

**Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit dem Deckblatt Nr. 1 im Bereich „Münchnerau – westlich A 92, südlich St 2045“ im Parallelverfahren mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10-3 „Westlich A 92, südlich St 2045“**

## **B E G R Ü N D U N G**

### **1.0 Anlass und Zweck**

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes im Bereich „Münchnerau – westlich A 92, südlich St 2045“, erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10-3 „Westlich A 92, südlich St 2045“. Der Vorhabensträger, die Bodenbörse Landshut, beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1903 den Neubau einer Bodenaufbereitungsanlage. Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung einer Halle zur Aufbereitung von Erden und Substraten (Bodenbörse Landshut) und entsprechende Lagerbereiche im Freien.

Im Norden des Grundstücks, auf der anderen Seite der St 2045 sieht der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ein Industriegebiet in der langfristigen Planung vor. Diese Fläche wird im Norden von der Bahnlinie, im Osten von der BAB 92, im Westen von der Gemeindegrenze und im Süden von der St 2045 begrenzt. Das langfristig geplante Industriegebiet schließt an das von der Gemeinde Bruckberg in ihrem gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Industriegebiet an.

Um die geplante Nutzung in der verbindlichen Bauleitplanung festsetzen zu können, ist im Flächennutzungsplan eine entsprechende Darstellung als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) notwendig.

### **2.0 Fortschreibungsbereich**

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan sollen im Bereich Münchnerau – westlich der Autobahn A 92, südlich der Staatsstraße St 2045, nördlich Weiherbach fortgeschrieben werden.

### **3.0 Bestehende und geplante Darstellung**

Bestehende Darstellung:

Der wirksame Flächennutzungsplan sowie der wirksame Landschaftsplan stellen den zur Fortschreibung vorgesehenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft und Wald bzw. als Acker- und Grünfläche dar.

Geplante Darstellung:

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird der Bereich als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) sowie als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt.

Mit der Fortschreibung des Landschaftsplans wird der Bereich als Siedlungsfläche sowie als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt.

#### 4.0 Bestehende Strukturen

Der Fortschreibungsbereich beinhaltet Flächen der Landwirtschaft, überwiegend in Parzellen mit schmalen, langen Grundstückszuschnitten. Im Norden wird die Fläche von der St 2045 begrenzt. Im Osten verläuft mit Abstand die A 92 mit dem Anschluss „Landshut West“. Südlich befindet sich eine Grünfläche zur A 92. Eingebettet darin liegt der Weiherbach.

Der Landschaftsplan stellt in diesem Bereich das amtlich kartierte Biotop Nr. 12, geplante gliedernde und abschirmende Grünflächen sowie landschafts- und ortsbildprägende Gehölze dar. Dieser Bereich ist als geplanter Landschaftsbestandteil dargestellt. Die Grünflächen sind im Randgebiet des sich nach Osten und Süden erstreckenden nachrichtlich übernommenen Wasserschutzgebietes - Schutzzone W III B.

Im Westen anschließend an die Planungsfläche liegen weitere Acker- und Grünlandflächen.

Die Flächen sind im Arten- und Biotopschutzprogramm als grundwassernahe Böden < 1 m zur Oberfläche ausgewiesen. Daraus ergibt sich auch ein sehr hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser. Unabhängig von der Art der Nutzung muss der Schutz des Grundwassers in diesem Bereich gewährleistet werden und alle hierfür erforderlichen Schutzvorschriften sind strikt zu beachten.

#### 5.0 Zielvorgaben

##### 5.1 Vorgaben der Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Landshut als Oberzentrum ausgewiesen. So sollen Oberzentren die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen in allen – auch in spezialisierten und seltener in Anspruch genommenen – Bereichen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens ermöglichen. Außerdem müssen Oberzentren in die Lage versetzt werden, sich als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiterentwickeln zu können.

##### 5.2 Vorgaben der Regionalplanung

Das Oberzentrum Landshut soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden.

Der gültige Regionalplan weist den Bereich als landschaftliches Vorbehaltsgebiet aus. Dieses Ziel wird im Zuge der 16. Änderung des Regionalplanes in diesem Bereich aufgegeben. Die Funktionen der Gliederung des Siedlungsraumes und der Vernetzung der Grünstrukturen erfolgen dann weiter westlich. Dies ist in dem gültigen Flächennutzungsplan bereits berücksichtigt, indem dort ein langfristig geplantes Industriegebiet dargestellt ist, das an das von der Gemeinde Bruckberg in ihrem gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Industriegebiet anschließt. Somit sind die Flächen folgerichtig nicht mehr für den landschaftlichen Vorbehalt von besonderer

Bedeutung, zumal sie schon durch die vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen erheblich vorbelastet sind.

### 5.3 Vorgaben der städtebaulichen Planung

Für die Bodenaufbereitungsanlage ist ein Gewerbegebiet notwendig, das gut mit den geplanten Nutzungen im Norden und Westen kombinierbar ist. Die Integration einer derartigen Nutzung in einem klassischen Gewerbe- und Industriegebiet ist problematisch. Daher wird die Randlage für diese Einrichtung bevorzugt und südlich des langfristig geplanten Industriegebietes platziert. Damit steht das Vorhaben in engem räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Industriegebiet und ist hervorragend angebunden an das Verkehrsnetz über die St 2045 und der in unmittelbarer Nähe gelegenen Anschlusses der A 92 Landshut West.

Das Grundstück wird durch gliedernde Grünflächen in die Umgebung eingebettet. Nach Süden entsteht zum Weiherbach eine Vergrößerung der abschirmenden Grünflächen, die aufgrund der jetzigen landwirtschaftlichen Nutzung bis nahe an den Weiherbach eine Verbesserung darstellt. Nach Westen wird eine abschirmende Grünfläche als Ortsrandbegrünung einen klaren Abschluss zu den anschließenden Ackerflächen bilden.

Die Flächen liegen außerhalb, jedoch in unmittelbarer Nähe des Trinkwasserschutzbereiches.

### 6.0 Umweltbericht

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandsituation und deren Bewertung sowie der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen und alternativen Planungsmöglichkeiten.

Landshut, den 20.05.2010  
STADT LANDSHUT

Hans Rampf  
Oberbürgermeister

Landshut, den 20.05.2010  
Baureferat

Doll  
Baudirektor

## Umweltbericht nach § 2a BauGB

### 1.0 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die zu beplanende Fläche soll im Deckblatt des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet dargestellt werden. Im Süden wird der abschirmende Grünzug bis zum Weiherbach verbreitert, um einen größeren Abstand der abschirmenden Grünfläche zum Weiherbach zu erhalten. Im Westen wird das Ende der Gewerbegebietsfläche als ortsrandsbegrenzender Grünstreifen zur freien Landschaft hin dargestellt.

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1903 soll eine Bodenaufbereitungsanlage errichtet werden. Es werden eine Halle sowie Flächen zur Lagerung und Aufbereitung von Böden geplant.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Acker- und Grünfläche dargestellt. Sie wird landwirtschaftlich genutzt. Die Grünfläche nach Osten zur A 92 und nach Süden zum Weiherbach ist als geplanter Landschaftsbestandteil bzw. abschirmende Grünfläche dargestellt. Zudem ist daran anschließend nach Süden und Osten das beginnende Wasserschutzgebiet dargestellt. Im Norden wird die Fläche von der St 2045 begrenzt. Nördlich der St 2045 ist die Fläche als langfristig geplantes Industriegebiet dargestellt. Dieses Gebiet schließt an das von der Gemeinde Bruckberg in ihrem gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Industriegebiet an.

#### 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Landshut als Oberzentrum ausgewiesen. So sollen Oberzentren die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen in allen – auch in spezialisierten und seltener in Anspruch genommenen – Bereichen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens ermöglichen. Außerdem müssen Oberzentren in die Lage versetzt werden, sich als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiterentwickeln zu können. Des Weiteren liegt Landshut an mehreren Entwicklungsachsen mit überregionaler Bedeutung.

Das Oberzentrum Landshut soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden.

Der gültige Regionalplan weist die Flächen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete aus. Dieses Ziel wird im Zuge der 16. Änderung in diesem Bereich aufgegeben. Dies ist in dem gültigen Flächennutzungsplan bereits berücksichtigt, indem dort ein langfristig geplantes Industriegebiet dargestellt ist, das an das von der Gemeinde Bruckberg in ihrem gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Industriegebiet anschließt. Somit sind die Flächen folgerichtig nicht mehr für den landschaftlichen Vorbehalt von besonderer Bedeutung.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm sind die Flächen als Standorte mit hoher Bedeutung für die Kaltluftproduktion eingestuft. Darüber hinaus wird der Erhalt und die Förderung von extensiver Grünlandnutzung auf grundwassernahem Boden ange-regt. Das mittlere bis sehr hohe Naherholungspotential fällt auch in diesen Landschaftsraum.

Südlich der überplanten Flächen ist der Weiherbach mit seinen Grünstrukturen als regional bedeutsamer Lebensraum eingestuft.

Die Konflikte der derzeit bestehenden Nutzungen der Flächen wird wie folgt beschrieben: Die derzeitige ackerbauliche Nutzung ist nicht verträglich mit dem grundwassernahen Standort, weil das Kontaminationsrisiko sehr hoch eingestuft wird. Zusätzlich wird die ökologische Bodenfunktion beschrieben mit nassen Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion sowie mit vorrangiger Wasserschutzfunktion.

## 2.0 Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose der Planung

### Schutzgut Boden

Die Flächen liegen im Naturraum des Isartals. Dort herrschen grundwassernahe Böden vor mit einem Grundwasserflurabstand von < 1m, die Wasserschutzfunktion haben. Der Boden besteht aus Kiesen, die von sandigen bis schluffigen Material überdeckt sind. Somit besitzt der Boden ein hohes Kontaminationsrisiko. Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung ist mit Einträgen von Nähr- und Schadstoffen zu rechnen. Durch die neue beabsichtigte Nutzung wird eine regelmäßige Kontaminierung der Böden mit Nähr- und Schadstoffen beendet.

Durch die neue Nutzung wird Boden für die Gründungen abgetragen. Es werden Böden durch Gebäude, Verkehrs- und Lagerflächen verdichtet und versiegelt. Auf die Filterfunktion des vorhandenen Boden ist besonders zu achten. Es besteht die Gefahr durch die Bodenaufbereitungsanlage, dass Betriebsstoffe in den Boden gelangen. Bei der Lagerung von Bodenmaterial ist mit Ausschwemmungen oder Verwehung von Nähr- und Fremdstoffen zu rechnen. Der Dauereintrag von Nähr- und Schadstoffen durch die Landwirtschaft wird beendet, dafür besteht die Gefahr durch Kontaminierung von Betriebsstoffen bzw. Lagerstoffen. Ein Teil der Fläche wird versiegelt. Da sich alte und neue Nutzung ausgleichen, ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### Schutzgut Wasser

Es befinden sich in näherer Umgebung keine offenen Gewässer. Auch der im südlichen Bereich gelegene Weiherbach ist zur Zeit nicht wasserführend, soll jedoch nach Aussage des Arten- und Biotopschutzprogramms reaktiviert werden. Die Flächen liegen in unmittelbarer Nähe des Grundwasserschutzgebietes. Somit ist das Risiko der Kontamination des Grundwassers als hoch einzuschätzen. Durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ist mit regelmäßigen Nähr- und Schadstoffeinträgen zu rechnen.

Durch die Versiegelung von Teilflächen durch bauliche Anlagen wird die natürliche Versickerung unterbunden. Das kann durch technische Regenwassersammlung und Regenwasserversickerung ausgeglichen werden. Somit wird die Grundwasserneubildung nicht unterbrochen. Durch die Lagerung von Betriebsstoffen kann es zu Einträgen in das Grundwasser kommen. Dies ist jedoch eher unwahrscheinlich, weil bei der vorgesehenen Nutzung auf den Flächen nicht damit zu rechnen ist. Es wird von einer mittleren Erheblichkeit ausgegangen.

### Schutzgut Klima / Luft

Die Flächen befinden sich außerhalb des Siedlungsgebietes. Das Isartal wird in seiner Gesamtheit als Fläche für die Kaltluft eingestuft. Bei derzeitiger Nutzung kühlen die Flächen in den Nachtstunden ab und erwärmen sich tagsüber nicht so stark wie bebaute Flächen.

Durch eine Bebauung ist dies nicht mehr gegeben, wobei das Verhältnis Bebauung und Versiegelung zur Restfläche ausgeglichen ist und somit diese Fläche für die Kaltluftproduktion nicht komplett zerstört wird. Da diese Flächen sehr klein im Verhältnis zu den übrigen Flächen der Kaltluftproduktion sind, ist diese Auswirkung als sehr gering einzuschätzen. Zumal die Kaltluftströme weiter südlich verlaufen und die erhöht gelegene A 92 als Barriere wirkt.

#### Schutzgut Landschaft

Die Flächen befinden sich westlich der A 92 in unmittelbarer Nähe zu dieser. Die Flächen liegen in der Ebene und werden im Norden von der St 2045, im Osten von der A 92 und im Süden von den Gehölzstrukturen mit dem Weiherbach begrenzt und sind somit von der übrigen Landschaft abgeschnitten. Nach Westen befinden sich offene großflächige Acker- und Grünlandflächen. In der weiteren Umgebung befinden sich einzelne Gehöfte.

Durch die Bebauung der Flächen wird sich das Landschaftsbild verändern. Gerade aus Richtung Westen wird das Landschaftsbild stark verändert und eingeschränkt. Von seiten der A 92 aus Richtung Osten sind die Flächen durch den Autobahnkörper und die abschirmenden Grünflächen verdeckt. Das gleiche gilt für den südlichen Bereich, der durch die Gehölzstrukturen mit dem Weiherbach verdeckt wird. Von der A 92 aus werden die baulichen Anlagen auch einsehbar bleiben. Durch abschirmende Grünflächen entlang der Staatsstraße in Richtung A 92 und nach Süden Richtung Weiherbach mit den Gehölzstrukturen kann die Situation deutlich gemildert werden. Ebenso wird nach Westen Richtung Bruckberg durch eine Ortsrandbegrünung der letzten Bebauung eine klare und landschaftlich eindeutige Grenze zur unbebauten Landschaft erreicht.

Die nähere Landschaft wird durch das auf Gemeindebereich Bruckberg festgesetzte Industriegebiet an deren Gemeindegrenze mit dem nördlich der St 2045 als logische Ergänzung langfristig geplante Industriegebiet der Stadt Landshut ohnehin stark beeinträchtigt. Darüber hinaus erscheint der Lückenschluss auch aus Erschließungsgründen sinnvoll.

Somit wäre die Lage der kleinen neu hinzukommenden eingeschränkten Gewerbefläche räumlich und funktional noch am besten als integriert zu bezeichnen, zumal das Vorhaben aufgrund seiner Funktionen nicht in ein Gewerbe- oder Industriegebiet integrierbar wäre.

Damit wird von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Sie sind für Tiere und Insekten nicht von Bedeutung. Lediglich an der Südseite am Weiherbach mit seinen Begleitgehölzen wird die Fauna mit Amphibien und Kleinvögeln als lokal bedeutsam eingestuft. Die nähere Umgebung ist landwirtschaftlich genutzt. Im weiteren Umgriff befinden sich Grünlandstandorte mit lokaler Bedeutung. Durch die geplante bauliche Maßnahme wird der Südbereich nicht mehr als derzeit belastet, da nach Süden zum Weiherbach ein breiter Streifen mit abschirmender Grünfläche geplant ist. Durch diese Pufferzone wird der Lebensraum der Fauna erweitert und aufgewertet. Es besteht diesbezüglich für die Fauna nur geringe Erheblichkeit.

Als Lebensraum für Pflanzen ist die Fläche nicht von Bedeutung. Der an der Südseite verlaufende Weiherbach ist mit seinen Begleitgehölzen für die Fauna von lokaler Bedeutung. Es sind heimische standortgerechte Arten. Es gibt im Umgriff keine Einzelbäume von landschaftsprägender Bedeutung.

Durch die baulichen Maßnahmen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in versiegelte Flächen umgewandelt. Die geplanten Grünflächen nach Osten, Süden und

Westen mit heimischer Pflanzenwelt erweitern die vorhandene Fauna und strukturieren die Umgebung. Somit ist eine geringe Erheblichkeit gegeben.

#### Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im weiteren Gebiet befinden sich keine schutzwürdigen Einrichtungen. Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist das Gebiet als mittleres Naherholungspotential ausgewiesen. Allerdings ist die nähere Umgebung im Eingriffsbereich schon stark beeinträchtigt von Immissionen der A 92 und der St 2045. Die Umgebung ist bzgl. Erholung schon erheblich vorbelastet und auch nicht sehr attraktiv. Weiter im Norden kommen noch Immissionen von der Bahnstrecke Landshut – München hinzu. Durch das langfristig geplante Industriegebiet von Landshut und das geplante Industriegebiet von Bruckberg werden sich die Immissionen aufgrund der Nutzungen und Funktionen als auch bzgl. des zunehmenden Verkehrs erheblich erhöhen. Somit ist diesbezüglich mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden. Somit ist bei der Maßnahmendurchführung auch keine Erheblichkeit vorhanden.

#### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind am ehesten zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser zu erwarten. Durch die Erhaltung der vorhandenen filternden Bodenschichten ist eine Grundwasserkontaminierung weitgehend auszuschließen. Durch den vorhandenen hohen Grundwasserstand ist eine bauliche Nutzung nur eingeschränkt möglich. Durch die geplante oberflächennahe bauliche Versickerung trotz Bodenversiegelung ist die Grundwasserneubildung nicht eingeschränkt. Durch die Bebauung - im Gegensatz zur jetzigen landwirtschaftlichen Nutzung - wird sich die Kaltluftbildung erheblich reduzieren. Sonstige erhebliche Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter sind auszuschließen.

### 3.0 Prognose bei der Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Maßnahme würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es ist anzunehmen, dass dadurch weiterhin Nähr- und Schadstoffe in den Boden und das Grundwasser eingebracht würden. Ebenso bliebe die Landschaft bis in nahe Zukunft unverändert, zumindest so lange, bis das geplante Industrie- und Gewerbegebiet realisiert wird. Für die Flora und Fauna sind keine Verschlechterungen oder Verbesserungen zu erwarten. Die Kaltluftbildung ist weiterhin gewährleistet. Für den Menschen wären die Flächen zur Erholung weiterhin durch die Einschränkungen der Verkehrserschließungen und den Immissionen stark eingeschränkt.

### 4.0 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Durchführung der Maßnahme sind die Schutzgüter Boden und Wasser betroffen. Durch die Bewahrung der vorhandenen Oberböden und durch einen Nichteingriff in tiefere Bodenschichten und somit in das Grundwasser kann eine Beeinträchtigung des Grundwassers als nahezu ausgeschlossen angesehen werden.

Durch die natur- und bodennahe Versickerung des anfallenden Regenwassers von den versiegelten Flächen unter Berücksichtigung von filternden Bodenschichten an den vorgesehenen Versickerungsflächen, kann eine Grundwasserkontamination nahezu ausgeschlossen werden. Die Grundwasserneubildung wird dadurch weiterhin gewährleistet. Für das Klima und die Kaltluftbildung ist die Maßnahme als nachteilig zu sehen.

In Anbetracht der geplanten Industrie- und Gewerbeflächen wird die geplante Maßnahme als Randalage dennoch integriert und kommt nicht als privilegiertes Einzelvorhaben in der Landschaft zur Geltung mit all den damit verbundenen negativen Beeinträchtigungen. Durch seine Nutzung und Funktion ist die Anlage nicht in einem Gewerbe- oder Industriegebiet sinnvoll integrierbar und würde somit in einer Einzelanlage zum liegen kommen. Dies wird mit dem vorgeschlagenen Standort verhindert. Zudem wird die bereits vorhandene verkehrstechnische Anbindung genutzt. Natürlich wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Dies muss jedoch im Zusammenhang mit den geplanten Industriegebieten gesehen werden, die die Landschaft maßgeblich verändern werden.

Es gibt keine nennenswerten Nachteile für Fauna und Flora. Im Gegenteil, es werden durch die Eingrünung der Anlage und die Erweiterung der abschirmenden Grünflächen nach Osten, Süden und Westen auf der ausgeräumten Landschaft neue Lebensräume für Fauna und Flora geschaffen. Zusätzlich wird die Bebauung nach Westen hin einen definierten Ortsrandabschluss zur freien Landschaft hin definieren. Der Standort als Naherholungsgebiet für den Menschen kann aufgrund der vorhandenen, die Landschaft zerschneidenden Verkehrsinfrastrukturen Straße und Schiene und der damit verbundenen Immissionen schon jetzt als eingeschränkt bzw. nicht vorhanden angesehen werden. Durch die geplante Industrie- und Gewerbeansiedlung werden die Verkehrsbelastung und somit auch die Immissionen aus Verkehr und Industrie bzw. Gewerbe noch zunehmen.

## 5.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch sensiblen Umgang und Wiederverwendung des vorhandenen Mutterbodens und dem Schichtenaufbau ist ein angemessener Grundwasserschutz gewährleistet. Ebenso ist ein Eindringen in die Grundwasserschicht zu vermeiden.

Ausschwemmen und Versickern von Nähr- und Schadstoffen aus gelagerten Materialien ist zu vermeiden. Dieses versickernde Wasser muss kontrollierbar bleiben.

Die natur- und bodennahe Versickerung anfallenden Regenwassers von versiegelten Flächen ist auf den Flächen zu gewährleisten. Dadurch wird auch die Neubildung von Grundwasser weiterhin ermöglicht.

Durch die Ausweitung der abschirmenden Grünflächen mit heimischen Pflanzen nach Osten und Süden sowie durch die Ortsrandeingrünung nach Westen wird die Bebauung in die Landschaft integriert. Dadurch wird auch neuer Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen.

### 5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarf wurden die Arbeitshilfen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei ca. 0,4 ha. Davon können ca. 50 % auf den Flächen selbst ausgeglichen werden. Der Rest des Ausgleichs kann auf einem nahegelegenen Flurstück im Bereich

„Neigreit“ bereitgestellt werden. Dort kann auf einem Streifen von Landwirtschaft geprägten Strukturen ein ökologisch sinnvoller neu zu schaffender Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen werden.

#### 6.0 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung wurden alternative Standorte im Stadtgebiet für die Ansiedlung der Bodenbörse als spezielles Gewerbe überprüft. Die Alternativen sind räumlich im näheren Umfeld der untersuchten Fläche gelegen, da die räumliche Nähe zum Hauptstandort der Firma im Stadtteil Münchnerau funktional und technisch zwingend ist.

##### 1. Alternativstandort:

Langfristig geplantes Gewerbegebiet Münchnerau: bei diesem Standort ist die Anlage funktional nicht sinnvoll integrierbar. Die bestehende Erschließung und Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur ist nicht ausreichend.

##### 2. Alternativstandort:

Langfristig geplantes Industriegebiet: bei diesem Standort ist die Anlage ebenfalls funktional nicht sinnvoll integrierbar.

Der Standort des geplanten Gewerbegebiets ist wegen seiner optimalen Lage im Stadtgebiet und zum Firmenhauptsitz sowie seinen geringen Umweltauswirkungen als die beste der untersuchten Alternativen zu bewerten.

#### 7.0 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Der Ermittlungs- und Ausgleichsbedarf wurde entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplans bzw. VE-Plans ist die genaue Bodenbeschaffenheit sowie der exakte Grundwasserstand zu ermitteln. Die genaue beste technische Ausführung der Versickerung mit Kontrollfunktion ist abzustimmen. Ebenso ist die Verkehrsführung bei der Zufahrt auf das Grundstück zu klären. Die Bepflanzungen, insbesondere die Ergänzungen bzw. Erweiterungen der abschirmenden Grünflächen sind mit den Fachstellen abzustimmen.

#### 8.0 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bieten sich Ansätze für das Monitoring bezüglich des Schutzgutes Boden, Grundwasser, Regenversickerung sowie Verkehrstechnische Erschließung im Allgemeinen.

#### 9.0 Allgemeine verständliche Zusammenfassung

Für das untersuchte Vorhaben ist die Darstellung eines Gewerbegebietes im FNP notwendig. Die Flächen werden z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Die Landschaft in diesem Teil der Isarauen wird durch die A 92 und die St 2045 und einen bewachse-

nen Graben eingerahmt. Durch die Bebauung und Versiegelung der Fläche sowie durch die betrieblichen Abläufe ist der Eingriff für das Schutzgut Boden von mittlerer Erheblichkeit. Aufgrund des nur sehr geringen Abstands des Grundwassers zur Geländeoberkante und der Nähe zum Wasserschutzgebiet ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Für das Schutzgut Klima/Luft ist von geringerer bis mittlerer Erheblichkeit auszugehen, da bebauten Flächen die Kaltluftentstehung verhindert, jedoch die Fläche nicht in Frischluftkorridoren liegt. Durch die Bebauung wird die freie Landschaft beeinflusst. Durch die Vorbelastung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur und der zukünftigen Planung von großflächigen Industriebetrieben ist von geringerer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft auszugehen. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist von geringerer Erheblichkeit auszugehen, da keine relevanten Tiere oder Pflanzen auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche leben und durch die Ausgleichsmaßnahmen neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen erst geschaffen wird. Für den Menschen ist ebenfalls von geringerer Erheblichkeit auszugehen, da aufgrund der vorhandenen Vorbelastung der Verkehrsinfrastrukturen und durch die geplante Industriebebauung die Immissionen die Flächen als Naherholungsgebiet unattraktiv machen. Sach- und Kulturgüter sind auf den Flächen nicht vorhanden und werden somit auch nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringerer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Eine städtebaulich wichtige Bedeutung kommt den zu erweiternden Grünzügen zur A 92 und nach Süden zum Weiherbach zu. Genauso entscheidend ist die Ortsrandeingrünung und die damit klare Trennung zwischen bebauter Fläche und offener Landschaft.

Durch die Randlage der Flächen an das zukünftig geplante Industriegebiet werden die Flächen integriert und auf einen Standort komprimiert.