

**"Deckblatt 3 zum Bebauungsplan Nr. 02-62/1a "südlich Klötzlmüllerstraße –  
Verlängerung Sylvensteinstraße"  
Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

**Inhalt**

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind
- 3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands
  - 3.1 Beschreibung der Schutzgüter
  - 3.2 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
- 4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
- 5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung
- 6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 19 BNatSchG)
  - 6.1 Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen nach Bestandskategorien
  - 6.2 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplanes
  - 6.3 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität
  - 6.4 Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen
- 7 Zusammenfassung

Landshut, 10.06.2011

.....  
B. Sc. (TUM) Kathrin Haslberger  
Landschaftsarchitektur & -planung  
**lab** landschaftsarchitektur brenner

## **1 Beschreibung der Planung**

Der bestehende Vorhabens- und Erschließungsplan Nr. 02-3 im Bereich südlich der Klötzlmüllerstraße entlang der Straße „In den Schwaigen“ soll aufgrund eines aktuellen Bebauungskonzeptes überarbeitet werden. Die Erschließung wurde bereits erstellt, die Parzellen im Süden teilweise bereits realisiert, deshalb sollen nur die drei Baufelder im Norden überarbeitet werden. Aufgrund der Lage an der Isaraue stellt das Gebiet einen attraktiven Wohnstandort dar.

## **2 Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind**

Für das Planungsgebiet liegen folgende relevante Unterlagen vor:

Regionalplan Region 13 Landshut  
Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Region Landshut  
Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Landshut

Im Folgenden eine Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen:

### **Regionalplan**

Das Oberzentrum Landshut soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden; die oberzentralen Einrichtungen sollen erhalten und weiter ausgebaut werden. Landshut gilt dabei als ein Schwerpunkt der Wohnsiedlungstätigkeit.

U.a. im Isartal soll sich die Siedlungsentwicklung gemäß Regionalplan insbesondere entlang der Entwicklungsachsen und der leistungsfähigen Verkehrswege unter Berücksichtigung des Naturpotenzials vollziehen.

### **Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)**

Das LEK trifft für die gesamte Region Landshut Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern. Für den Planungsumgriff lassen sich folgende relevante Aussagen ableiten:

- Boden: Im Isartal besitzen die meisten Auenböden entlang der Isar ein geringes Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe; hier handelt es sich um zwar carbonatreiche, jedoch meist flachgründige Auenrendzinen über kiesigen Flußsedimenten.
- Wasser: hohes Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe; überwiegend hohe Grundwasserneubildung; Lage des Gebietes im ehemaligen Auenfunktionsraum
- Luft/Klima: Hohe Wärmeausgleichsfunktion; hohe Inversionsgefährdung; Isar als Frischlufttransportweg, Auwälder des Isar- und Inntals haben daher als Frischluftproduzenten auch aus lufthygienischer Sicht eine besondere Bedeutung.
- Arten und Lebensräume: mittlere bis hohe Lebensraumqualität; kleinflächige Vorkommen von regional bedeutsamen Lebensräumen; ein kleinflächiges Vorkommen mit landesweiter Bedeutung, hohes Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume
- Erholung und Landschaftsbild: Isaraue am westlichen Stadtrand von Landshut; Auenbereich der Isar für die ruhige, naturbezogene Erholung (potenziell) geeignet; visuelle Leitstruktur Isarhängeleiten (gegenüber-liegendes Isarufer; wird durch Planung nicht beeinträchtigt)

Siedlungserweiterungen in der Auenstufe sind auf Grund der herausragenden ökologischen Bedeutung der Isaraue und der vorrangigen Notwendigkeit ihrer ökologischen und erholungsbezogenen Aufwertung allenfalls als Siedlungsabrundungen vorstellbar.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Landshut (ABSP)**

Zentrale Grundsätze des ABSP sind Bestandsicherung, Erhaltung und Pflege naturnaher Lebensräume. Prinzipiell gliedert es das ABSP-Gebiet Landshut Stadt in vier ökologisch-naturräumliche Funktionseinheiten.

- A Landshuter Hügelland mit Hangleiten
- B Landshuter Isartal
- C Altdorfer Hochterrasse
- D Stadtgebiet Landshut

Der Planungsbereich liegt in der Untergruppe B (Landshuter Isartal), in dem die naturräumliche Prägung trotz deutlicher Überzeichnung durch Ausbau der Isar, Trockenfallen ihrer Altarme und Einschränkung der Aueausprägung, im Gegensatz zum Stadtkern durchaus wahrnehmbar und erkennbar ist.

Als Ziele und Maßnahmen im Planungsbereich werden konkret angeführt:

- Erhalt und Sicherung aller landesweit bedeutenden Flächen
- Mögliche Erweiterung der Waldfläche im Anschluss an den bestehenden Auwald
- Reaktivierung trocken gefallener Bach- und Grabensysteme

Zudem bewertet das ABSP die Begleitstrukturen des Isaraltarmes im Planungsbereich als überregional bedeutsamen Lebensraum.

### **Biotopkartierung und Schutzgebiete**

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Südlich des Planungsgebietes befindet sich ein geplantes Landschaftsschutzgebiet.

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut wird das Gebiet als Entwicklungsfläche für Wohnbebauung dargestellt. Im Nordwesten schließt ein Mischgebiet an, im Osten befinden sich Gebiete mit Dauerkleingärten. Im Süden wird das Gebiet durch Bebauung bzw. Bannwaldflächen begrenzt.

### 3

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Begehung vor Ort und Auswertung vorhandener Grundlagen. Die Erschließung des Gebietes wurde bereits erstellt. Sie wird nicht mehr überplant und somit im Rahmen der Eingriffsregelung nicht mehr berücksichtigt.



#### 3.1

##### Beschreibung der Schutzgüter

Im Kapitel 5 werden die einzelnen Schutzgüter entsprechend ihrer Relevanz für die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung bewertet.

Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabensgebietes

Nutzungsmerkmal	Ausprägung
Bebauung	Bestehende Erschließung für das Wohngebiet
Nutzung	Brachflächen / Wiesen
Verkehr	Derzeit wird das Gebiet von Norden über die Straße "In den Schwaigen" erschlossen

##### Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Untersuchungsgebiet wurde ehemals vor allem als Acker genutzt. Derzeit liegen die unbebauten Bereiche brach.

##### Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet befinden sich Böden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion. Der Grundwasserflurabstand liegt unter 2 m. Am Seigenrand treten wechselfeuchte bis mäßig feuchte Böden auf.

### **Schutzgut Wasser**

Das Gebiet liegt im Auenbereich der Isar. Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm Landshut (ABSP) liegt für den Bereich ein sehr hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers vor.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die (ehemaligen) landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich besitzen eine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Als Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneise für die Stadt weisen sie eine hohe klimatische Bedeutung auf.

### **Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Der Landschaftsraum weist gemäß ABSP als allgemein nutzbarer Freiraum ein hohes Naherholungspotenzial für die Stadt Landshut auf. Allerdings ergeben sich hier Einschränkungen durch die erfolgte teilweise Bebauung. Der Bereich ist in Ortsrandlage.

### **Schutzgut Mensch**

Die Fläche ist derzeit als teilbebaute Fläche für Erholungszwecke nicht weiter nutzbar. Es besteht Baurecht.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Gebiet sind keinerlei besonderen Kultur- und Sachgüter bekannt. Das Schutzgut findet im Folgenden keine weitere Beachtung.

## **3.2**

### **Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Die im vorangehenden Kapitel erhobenen Schutzgüter treten untereinander in Wechselwirkungen, die zusammen die aktuellen Bedingungen ergeben, die den derzeitigen Zustand des Gebietes bedingen. Nachfolgend eine stichpunktartige Übersicht über die wesentlichen Elemente des Wirkungsgefüges.

	<b>Schutzgut</b>	<b>Wirkungsgefüge</b>	<b>Wirkungsgeflecht</b>
1	Arten und Lebensräume	Resultat der durch die abiotischen Faktoren und den Menschen geschaffenen Standortbedingungen. Wirkung durch Minderung der Bodenerosion durch Vegetation, Verzögerung des Wasserabflusses durch Interzeption und Wirkung der Vegetation als Sauerstoffherzeuger	2,3,4,6
2	Boden	Prägend für vorhandene Vegetation, Überprägung durch landwirtschaftliche Nutzung (Ackern, Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln)	1, 3, 6
3	Wasser	Grundlage für Vegetation und Tiere, Einfluss auf Entwicklung des Bodens. Geringer Grundwasserflurabstand.	1,2
4	Klima und Luft	Durch die Bebauung ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Durchlüftung der angrenzenden Gebiete.	6,1
5	Landschaftsbild	Subjektives Erleben	6
6	Mensch	Wesentlicher, prägender Faktor für alle Schutzgüter durch Siedlungstätigkeit, landwirtschaftliche Bearbeitung, Überformung der Topographie	1,2,3,4,5

#### 4

### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Deckblatt zum Vorhabens- und Erschließungsplan und seine Festsetzungen definieren die planerischen Elemente, die insgesamt die oben erhobenen und geschilderten Umweltfaktoren und ihre Wechselwirkungen beeinflussen.

Verkürzt ausgedrückt entsteht ein in der folgenden Tabelle grob illustriertes Wirkungsgefüge:

Schutzgüter	Zu erwartende Wirkung					Positiver Aspekt / Minimierung in der Planung
	Überbauung	Freiflächenverlust (Fauna)	Gas- und Staubemissionen	Lärm	Abwasser	
Arten und Lebensräume	(X)	(X)		(X)		Pflanzung von Bäumen
Boden	X					Minimierung der Versiegelung durch entsprechende Belagswahl
Wasser	X				X	
Klima und Luft	(X)		X			
Landschaftsbild	X					Pflanzung von Bäumen
Mensch				X		

Auf die einzelnen Schutzgüter bezogen heißt dies:

	Schutzgut	Auswirkung der Planung
1	Arten und Lebensräume	- Einschränkung potenzieller Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger durch Überbauung und zu erwartende intensivere Nutzung; - Vorbeeinträchtigung durch landwirtschaftliche Nutzung und bestehendes Baurecht
2	Boden	- Verlust bodenökologischer Funktionen durch Überbauung (Versickerung, Reinigung des Grundwassers, Lebensraum) - Vorbeeinträchtigung durch bestehendes Baurecht
3	Wasser	- Verringerung der Sickerfähigkeit durch Überbauung, zusätzliches Abwasser - Vorbeeinträchtigung durch bestehendes Baurecht
4	Klima und Luft	- Gas- und Staubemissionen durch Bautätigkeit, zusätzlichen Verkehr - Vorbeeinträchtigung durch bestehendes Baurecht
5	Landschaftsbild	- Ortsrandabrundung
6	Mensch	- zusätzlicher Lärm durch temporären Baulärm, kein erhöhter Wert gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan

Die räumlichen Auswirkungen sind weitestgehend auf das Vorhabengebiet und seine nähere Umgebung beschränkt.

## 5

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung, Planalternativen**

Bei **Nichtdurchführung der Planung** würde eine Bebauung im Rahmen des derzeitigen Baurechts stattfinden.

Die Planung fußt auf Gestaltungskonzepten, die in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt entwickelt wurden.

Als erhebliche und damit wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen der Planung sind zu nennen:

- Beeinträchtigung von Lebensräumen mit geringem Entwicklungspotenzial
- Überbauung und Versiegelung
- Zusätzliche Verkehre durch die Ausweisung eines Wohngebietes

Durch entsprechende Maßnahmen soll der Eingriff auf ein Minimum reduziert werden:

- Baumpflanzungen zur Eingrünung sowie zur Optimierung des Kleinklimas
- Verwendung sickerfähiger Beläge bei Stellplätzen und Hausvorzonen

Unter Einbezug der genannten Maßnahmen und im Hinblick darauf, dass der Ausgleichsbedarf nicht höher als beim Vorhabens- und Erschließungsplan Nr. 02-3 ist, kann der Bereich verträglich entwickelt werden. Zu dieser Beurteilung fließt als grundsätzliche städtebauliche Überlegung ein, dass die vorhandene Infrastruktur somit optimal ausgenutzt werden kann und städtebaulich interessante Strukturen entstehen.

## 6

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen** (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 19 BNatSchG)

Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten Fassung von Januar 2003.

## 6.1

### Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen nach Bestandskategorien

Die Beschreibung der Schutzgüter erfolgte im Kapitel 3.1

#### Bewertung gemäß Leitfaden:

(Hinweis: Die Abstufung der Kategorien lautet - mit aufsteigender Bedeutung - wie folgt: I unten, I oben, II unten, II oben, III).

In der Eingriffsregelung zum rechtsverbindlichen Vorhabens- und Erschließungsplan Nr. 02-3 wird das Gebiet der Bestandskategorie II zugeschlagen. Die Flächengröße des Deckblatts beträgt ca. 9.820 m<sup>2</sup>.



## 6.2

### Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplanes

Die Ermittlung der Eingriffsschwere erfolgt gemäß des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Januar 2003.

Der Planungsbereich wurde im ursprünglichen Bebauungsplan 02-62/1a „Klötzlmüllerstraße – südl. Sylvensteinstraße“ aufgrund der rechnerisch ermittelten GRZ von unter 0,35 der Kategorie B II zugeordnet. Der Bauvorschlag des Vorhabens- und Erschließungsplanes Nr. 02-3 hat eine Baudichte zwischen GRZ 0,57 – 0,62 und wurde damit der höheren Kategorie A II zuzuordnen. Die aktuelle Bebauung des Deckblattes ist mit einer GRZ 0,65 erneut der Kategorie A II zuzuordnen.

Die Wohnerschließung innerhalb der Cluster wurde bereits gebaut, innerhalb des BBP 02-62/1a ausgeglichen und wird daher nicht mehr berücksichtigt (graue Fläche).



Die Eingriffsschwere wird mit der Bestandskategorie überlagert, so dass sich folgende Kombination ergibt:

Eingriffsschwere	Eingriff	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Ohne Eingriff	bestehende Erschließung	3.060 m <sup>2</sup>
Typ A II	Wohngebiet in verdichteter Bauweise	6.760 m <sup>2</sup>
Fläche gesamt		9.820 m <sup>2</sup>

### 6.3

#### Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Für das Gebiet war in der ursprünglichen Planung ein Kompensationsfaktor von 0,5 angesetzt. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde wurde der Kompensationsfaktor für die Erhöhung des Baurechts für den Vorhabens- und Erschließungsplan Nr. 02-3 auf 0,8 festgesetzt. Der Kompensationsfaktor ist für die geplante Bebauung beizubehalten.

TYP	Art des Eingriffs	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Ergebnis in m <sup>2</sup>
A II	Wohngebiet in verdichteter Bauweise	6.760 m <sup>2</sup>	0,8	5.408 m <sup>2</sup>
B II (Ausgleich bereits erbracht)	Wohngebiet	6.760 m <sup>2</sup>	0,5	3.380 m <sup>2</sup>
<b>Notwendige Ausgleichsfläche</b>				<b>2.030 m<sup>2</sup></b>

Die Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass der Ausgleichsbedarf nicht höher als beim Vorhabens- und Erschließungsplan ist. Damit ist kein zusätzlicher Ausgleich für das "Deckblatt 3 zum Bebauungsplan Nr. 02-62/2a "südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße" nötig.

### 7

#### Zusammenfassung und Hinweise zum Monitoring

Die vorliegende bauliche Entwicklung im Anschluss an die bestehende Bebauung erscheint unter den gegebenen Randbedingungen als verträglich für den Ort und das Ortsbild. Es entsteht eine anspruchsvolle dichte Bebauung mit guter Ausnutzung der infrastrukturellen Einrichtungen.

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bei der Baufertigstellung zu überprüfen. Des Weiteren ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan hinsichtlich der effektiven langfristigen Umsetzbarkeit der Festsetzungen zu überprüfen.

Es werden keine langfristigen negativen Auswirkungen erwartet.