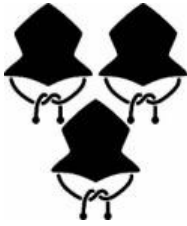


ANLAGE



Stadt  
Landshut

**UMWELTBERICHT  
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**NR. B-Plan 04-93/1**

**"Zwischen Siemensstraße, Neidenburger  
Straße, Ohmstraße und Industriegleis"**

BAUSENPT 11.10.2024

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Baubauungs- und Grünordnungsplanes:**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Industriegebiet Landshut. Es wird umgrenzt von der Siemensstraße, Neidenburger Straße, Ohmstraße und dem inzwischen aufgelassenen Industriegleis.

Die Flächen des Geltungsbereichs grenzen unmittelbar an das seit langem bestehende Industrieareal eines Automobilherstellers an. Das Unternehmen hat für die Erweiterung seines Landshuter Werks nun auch die Flächen im Geltungsbereich erworben. Der vorliegende Bebauungsplan soll die Erweiterungsmöglichkeit für das Bestandwerk gewährleisten sowie den städtebaulichen und rechtlichen Rahmen hierfür schaffen.

Große Teile der überplanten Flächen liegen derzeit brach und sollen im Zuge der sich an die Planung anschließenden Neubebauung wieder einer sinnvollen, geordneten industriellen Nutzung zugeführt werden.

Im Bereich der Ohmstraße wird der Zusammenschluss mit dem nördlichen Teil der angrenzenden Industriefläche geschaffen und so zukünftig der öffentliche Verkehr aus dem Areal herausgehalten werden. Hierdurch wird auch die bestehende Kraft-Wärme-Kopplungs-Zentrale im Norden des Planungsgebietes direkt angebunden.

Im Süden des Plangebiets reicht die geplante Erweiterung bis zur Siemensstraße. Als Pufferzone und zur Abschirmung der dahinter zu liegen kommenden Industrieanlagen wird der Bereich entlang der Siemensstraße als Gewerbegebiet festgesetzt und ausgebildet. Seine städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch eine möglichst vollflächige Blockrandbebauung entlang der Siemensstraße.

Unmittelbar angrenzend an die Siemensstraße wird ein ausreichend breiter Streifen zum Bau und zur Widmung als öffentlicher Geh- und Radweg vorgesehen.

In der engeren Nachbarschaft befinden sich nur vereinzelte, in der Vergangenheit ausnahmsweise errichtete Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für die Beschäftigten, wie sie in Gewerbegebieten zugelassen werden können. Nutzungskonflikte oder negative Auswirkungen auf die Wohnungssituation sind daher nicht zu befürchten.

Der gesamte Geltungsbereich erfährt durch die geplante Neubebauung eine neue städtebauliche Ordnung und Aufwertung.“ (Begründung zum Bebauungsplan, Allgemeines)

### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

#### **1.2.1 Landesentwicklungs- und Regionalplan**

Der Bebauungsplan erfüllt die im Landesentwicklungsprogramm Bayern unter Punkt 3.2 genannten Grundsätze und Ziele der Siedlungsstruktur. Dementsprechend werden bereits bebaute Flächen nachverdichtet.

---

*„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei.*

*Folgende Flächen kommen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:*

- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.“

Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01. Juni 2023)

Der Regionalplan der Region Landshut (13) trifft für das Grundstück folgende Aussagen:

*„Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung.“*  
Regionalplan (13) Landshut, V Wirtschaft 1.2 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur

*„In der gesamten Region ist ein gründerfreundliches Klima anzustreben. Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur ist vor allem von besonderer Bedeutung:*

- Im Oberzentrum Landshut eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebots
- (...)“

Regionalplan (13) Landshut, V Wirtschaft 1.6 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur

### **1.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den zur Fortschreibung vorgesehenen Bereich im nordwestlichen Teil als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erdgas-speicher“ dar. Im Südosten ist Gewerbegebiet dargestellt. Dazwischen befindet sich ein schmaler Streifen Industriegebiet. Entlang der südwestlichen Grenze befinden sich Bahnanlagen, an der nordöstlichen Grenze eine sehr schmale gliedernde und abschirmende Grünfläche. Der Großteil des Planungsgebietes befindet sich zudem innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes für ein HQextrem.

Der Landschaftsplan stellt die Gewerbe- und Industrieflächen als Siedlungsfläche dar. Die Flächen für Versorgungsanlagen, die Bahnanlagen, die gliedernde und abschirmende Grünfläche sowie die HQextrem-Flächen wurden aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Zudem ist innerhalb der schmalen Grünfläche eine geplante Baumreihe dargestellt.

### 1.3 Arten- und Biotopschutzprogramm und sonstige Schutzgebiete

Auf der Fläche befinden sich keine Naturschutzgebiete nach §23 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, geschützte Biotope und Lebensstätten nach § 30 und § 39 BNatSchG.

### 1.4 Gesetz zum Schutz der Bodendenkmäler

Im Planungsbereich und Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler ersichtlich oder bekannt.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Vorkommen geschützter Arten auf der Planungsfläche ist nicht bekannt. Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde oder Kartierungen sind bisher noch nicht erfolgt.

#### Schutzgut Boden

Nach § 1a, Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Durch die geplante Nutzung werden Veränderungen auf dem Grundstück durchgeführt. Bestandsgebäude werden abgerissen und neu bebaut. Es findet eine Nachverdichtung der Fläche statt. Die künftige Bebauung des Grundstückes erhöht den Versiegelungsgrad des Bodens nur marginal. Im westlichen Randbereich werden Grünflächen mit Baumpflanzungen geschaffen.

Die Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen von **geringer Erheblichkeit**.

#### Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und HQ 100 Hochwassergefahrenflächen. Das Maßnahmengebiet befindet sich in wassersensiblen Bereichen und ein Teilbereich des Plangebiets liegt im Bereich von „Hochwassergefahrenflächen HQextrem“. (Quelle: bayerisches Landesamt für Umwelt - Hochwassergefahrenkarten)

Der Standort wird dabei von den Gewässern Pfettrach und Isar bei einem Extremereignis gefährdet.

Die Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Wasser sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen von **geringer Erheblichkeit**.

### Schutzgut Klima und Luft

Die Änderung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes impliziert für sich keine Veränderungen für dieses Schutzgut. Durch neu angelegte Grünflächen und Dachbegrünung werden positive Wirkungen auf das Schutzgut erwirkt. Die im Zuge der Maßnahme neu herzustellenden Gebäude ersetzen bestehende baufällige Gebäude. Grundsätzlich ist das Industriegebiet als Ganzes aufgrund des hohen Versiegelungsgrades massiv von Aufheizungseffekten betroffen.

Die Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Klima und Luft sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen von **geringer Erheblichkeit**.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich im Innenbereich innerhalb des Industriegebietes und ist bereits von größeren Gewerbe- und Industriebauten der unmittelbaren und weiteren Umgebung geprägt. Die Bestandsgebäude sind größtenteils baufällig und werden im Zuge der Maßnahme abgerissen. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit nicht zu erwarten.

Im Zuge der vorbereitenden Arbeiten werden Einzelbäume entfernt (siehe Bebauungsplan).



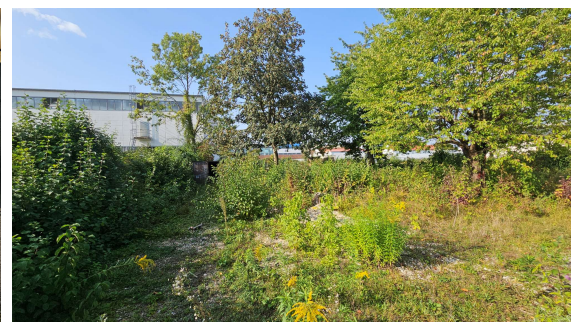
Blick nach Norden



Blick nach Nordost



Blick nach Südost



Blick nach Südwest

Die Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Landschaftsbild sind unter Berücksichtigung der Ausgangssituation und der Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von Einzelbäumen) von **geringer Erheblichkeit**.

### Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet ist bereits stark von Immissionen aus der gewerblichen und industriellen Nutzung der Umgebung beeinträchtigt. Inwieweit durch die Planung die Beeinträchtigungen zunehmen und welche Beschränkungen sich für die künftigen Nutzungen ergeben, ist im weiteren Verfahren durch ein schalltechnisches Gutachten zu klären. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch kein schalltechnisches Gutachten vor.

Im Südostteil der Maßnahme zur Siemensstraße ist ein Ausbau des Geh- und Radweges geplant. Aufgrund der Vorbelastung hat das Gebiet bereits jetzt keine Bedeutung mehr für die Erholungsvorsorge. Belange der Energieversorgung sind voraussichtlich nicht betroffen.

Die Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Mensch sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen von **geringer Erheblichkeit**.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Es sind **keine Auswirkungen** des Eingriffs auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## **3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde weiterhin ungenutzt als Brachfläche im Industriegebiet liegen. Die Grundstücksfläche müsste weiterhin aufgrund der Bauauffälligkeit der Bestandsgebäude gegen Betreten abgesperrt werden.

## **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§15 BNatSchG).

Als Ausgleich der zu rodenden Bäume sind an der Westgrenze zum Industriegleis Neupflanzungen geplant.

#### **4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter:**

##### Schutzgut Arten und Lebensräume

Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörden haben bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht stattgefunden. Kartierungen sind auf der Fläche bisher noch nicht erfolgt. Die Bepflanzung der Freiflächen im Planungsgebiet sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind durch Pflanzung gleichwertiger, standortgerechter Bäume nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

##### Schutzgut Boden / Wasser:

Sollte im Zuge des Aushubes verunreinigtes Material anfallen, so ist dieses vollständig zu entnehmen und auf geeigneten Flächen zwischenzulagern. Verunreinigtes Material ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Weiter wird die Lagerung von Stoffen, die zur Grundwasserverschmutzung führen können (wie Kraftstoffe, Öl usw.) verboten.

Die als Grünflächen festgesetzte Flächen sind von Zufahrtswegen und Stellplätzen freizuhalten.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Anfallendes Niederschlagswasser wird über ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen (Rigolen u.a.) gedrosselt und rückstaufrei dem Regenwasserkanal der vorhandenen Trennkanalisation zugeführt.

##### Altlasten/Kampfmittel:

Es liegt eine Altlastenauskunft der Stadt Landshut / Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz vom 12.04.2022 vor. Diese beinhaltet Aussagen zu Altlasten und Hinweise auf Kampfmittel. Bei der Bebauung der Grundstücke sind die Hinweise und Ergebnisse dieses Berichts zu berücksichtigen. In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich Flächen, die im 2. Weltkrieg flächig bombardiert wurden. Im Planungsgebiet selbst gibt es gemäß den Luftbildern keine Hinweise auf flächig bombardierte Bereiche. Einzelne Bombentreffer können aber nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher im Zuge von Baumaßnahmen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten freizumessen sind.

Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

#### Schutzgut Mensch / Landschaftsbild

Eingrünende Gehölzpflanzungen dienen der Einbindung und zur Verbesserung des Landschaftsbildes.

#### Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Die Baustelleneinrichtung mit Büro- und Aufenthaltscontainern, die Einrichtung von sanitären Anlagen und die Lagerung von Materialien sind nur auf den dafür geeigneten und vor Baumaßnahme festzulegenden Flächen zulässig.

## **4.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen**

Die bestehende Maßnahmenfläche ist bereits überwiegend versiegelt, die zu rodenden Bäume werden auf der privaten Grünfläche ausgeglichen. Der Umgang mit den übrigen Ruderalflächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **4.2.1 Regelverfahren**

Das Plangebiet ist momentan nicht in Nutzung. Die Fläche ist bereits versiegelt und erschlossen, der Abriss der Gebäude und spätere Neubauten führen also zu keinem Ausgleichsbedarf. Im Anschluss an die Siemensstraße ist geplant, den Geh- und Radweg zu verbreitern. Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme müssen Einzelbäume gerodet werden. Diese werden im Bereich des Industriegleises ausgeglichen.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten.

#### **Flächenübersicht:**

Geltungsbereich:	35.561 m <sup>2</sup>
Nettobauland	34.912 m <sup>2</sup>
Fläche Industriegebiet	30.062 m <sup>2</sup>
Fläche Gewerbegebiet	4.850 m <sup>2</sup>
Nettobauland	34.912 m <sup>2</sup>



**Öffentliche Flächen:**

Radweg	649 m <sup>2</sup>		
	<b>649 m<sup>2</sup></b>		<b>649 m<sup>2</sup></b>

**Private Flächen Industriegebiet:**

Grundfläche Bebauung	24.050 m <sup>2</sup>		
weitere bebaubare Fläche	4.178 m <sup>2</sup>		
private Grünfläche	1.834 m <sup>2</sup>		
	<b>30.062 m<sup>2</sup></b>		<b>30.062 m<sup>2</sup></b>

**Private Flächen Gewerbegebiet:**

Grundfläche Bebauung	4.462 m <sup>2</sup>		
weitere bebaubare Fläche	0 m <sup>2</sup>		
private Grünfläche	388 m <sup>2</sup>		
	<b>4.850 m<sup>2</sup></b>		<b>4.850 m<sup>2</sup></b>

**Industriegebiet**

**Die Grundfläche 1 entspricht im vorliegenden Fall der Grundfläche 2** (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsfläche), da wegen der noch fehlenden detaillierten Bauplanung im Umkehrschluss für die max. zulässige GRZ von 0,8 die mögliche zu versiegelnde Fläche ermittelt und gedeckelt wird. (§§ 17 und 19 BauNVO)

$$\text{GRZ} = \frac{24.050 \text{ m}^2}{30.062 \text{ m}^2} = 0,80$$

**Gewerbegebiet**

**Die Grundfläche 1 entspricht im vorliegendem Fall der Grundfläche 2** (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsfläche), da wegen der noch fehlenden detaillierten Bauplanung im Umkehrschluss für die max. mögliche zu versiegelnde Fläche ermittelt und gedeckelt wird. Die GRZ wird abweichend zu §§ 17 und 19 BauNVO aus städtebaulichen Gründen (abschirmende und Straßenfront prägende Blockrandbebauung) mit 0,92 statt 0,8 festgesetzt.

$$\text{GRZ} = \frac{4.462 \text{ m}^2}{4.850 \text{ m}^2} = 0,92$$

**Eingriff/Ausgleich:**

private Grünfläche	<b>2.204 m<sup>2</sup></b>
--------------------	----------------------------

**5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Überlegungen zu alternativen Planungslösungen sind nicht zielführend. Die Flächen und ihre Nutzung sind gut gewählt.

## 6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Es werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich als hoch eingeschätzt.

## 7. Überwachungsmaßnahmen

Die Stadt Landshut als Vorhabensträger wird die Ausgleichsflächen melden und auf die entsprechende Pflege zum dauerhaften Erhalt achten.

Sie wird die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen begleiten.

Sofern sich im Zuge der Überwachung unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen durch die geplante Maßnahme ergeben, wird die Stadt Landshut geeignete Abhilfemaßnahmen treffen.

## 8. Zusammenfassende Darstellung

Die Auswirkungen des Vorhabens sind insgesamt als gering einzuschätzen und konzentrieren sich auf Arten und Lebensräume sowie auf das Landschaftsbild, Boden und Wasser, sind allerdings insgesamt als gering einzuschätzen.

Der Eingriff auf Arten- und Lebensräume und das Landschaftsbild wird v.a. durch die Pflanzmaßnahmen ausgeglichen.

Die nachstehende Abbildung gibt die Auswirkungen des Industrie- und Gewerbegebiets auf die Schutzgüter wieder.

Schutzgut	Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	<i>(voraussichtlich gering) Abstimmungen notwendig</i>
Boden	gering
Wasser	gering
Klima	keine bis gering
Mensch (Lärm, Erholung)	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Eingriff bei alle Schutzgütern - unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen - zu keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führt.

Landshut, den 11.10.2024  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 11.10.2024  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

---

Verfasser:

Klaus + Salzberger  
Landschaftsarchitekten PartGmbB  
St.-Vitus-Str. 8  
84174 Eching Ndb.

Eching, den 11.10.2024