

# Bebauungsplan

## GE Landau Nord-West II



Stadt  
Landau  
a.d.Isar

Aufstellungsbeschluss 10.06.2024

Billigungsbeschluss Vorentwurf 10.06.2024

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss mit  
Vorgezogener Öffentlichkeitsbeteiligung

Vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Billigungsbeschluss Entwurf

Behördenbeteiligung

Beteiligung betr. Öffentlichkeit

Abwägung

Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt unter Bezugnahme auf die  
Abwägungsbeschlüsse vom XX.XX.XXXX und XX.XX.XXXX folgende Satzung zur  
Aufstellung des Bebauungsplans „GE Landau Nord-West II“:

### § 1

Der Bebauungsplan „GE Landau Nord-West II“ in der vom Stadtbauamt gefertigten Fassung  
vom XX.XX.XXXX(, angepasst durch die Abwägungsbeschlüsse vom XX.XX.XXXX) wird  
aufgestellt. Die Begründung wird inhaltlich gebilligt.

### § 2

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs.3 BauGB mit der Bekanntmachung des  
Satzungsbeschlusses in Kraft.

Landau a.d.Isar, den XX.XX.XXXX  
Stadt Landau a.d.Isar

Matthias Kohlmayer  
Erster Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung mit Inkrafttreten

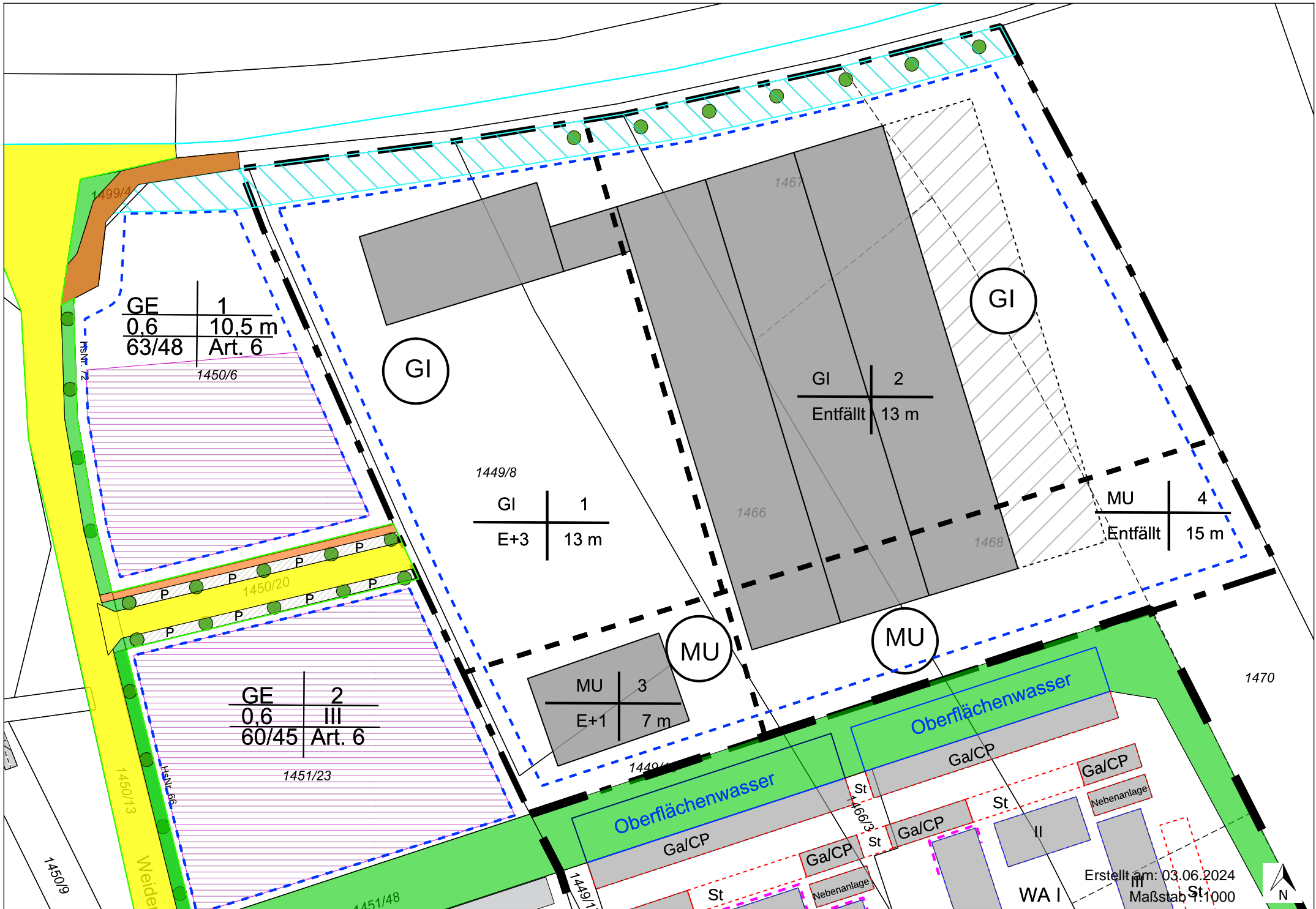
Stadt Landau, Stadtbauamt  
Marienplatz 2, 94405 Landau

Stand: 29.05.2024



Erstellt am: 03.06.2024  
 Maßstab 1:1000










## FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Nr.
Zahl der Vollgeschosse	Wandhöhe in m über Gelände






#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Industriegebiet
- 1.2  Urbanes Gebiet
- 1.3  Trennung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche

#### 2. Flächennutzung, Überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1  Baugrenze
- 2.2  Anbauverbotszone DGF 3 (15 m vom Fahrbahnrand)

#### 3. Sonstige Planzeichen

- 3.1.  Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 3.2  Gebäudevorschläge
- 3.3  Aktuelle Flurstücksgrenzen
- 3.4  Baum zu pflanzen
- 3.5  Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Abstandsflächenübernahme)

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## T1 Bauliche Nutzung, Immissionsschutz

- T1.1 Industriegebiet (1.1) gem. § 9 BauNVO.
- T1.2 Urbanes Gebiet (1.2) gem. § 6a BauNVO.
- T1.3 Ausgeschlossene Nutzungen: Tankstellen (nicht innerbetrieblich), Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie eigenständige Beherbergungsbetriebe.
- T1.4 Höhe baulicher Anlagen über Gelände: gem. Eintrag in die Nutzungsschablone bei Einhaltung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen
- T1.5 Bei der Fassadengestaltung dürfen keine spiegelnden oder blendenden Ausführungen verwendet werden.
- T1.6 Werbeanlagen  
Zulässig am Ort der Leistung, auch am Gebäude, jedoch nicht über Dach.  
Blendende Werbeanlagen oder Wechsellichtwerbeanlagen sind nicht zulässig.  
Der Betrieb einer beleuchteten Werbeanlage ist nicht zulässig in der Zeit von 22:00 – 06:00 Uhr, der Verkehr auf der Kreisstraße DGF3 darf nicht beeinträchtigt werden.  
Eine beleuchtete Werbung nach Süden hin (Wohnbebauung) ist nicht zulässig.
- T1.7 Einfriedungen  
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2m zulässig.  
Als Material ist die transparente Verwendung von Stabmattenzäunen und Maschendraht zulässig. Eine Heckenhinterpflanzung ist zulässig, das Einflechten von Sichtschutzlamellen oder -matten/-gewebe ist nicht zulässig.  
Eine Ausführung als Mauer oder Gabione ist nicht zulässig.

## T2 Naturschutz- und Landschaftspflege

- T2.1 Die durch Planzeichen 3.4 festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mind. H 3xv 18-20 zu pflanzen.
- T2.2 Ausgleich  
Wird im Zuge der weiteren Ausplanungen konkretisiert.

## T3 Sonstige Festsetzungen

- T3.1 Bauliche Anlagen gem. Art. 57 Abs. 1 BayBO sind unter Berücksichtigung von Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen gem. 1.2, nicht jedoch im Bereich der Anbauverbotszone gem. 2.2 zulässig.
- T3.2 Flachdächer sind begrünt auszuführen. Ausnahmen hiervon sind bei Nutzung von Solarenergie auf der Dachfläche zulässig.
- T3.4 Solarenergiemodule sind flächenmäßig in die Dachfläche zu integrieren, ein Überstehen über die Dachaußenkanten hinaus ist nicht zulässig.
- T3.5 Den Eingabeplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

# Hinweise:

## H1 Bodendenkmäler:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden muss.

## H2 Oberflächenwasserableitung

Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

## H3 – 2. Rettungsweg

Wo tragbare Leitern der Feuerwehr (Steckleitern) als 2. Rettungsweg angesetzt werden, sind geeignete Standflächen für deren sichere Aufstellung zu schaffen und dauerhaft freizuhalten.

Sollten auf Grund der Rettungshöhen Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr als 2. Rettungsweg notwendig sein, so sind dafür ebenfalls geeignete Aufstellflächen nach den geltenden Richtlinien vorzusehen.

## H4 Bodenschutz- und Abfallrecht

Auf Grund der in dem Bereich vorliegenden erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte ist im Rahmen von Baumaßnahmen nach Möglichkeit ausgebautes Bodenmaterial in diesem Bereich wieder zu verwenden. Sollte im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterial aus diesem Bereich die Baustelle verlassen, ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Untersuchung auf Arsen erforderlich und ggf. eine ordnungsgemäße Verbringung durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren

# Begründung

## 1. Erfordernis und Ziele der Planung

Eine Bestandsfirma im Stadtgebiet hat den Bedarf, seine verstreut liegenden Standorte zu konsolidieren und weiter auszubauen. Gewerblich nutzbare Flächen, welche über ein entsprechendes Baurecht verfügen und nicht bereits als Erweiterungsflächen anderer Betriebe dienen sind aktuell nicht verfügbar.

Die Stadt beabsichtigt daher entsprechend dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan, die gewerbliche Entwicklung entlang der DGF 3 anhand verfügbarer Flächen fortzuführen.

Der konkrete Bedarf für eine erste Ausweisung beläuft sich nach Firmenangaben auf 2 bis 3 ha. Ein erster Bauabschnitt ist damit auf der im Plan dargestellten Fläche möglich, erste Erweiterungen sind ebenfalls berücksichtigt.

Derzeit sind im Stadtgebiet Landau Flächen im Gewerbegebiet „Landau Nord“ mit ca. 4,5 ha noch nicht baulich genutzt. Diese Flächen sind jedoch überwiegend bereits im Eigentum von Firmen, welche sie für die betriebliche Entwicklung vorbehalten. Ein Zugriff auf diese Flächen ist daher nicht möglich.

Im Gewerbegebiet „Landauer Wiesen“ ist noch ein Grundstück mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> noch nicht bebaut. Dieses befindet sich in Privateigentum und ist im Hinblick auf den vorliegenden Bedarf nicht ausreichend.

Ziel der Planung ist daher die Schaffung von ausreichend dimensioniertem Gewerbebauland und einem Anteil gemischt nutzbarer Baufläche für Betriebswohnungen.

## 2. Lage und Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nord-westlichen Bereich der Kernortschaft Landau a.d.Isar. Das Gebiet liegt östlich der Weidenstraße und südlich der Kreisstraße DGF 3.

Das Baugebiet stellt die östliche Erweiterung des als „GE Landau Nord-West“ ausgeführten Gewerbegebiets dar.

Die quasi ebene Fläche ist im Flächennutzungsplan grundsätzlich als „Gewerbe“ dargestellt, südlich der Darstellung ist eine „Mischgebietsfläche“ dargestellt. Auf Grund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans und der Festsetzungen des südlich gelegenen Bebauungsplans „Weidenstraße V“ wird die Mischgebietsgliederung auch auf den südlichen Teil des Plangebiets erweitert. Das östliche Ende des Plangebiets greift die im Bebauungsplan festgesetzte Gliederung wieder auf. Im Plangebiet selbst ist noch eine gliedernde Grünfläche dargestellt, welche entsprechend der Bauleitplanung südlich des Geltungsbereichs nach Osten verschoben wird.

Diese Gliederung dient auch der weiteren Abstufung der baulichen Nutzungen und deren Sicherstellung.

Der Planungsumgriff stellt damit auch eine bauliche Fortführung der Baugebietsausweisungen südlich der Planfläche und damit einen Lückenschluss zwischen den bebaubaren Bereiche südlich des Plangebiets und der DGF 3 dar.

Die Planungsfläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Auszug aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landau a.d.Isar, Büro Linke+Kerling / Oberpriller ILG, 2012 mit Geltungsbereich und Struktur des geplanten Baugebiets

### 3. Umfang des Plangebiets

Das Baugebiet umfasst die Teilflächen aus den Grundstücken Flurnummern 1449/18, 1466, 1468, 1470 und die Flurnummern 1449/8 und 1450/20 der Gemarkung Landau a.d.Isar. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt ca. 23.300 m<sup>2</sup>. Die Fläche gliedert sich in 2 Bereiche. Der GE-Anteil beläuft sich auf ca. 17.800 m<sup>2</sup>, der MI-Anteil auf ca. 5.500 m<sup>2</sup>.

### 4. Planungskonzept

Als Planungsalternativen wurde eine weitere Variante mit Ringstraßen und eine Variante mit größerem oder reduziertem Geltungsbereich geprüft. Diese Varianten wurden jedoch nicht als zielführend angesehen:

### 5. Grünordnung/Umweltbericht

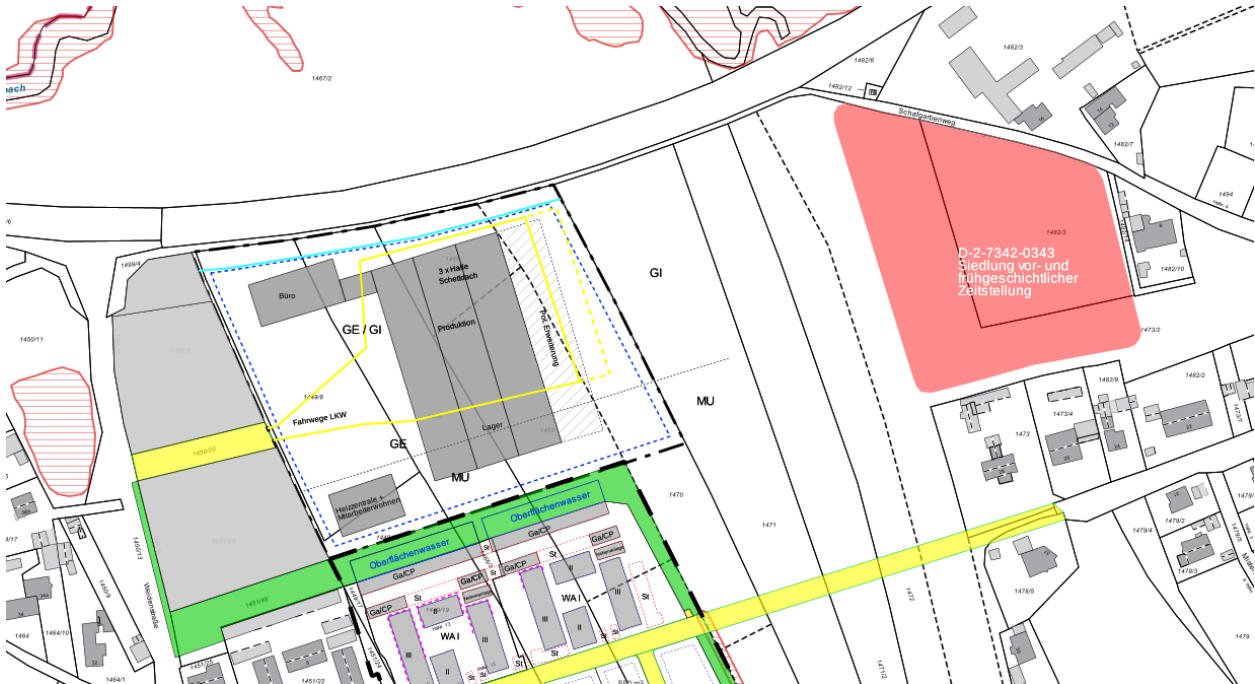
Der Geltungsbereich besteht aus landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerfläche). Biotope sind im Geltungsbereich und im direkten Umfeld des Geltungsbereichs nicht kartiert.

Im weiteren Verfahren werden ein Umweltbericht und die daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen untersucht und festgesetzt.



## 6. Bodendenkmäler

In räumlicher Nähe zum Geltungsbereich (~120 m) befindet sich das kartierte Bodendenkmal D-2-7342-0343 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung):



Das Bodendenkmal ist auf Grund von Luftbildauswertungen bekannt. Die genaue Ausdehnung der vor- und frühgeschichtlichen Siedlung kann jedoch durch die vorliegenden Unterlagen nicht abschließend umrissen werden.

Es wird daher vermutet, dass sich auch noch im Planungsgebiet Siedlungsreste oder Gräber befinden können.

Hieraus ergibt sich der unter H1 genannte Hinweis auf die Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen nach dem Denkmalrecht.

Landau a.d.Isar, den 10.06.2024

---

Matthias Kohlmayer  
Erster Bürgermeister