

Stadt Landshut

Bebauungsplan
Nr. 010-104/1
„Gewerbegebiet Münchnerau westlich Fuggerstraße – Bereich West“
Deckblatt Nr. 2

Umweltbericht nach § 2 a BauGB

Anlage zur Begründung

28.01.2011

Inhaltsverzeichnis:

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung
2. Beschreibung des Planvorhabens
3. Abwägung alternativer Standorte
4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen mit Bedeutung für das Untersuchungsgebiet
 - 4.1 Landesplanung
 - 4.2 Regionalplanung
 - 4.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
 - 4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10 – 104/1 und Deckblatt Nr. 1
5. Stadtgestalterische und umweltrelevante Änderungen der Festsetzungen bzw. Darstellungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes
 - 5.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauliche Gestaltung
 - 5.3 Dachbegrünung
 - 5.4 Fassadenbegrünung
6. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter
 - 6.1 Naturraum
 - 6.2 Geologie und Boden
 - 6.2.1 Bestand und Wechselwirkungen
 - 6.2.2 Umweltauswirkungen
 - 6.3 Wasser
 - 6.3.1 Bestand und Wechselwirkungen
 - 6.3.2 Umweltauswirkungen
 - 6.4 Klima
 - 6.4.1 Bestand und Wechselwirkungen
 - 6.4.2 Umweltauswirkungen
 - 6.5 Tiere, Pflanzen, Lebensräume
 - 6.5.1 Bestand und Wechselwirkungen
 - 6.5.2 Umweltauswirkungen
 - 6.6 Landschaftsbild und Stadtbild
 - 6.6.1 Bestand und Wechselwirkungen
 - 6.6.2 Umweltauswirkungen
 - 6.7 Mensch
 - 6.7.1 Bestand und Wechselwirkungen
 - 6.7.2 Umweltauswirkungen
 - 6.8 Kultur und sonstige Sachgüter
 - 6.8.1 Bestand und Wechselwirkungen
 - 6.8.2 Umweltauswirkungen
7. Prognose und Zusammenfassung
8. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Landschaftsarchitektin
Barbara Franz

28.01.2011

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat in der Sitzung am 23.07.2010 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-104/1 mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Dabei wurde für das Grundstück Flur.Nr. 470/26 die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Einrichtungsmarkt“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Süden: Ludwig-Erhard-Straße Fl.Nr. 470/7

Westen: Prof.-Schott-Straße Fl.Nr. 470/5

Norden: Böschung zur Weiherbachaue Fl.Nr. 470/25

Osten: Fl.Nr. 470/70

Ziel des Umweltberichtes ist es einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

Grundlage für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen aus dem geplanten Vorhaben bildet die Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation des Untersuchungsraumes. Dabei werden gemäß § 2 a BauGB die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, Mensch sowie Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter betrachtet und deren Wechselwirkungen dargestellt. Darüber hinaus werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert, sodass anhand der Bedeutung und Vorbelastung der Schutzgüter die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt beschrieben werden können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass parallel zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 10-104/1 bereits eine Umweltverträglichkeitsstudie (November 1997) für den Untersuchungsraum Münchnerau erarbeitet wurde, deren Ergebnisse für den Umgriff des Bebauungsplanes hinsichtlich Empfindlichkeit, Minimierung und Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Bebauungsplan bereits aufgenommen wurden, d. h. die Planung hinsichtlich der Auswirkungen auf die in der Umweltverträglichkeitsstudie untersuchten Schutzgüter bereits optimiert wurde und erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits festgesetzt wurden. Im Umweltbericht ist demnach zu klären, ob die Änderung des Bebauungsplanes, also die Ausweisung des Sondergebietes auf Flur-Nr. 470/26 ein zusätzliches Risiko für die bereits untersuchten Schutzgüter aufwirft gegenüber dem bislang bestehenden Baurecht in Form des festgesetzten Gewerbegebietes. Nur im Hinblick auf eventuell durch die Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden mögliche Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt um das ökologische Risiko der Beeinträchtigung sowie nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu minimieren.

Sind gemäß § 21 BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a Abs. 3 BauGB legt fest, dass Eingriffe nicht auszugleichen sind, die vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Der Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Gegenüber den sozialen und wirtschaftlichen Belangen haben die Belange des Umweltschutzes keinen grundsätzlichen Vorrang in der Abwägung.

2. Beschreibung des Planvorhabens

Das Untersuchungsgebiet liegt im Gewerbegebiet Münchnerau. Die KFZ-Erschließung soll von Westen über die Ludwig-Erhard-Straße und von Osten über die neue Anbindung an die Theodor-Heuss-Straße (Staatsstraße 2045) erfolgen. Die Firma Poco beabsichtigt auf dem 11,3 ha großen Areal nördlich der Ludwig-Erhard-Straße die Errichtung eines Einrichtungsmarktes als Möbeldiscounter mit einer Handelsfläche von 11.823,00 m², einer Gesamtverkaufsfläche von 6.520,00 m² und 106 Stellplätzen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind 8.290,00 m² Grundfläche zulässig. Die Bauweise ist zwei- bzw. dreigeschossig mit einer erdgeschossigen, überbauten Parkierungsfläche. Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind Grünstreifen als Versickerungsflächen mit jeweils einer Baumreihe festgesetzt. Die privaten Grünflächen umfassen 2.925,00 m². Das Planungsgelände ist derzeit beinahe eben. Mit der Realisierung der Baumaßnahme wird das Gelände entsprechend den Vorgaben zum Hochwasserschutz gemäß der Festsetzung Ziffer 8 des bestehenden Bebauungsplanes aufgefüllt.

3. Abwägung alternativer Standorte

Bereits 1996 wurde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Landshut erstellt, mit dem Ergebnis, dass in der Einzelhandelsentwicklung großflächige Betriebsformen nicht oder nur unzureichend in der Innenstadt angesiedelt werden können. Nach diesen Betriebsformen besteht aber eine hohe Nachfrage mit steigender Tendenz aufgrund der hohen Mobilität und angenommenen Wirtschafts- und Einkommensentwicklung. Landshut muss als Oberzentrum ein entsprechendes Versorgungsangebot für sein Einzugsgebiet vorhalten und ein attraktives Einzelhandelsangebot ist nach der o. g. Untersuchung ohne großflächige Betriebsformen kaum möglich.

Im November 2000 wurde durch die GfK Nürnberg eine Standortbewertung potentieller Entwicklungsflächen für großflächigen Einzelhandel vorgenommen. Dabei wurden Standorte im Bereich des Hauptbahnhofes, der Grieserwiese und des Geländes der ehemaligen Justizvollzugsanstalt geprüft. Diese Alternativstandorte haben sich im Hinblick auf die Erhaltung des traditionellen Stadtgrundrisses und des kulturhistorisch bedeutsamen Erscheinungsbildes der Innenstadt angesichts der baulichen Größenordnung und der verkehrlichen Anforderungen eines Einzelhandelsgroßprojekts als ungeeignet erwiesen. Dagegen wurden für einen Standort im Gewerbegebiet Münchnerau sehr günstige Voraussetzungen festgestellt.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen mit Bedeutung für das Untersuchungsgebiet

4.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist die Stadt Landshut als Oberzentrum ausgewiesen. Oberzentren sollen 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.

Oberzentren sollen als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiter entwickelt werden, um im internationalen Wettbewerb bestehen zu können. Neben einem investitionsfreundlichen Klima ist dazu auch eine weitere Verbesserung der Umweltqualität und spezialisierte Angebote im sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Bereich erforderlich.

4.2 Regionalplanung

Das Oberzentrum Landshut soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden; die oberzentralen Einrichtungen sollen erhalten und weiter ausgebaut werden. Gemäß den Zielen des Regionalplans B II soll das Oberzentrum Landshut insbesondere die gewerblichen und wohnbaulichen Siedlungsreserven aktivieren. Hierbei ist nach den Zielen und Grundsätzen Teil A des Landesentwicklungsprogramms die zentrale Versorgungsfunktion für die gesamte Region auch als Alternativstandort gegenüber dem großen Verdichtungsraum München zu entwickeln sowie die Sicherung und der weitere Ausbau der oberzentralen Ausrichtung anzustreben.

4.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan ist der zur Änderung vorgesehene Bereich des Bebauungsplanes Münchnerau bereits als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Nutzungsbezeichnung Einzelhandel dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der geplante Einzelhandelsstandort ist städtebaulich integriert in das Gewerbegebiet Münchnerau. Durch den Flächennutzungsplan ist auch die bauliche Anbindung an die Ortsteile Münchnerau und Landshut West vorgesehen.

Im Landschaftsplan ist das Gewerbegebiet Münchnerau ebenfalls als Siedlungsfläche dargestellt. Das nördlich angrenzende Weiherbachtal ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und dient als Ausgleichsfläche für die durch die Entwicklung des Gewerbegebietes entstehenden Eingriffe. Schutzgebietsausweisungen liegen im Landschaftsplan nicht vor. Die Gehölzstrukturen im Zusammenhang mit dem Weiherbach sind als Biotopfläche dargestellt.

4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10 – 104/1 und Deckblatt Nr. 1

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10-104/1 „Münchnerau westlich Fuggerstraße – Bereich West“ vom 07.04.1995 i.d.F. vom 16.05.1997 – rechtskräftig seit 27.04.1998.

Im Rahmen der Straßenplanung und der wasserrechtlichen Planung zur Hochwasserfreilegung Weiherbach ergaben sich Abweichungen gegenüber der festgesetzten Höhenkote, die eine Änderung des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen durch Deckblatt 1 bezogen auf die Höhenfestsetzungen erforderlich machten. Diese Bebauungspläne werden durch den mit Deckblatt Nr. 2 zu ändernden Bereiche ersetzt.

Im Begründungsteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes für das ausgewiesene Gewerbegebiet bereits umfassend eingearbeitet worden. Unter Punkt 2. Bestandsaufnahme und Bewertung wurden Naturraum, Landschaftsfaktoren und Landschaftsbild analysiert und bewertet und unter Punkt 6. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt, die nach Maßgabe der Umweltverträglichkeitsstudie für das Gewerbegebiet Münchnerau westlich der Fuggerstraße in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Für die Eingriffe, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan resultieren sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits festgesetzt. Im Folgenden bleibt zu prüfen, inwieweit durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes über die bereits zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft hinaus, zusätzliche Beeinträchtigungen für Mensch, Natur und Umwelt zu erwarten sind.

5. Stadtgestalterische und umweltrelevante Änderungen der Festsetzungen bzw. Darstellungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

5.1 Maß der baulichen Nutzung

GRZ: 0,7 und GFZ: 2,4 werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert, sodass hier aufgrund der gleichbleibenden Flächenversiegelung kein erhöhter Ausgleichsbedarf entsteht.

Eine Änderung ergibt sich hier durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise für das gesamte Baufeld. Damit werden auch zum Weiherbachtal hin Fassadenlängen von über 50,00 m ermöglicht.

5.2 Bauliche Gestaltung

Aus Gründen der Corporate Identity der Firma Poco wird die Farbe RAL 2000 als Fassadenfarbe zugelassen wohingegen im rechtskräftigen Bebauungsplan keine grellen Farben zulässig waren. Für die Dachdeckung sind neben begrünten Flachdächern, die im rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls zulässig waren zusätzlich auch Photovoltaikanlagen zulässig.

5.3 Dachbegrünung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war für Flachdächer in der Bauzone 2 eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird generell eine Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt, die aber alternativ durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen ersetzt werden kann.

5.4 Fassadenbegrünung

Die Festsetzung für Fassadenbegrünung wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfangreicher gefaßt. Statt 50 % der siedlungsrandzugewandten Gebäude-seiten sind nunmehr 100 % der siedlungsrandzugewandten Gebäudeseiten zu begrünen. Für das vorliegende Projekt bedeutet das, dass die West- und Nordseite des geplanten Gebäudes flächig zu 100 % zu begrünen sind. Sonstige Festsetzungen in Bezug auf Hochwasserschutz, Grünordnung, Dachflächenentwässerung und Oberflächenentwässerung bleiben unberührt.

6. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter

6.1 Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum „Unteres Isartal“ im Westen der Stadt Landshut. Hier durchbricht die Isar die „Landshuter Schwelle“, eine Aufwölbungszone des Hügellandes. Der Fluss bewegt sich entlang des südlichen Talrandes, im Norden sind teilweise lössbedeckte Terrassen zu finden. Der Talboden ist tief überschottert und grundwasserreich.

6.2 Geologie und Boden

6.2.1 Bestand und Wechselwirkungen

Das Isartal stellt sich geologisch und bodenkundlich in drei parallelen Zonen dar. Grundlage bildet die 6,00 m – 18,00 m mächtige Talfüllung aus kalkigen Niederterrassenschottern der jüngsten Eiszeit, die in der Nähe des heutigen Flußlaufes durch verschiedene spät- und nacheiszeitlichen Flußablagerungen (Flußmergel und Aue-lehm) stufenförmig überlagert sind.

Auf den flußfernen Niederterrassen bildeten sich über dem Ausgangsgestein geringmächtige, humusreiche, dunkle anmoorige Aueböden und Niedermoorböden. Durch die Absenkung des Grundwasserspiegels und die landwirtschaftliche Nutzung sind sie heute problematisch hinsichtlich Austrocknung, Erosion und Zersetzung und insgesamt für die landwirtschaftliche Nutzung weniger wertvoll als die Löss- und Lösslehm Böden des angrenzenden Hügellandes.

6.2.2 Umweltauswirkungen

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist auf dem Grundstück Nr. 470/26 aus Gründen des Hochwasserschutzes bereits eine Auffüllung zulässig sowie eine weitgehende Versiegelung mit GRZ: 0,7. Die natürliche Bodenfunktion wird dadurch wesentlich eingeschränkt. Dieser Eingriff kann nicht vermieden werden, ein Ausgleich dafür ist bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt. Große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang den Aue- und Niedermoorböden im Bereich des nördlich verlaufenden Weiherbachtals zu, die hierfür die natürlichen Bodenfunktionen übernehmen. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf Aufschüttung und zulässiger Flächenversiegelung keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorsieht, ist sowohl baubedingt als auch anlagebedingt kein zusätzliches Risiko für das Schutzgut Boden zu erwarten.

6.3 Wasser

6.3.1 Bestand und Wechselwirkungen

Das Isartal weist ein reiches Grundwasservorkommen auf, mit Fließrichtung nach Osten. Die Grundwasserflurabstände liegen im Mittel bei 2,50 – 3,50 m unter der Oberfläche. Im Stadtteil Münchnerau treten jedoch zeitweise deutlich geringere Grundwasserflurabstände auf bishin zu 1,00 – 0,00 m, die zum einen durch einen Rückstau der Isar bei Hochwassersituationen bedingt sind, zum anderen aber auch durch zuströmendes Grundwasser aus dem nördlichen Hangbereich hervorgerufen werden. Solche grundwassernahen Standorte weisen eine hohe Wertigkeit auf, da sie nur selten vorkommen. Sie sind besonders empfindlich hinsichtlich Verschmutzbarkeit und Schadstoffeintrag sind. Darüberhinaus kommt dem Talraum hohe Bedeutung in Bezug auf die Wasserretention und Grundwasserneubildung, also für den gesamten Wasserhaushalt zu. Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen. Das Plangebiet ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers hochwassergefährdet, aber nicht als Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 1 WHG ausgewiesen, da dieser sich auf Wasser, das aus oberirdischen Gewässern austritt, bezieht.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Oberflächengewässer. Unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich anschließend verläuft der Weiherbach, der der Isar zufließt und heute nur noch periodisch Wasser führt. Das im Untersuchungsgebiet versickernde Niederschlagswasser hat somit besondere Bedeutung für das Gewässer. Sonstige Gewässer sind im Umfeld nicht vorhanden.

6.3.2 Umweltauswirkungen

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird das Grundstück im Untersuchungsraum aus Gründen des Hochwasserschutzes aufgefüllt, wodurch eine grundlegend andere Grundwassersituation entsteht. Die zulässige Versiegelung mit 0,7 trägt zu einem hohen Flächenverlust der natürlichen Versickerung und Grundwasserneubildung bei. Dem stehen Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffes gegenüber. Dazu wird die Oberflächenversickerung der Dachwässer und der Oberflächenwässer aus den sonstigen versiegelten Freiflächen auf den privaten Grünflächen festgesetzt, mit einem geregelten Überlauf in das angrenzende Weiherbachtal. Damit wird die Grundwasserneubildung auf den Freiflächen innerhalb des Baugrundstückes unterstützt und der Wasserhaushalt im Weiherbachtal verbessert. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden weder Eingriffsschwere noch Minimierungsmaßnahmen verändert, sodass kein erhöhtes Risiko für das Schutzgut Wasser zu erwarten ist.

6.4 Klima

6.4.1 Bestand und Wechselwirkungen

Das regionale Klima im Isartal ist kontinental beeinflusst. Es ist gekennzeichnet durch relativ geringe Niederschläge (< 700 mm im Jahresmittel), sommerwarmes Klima, relativ häufige Nebelbildung (50-80 Nebeltage/Jahr) und vorherrschende Winde aus westlicher Richtung.

Die lufthygienische Situation der Stadt wird durch die Lage im Isartal beeinflusst. Der Talraum unterstützt die Durchlüftung der Stadt, d. h. frische, unbelastete Luft aus dem Umland wird über den Talraum der Stadt zugeführt. Vor allem bei kritischen Wetterlagen wie windschwachen Wetterlagen und Inversionswetterlagen sind lokale Frischluftbahnen von besonderer Bedeutung, um Kaltluft zur Durchmischung der Luftmassen in die Siedlungsbereiche zu transportieren.

6.4.2 Umweltauswirkungen

Mit der zulässigen Bebauung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan wird ein Großteil des westlichen Talraumes überbaut, wodurch Kaltluftentstehungsgebiete entfallen und die verbleibenden Luftaustauschbahnen enger werden. Umso höhere Bedeutung kommt künftig dem Weiherbachtal als Frischluftschneise zu. Negative Umweltauswirkungen aufgrund hoher Versiegelung durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen sowie durch Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten soll gemäß Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan mittels Dachbegrünung und Fassadenbegrünung minimiert werden. Die Begrünung von Gebäuden sei es auf Dächern oder an Fassaden, mindert die Aufheizung der Flächen und trägt über Verdunstungskälte und Sauerstoffproduktion zur Verbesserung der Lufthygiene und damit zur Verbesserung des Kleinklimas für die dort arbeitenden Menschen bei. In Anbetracht der vorherrschenden Westwinde, die künftig auch die Luft aus dem Gewerbegebiet in die Stadt transportieren, ist es umso wichtiger auf eine hohe Luftqualität innerhalb des Planungsgebietes zu achten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes geht auch eine Änderung der Festsetzungen bezüglich Dach- und Fassadenbegrünung einher. Dachbegrünung auf Flachdächern ist zwar festgesetzt, kann aber durch Photovoltaikanlagen ersetzt werden. Die lufthygienisch positive Wirkung des grünen Daches entfällt damit. Gleichzeitig wird aber die Fassadenbegrünung durch die Festsetzung 100 % Begrünung für siedlungsrandseitige Fassaden statt ursprünglich 50 % im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, verdoppelt. Damit kann ein Teil der Gebäudebegrünung, die auf dem Dach entfällt über die zusätzliche Fassadenbegrünung kompensiert werden.

Entscheidend für die Lufthygiene ist aber auch, dass Photovoltaikanlagen in hohem Maße zur Minderung des CO₂-Ausstoßes beitragen und damit ebenfalls einen sehr wichtigen Beitrag zur Lufthygiene leisten. Insbesondere im Hinblick auf die Verfrachtung der Luft Richtung Innenstadt ist im Gewerbegebiet bzw. im Sondergebiet auch dringend auf die Vermeidung luftbelastender Emissionen zu achten. Unter kleinklimatischen und lufthygienischen Gesichtspunkten sind beide Festsetzungen, sowohl die Dachbegrünung als auch die Photovoltaikanlagen gleichermaßen sinnvoll, sodass auch eine Maßnahme durch die andere ersetzt werden kann.

Dachbegrünung führt zur Wasserrückhaltung auf den Dächern und über Wasserverdunstung wieder zur Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Kompensatorisch für diesen Verlust wirkt wiederum die Fassadenbegrünung, die über die Blattmasse ebenfalls zur Wasserverdunstung beiträgt. Im übrigen geht das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf nicht verloren, weil es auf den Dächern gesammelt, in Versickerungsflächen auf den Grünstreifen des Privatgrundstückes geleitet und dort in das Grundwasser bzw. in das Weiherbachtal gelangt.

Die getroffenen Festsetzungen für das SO in der 2. Änderung des Bebauungsplanes führen im Hinblick auf das Schutzgut Klima zu keiner weiteren Beeinträchtigung gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

6.5 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

6.5.1 Bestand und Wechselwirkungen

potentiell natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation sind Vegetationsgemeinschaften anzusprechen, die sich nach Beendigung der antropogenen Nutzung unter den derzeitigen Bedingungen auf einem bestimmten Standort einstellen würden. Auf den ausgedeichten, grundwasserabgesenkten Gebieten im Untersuchungsraum wäre dies der Eschen-Ulmen-Wald (Fraxino-Ulmetum).

Auf den etwas grundwassernäheren Standorten würde sich der Ulmen-Eichen-Hainbuchen-Wald einstellen.

reale Vegetation

Das Untersuchungsgebiet stellt sich heute als eine aus der Nutzung genommene landwirtschaftliche Fläche dar, umgeben von Bebauung bzw. Erschließungsstraßen, in Insellage lediglich nach Norden hin angeschlossen an das Weiherbachtal. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze findet sich Gehölzaufwuchs.

6.5.2 Umweltauswirkungen

Bebauungsplanrechtlich ist bereits eine Aufschüttung zum Zweck der Hochwasserfreilegung und eine zulässige Bebauung mit GRZ: 0,7 festgesetzt. Hinsichtlich der Bedeutung des Gebietes als Habitatfläche für Pflanzen und Tiere wurde bereits mit der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unter Auswertung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie eine Bewertung vorgenommen und ein entsprechender Ausgleich bzw. Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Insbesondere der Lebensraumverlust für das ursprünglich auf dem Gelände festgestellte Rebhuhn als typische Art der offenen Kultur- und Ackerlandschaft mit Extensiv- und Saumstrukturen wurde hierbei berücksichtigt. Hinsichtlich der Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung ergibt sich für den zulässigen Eingriff in Flora und Fauna keine Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und damit auch kein zusätzliches Risiko für das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume. Alle im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden in die Bebauungsplanänderung unverändert übernommen.

6.6 Landschaftsbild und Stadtbild

6.6.1 Bestand und Wechselwirkungen

Großräumig betrachtet wird das Landschaftsbild durch die bewaldeten Isarhangkanten geprägt. Kleinräumig im Umgriff des Untersuchungsgebietes prägt der Weiherbach mit seinen Gehölzstrukturen, Wiesenflächen, Schilfflächen und Sukzessionsflächen das Landschaftsbild. Innerhalb dieses Talraumes sind Fußwegeverbindungen in Ost- West-, sowie in Nord-Südrichtung vorgesehen. Visuelle Vorbelastungen bestehen durch die stark befahrene Staatsstraße ST 2045, durch die 110 KV Bahnstromleitung sowie durch die bereits gebauten Erschließungsstraßen und Betriebe des Gewerbegebietes Münchnerau.

6.6.2 Umweltauswirkungen

Jede Form der gewerblichen Bebauung stellt in der Talaue zunächst eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Für den Untersuchungsraum ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits eine Bebauung mit einer bestimmten Dichte, Länge und Höhenabwicklung der Baukörper festgesetzt.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes wird im Hinblick auf das Maß der Nutzung auch eine Änderung vorgenommen, denn statt der ursprünglich festgesetzten offenen Bauweise wird für das auszuweisende Sondergebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Änderung hat zur Folge, dass auch entlang der Nordseite zum Talraum des Weiherbaches eine über 50,00 m langgestreckte Fassade entsteht, die sich grundsätzlich weniger gut in das Landschaftsbild einfügt, wie kürzere Baukörper. Nachdem aber für die komplette Nordfassade eine durchgehende Fassadenbegrünung festgesetzt wurde und über die grünordnerischen Festsetzungen eine geschlossene Baumreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen ist, werden damit die negativen Auswirkungen dieser Festsetzung kompensiert.

Gleiches gilt für die Farbgebung. Die grelle gelbe Farbe für die Corporate Identity der Firma Poco per Festsetzung zugelassen, könnte sich in Bezug auf das Stadtbild problematisch darstellen, wird aber abgeschwächt durch die Festsetzungen der 100 % igen Fassadenbegrünung für die siedlungsrandzugewandten Fassaden. Das bedeutet, dass sowohl die Westfassade entlang der Straße als auch die Nordfassade entlang des Weiherbachtals farblich nicht so auffällig in Erscheinung tritt und die Farbe somit im öffentlichen Raum hauptsächlich entlang der Ludwig-Erhard-Straße wahrgenommen wird.

Die Änderungen in Bezug auf die für das Landschaftsbild und Stadtbild relevanten Festsetzungen führen zu geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft, die aber in der Gesamtbewertung zu vernachlässigen sind und keinen zusätzlichen Ausgleich bedürfen.

6.7 Mensch

6.7.1 Bestand und Wechselwirkungen

Dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes selbst kommt keine Wohnfunktion zu. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Flächen mit Wohnfunktion sind ein Gehöft südlich der St 2045 bei Siebensee sowie Einzelwohnhäuser nördlich des Untersuchungsgebietes im Umfeld der DB-Strecke. Alle Flächen mit Wohnfunktion haben Mischgebietscharakter und sind nicht als Wohngebiet ausgewiesen. Die nächstgelegenen geschlossen bebauten Bereiche im Umfeld sind Münchnerau im Südwesten, Eugenbach im Norden und Landshut im Osten. Lärmvorbelastungen bestehen durch die Staatsstraße St 2045 (Theodor-Heuss-Straße).

Für die umliegenden Wohnbereiche übernimmt das Untersuchungsgebiet Versorgungsfunktionen.

Das nördlich angrenzende Weiherbachtal übernimmt wichtige Ausgleichsfunktionen für das Gewerbegebiet Münchnerau und das Sondergebiet im Untersuchungsraum. Ihm kommt aber dezidiert keine Erholungsfunktion zu.

Was die Lärmentwicklung durch die zulässige Nutzung betrifft sind innerhalb des Untersuchungsraumes Schalleistungspegel festgelegt, die die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den Immissionsorten gewährleisten, sodass die Menschen, die innerhalb des Untersuchungsgebietes arbeiten oder einkaufen, sowie die Anwohner vor unzulässigen Lärmimmissionen geschützt sind. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet, die als Bestandteil der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes beigelegt wird.

6.7.2 Umweltauswirkungen

Die für die Bebauungsplanänderung festgelegten, flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und die Einhaltung dieser Orientierungswertanteile sowie die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das benachbarte Gewerbegebiet festgesetzt. Damit besteht hinsichtlich der zu erwartenden Lärmentwicklung keine Veränderung zu den bereits zulässigen Werten des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Auch im Hinblick auf die Schadstoffbelastung bzw. Lufthygiene ergeben sich aufgrund der im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen keine negativen Veränderungen gegenüber der Ausgangssituation des rechtskräftigen Bebauungsplanes wie unter Punkt 6.4.2 bereits festgestellt wurde.

Auch das Schutzgut Mensch ist demzufolge durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keinem größeren Risiko ausgesetzt. Gefährdungen der Gesundheit sind nicht zu erwarten.

6.8 Kultur und sonstige Sachgüter

6.8.1 Bestand und Wechselwirkungen

nicht vorhanden

6.8.2 Umweltauswirkungen

keine

7. Prognose und Zusammenfassung

Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen ergeben sich durch die Umwandlung eines im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes in ein Sondergebiet mit der Nutzung Einzelhandel, „Möbel- und Einrichtungsmarkt“, keine kurzfristig, mittelfristig oder langfristig zu erwartenden zusätzlichen Risiken für die untersuchten Schutzgüter. Trotz veränderter Nutzung im Sondergebiet werden die wesentlichen getroffenen Festsetzungen, die die Qualität eines Gebietes bestimmen, hinsichtlich Maß der Nutzung, Baulicher Gestaltung, Immissionsschutz, Hochwasserschutz, Auffüllung, Grünordnung, Fassadenbegrünung, Stellplatzanlagen, Dachflächenentwässerung und Oberflächenentwässerung weitgehend unverändert in den Änderungsplan übernommen. Die festgesetzte Fassadenbegrünung wird gegenüber dem Ursprungsplan sogar flächenmäßig verdoppelt. Eine grundsätzliche Änderung stellt lediglich die festgesetzte Dachbegrünung dar, die im Änderungsplan durch Photovoltaikanlagen ersetzt werden kann. Wie unter Punkt 6.4.2 festgestellt, dient die festgesetzte Dachbegrünung im rechtskräftigen Bebauungsplan als Minimierungsmaßnahme für die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung und damit im Zusammenhang stehende Aufheizung der Luft und Verschlechterung der Luftqualität. Da Photovoltaikanlagen zur Reduzierung der Schadstoffbelastung in der Luft beitragen, leisten auch sie einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität, sodass beide Maßnahmen gleichermaßen positiv für das Kleinklima bewertet werden können. Die positive Wirkung, die die Dachbegrünung als Habitatfläche für Flora und Fauna (Insekten, Schmetterlinge, Vögel) hat, kann über die zusätzlich festgesetzte Fassadenbegrünung kompensiert werden.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden über die Festsetzungen der Oberflächenwasserversickerung und der Dachbegrünung im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzt. Für den dort dargestellten Eingriff wurden auf der Grundlage der Umweltverträglichkeitsstudie vom November 1997 auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen formuliert und festgesetzt. Diese Maßnahmen bleiben Bestandteil auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes und sind entsprechend den planerischen Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der Umweltverträglichkeitsstudie umzusetzen.

Ebenso wurden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes übernommen und um die Photovoltaikanlage auf den Dächern ergänzt. Die Risikoanalyse hat ergeben, dass mit der Ausweisung des Sondergebietes keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt zu erwarten sind. Demnach ist auch kein zusätzlicher Ausgleich gegenüber dem im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits ermittelten Ausgleich erforderlich.

Dipl.-Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin