

# **Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit dem Deckblatt Nr. 81 „Zwischen Lurzenhof und Auloh“**

## **Umweltbericht**

### **1. Lage und heutige Nutzungen**

Das weitgehend ebene Planungsgebiet liegt zwischen den beiden Ortsteilen Auloh im Norden und Lurzenhof im Süden und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15 ha. Die gegenständliche Fläche liegt unmittelbar nördlich der Kreisstraße LAs 14 und ca. 350m südlich des Stausees Altheim und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

### **2. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanung / Landschaftsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den für die Fortschreibung vorgesehenen Bereich als Wohnbauflächen - langfristige Planung - dar. Bislang erfüllt das Planungsgebiet die Funktion einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche. Nordöstlich und südöstlich des Planungsgebiets befinden sich Bereiche, welche als Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Zwischen den beiden Wohnbauflächen und somit östlich des Planungsgebiets befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche. Südlich des Planungsgebiets verläuft eine Kreisstraße, welche eine Grenze zum südöstlich geplanten Baugebiet, einem weiter südlich gelegenen Gewerbegebiet und einem dazwischen befindlichen Grünstreifen bildet. Die Kreisstraße wird auf Höhe des Planungsgebiets von Darstellungen zur Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen begleitet. Im Südwesten des Planungsgebiets befindet sich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung“. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich sowohl eine landwirtschaftliche Hofstelle, als auch eine Ansammlung kleinerer Wohngebäude. Nordwestlich des Planungsgebiets liegt eine weitläufige Grünfläche, welche als Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> gekennzeichnet ist. Einige Teilbereiche im Südwesten und im Zentrum des Planungsgebiets sind zudem als Überschwemmungsgebiet HQ<sub>extrem</sub> ausgewiesen. Im Südwesten und im Osten des Planungsgebiets sind zwei Bodendenkmäler verzeichnet.

Auch der bestehende Landschaftsplan stellt das Änderungsgebiet als Siedlungsfläche - langfristige Planung - dar. Die nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Grünfläche wird hier als gliedernde und abschirmende Grünfläche in Planung dargestellt. Wiederum nördlich dieser Grünfläche erstrecken sich bandartig, entlang der Isar und dem Stausee Altheim, amtlich kartierte Biotope. Entlang der Kreisstraße, auf der vom Planungsgebiet abgewandten Straßenseite, ist eine bestehende Baumreihe dargestellt. Südlich hiervon befinden sich wiederum großflächige Biotopstrukturen.

Mit der Fortschreibung wird zum einen die Darstellung eines Sondergebiets „Bildung“ als Erweiterungsfläche bereits bestehender Strukturen mit dieser Gebietskategorie in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Zum anderen wird im nordöstlichen Teil des Planungsgebiets eine Wohnbaufläche dargestellt. Zwischen den beiden genannten Nutzungseinheiten wird eine gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Im südlichen Teilbereich des Planungsgebiets wird zusätzlich eine weitere, kleinflächigere Wohnbaufläche ausgewiesen. Die entlang der Kreisstraße dargestellten Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen bleiben erhalten.

Im Landschaftsplan werden sowohl die Erweiterung des Sondergebiets „Bildung“, als auch die beiden Wohnbauflächen als Siedlungsfläche dargestellt. Auch hier wird der Bereich zwischen den Nutzungseinheiten als gliedernde und abschirmende Grünfläche in Planung ausgewiesen.

### **3. Anlass der Flächennutzungsplanänderung**

Der Eigentümer des überwiegenden Teils des Planungsgebietes beabsichtigt im nordöstlichen Teil des Planungsgebiets die Entwicklung eines Wohngebiets, was eine Ausweisung der Teilfläche als Wohnbaufläche erforderlich macht. Gleichzeitig sollen im Südwesten des Planungsgebiets Flächen für die zukünftige Ausweitung des angrenzenden Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Bildung“ vorgehalten werden, um somit Entwicklungspotenziale für die Hochschule Landshut und andere ansässige Einrichtungen zu sichern. Um ein Zusammenwachsen der Ortsteile Auloh und Lurzenhof in Folge dieser Ausweisungen zu verhindern und somit die Biotopvernetzung zwischen dem südöstlich gelegenen Naturschutzgebiet und den Isarauen im Norden abzusichern, soll zwischen den geplanten Baugebieten eine gliedernde und abschirmende Grünfläche in Verlängerung der südlich der Kreisstraße LAs14 bereits dargestellten Grünfläche ausgewiesen werden. Diese Grünfläche soll zukünftig außerdem als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für die angrenzenden Quartierseinheiten dienen.

### **4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **4.1 Schutzgut Mensch**

##### Beschreibung des Planungsgebietes

Auf Grund der Lage, unmittelbar nördlich der LAs 14, sowie der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche, ist für das Planungsgebiet von einem eher geringen Naherholungspotenzial auszugehen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind derzeit Staub- und Geruchsemissionen zu verzeichnen. Vom Fahrverkehr der LAs 14 gehen Lärmemissionen aus, welche in das Planungsgebiet hineinwirken. In nordöstlicher Nachbarschaft zum Planungsgebiet befindet sich ein Wohngebiet, welches vor negativen Umwelteinwirkungen zu schützen ist.

##### Auswirkungen der Planung

Zusätzliche Schallemissionen könnten in Folge gebietsinterner Verkehrsströme entstehen. Der Grad der tatsächlichen Belastung und evtl. erforderliche Maßnahmen sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht werden. Darüber hinaus sind übermäßige Lärmentwicklungen lediglich temporär während der Bauphase zu erwarten. Vorhabenbedingte Luftverunreinigungen oder Geruchsbelastungen sind in Anbetracht der ausgewiesenen Nutzungsarten nicht erwartbar. Im Gegenteil entfallen durch die ausgewiesenen Nutzungen landwirtschaftliche Emissionen.

#### **4.2 Schutzgut Boden**

##### Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 385,00m üNN und zeichnet sich durch nahezu vollständig ebenes Gelände aus. Die beplanten Flächen sind derzeit größtenteils unversiegelt. Die Böden des Planungsgebietes sind durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und dementsprechend anthropogen überprägt.

##### Auswirkungen der Planung

Flächenversiegelungen in Folge der Neuplanung können zu einer Beeinträchtigung des Schutzguts Boden führen. Natürliche Bodenfunktionen wie die Aufnahme und Filterung von Niederschlagswasser, die Aufnahme und Abstrahlung von Wärme und Feuchtigkeit sowie die Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber Schadstoffen gehen in versiegelten Bereichen weitgehend verloren. Um eine Vollversiegelung der Flächen im Planungsgebiet zu verhindern wird im Zentrum des Planungsgebiets ein Grünzug dargestellt, innerhalb dessen die Bodenfunktionen uneingeschränkt bleiben. Weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Bodenversiegelung sollten in nachfolgenden Bebauungsplänen festgesetzt werden.

### **4.3 Schutzgut Klima/Luft**

#### Beschreibung des Planungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die Jahresmitteltemperatur beträgt aktuell 7-8°C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge 650 – 750 mm. Dem Gebiet kommt wegen seiner Nähe zur Isar eine lokale Bedeutung für die Kaltluft-/ Frischluftproduktion zu.

#### Auswirkungen der Planung

Durch die Neuplanung wird sich das örtliche Lokalklima gegenüber dem Bestand geringfügig verändern. Die Erhöhung des Versiegelungsgrads lässt eine minimale Erwärmung des Standortes erwarten. Weiterhin steht dadurch künftig nicht mehr die gesamte Fläche als klimatisch wirksame Fläche zur Aufnahme und Verdunstung von Feuchtigkeit und zur Kaltluftproduktion zur Verfügung. Ausgehend von diesen Annahmen sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detaillierte Festsetzungen zur Verringerung des Versiegelungsgrads und der Durchgrünung des Baugebiets getroffen werden. Eine wichtige Kompensationsmaßnahme für die Schutzgüter Klima und Luft entsteht mit dem geplanten Grünzug, welcher das Wohnbaugebiet im Nordosten des Planungsgebietes vom Sondergebiet „Bildung“ im Südwesten trennt und mit entsprechender Bepflanzung sowie als Kaltluftschneise einen Beitrag zur Mäßigung des Lokalklimas beitragen kann.

### **4.4 Schutzgutaspekt Wasser**

#### Beschreibung des Planungsgebietes

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch Trinkwasserschutzgebiete sind auf dem Gebiet nicht verzeichnet. Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund der Lage im Isartal ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser im Planungsgebiet relativ hoch ansteht. Nordwestlich des beplanten Bereichs liegt eine weitläufige Grünfläche, welche als Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> gekennzeichnet ist. Einige Teilbereiche im Südwesten und im Zentrum des Planungsgebietes sind zudem als Überschwemmungsgebiet HQ<sub>extrem</sub> ausgewiesen.

#### Auswirkungen der Planung

Durch die angestrebten Flächennutzungen werden sich Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben. Es kann bisher nicht ausgeschlossen werden, dass Grundwasser im Bereich der Gründungstiefen ansteht und eine Absenkung des Grundwasserspiegels in Folge entsprechender baulicher Maßnahmen eintritt. Da die Grundwasserneubildungsrate auf dem Gebiet jedoch als hoch eingestuft wird, sind diese Auswirkungen voraussichtlich zeitlich begrenzt. Die Bodenversiegelung in Folge der geplanten Bebauung und Erschließung kann zu weiteren Veränderungen bzw. Einschränkungen des Wasserkreislaufs führen. Der geplante großzügige Grünzug stellt eine entscheidende Maßnahme zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser dar. Durch den zukünftigen Entfall von Spritz- und Düngemittelinträgen aus landwirtschaftlicher Nutzung kann zudem eine Verbesserung der Grundwasserqualität erzielt werden. Für zukünftige bauliche Maßnahmen in den Teilen des Planungsgebietes, welche als Überschwemmungsgebiet HQ<sub>extrem</sub> gekennzeichnet sind, sind die Grundsätze des Bauens in Risikogebieten zu berücksichtigen. Das Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> wird von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

### **4.5 Schutzgutaspekt Arten und Lebensräume**

#### Beschreibung des Planungsgebietes

Die Planung betrifft fast ausschließlich strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen, die auf Grund ihrer hohen Nutzungsintensität, gekoppelt mit der Beeinträchtigung durch Pflanzen-

schutzmittel und Düngung keine bedeutenden Lebensraumfunktionen wahrnehmen. Im Eingriffsbereich wurden bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Tier- und Pflanzenarten gesichtet. Von weitaus höherer ökologischer Bedeutung sind dagegen die Biotopflächen, im näheren westlichen und östlichen Umfeld des Planungsgebiets.

#### Auswirkungen der Planung

Auf Grund der intensiv-landwirtschaftlichen Vorbelastung des Planungsgebiets sind in Folge der Baugebietsausweisungen nur geringfügige negative Auswirkungen auf den Schutzaspekt Arten und Lebensräume zu erwarten. Als potenzielle Ausgleichfläche für die erwartbaren Eingriffe in den Naturhaushalt wird im Zentrum des Planungsgebiets eine ausgedehnte Grünfläche dargestellt. Diese dient zudem der Vernetzung der beiden genannten Biotope und verspricht somit eine ökologische Aufwertung des Planungsgebiets durch Neuansiedlung bislang absenter Tier- und Pflanzenarten.

### **4.6 Schutzaspekt Landschaftsbild**

#### Beschreibung des Planungsgebietes

Der Landschaftsteilraum, in dem das Planungsgebiet liegt, ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Deutliche Vorbelastungen bestehen in Form nahegelegener Infrastruktureinrichtungen (Gemeindestraße, Wohn- und Gewerbenutzung). Kulturhistorisch wertvolle Einzelelemente mit Fernwirkung sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### Auswirkungen der Planung

Durch die zukünftige Bebauung in Folge der Flächennutzungsplanänderungen sind eher geringfügige Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Sowohl die geplanten Wohnbauflächen, als auch das Sondergebiet „Bildung“ schließen an bereits vorhandene Raumeinheiten der gleichen Nutzungskategorie an, wodurch eine visuelle Kontinuität hergestellt wird. Weiterführende Maßnahmen zur Einbettung der geplanten Bauungen in das Landschaftsbild sollten im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

### **4.7 Schutzgut Bodendenkmäler**

#### Beschreibung des Planungsgebietes

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, dokumentiert für den Geltungsbereich zwei unterirdische Bodendenkmäler. Es handelt sich hierbei um die Denkmäler D-2-7439-0024 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) und D-2-7439-0247 (Mittelalterliche und neuzeitliche Wüstung Auloh).

#### Auswirkungen der Planung

Die Gefahr der Zerstörung oder Beeinträchtigung vorhandener Bodendenkmäler im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen. Sämtliche Erdarbeiten im Bereich vermuteter Bodendenkmäler unterliegen daher der Erlaubnispflicht gemäß Art. 7 DSchG. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist die Lage der genannten Bodendenkmäler mit der städtebaulichen Konzeption abzugleichen. Zudem sind entsprechende Festsetzungen und Hinweise zu formulieren.

## **5. Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Die Darstellung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Auf Grundlage einer konkreten städtebaulichen Konzeption können hier zielgerichtete und passgenaue Festsetzungen getroffen werden.

## **5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Im weiteren Verlauf des Verfahrens zur Fortschreibung des gültigen Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 81 wird eine überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr erfolgen. Mit Ausweisung des Grünzugs, welcher das Wohnbaugebiet im Nordosten des Planungsgebiets vom Sondergebiet „Bildung“ im Südwesten trennt, wird eine Fläche für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen geschaffen

## **5.3 Maßnahmen Artenschutz**

Eine artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsgebiets ist im Zuge der vorliegenden Änderung noch nicht notwendig, sollte aber im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Sich daraus ableitende Maßnahmen zum Artenschutz werden dementsprechend in den nachfolgenden Bebauungsplänen behandelt.

PLENUM 24.03.2023

Landshut, den 24.03.2023  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 24.03.2023  
Referat 5 - Bauen und Umwelt

Alexander Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

PLENUM 24.03.2023