



UMWELTBERICHT

DECKBLATT Nr. 5 ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße / Teilbereich 1“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und Ziele des Deckblattes Nr. 5

Aus der bisherigen baulichen Entwicklung des Gewerbegebietes Münchnerau ergibt sich die Notwendigkeit einer Vereinfachung und deutlicheren Klarheit im Bereich der Festsetzungen für die Gewerbenutzung, um den Fortgang der Entwicklung zu gewährleisten. Außerdem ergibt sich durch die Errichtung einer Energiezentrale (Blockheizkraftwerk) an der Fuggerstraße ein Anpassungsbedarf. Des Weiteren ist es ein städtebauliches Ziel der Stadt Landshut, den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Das Gewerbegebiet ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel definiert. Dementsprechend soll in diesem Bereich ein einheitlicher Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen etabliert werden.

Zur Umsetzung der geplanten Vereinfachungen und deutlicheren Klarheit (siehe Punkt 1) werden Festsetzungen im Bereich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Flächen und der Bauweise sowie der Gebäudegestaltung (Dach, Fassaden) geändert. Das vorliegende Deckblatt soll die Festsetzungen im Bebauungsplan in der Weise korrigieren, dass für die Umsetzung des städtebaulichen Ziels des Bebauungsplanes bei den einzelnen Bauvorhaben möglichst wenig oder gar keine Befreiungen notwendig sind. Ein zentraler Punkt der Vereinfachung und Vereinheitlichung ist dabei die Abschaffung der Bauzonen 1 und 2 mit ihren jeweils unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Aufgrund der bisher erfolgten Genehmigung von zwei Beherbergungsbetrieben im Planungsgebiet soll hier eine Einschränkung erfolgen, um eine untergeordnete Anzahl solcher Betriebe sicherzustellen, da ansonsten mit Immissionsschutztechnischen Konflikten mit den sonstigen im Bebauungsplan zulässigen Betrieben zu rechnen ist, vor allem in der Nachtzeit (siehe im Weiteren beim Thema Immissionsschutz), was Folge der nachstehend genannten Intention der Ermöglichung von Gewerbenutzungen zur Nachtzeit.

Weiterhin werden die Festsetzungen im Bereich des Immissionsschutzes angepasst. Dabei spielt die Ermöglichung der festgesetzten gewerblichen Nutzungen zur Nachtzeit eine besondere Rolle. Diesbezüglich wird die frühere Herangehensweise bezüglich der südlich der Theodor-Heuss-Straße im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen geändert. Während man bisher eine mögliche Wohnnutzung nicht durch das Gewerbegebiet einschränken wollte, wodurch im Gewerbegebiet an einigen Stellen eine Nutzung zur Nachtzeit ausgeschlossen war, ist man nun der Auffassung, dass der geplanten Wohnnutzung auch lärmschutztechnische Auflagen, die aus den Emissionen des Gewerbegebietes herrühren gemacht werden können.

Daneben soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die von den Stadtwerken Landshut geplante Energiezentrale im Bereich des Trafostandes am nördlichen Ende der Fuggerstraße geschaffen werden. Damit soll eine Fernwärmeversorgung für das Planungsgebiet, die geplante Wohnbebauung im ehem. Hitachi-Areal und langfristig für weitere Gebiet entlang der Flutmulde ermöglicht werden.

Der südliche Bereich der Fuggerstraße ab der Ludwig-Erhard-Straße soll an die aktuelle Straßenplanung, die im Zuge der Planungen für den Kreuzungsbereich Theodor-Heuss-Straße / Fuggerstraße erstellt wird, angepasst werden.

Zuletzt sollen die Maßgaben des von Stadtrat am 28.10.2019 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes umgesetzt werden. Das Konzept definiert hierzu eine Sortimentsliste, welche die unterschiedlichen Sortimente in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante einteilt. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind die Festsetzungen ebenfalls.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan: Einschränkende Aussagen aus der Landes- und Regionalplanung liegen für die vorliegende Änderung nicht vor.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Landshut trifft im vorliegenden Änderungsbereich Aussage über Gewerbegebiete (GE), eine Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmungen Schule sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen), eine Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Schaltheus) sowie gliedernde und abschirmende Grünflächen. Außerdem sind nachrichtliche Übernahmen zum Verlauf einer 110kV-Bahnstromleitung inkl. Schutzstreifen und zu Überschwemmungsgebieten enthalten.

Der rechtswirksame Landschaftsplan trifft im vorliegenden Änderungsbereich Aussage über Siedlungsflächen, eine Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Schaltheus, zu erhaltende und neu zu schaffende Grünflächen, zu landschafts- und ortsbildprägenden Gehölzen sowie zu geplanten Baumreihen. Außerdem sind nachrichtliche Übernahmen zum Verlauf einer 110kV-Bahnstromleitung inkl. Schutzstreifen und zu Überschwemmungsgebieten enthalten.

Sonstige Vorgaben und Fachgesetze:

Für das Planungsvorhaben haben die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch und das Naturschutzgesetz Bedeutung. Weiterhin sind aufgrund der Ausgangssituation und der vorgesehenen Nutzung die Bodenschutz-, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für die Planung von Relevanz.

1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebiets

Eine Standortprüfung oder Prüfung von Alternativstandorten innerhalb des Gemeindegebietes ist in diesem Fall nicht notwendig, da ein Bebauungsplan bereits besteht und dieser bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nicht wesentlich geändert wurde und weiterhin eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erfolgt.

2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich folgende Abgrenzung für den Umweltbericht:

- Räumlich
 - Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5
 - Erweiterung des Untersuchungsbereiches um Randbereiche (Ausgleichsflächen aus dem Bebauungsplan 10-105/1, umgebende landwirtschaftliche Flächen, Flutmulde).

- Inhaltlich

Für die inhaltliche Abgrenzung ergeben sich die folgenden wesentlichen Untersuchungsschwerpunkte:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung und zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gilt der neue Bayerische Leitfaden als Grundlage. Für die Bearbeitung wurden ergänzende Gutachten zum Immissionsschutz vergeben; Gutachten zur Erkundung von Baugrund, Altlasten und Kampfmittel wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 erstellt. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die vorhandenen Daten und Untersuchungen wurden für die Aufgabenstellung analysiert und bewertet. Derzeit bestehen aber aufgrund des frühen Verfahrensstandes noch Kenntnislücken in allen Bereichen.

3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), Prognose über die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

3.1 Schutzgut Mensch

Erholungsnutzung:

Das Planungsgebiet selbst war bereits durch die Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan und in den bisherigen Deckblättern nicht für Erholungsnutzung geeignet. Angren-

zend befinden sich Bereiche, die – teilweise auch eingeschränkt – der Erholungsnutzung dienen (Flutmulde, Ausgleichsflächen am Weiherbach). Durch das vorliegende Deckblatt werden die für die Erholungsnutzung relevanten Festsetzungen nicht geändert; insofern hat die vorliegende Änderung keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung.

Energieversorgung:

Durch das Planungsgebiet laufen oberirdische 110kV-Leitungen der Deutschen Bahn. Das vorliegende Deckblatt nimmt weder an der Leitungsführung noch an der Art der baulichen Nutzung im Leitungsbereich Änderungen vor. Die Energieversorgung für das Planungsgebiet selbst ist im Zuge der Straßenbaumaßnahmen bereits realisiert worden; auch hier nimmt das Deckblatt Nr. 5 keine Änderungen vor. Aus der Planung ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen im Bereich der Energieversorgung.

Immissionsschutz:

Eine der Planungsintentionen ist, im gesamten Gebiet gewerbliche Nutzungen zur Nachtzeit zu ermöglichen. Die zugehörigen Emissionskontingente werden im weiteren Verfahren durch ein schalltechnisches Gutachten zu bestimmen sein. Daraus ergeben sich dann auch die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch.

Das Deckblatt Nr. 5 setzt Beschränkungen bei Lichtemissionen fest. Im Planungsgebiet können Beherbergungsbetriebe und Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, womit davon auszugehen ist, dass im Gebiet Menschen schlafen. Aufgrund der negativen Auswirkungen von Beleuchtung, v.a. im kurzwelligen Wellenbereich, auf den Menschen haben die Festsetzungen zu den Lichtemissionen positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diesbezüglich ergeben sich durch das vorliegende Deckblatt keine Änderungen. Es ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen im Bereich der landwirtschaftlichen Immissionen.

Auch für den Bereich der Geruchs- und Luftschadstoffemissionen sind keine negativen Auswirkungen in Folge des Deckblattes Nr. 5 zu erwarten, da sich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Planungsgebiet nicht wesentlich ändern.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Grünordnung:

Der überwiegende Teil der grünordnerischen Festsetzungen wird im Deckblatt Nr. 5 beibehalten. Allerdings fällt im Bereich der von den Stadtwerken geplanten Energiezentrale (Festsetzung: Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Kraft-Wärme-Kopplung) der bisher als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand weg. Ein Teil des Gehölzbestandes an den Rändern und in der Mittelinsel der Fuggerstraße sowie an der Straße „Am Burgfrieden“ muss aufgrund von Anpassungen des Straßenquerschnittes ebenfalls entfallen. Dies hat negative Auswirkungen im Bereich Schutzgut Tiere und Pflanzen und ist auch als Eingriff im Sinne der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelungen zu sehen (siehe Punkt 5). Der Grad der diesbezüglichen negativen Auswirkungen ist im weiteren Verfahren zu bestimmen.

Artenschutz:

Im weiteren Verfahren ist zu bestimmen, ob für den Bereich der geplanten Energiezentrale sowie an den Anpassungen im südlichen Teil der Fuggerstraße eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung ausreicht oder eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist. Dabei muss auch geklärt werden, ob diese Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanänderung oder im Zuge des Verfahrens zur BImSchG-Genehmigung für die Energiezentrale zu erfolgen hat. Durch die unter Punkt 3.1 beschriebenen Festsetzungen zur Beschränkung von Lichtemissionen wird ein positiver Beitrag zum Artenschutz geleistet (Die einzelnen Auswirkungen von Lichtemissionen auf die Tierwelt werden in Punkt 8.3 der Begründung genauer beschrieben).

3.3 Schutzgut Boden

Bodenaufbau:

Für das Planungsgebiet weist das Baugrundgutachten des Büros Geoplan vom 10.02.2006 das Vorhandensein von Kieshorizonten überwiegend unterhalb der Gründungsebene aus, so dass größtenteils Zusatzmaßnahmen für die Gründung und für den Straßenbau notwendig sind. Durch das Deckblatt Nr. 5 werden keine Änderungen impliziert, die den Eingriff in den Boden betreffen. Daher hat das vorliegende Deckblatt keine Auswirkungen im Bezug auf den Bodenaufbau.

Versickerung:

Im Planungsgebiet besteht kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser. Insofern war dieses bereits bisher auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ändert sich nichts im Hinblick auf das Einleitungsrecht. Zusätzliche Flächen für Versickerungsmaßnahmen werden nicht geschaffen, es wird aber auch keine weitere Versiegelung impliziert (mit Ausnahme des Bereiches der geplanten Energiezentrale). Für die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen bleibt es bei der nach § 19 Abs. 4 gültigen Höchstgrenze für die GRZ 2 von 0,8. Für die Flächen ohne den Bereich Energiezentrale ergeben sich in Folge der vorliegenden Änderung somit keine Auswirkungen.

Auch für die festgesetzten Versorgungsflächen mit der Energiezentrale gilt weiterhin das Einleitungsverbot von Niederschlagswasser. Im Rahmen der Objektplanung zur BImSchG-Genehmigung für die Energiezentrale ist die schadlose Abführung nachzuweisen. Im weiteren Verfahren ist zu klären, welche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sich hieraus ergeben.

Altlasten und Kampfmittel:

Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen zur Baugebietserschließung sind organische Böden zu kartieren, bodenkundlich zu beschreiben und auf Arsen zu untersuchen. Im Hinblick auf die Entsorgung/Verwertung organischer Böden sind diese abfallrechtlich zu klassifizieren. Es wird auf die Handlungshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz für den Umgang mit geogen arsenbelasteten organischen Böden verwiesen.

Aufgrund der vorhandenen Luftbilder ist zu erkennen, dass in Teilen des Geltungsbereiches Bombenkrater und Blindgängerverdachtsfälle vorhanden sind. Daher wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 eine Kampfmittelsondierung durchgeführt.

Grundsätzlich ist allerdings der jeweilige Grundstücksbesitzer dafür verantwortlich, dass von evtl. auf seinem Grundstück noch vorhandenen Kampfmitteln keine Gefahren ausgehen. Daher ist eine aushubbegleitende Kampfmitteluntersuchungen bei jedem Bauvorhaben im Planungsgebiet zu empfehlen.

Diese Maßgaben zu Altlasten und Kampfmittel waren bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes relevant. Die Änderungen im Deckblatt Nr. 5 implizieren bezüglich dieser beiden Bereiche keine Änderung. Insofern sind im Bereich Altlasten und Kampfmittel keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Im Geltungsbereich befinden sich (außer der Weiherbach unmittelbar unterhalb der Brücke im Verlauf der Fuggerstraße) keine Oberflächengewässer. Dementsprechend hat das Deckblatt Nr. 5 auch keine negativen Auswirkungen auf diese.

Grundwasser:

Der mittlere Grundwasserstand (MGW) liegt zwischen 389,0 und 391,0m üNN. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) liegt zwischen 390,0 und 392,0m üNN bzw. auch über GOK. Entsprechend wurden auch bereits im ursprünglichen Bebauungsplan komplette Keller-geschosse und Tiefgaragen ausgeschlossen und nur halb eingesenkte Keller und Parkdecks zugelassen. Diese Festsetzungen werden im Deckblatt Nr. 5 beibehalten. Insofern hat die vorliegende Änderung keine negativen Auswirkungen im Bereich des Grundwassers.

Überschwemmungsflächen:

Die Flächen im Geltungsbereich liegen außerhalb der von einem HQ₁₀₀ betroffenen Flächen, wobei hier anzumerken ist, dass die Abgrenzung auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 erfolgt ist und die zugehörigen Maßnahmen, wie die Aufschüttung der Baugrundstücke auf max. 30cm unter die OK Straßenoberkanten bereits berücksichtigt waren. Die entsprechenden Festsetzungen, soweit sie den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 betreffen, werden weiterhin aufrechterhalten, so dass weiterhin keine von einem HQ₁₀₀ betroffenen Flächen im Geltungsbereich liegen.

Dagegen liegen weite Teile im Süden des Planungsgebietes innerhalb der von einem HQ_{extrem} betroffenen Flächen. Das Deckblatt Nr. 5 ändert aber weder die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, noch die Straßenverkehrsflächen, die bauliche Dichte (GRZ: 0,7) oder die Versiegelung (GRZ 2: 0,8); es ergeben sich somit keine Änderungen im Bezug auf das HQ_{extrem}. Dementsprechend hat das Deckblatt Nr. 5 keine negativen Auswirkungen auf Überschwemmungsflächen und den Schutz vor Hochwasser.

Starkregenereignisse:

Im Deckblatt Nr. 5 wird für Dächer mit einer Neigung von 5° oder weniger eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben, auch wenn das Dach mit einer Photovoltaikanlage belegt werden soll. Diese Festsetzung bedeutet eine Klarstellung gegenüber den bisher widersprüchlichen Aussagen aus dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan inkl. Deckblättern, wodurch die Durchsetzung von Dachbegrünung bisher schwierig war. Die Klarstellung führt somit zur Umsetzung von mehr Dachbegrünung im Gebiet. Zudem impliziert das Deckblatt keine weitere Verdichtung, da weder die überbaubaren Flächen verändert noch die GRZ von 0,7 erhöht werden. Durch die Klarstellung, dass die in § 19 Abs. 4 genannte Höchstgrenze der GRZ 2 von 0,8 im Bebauungsplan gilt, kann auch hier mit einer leichten Verbesserung im Hinblick auf die Versiegelung gerechnet werden.

Insgesamt ist im Hinblick auf Starkregenereignisse mit einer leichten Verbesserung bei den Auswirkungen zu rechnen.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan inkl. Deckblätter festgelegten Ausgleichsflächen entlang des Weiherbaches dienen in Fortsetzungen zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10-104/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - westlich Fuggerstraße - Bereich West“ in ihrer West-Ost-Ausrichtung auch der Durchlüftung und der Kaltluftzufuhr. Diese Flächen sind nicht Gegenstand des Deckblattes Nr. 5. Weiterhin implizieren die Festsetzungen im vorliegenden Deckblatt keine weitere Verdichtung; demgegenüber wird – wie unter Punkt 3.4 bereits beschrieben – durch die Klarstellung beim Thema Dachbegrünung eine leichte Verbesserung im kleinklimatischen Bereich erreicht. Insgesamt sind aber keine Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

3.6 Schutzgut Landschaft

Eigenart und Vielfalt der Landschaft:

Der Talraum bildet eine attraktive, typische gegliederte Landschaft, auch wenn im Talraum eine intensive Landwirtschaft betrieben wird. Die Ortsränder der umgebenden Siedlungen sind stellenweise mangelhaft eingegrünt. Naturbetonte Gewässer sind noch vorhanden. Der Weiherbach ist optisch durch den fast durchgehenden Gehölzsaum und den mäandrierenden Verlauf wirksam. Er trägt bedeutend zu einer Gliederung der Landschaft bei und ist als Orientierungspunkt innerhalb des Gewerbegebietes zu werten. Im Weiherbachbereich, an der Bahn und als Straßenböschung sind landschaftstypische Gehölzbestände vorhanden. Zur landschaftlichen Vielfalt tragen v.a. auch die festgesetzten Ausgleichsflächen am Weiherbach und am Franzosengraben bei.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 beschränkt sich weitgehend auf bereits als Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsflächen und Versorgungsflächen festgesetzte Bereiche und nimmt keine wesentlichen Änderungen bei den möglichen Gebäudekubaturen vor. Die Gehölzbe-

stände und Ausgleichsflächen sind nicht Gegenstand des Deckblattes oder werden weitgehend erhalten (nur kleinflächig im Bereich der Versorgungsflächen und im südlichen Teil der Fuggerstraße nicht). Dementsprechend hat das Deckblatt geringe negative Auswirkungen auf die Eigenart und die Vielfalt der Landschaft.

Beeinträchtigungen:

Das Gebiet wird von zwei Hochspannungsleitungen zerschnitten. Zwei dominante Verkehrslinien (Staatsstraße 2045 und Bahnlinie München - Regensburg) tangieren das Untersuchungsgebiet. Sie verlaufen auf Dämmen und grenzen das Gebiet optisch von den umgebenden Räumen ab. Infolge der Festsetzungen im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan inkl. der bisherigen Deckblätter und der damit verbundenen Bautätigkeit ist das Planungsgebiet bereits deutlich vorbelastet. Das Deckblatt Nr. 5 erweitert die Bebauungsmöglichkeiten nur geringfügig im Bereich der Versorgungsflächen. Die Hochspannungsleitungen sowie die beiden genannten Verkehrsstrassen werden von der vorliegenden Änderung nicht berührt. Bezüglich weiterer Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hat das vorliegende Deckblatt somit keine negativen Auswirkungen.

Blickbezüge:

Von den meisten Standorten im Untersuchungsgebiet gibt es Blickbeziehungen zur Eugenbacher Kirche im Nordwesten und zur Stadtsilhouette Landshuts mit Burg Trausnitz und weithin sichtbarem Martinsturm im Südosten als unverwechselbare Merkzeichen, die die Orientierung ermöglichen. Diese Blickbeziehungen tragen zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei. Störungen der Blickbeziehungen werden bereits auf Basis des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes ermöglicht. Diese Störungsmöglichkeiten werden in Folge des Deckblattes Nr. 5 nicht erweitert. Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Blickbezüge.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung befinden sich keine Bodendenkmäler. Westlich des Planungsgebietes befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum LandshutPark das Baudenkmal Nr. D-2-61-000-6 (5. Burgfriedenssäule). Aufgrund der geringen Höhe des Denkmals und der o.g. Lage ergeben sich keine Beeinträchtigungen durch die Planung für das Denkmal selbst oder die Blickbeziehungen darauf. Damit sind keine negativen Auswirkungen beim Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter in Folge der vorliegenden Planung zu erwarten.

3.8 Wirkungsgefüge und Entwicklung bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes sind die Auswirkungen in Folge der Änderung des Emissionskontingente (Schutzgut Mensch), Veränderungen im südlichen Teil der Fuggerstraße und dem Kreuzungsbereich zur Theodor-Heuss-Straße sowie der Einplanung der Energiezentrale (Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Boden) noch nicht abschließend absehbar. Insofern können auch noch keine endgültigen Aussagen über das Wirkungsgefüge der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untereinander sowie die Folgen einer Nichtdurchführung der Planung getroffen werden.

4. Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Im Folgenden werden die projektbedingten Umweltauswirkungen der Planung in tabellarischer Form zusammenfassend dargestellt und ihre Relevanz für die Schutzgüter abgeleitet.

Schutzgut	Auswirkungen	Mögliche Wirkfaktoren
Mensch	Aussage noch nicht möglich	- Emissionen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr, Abgase, Staubbelastung wie bisher

		<ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen wie bisher - Eingeschränkte Erholungseignung außerhalb des Planungsgebietes - Immissionen aus Zulassung von Nachtkontingenten noch nicht bezifferbar
Tiere / Pflanzen	Aussage noch nicht möglich	<ul style="list-style-type: none"> - Zerstörung der Vegetationsdecke durch Baumaßnahmen und Versiegelung wie bisher - Staub- und Lärmbelastung durch Baumaschinen, Baustellenverkehr wie bisher - Zusätzliche Flächeninanspruchnahme, Versiegelung im Bereich Versorgungsfläche und im südlichen Teil der Fuggerstraße sowie im Kreuzungsbereich Fuggerstraße /Theodor-Heuss-Straße - Standortveränderungen, Lebensraumverlust, Beeinträchtigung und Störung von Individuen, Verlust von Habitatfunktionen wie bisher - Abschätzung bei streng und besonders geschützten Arten im Bereich der Versorgungsfläche für Energiezentrale noch nicht möglich - Rodungen im Bereich Versorgungsfläche für Energiezentrale und im südlichen Teil der Fuggerstraße sowie im Kreuzungsbereich Fuggerstraße /Theodor-Heuss-Straße erforderlich - keine Unterbrechung von Wanderkorridoren, keine zusätzliche Barrierewirkung durch Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen am Weiherbach und Franzosengraben. - visuelle Störung von Fauna aufgrund Blendung und Spiegelung durch Glasflächen und Beleuchtung wie bisher - Einschränkung bei Lichtemissionen bewirken Verringerung der Lockwirkung für Insekten und weniger Tierverluste
Boden	Aussage noch nicht möglich	<ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme, Versiegelung, Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt wie bisher - Bodenaustausch und Veränderung des Bodengefüges durch Einbau von Fremdmaterial und Verdichtung wie bisher - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten, Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) wie bisher - keine Änderung bei Versickerung, außer im Bereich Versorgungsflächen (hier besteht noch Klärungsbedarf) - keine Änderungen bei Altlasten und Kampfmitteln
Wasser	keine	<ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme, Versiegelung durch Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung wie bisher - Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt Wasser wie bisher - Reduzierung der Grundwasserneubildung und erhöhter Oberflächenwasserabfluss durch Flächenversiegelung wie bisher - Risiko der Verunreinigungen oder Kontamination wie bisher

		<ul style="list-style-type: none"> - mögl. temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels durch Bauwasserhaltungsmaßnahmen wie bisher - Ableitung des wild abfließenden Wassers bei Starkregen wie bisher - Barrierewirkung auf das Grundwasser unwahrscheinlich da nur geringe Unterkellerung geplant ist - Rückhaltung des Niederschlagswassers durch extensive Dachbegrünung leicht verbessert, Muldenversickerung wie bisher - Keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer oder HQ₁₀₀-Überschwemmungsflächen - Keine Änderung bei den Auswirkungen auf HQ_{extrem}-Flächen
Klima + Luft	keine	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf das Lokalklima durch Aufheizung der versiegelten Flächen und Gebäude wie bisher - lokale Staubemissionen durch Bautätigkeit und Baustellenverkehr wie bisher - Verstärkung der stadtklimatischen Effekte (Erhöhung der Lufttemperatur, untergeordnete Aufheizung, Erwärmung des Standortes etc.) wie bisher - Gas- und Staubemissionen durch Heizung, Verkehr wie bisher - Veränderung des Mikroklimas wie bisher - Fläche für Frischluft- und Kaltluftproduktion im Bereich Weiherbach und Franzosengraben wie bisher - kleinklimatisch wirksame extensive Dachbegrünung
Landschaft	keine	<ul style="list-style-type: none"> - visuellen Störung und langfristige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes wie bisher - Gründungsmaßnahmen, Baugruben wie bisher - optisch dominante Wirkung der Gebäude aufgrund der Masse wie bisher - keine Änderung bei Fernwirkung bzw. Einsehbarkeit gegeben - keine Änderung bei den Blickbezügen - Veränderung der Topografie wie bisher
Kultur- / Sachgüter	keine	<ul style="list-style-type: none"> - kein Bodendenkmal zu erwarten - keine Beeinträchtigung der Sichtachsen auf Baudenkmalern zu erwarten

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Im Bereich der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen entsteht aufgrund der bisher und auch neu festgesetzten GRZ von 0,7 und der gleichbleibend festgesetzten überbaubaren Flächen in Folge der vorliegenden Bebauungsplanänderung kein zusätzlicher Eingriff. Insofern impliziert das Deckblatt Nr. 5 hierfür auch keine Ausgleichsmaßnahmen.

Neu zu bewerten sind der nun mit einer überbaubaren Fläche statt einer Parkplatzfläche ausgestattete Teil der Gemeinbedarfsfläche sowie die Versorgungsfläche im Nordwesten, wo eine Energiezentrale der Stadtwerke Landshut entstehen soll und dadurch der bisher dort festgesetzte Gehölzbestand entfällt. Ein Teil des Gehölzbestandes an der Fuggerstraße und im Kreuzungsbereich zur Theodor-Heuss-Straße sowie im nördlichen Teil der Straße „Am Burgfrieden“ muss aufgrund von Anpassungen des Straßenquerschnittes ebenfalls entfallen. Der

hierdurch entstehende Eingriff sowie die daraus folgenden Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

6. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Für die Überwachung der Umweltauswirkungen hat die Stadt Landshut einen Gestaltungsspielraum. Empfehlenswert ist eine einmalige routinemäßige Kontrolle auf Umsetzung der wichtigsten festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen des Deckblattes Nr. 5 nach spätestens 7 Jahren nach Rechtskraft. Im Rahmen des Monitorings ist dabei auch zu überprüfen, ob sich die Pflanzungen hinsichtlich Dichte, Qualität und Ausprägung ausreichend entwickelt haben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsanlass sind die Vereinfachung und Klarstellung bisheriger Festsetzungen, die geplante Errichtung einer Energiezentrale und die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Münchnerau innerhalb des bereits bestehenden Gewerbegebietes.

Die Prüfung von Alternativstandorten war aufgrund der Planungsintention in einem bereits bestehenden Gebiet nicht notwendig. Die Erschließung des Gebietes ist bereits erstellt.

Aussagen zu Auswirkungen sind für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Boden zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Planung ist aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts voraussichtlich als zulässig einzustufen.

Es ist deshalb festzustellen, dass durch die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die Planung insgesamt als umweltverträglich einzustufen ist.

Für die unvermeidbaren Eingriffe werden im Deckblatt Nr. 5 im weiteren Verfahrensverlauf Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Vermeidungsmaßnahmen sollen zusätzlich die Auswirkung auf die betroffenen Schutzgüter minimieren. Durch das Monitoring gemäß Ziffer 6 sollen unerwartete oder nachteilige Effekte auf die Schutzgüter dauerhaft vermieden werden.

8. Referenzliste der verwendeten Unterlagen und Quellen

Neben der örtlichen Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes wurden die folgenden vorhandenen Planungsvorgaben, Rahmenplanungen, Fachgutachten, Daten und Untersuchungen für den Umweltbericht zugrunde gelegt und zusammengefasst:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region 13 (Landshut).
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK13) Region Landshut, Bayer. Landesamt für Umwelt
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY online), Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
- BayernAtlas, Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Landshut (ABSP)
- UmweltAtlas Boden Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt
- UmweltAtlas Geologie Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt
- UmweltAtlas Natur Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt
- Geologischer Übersichtskarte von Bayern, 1.200.000, Bayerisches Geologisches Landesamt

- Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ Bayer. Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas mit Liste der Boden- und Baudenkmale, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Landshut

Landshut, den 29.09.2023
STADT LANDSHUT

Landshut, den 29.09.2023
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 29.09.2023