutzzwecke des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets sind hier u.a. der Erhalt der Auenfunktion und Reaktivierung der Gewässerdynamik sowie der Altwässer und die Sicherung der regionalen Verbundachse.

Vor diesem Hintergrund ist – auch laut Stellungnahme seitens der Regierung von Niederbayern und des Regionalen Planungsverbands zum Bebauungsplan „Landauer Wiesen II“ – eine gute Eingrünung des Plangebiets von besonderer Bedeutung, auch um einen möglichst schonenden Übergang zum an das Plangebiet direkt angrenzenden und naturschutzfachlich sensiblen Auwaldbereich (ausgewiesenes FFH- Gebiet) zu ermöglichen. Der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.

Aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan „Landauer Wiesen II“ (Parallelverfahren) geht hervor, dass durch die grünordnerischen Festsetzungen und der zum Ausgleich mit eingeplanten strukturreichen Übergangszone und der umfangreicheren Eingrünungsmaßnahmen im Osten zur Kühgasse und nach Norden den Belange von Natur und Landschaft im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ausreichend Rechnung getragen wird. Zusammenfassend stehen dem Vorhaben laut Stellungnahmen der Regierung von Niederbayern und des Regionalen Planungsverbands bei einer entsprechenden Berücksichtigung der naturschutzfachlich sensiblen Bereiche im Umfeld der Planung keine Erfordernisse der Landesplanung und Raumordnung entgegen.

Denkmalschutz:

Auf den Grundstücken Flurnummern 3559 und 3560 Gem. Frammering werden auf Grund von Luftbildern Siedlungsspuren vermutet.

Im Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe aller Art daher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDschG.

5. Landschaftsplanung/ Grünordnung

Hinsichtlich der Landschaftsplanung wird auf den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Landauer Wiesen II“ verwiesen.

Es werden gliedernde Grünflächen rahmend um das Industriegebiet und Pufferzonen im Süden zum außerhalb anschließenden FFH- Gebiet berücksichtigt. Darüber hinaus wird dem Ausgleichserfordernis Rechnung getragen durch Abbuchung geeigneter Ökokontoflächen. Zudem werden im Gebiet weitere Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung festgelegt wie u.a. Maßnahmen zur Versickerung.

6. Umweltbericht

Hinsichtlich des Umweltberichts wird auf den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Landauer Wiesen II“ verwiesen.

Landau a.d.Isar, 31.03.2022

Matthias Kohlmayer,
Erster Bürgermeister