



BEBAUUNGSPLAN NR. 01-52/7

"Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. UMWELTBERICHT	3
1.1 Einleitung	3
1.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
1.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	4
1.2.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung:	6
1.2.2 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	6
1.2.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Landschaftsplanes	7
1.2.4 Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete	7
1.2.5 Biotopkartierung Bayern	8
1.3 Bestandsaufnahme	11
1.3.1 Potentielle Natürliche Vegetation	11
1.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	12
1.3.3 Bestandsaufnahme der Schutzgüter	13
1.3.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume	13
1.3.3.2 Schutzgut Boden	19
1.3.3.3 Schutzgut Wasser	20
1.3.3.4 Schutzgut Klima	21
1.3.3.5 Schutzgut Landschaftsbild	22
1.3.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)	22
1.3.4 Kultur- und Sachgüter	32
1.4 Bewertung des Bestandes	33
1.5 Auswirkungen des Vorhabens	35
1.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen EINSCHLIESSLICH der Prognose bei Durchführung der Planung	35
1.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	37
1.8 Vermeidungsmaßnahmen	37
1.9 Alternative Planungsmöglichkeiten	38
1.10 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	38
1.11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	39
1.12 Zusammenfassung	39

1. UMWELTBERICHT

1.1 Einleitung

1.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ befindet sich nördlich am Ufer der Kleinen Isar, ca. 700 m nördlich des Stadtzentrums von Landshut.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Piflaser Weg, westlich die Podewilsstraße, südlich und östlich verlaufen Geh- und Radwegverbindung.

Nördlich schließt an das Grundstück Mischbebauung an, entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Wohngebiet.

Auf der Fläche für das Planungsgebiet befinden sich derzeit ein Verbrauchermarkt, eine Waschanlage und eine Tankstelle.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Podewilsstraße – Nordöstlich der Kleinen Isar“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.976 m².

Es sind die Flächen der nachfolgenden Flur-Nummern enthalten: 917 und 917/4.

1.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die weitere Nutzung der vorhandenen Fläche und der städtebaulichen Neuordnung des Bereichs. Die Entwicklung der innerörtlichen, bereits für Handel und Gewerbe genutzten Flächen entspricht der Vorgabe einer Verminderung des Flächenverbrauchs und sichert einen schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Planung entspricht auch dem Grundsatz des Regionalplans, wonach die Funktionsfähigkeit bestehender, bereits integrierter Geschäftszentren nicht gefährdet werden soll.

Geplant ist den bestehenden in die Jahre gekommenen Einkaufsmarkt durch einen neuen zeitgemäßen Verbrauchermarkt zu ersetzen, der den heutigen Anforderungen entspricht. Ebenso soll die bestehende Tankstelle mit der veralteten Waschanlage durch einen Neubau ersetzt werden. Mit dieser Überplanung soll u.a. auch die derzeitige Verkehrssituation auf dem Gelände weiter verbessert werden.

So wird im Bereich der geplanten Fläche für den Verbrauchermarkt und für die Tankstelle mit der Waschanlage ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt.

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

Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes zu schutzbedürftigen Nutzungen sind besondere Sorgfaltsanforderungen daran zu stellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Die aktuellen Darstellungen der Flächennutzungsplanung werden im Parallelverfahren geändert (Flächennutzungsplanverfahren Nr. 10) und stehen somit der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung des Sondergebietes auf bestehenden bereits gewerblich genutzten Flächen
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Für die versiegelten Flächen und eine Teilfläche des Daches ist der Aufbau eines Trennsystems mit Versickerung des Oberflächenwassers in Mulden und Rigolen vorgesehen. Das Oberflächenwasser des südlichen Dachflächenteiles Verbrauchermarkt wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet, ebenso wie das Oberflächenwasser auf der geplanten Fläche der Tankstelle mit Waschanlage.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Im Verfahren wurden die durch den Parkplatzverkehr und die Tankbefüllungen zu erwartenden lufthygienischen Auswirkungen untersucht und bewertet.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Zum Schutz der Anwohner wurde eine Untersuchung vom Ingenieurbüro Greiner (siehe Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 210164 / 3 vom 19.04.2011) durchgeführt und ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. (siehe Anlage).
5	Vermeidung	Abfallrecht	Auf der Flur-Nr. 917 befand sich früher eine

UMWELTBERICHT**Zum Bebauungsplan Nr. 01-52/7 mit integriertem Grünordnungsplan
„Östlich der Podewilsstraße – Nördlich der Kleinen Isar“ in Landshut**

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
	von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen		chemische Reinigung und eine Tabakfabrik, zudem sind unterirdische verfüllte Heizöltanks bekannt. Auf Flur-Nr. 917/14 befindet sich eine Tankstelle (mögliche Bereiche mit einer Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe wie die alte Tankstelle und der Ölabscheider). Aus diesen Gründen sind Verdachtsbereiche bzgl. Altlasten zu erwarten. Deshalb ist vor Umnutzung für bestehenden Verdachtsbereiche ein nutzungsbezogenes Untersuchungskonzept für orientierende Altlastenuntersuchungen zu erstellen und nach Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut durchzuführen. Ebenso ist ein Rückbau- und Entsorgungskonzept beizubringen. Der Rückbau der Tankstelle ist durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Stadt Landshut und kann als gesichert eingestuft werden. Die Entsorgung hat entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut zu erfolgen.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	In einem großen Teil des Gebietes ist der Abfluss von Schmutz- und Regenwasser über ein Trennsystem vorgesehen. Ein Teil des Regenwassers wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt.
7	Schutz des Landschaftsbildes	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	Auf Grund der vorhandenen Betriebsanlagen besteht derzeit eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuplanung die umgebende Bebauung in Bezug auf das Landschaftsbild nicht zusätzlich verändert. Durch eine randliche Eingrünung, der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes und der Überstellung der Stellflächen mit Großbäumen wird das Landschaftsbild gegenüber dem derzeitigen Bestand erheblich aufgewertet.

1.2.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung:

Die Stadt Landshut gehört nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen zur Region 13 – Landshut und ist als Oberzentrum ausgewiesen.

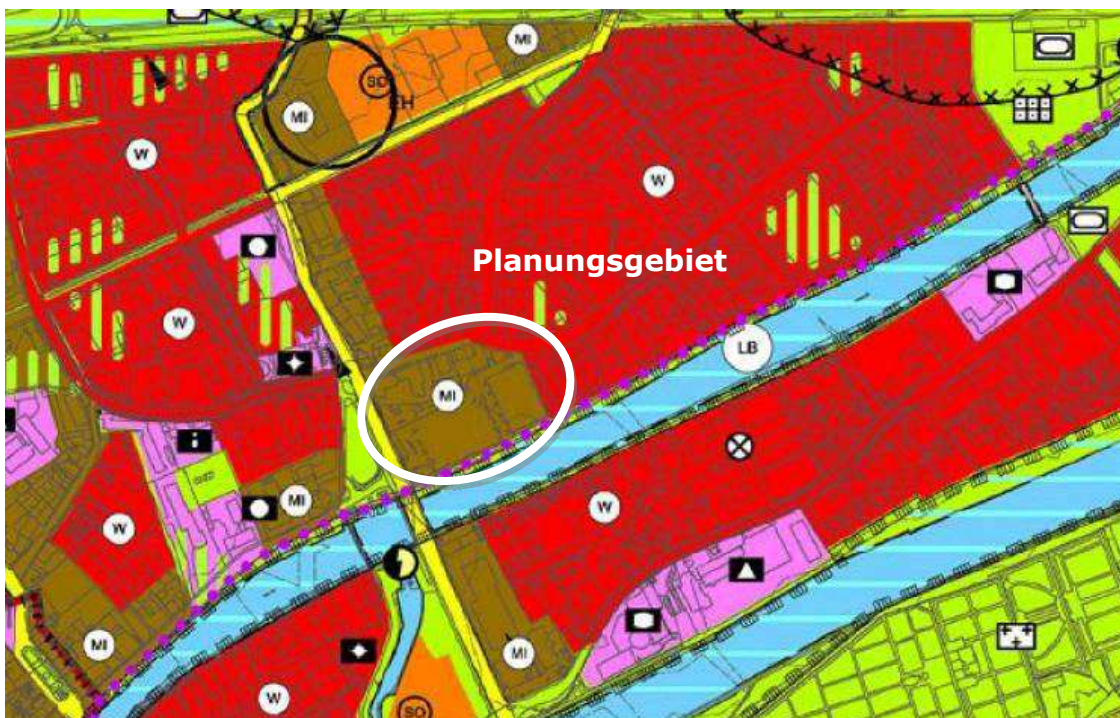
Der Regionalplan der Region 13 sieht folgende Ziele vor:

- Sicherung und Stärkung der Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und eines leistungsfähigen Wirtschaftsstandortes
- Ausweitung der Erwerbsmöglichkeiten durch Ausbau bestehender und Ansiedlung neuer Betriebe
- Sicherung und Stärkung der regionalen Versorgung
- Insgesamt Vermehrung der Zahl der Arbeitsplätze
- Steigerung des Anteiles an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen.

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Landshut für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Sondergebietsflächen zu schaffen.

1.2.2 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.06.2006 sind die neu zu überplanenden Flächen als Mischgebiet ausgewiesen.



(Ausschnitt aus dem FNP Landshut)

1.2.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Landschaftsplanes

Im derzeit rechtswirksamen Landschaftsplan sind die neu zu überplanenden Flächen als Bauflächen ausgewiesen. Die mit der Nummer 109 gekennzeichneten Biotope liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese kartierten Gehölze befinden sich zwischen dem Radweg und dem Ufer der Kleinen Isar. Eine Änderung des Landschaftsplanes im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht erforderlich.



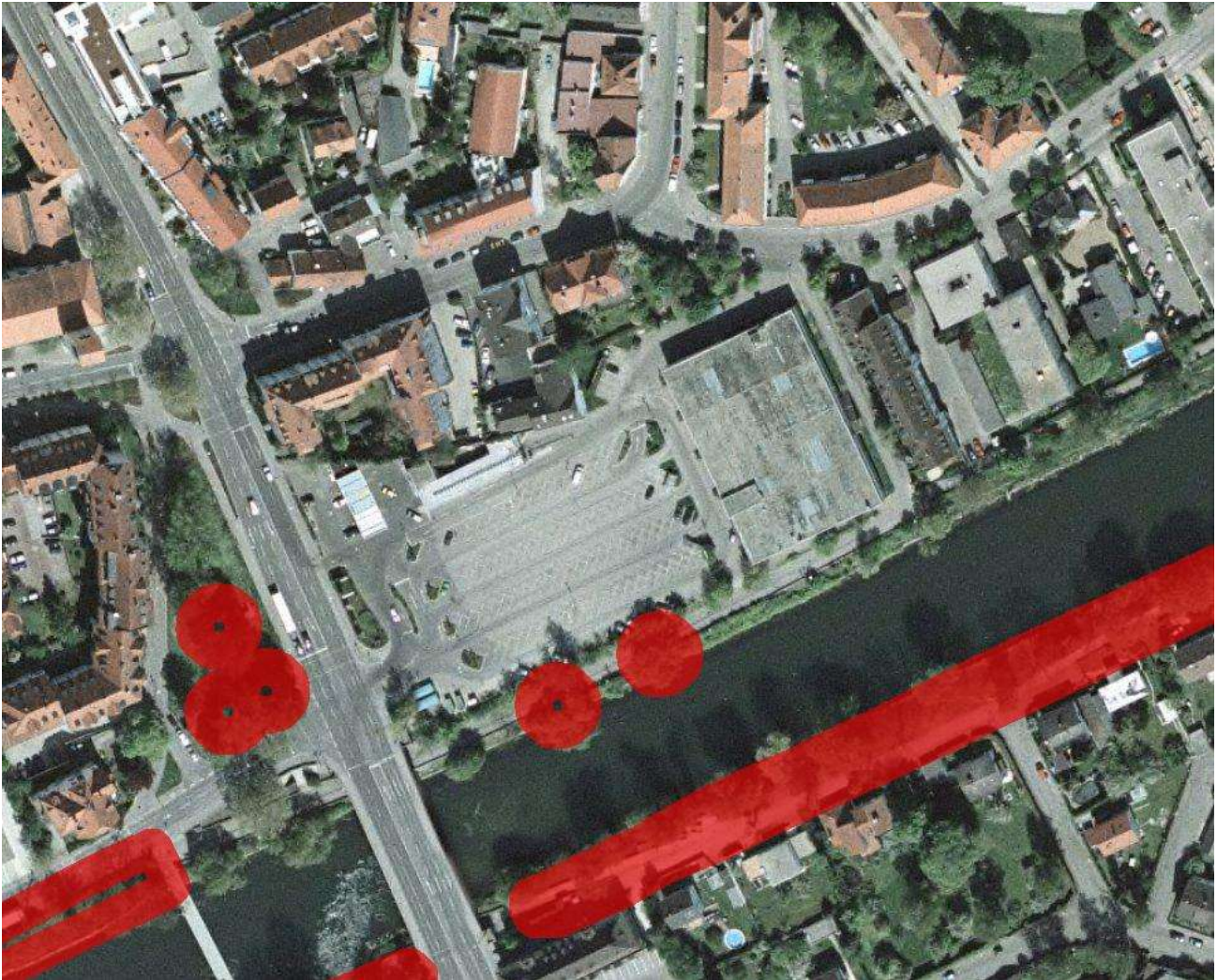
1.2.4 Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete

Aus der Karte des Regionalplanes Region Landshut (13) zeigt sich in diesem Bereich weder ein Landschaftsschutzgebiet noch ein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet.

1.2.5 Biotopkartierung Bayern

Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern kartiert. Südlich der Fläche befinden sich die zwei kartierte Biotope LA-0109-023, die als Gewässer-Begleitgehölze beschrieben sind. Diese Biotope werden von der vorgesehenen Planung nicht berührt.



Die zwei kartierten Biotope der Nr. 109 sind die zwei roten Kreise südlich des bestehenden Parkplatzes am Ufer der kleinen Isar. Diese zwei Bäume befinden sich zwischen Radweg und dem Fluss und werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Auf den nachfolgenden Fotos ist zu erkennen, dass durch den Geh- und Radweg und die vorhandene Ufermauer und der daraus sich ergebenden Entfernung eine Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben sicher ausgeschlossen werden kann.

So liegt der bestehende Geh- und Radweg mit Ufermauer in einer Breite von insgesamt 6,0 m zwischen der Grenze des geplanten Baugrundstückes und der Bäume. Dieser Geh- und Radweg ist voll versiegelt. Daran schließt sich eine bestehende Böschung auf dem Baugrundstück an, in die ebenso nicht eingegriffen wird. Die bestehenden Kronen der Bäume reichen nicht einmal ansatzweise bis zur

UMWELTBERICHT

**Zum Bebauungsplan Nr. 01-52/7 mit integriertem Grünordnungsplan
„Östlich der Podewilsstraße – Nördlich der Kleinen Isar“ in Landshut**

Grundstücksgrenze (mehrere Meter Abstand!). Eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben ist ausgeschlossen.

Bild Biotop 1 / Weide - rechter Kreis in der Luftaufnahme



Bild Biotop 2 / Weide – linker Kreis in der Luftaufnahme



UMWELTBERICHT

**Zum Bebauungsplan Nr. 01-52/7 mit integriertem Grünordnungsplan
„Östlich der Podewilsstraße – Nördlich der Kleinen Isar“ in Landshut**

Im nächsten Bild sind beide Weiden, die als Biotop kartiert sind zu erkennen.



1.3 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11.976 m². Diese Fläche entspricht dem für Sondergebietsansiedlung zur Verfügung stehende Bebauungsbereich. Für diese Fläche wurde die Bestandsaufnahme bezüglich der Schutzgüter durchgeführt.

1.3.1 Potentielle Natürliche Vegetation



(Ausschnitt aus der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern)

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald (vgl. Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern, M 1:500.000) in Erscheinung.

Als Baumarten der natürlichen Waldgesellschaften kommen Gem. Esche, Feld-Ulme, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Grau-Erle, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Rot-Buche, Hainbu-

che, Trauben-Kirsche, Vogel-Kirsche, Birke, Grau- und Schwarz-Pappel, Silber-Weide und Holz-Apfel vor.

1.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der bereits bestehenden intensiven Versiegelung und Bebauung ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung nicht erforderlich. Der bestehende Gehölzbestand entlang des Radweges und nördlich des bestehenden Verbrauchermarktes wird fast vollständig erhalten und durch zusätzlichen Eingrünungsmaßnahmen und Pflanzauflagen in seiner Biotopfunktion gestärkt. Ebenso wird der angrenzende Ufergehölzsaum durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die kleinen Restflächen an Grün zwischen den bestehenden Parkplätzen sind so isoliert und klein, dass eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht besteht.

Daher kann bei dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die geplante Bebauungsplanung berührt werden und dass für eine Reihe europarechtlich geschützter Arten eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 42 BNatSchG gegeben sein könnte, da keine Biotope dieser Arten im Wirkungsbereich / Vorhabensgebiet beeinträchtigt werden.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben. Die Durchführung einer saP ist nicht erforderlich.

1.3.3 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

1.3.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Versiegelte Fläche Größe 10.622 m²,
hier handelt es sich um eine durch Gebäude und Asphalt großflächig versiegelte Fläche.



Bild 1

Gemäß Leitfaden wird dies als **versiegelter Boden durch Gebäude und Asphalt** eingestuft und als Gebiet mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) erfasst.

Siedlungsgehölz

Größe 758 m²

Bei den Gehölzgruppen handelt es sich um *Fraxinus excelsior* (Gem. Esche) und *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) *Ulmus glabra* (Berg-Ulme) u.a. (Bild 2 und 3)

Entsprechend dem Leitfaden wird dies als **Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten** eingestuft und mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) erfasst.



Bild 2



Bild 3

UMWELTBERICHT

Zum **Bebauungsplan Nr. 01-52/7** mit integriertem **Grünordnungsplan**
„Östlich der Podewilsstraße – Nördlich der Kleinen Isar“ in Landshut






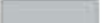
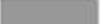

Diese Siedlungsgehölze werden zum größten Teil erhalten (siehe Plan Planung Grünflächen).






Bestand
M = 1:500


Podewilsstr. (St 2045)



Legende:

-  Geltungsbereichsgrenze
ca. 11.976 m²
-  Gebäude
-  Pflasterfläche
-  Asphalt
-  Beton
-  Strauchhecke

-  Nadelbäume Bestand (außerhalb Geltungsbereich)
-  Laubbäume Bestand (außerhalb Geltungsbereich)
-  Grünfläche: ca. 1.354 m²
(= 11,31% der Fläche des Geltungsbereiches)
- 1  Bestandsbaum mit Nummer, Erhalt: 31 Stck
- 27  Bestandsbaum Rodung
geschützt durch Baumschutz-
verordnung: 10 Stck




- 20  Bestandsbaum Rodung
ohne Schutz durch Baumschutz-
verordnung: 14 Stck
- Gesamt: 55 Stck





Bebauungsplan Nr.Nr. 01-52/7
"Östlich der Podewilsstraße -
Nördlich der Kleinen Isar"
Gemarkung und Stadt Landshut
Landkreis Landshut,
Regierungsbezirk Niederbayern
M 1 : 500



Planung
Grünflächen
M = 1:500



Legende:

-  Geltungsbereich, ca. 11.976 m²
-  Grünfläche geplant: ca. 2.597 m²
(= 21,69 % der Fläche des Geltungsbereiches)
-  Strauchhecke Erhalt

-  Umgrenzung von Flächen für extensive Dachbegrünung
-  Baugrenze
-  Nadelbäume Bestand (außerhalb Geltungsbereich)
-  Laubbäume Bestand (außerhalb Geltungsbereich)

- | | | |
|---|----------------|---------|
|  | Bäume Planung: | 49 Stck |
|  | Bäume Erhalt: | 31 Stck |
| | Gesamt: | 80 Stck |

Bebauungsplan Nr.Nr. 01-52/7
"Östlich der Podewilsstraße -
Nördlich der Kleinen Isar"
Gemarkung und Stadt Landshut
Landkreis Landshut,
Regierungsbezirk Niederbayern
M 1 : 500

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Die bestehende versiegelte Fläche besitzt keine Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Allenfalls die kleinen Bereiche mit den Gehölzpflanzungen sind in ihrer Lebensraumqualität etwas höher zu bewerten. Durch die Planung wird nur in sehr geringem Maße in die wenigen, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geeigneten, kleinteiligen Flächen eingegriffen. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Baubedingt werden nur kleine Restflächen an Grün innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert. Der größte Teil der begrünten Flächen wird erhalten und durch die zusätzlich geplanten begrünten Flächen vergrößert.

Die bestehenden Bäume werden zum größten Teil erhalten. Lediglich 24 Bäume von 55 müssen entfernt werden. Dabei handelt es sich zum Teil um junge Baumpflanzungen im Bereich des versiegelten Parkplatzes, zum Teil um ein paar wenige größere entlang des Radweges, die auf Grund des Kanalneubaues nicht erhalten werden können und um die Baumgruppe im nordöstlichen Bereich des Grundstückes. Diese Baumgruppe kann nicht erhalten werden, da sich im Laufe des Verfahrens herausgestellt hat, dass unter dieser Grüninsel zwei alte Erdtanks liegen, die entfernt werden müssen.

Von den 24 zu entfernenden Bäumen besitzen 14 einen deutlich geringeren Stammumfang von 65 cm und sind somit nicht mehr gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Landshut geschützt (siehe Plan Bestand). Lediglich 10 der 24 zu fällenden Bäume sind auf Grund ihrer Größe laut Baumschutzverordnung geschützt. Das heißt für diese 10 Bäume ist vom Amt für Naturschutz der Stadt Landshut für diese Fällung eine Befreiung zu erteilen. Für diese 10 Bäume ist Ersatz zu pflanzen. Vom Amt für Naturschutz wurde eine Befreiung zur Rodung bereits erteilt.

Nachdem im Grünordnungsplan 49 neu zu pflanzende Bäume festgesetzt sind, ist ausreichender Ersatz für diese gefällten Bäume geleistet.

Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß Baumschutzverordnung DIN 18900 vor Beeinträchtigungen während des Baubetriebes zu schützen.

Sollten trotz der Schutzmaßnahmen einzelne Bäume Schaden nehmen sind für diese Ersatzpflanzungen zu leisten.

Da bereits ein Großteil der Flächen versiegelt ist gibt es fast keine Veränderungen im Bereich der Bodenstruktur.

Durch die deutliche Erhöhung des Grünanteils von 11,3 % auf 21,7% und die Anzahl an Neupflanzungen von Bäumen ist durch diese Planung eine Verbesserung bezüglich des Schutzgutes zu erwarten (siehe Plan Planung Grünflächen).

Vermeidungsmaßnahmen können die geringen Auswirkungen zusätzlich vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, umfangreiche Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen und die Festsetzung, dass die nicht überbaute und befestigte Fläche zu bepflanzen und begrünen ist. Ein Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut ist auf Grund der hohen Vorbelastung nicht erforderlich.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Gegensatz zum Bestand sieht die Planung einen größeren Anteil an begrünten Flächen vor. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung als geringe Erheblichkeit.

Gemäß dem Leitfaden handelt es sich bei den vorgefundenen Flächen um Flächen mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

1.3.3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Der Untersuchungsbereich befindet sich auf einer ebenen Fläche oberhalb der Kleinen Isar.

Gemäß dem vorliegenden Geotechnischen Berichtes vom 23.06.2009, vom Büro IMH ist im Untersuchungsgebiet mit alt- bis mittelholozänen Schottern in Form von sandigen Kiesen zu rechnen. Im Vorfluterbereich der Isar sind teils Ablagerungen im Auenbereich sowie polygenetische Talfüllungen mit Lehmen, Sanden, Kiesen, sowie Torfeinlagerungen gegeben.

Der größte Teil der Fläche ist bereits bebaut bzw. versiegelt. Demnach ist hier die natürliche Bodenschichtung bereits verändert. Etwaig anzutreffende verunreinigte Auffüllungen wären ggf. entsprechend zu entsorgen.

Auf der Flur-Nr. 917 befand sich früher eine chemische Reinigung und eine Tabakfabrik, zudem sind unterirdische verfüllte Heizöltanks bekannt. Auf Flur-Nr. 917/14 befindet sich eine Tankstelle (mögliche Bereiche mit einer Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe wie die alte Tankstelle und der Ölabscheider). Aus diesen Gründen sind Verdachtsbereiche bzgl. Altlasten zu erwarten. Vor Umnutzung ist für bestehenden Verdachtsbereiche durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ein nutzungsbezogenes Untersuchungskonzept für orientierende Altlastenuntersuchungen zu erstellen und nach Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut durchzuführen. Sofern die orientierende Untersuchung weiteren Handlungsbedarf ergibt, ist ein Vorgehenskonzept zur Sanierung von festgestellten Bodenverunreinigungen zu erstellen und vorzulegen. Im Übrigen ist vor Abbruch des Altbestandes ein Rückbau- und Entsorgungskonzept beizubringen. Unabhängig vom Ergebnis der orientierenden Untersuchungen ist der Rückbau der Tankstelle, insbesondere soweit er unterirdische Anlagen betrifft, durch einen Fachgutachter zu begleiten und gegenüber dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Für den Fall der Feststellung von Bodenbereichen mit geruchlich oder farblich auffälligem Material ist der Fachbereich Umweltschutz umgehend zu informieren.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingt werden die Flächen im bebaubaren Bereich der Bauparzelle unwesentlich im Vergleich zum Bestand verändert. Auf der Fläche

finden sich höchstwahrscheinlich nur sehr kleine Teilbereiche die noch ein natürliches Bodengefüge aufweisen. Für die Neuplanung des Geländes erfolgen keine größeren Erdbewegungen (Ausnahme bei evtl. erforderlichem Bodenaustausch durch Altlasten) und Geländeänderungen. Im Gegensatz zum Bestand wird der Versiegelungsgrad reduziert. In den entsiegelten Bereichen wird der Erdanschluss wieder hergestellt und dauerhaft humisiert, das Schutzgut Boden erfährt hier eine Verbesserung. Im Bereich der Baufenster bleibt der Großteil der Flächen versiegelt. Ebenso werden im Rahmen des Neubaus die verunreinigten Bodenanteile ordnungsgemäß entsorgt. Dies ist eine deutliche Verbesserung zu dem jetzt bestehenden Zustand.

Ein Ausgleich bezüglich dieses Schutzgutes ist auf Grund der Verbesserung nicht erforderlich.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind keine negativen baubedingte und betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten, zum einen durch die bestehende weiträumige Versiegelung der Fläche und zum anderen durch die vorhandene Bebauung. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung als geringe Erheblichkeit.

Gemäß dem Leitfaden handelt es sich bei den vorgefundenen Flächen um Flächen mit versiegeltem Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton und sonstige Beläge.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

1.3.3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Grundwasser:

Bei den Erkundungen durch das Büro IMH wurde kein Schichten-/Grundwasser angetroffen. Jahreszeitlich bedingt ist mit unterschiedlich stark laufenden Schichten- und Oberflächenwässern zu rechnen.

Der Grundwasserstand steht in direktem Zusammenhang mit dem freien Wasserspiegel der Isar.

Nach Ortseinsicht liegt das Untersuchungsgelände ca. 5 m über dem zum Untersuchungszeitpunkt vorhandenen Wasserstand der Isar. Zur Planungssicherheit wird von den Gutachtern empfohlen, vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt/Stadt Landshut etc. Pegelraten (gebührenpflichtig) sowie Erfahrungswerte von Anwohnern einzuholen.

Die vom Straßenbauamt am 17.11.2010 eingeholten Pegelraten von der Messstelle L/ geben folgende Grundwasserstände an:

NW: 383,66 m ü. NN

MW: 384,92 m ü. NN

HW: 387,61 m ü. NN

Die mittlere Grundstückshöhe im Bestand auf der Fläche liegt bei ca. 389,50 m ü. NN. Die Überplanung wird sich an den Bestandshöhen orientieren. Somit liegt auch das geplante Gelände ca. 2,0 m über dem höchsten gemessenen Wasserstand.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Das Gelände liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und besitzt einen hohen intakten Grundwasserflurabstand, so dass hier weder baubedingt noch betriebsbedingt wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten sind. Durch die bestehende Versiegelung und Überbauung sind die oberen Bodenschichten auf einem Großteil der Fläche verändert. Dadurch ist die Grundwasserneubildungsrate auf diesen Flächen bereits stark verändert. So ist dadurch der Oberflächenabfluss in diesem Bereich bereits deutlich erhöht, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens auf kleine Restflächen verringert. Auf Grund des bestehenden Grundwasserflurabstands und den vorhandenen Bestand dürfte es durch die Planung keine zusätzlichen negativen Beeinträchtigungen für das Grundwasser selbst geben.

Es ist sogar von einem positiven Effekt durch die Planung auszugehen. Durch die Erhöhung der offenen Flächen in der Planung wird auf diesen Flächen die Grundwasserneubildungsrate erhöht und der Oberflächenabfluss gebremst.

Zusätzlich werden ein Großteil des Oberflächenwassers von den befestigten Flächen und ein Teil von den Dachflächen in Rigolen bzw. Mulden eingeleitet und in den Untergrund versickert. Das stellt eine deutliche Verbesserung zum Istzustand dar.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen in positiver Form zu erwarten.

Die positiven Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich durch die Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und die Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses durch die Erhöhung des Anteils an offenen Boden und durch die teilweise Versickerung des Oberflächenwassers in den Untergrund.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) erfasst, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand handelt.

1.3.3.4 Schutzgut Klima

Beschreibung

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Durch die unveränderte Versiegelung von einem Großteil der Flächen wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von den zulässigen Betrieben gehen keine klimatisch relevanten Emissionen aus. Auch ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Untersuchungsgebietes ist nicht zu erwarten. Auf der Fläche befinden sich bereits mehrere Gebäude. Darüber hinaus ist das Planungsgebiet von vorhandener

hoher Bebauung im Norden und Osten umgeben. Es ist davon auszugehen, dass die Gebäude selber kein größeres zusätzliches Abflusshindernis darstellen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

1.3.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Gebiet liegt nördlich der Kleinen Isar im innerstädtischen Bereich von Landshut. Südlich des Planungsgebietes verläuft ein Fuß- und Radweg. Zwischen diesem und dem vorhandenen Parkplatz befindet sich eine lockere Gehölzpflanzung. Im Westen schließt die Podewilsstraße, im Norden ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Mischgebiet und im Osten Wohnbebauung an.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Versiegelte Fläche, Siedlungsgehölz

Die im Planungsgebiet vorhandene Bebauung und Versiegelung stellt bereits eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a dieses als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) einzuordnen.

1.3.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)

Erholung

Beschreibung

Auf der Fläche selbst und im weiteren Anschluss befindet sich bestehende Bebauung (Misch- und Wohnbebauung). Ebenso grenzt es unmittelbar an die Podewilsstr. an. Dadurch ist das Gebiet erheblich vorbelastet. Die Aufstellung des Bebauungsplans verursacht im Prinzip keine zusätzliche Beeinträchtigung, da im Vergleich zum Bestand keine wesentlichen Änderungen eintreten. Das Planungsgebiet hat bisher praktisch keinen Wert für die Erholung.

UMWELTBERICHT

**Zum Bebauungsplan Nr. 01-52/7 mit integriertem Grünordnungsplan
„Östlich der Podewilsstraße – Nördlich der Kleinen Isar“ in Landshut**

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist hier mit keiner Änderung von den dauerhaften Störungen im Vergleich zum Istzustand zu rechnen. Der geplante Verbrauchermarkt wird größtenteils im Bereich des vorhandenen Verbrauchermarktes errichtet und schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an, so dass die von dem neuen Markt ausgehenden dauerhaften Störungen keine Steigerung oder Änderung in der Art der Störungen zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Erholung sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Lärm

Beschreibung:

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen des bestehenden Verbrauchermarktes, des bestehenden Parkplatzes und der bestehenden Tankstelle mit Waschhalle erheblich vorbelastet.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Bauphase wird es vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung im Zusammenhang mit dem Abriss der bestehenden Gebäude und der Neuerrichtung kommen. Anhaltspunkte dafür, dass dabei die maßgeblichen Vorgaben des Immissionsschutzes nicht eingehalten werden können, insbesondere die Richtwerte der AVV Baulärm, bestehen nicht. Ein etwaiger Nachweis bleibt ggf. den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die baubedingten Auswirkungen sind daher als gering einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Aus schalltechnischer Sicht ist bei städtebaulichen Planungen und der rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schutzzieles führen.

Durch das Schallgutachten des Ingenieurbüros Greiner vom 19.04.2011 (Bericht Nr. 210164/3) ist der Nachweis erbracht, dass unter Ergreifung geeigneter Schallschutzmaßnahmen, nämlich insbesondere die Errichtung einer Lärmschutzwand zum Grundstück Fl.-Nr. 919, die Beschränkung der Betriebszeiten der Tankstelle/Waschstraße, die Asphaltierung der Fahrwege, sowie die Einhausung der Laderampe Markt und ihre Schließung mittels eines Rolltores während der Be- und Entladung, die maßgebenden Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden können.

UMWELTBERICHT

**Zum Bebauungsplan Nr. 01-52/7 mit integriertem Grünordnungsplan
„Östlich der Podewilsstraße – Nördlich der Kleinen Isar“ in Landshut**

Unproblematisch ist dies im Hinblick auf den Nachtzeitraum; in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr werden die maßgebenden Immissionsrichtwerte durchgängig um mindestens 10 dB unterschritten, so dass die Immissionsorte nach Ziffer 2.2 lit. a) TA Lärm sogar außerhalb des Einwirkungsbereichs des Vorhabens liegen.

Im Hinblick auf den Tagzeitraum gilt im Einzelnen Folgendes:

An den nördlich bzw. nordwestlich zum Plangebiet situierten Immissionsorten entlang der Äußeren Regensburger Straße (IO 7 - IO 12) lassen sich die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach Nr. 6.1 lit. c) TA Lärm durch die Gesamtemission aller Nutzungen innerhalb des Plangebiets (Tankstelle, Verbrauchermarkt und Wertstoffsammelstelle) einhalten bzw. teils sogar deutlich unterschreiten. Die Schutzanspruchseinstufung nach Nr. 6.1 Abs. 1 lit. c) TA Lärm ist auch sachgerecht. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass sich die der Tankstelle nördlich benachbarten Wohnnutzungen im unbeplanten Bereich befinden und gegenwärtig mit den südlich situierten gewerblichen Nutzungen (Tankstelle, Verbrauchermarkt) einen gemeinsamen Gebietsumgriff bilden, der durch die Isar, die Podewilsstraße (St 2045) sowie die Äußere Regensburger Straße bzw. den Piflaser Weg abgegrenzt wird. Der Charakter dieses Umgriffs entspricht am ehesten einem "faktischen" Kerngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 7 BauNVO, da in diesem Baugebietstyp Wohnnutzungen, großflächiger Einzelhandel und Tankstellen zumindest grundsätzlich (nebeneinander) zulässig sind. Aus dieser Einstufung ergäbe sich der vorgenannte Schutzanspruch nach Nr. 6.1 Abs. 1 lit. c) TA Lärm unmittelbar. Im Ergebnis nichts anderes ergäbe sich für den Fall, dass man der Einstufung als "faktisches" Kerngebiet nicht folgen wollte. Denn für diesen Fall wäre jedenfalls eine Gemengelage zu konstatieren, die maßgeblich durch gewerbliche Nutzungen, nämlich die Tankstelle und den großflächigen Einzelhandel geprägt wird, und ebenfalls die Richtwerteinstufung nach Nr. 6.1 Abs. 1 lit. c) TA Lärm (ggf. unter Heranziehung der Vorschrift nach Nr. 6.7 TA Lärm) geboten erscheinen ließe.

An den nordöstlich bzw. östlich zum Plangebiet situierten Immissionsorten (IO 1 - IO 3) werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach Nr. 6.1 lit. d) TA Lärm durch die Gesamtemission aller Nutzungen innerhalb des Plangebiets einhalten bzw. teils sogar deutlich unterschritten, unbeschadet der Frage, ob der Schutzanspruch "allgemeines Wohngebiet" in Anbetracht der seit Jahrzehnten bestehenden Gemengelage zwischen den in Rede stehenden Wohnnutzungen und dem Verbrauchermarkt nicht tatsächlich sogar zu hoch angesetzt ist.

An den südlich zum Plangebiet situierten Immissionsorten (IO 4 und IO 5) werden die hier maßgebenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach Nr. 6.1 lit. c) TA Lärm durch die Gesamtemission aller Nutzungen innerhalb des Plangebiets nahezu durchgängig um mindestens 10 dB unterschritten, jedenfalls aber um deutlich mehr als 6 dB. Damit werden sogar die für allgemeine Wohngebiete nach Nr. 6.1 lit. d) TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten.

An dem westlich zum Plangebiet situierten IO 6 wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete nach Nr. 6.1 lit. d) TA Lärm durch die Gesamtemission aller Nutzungen innerhalb des Plangebiets einhalten bzw. teils sogar deutlich unterschritten, unbeschadet der Frage, ob der Schutzanspruch "allgemeines Wohngebiet" in Anbetracht der seit Jahrzehnten bestehenden Gemengelage zwischen der in Rede

UMWELTBERICHT

**Zum Bebauungsplan Nr. 01-52/7 mit integriertem Grünordnungsplan
„Östlich der Podewilsstraße – Nördlich der Kleinen Isar“ in Landshut**

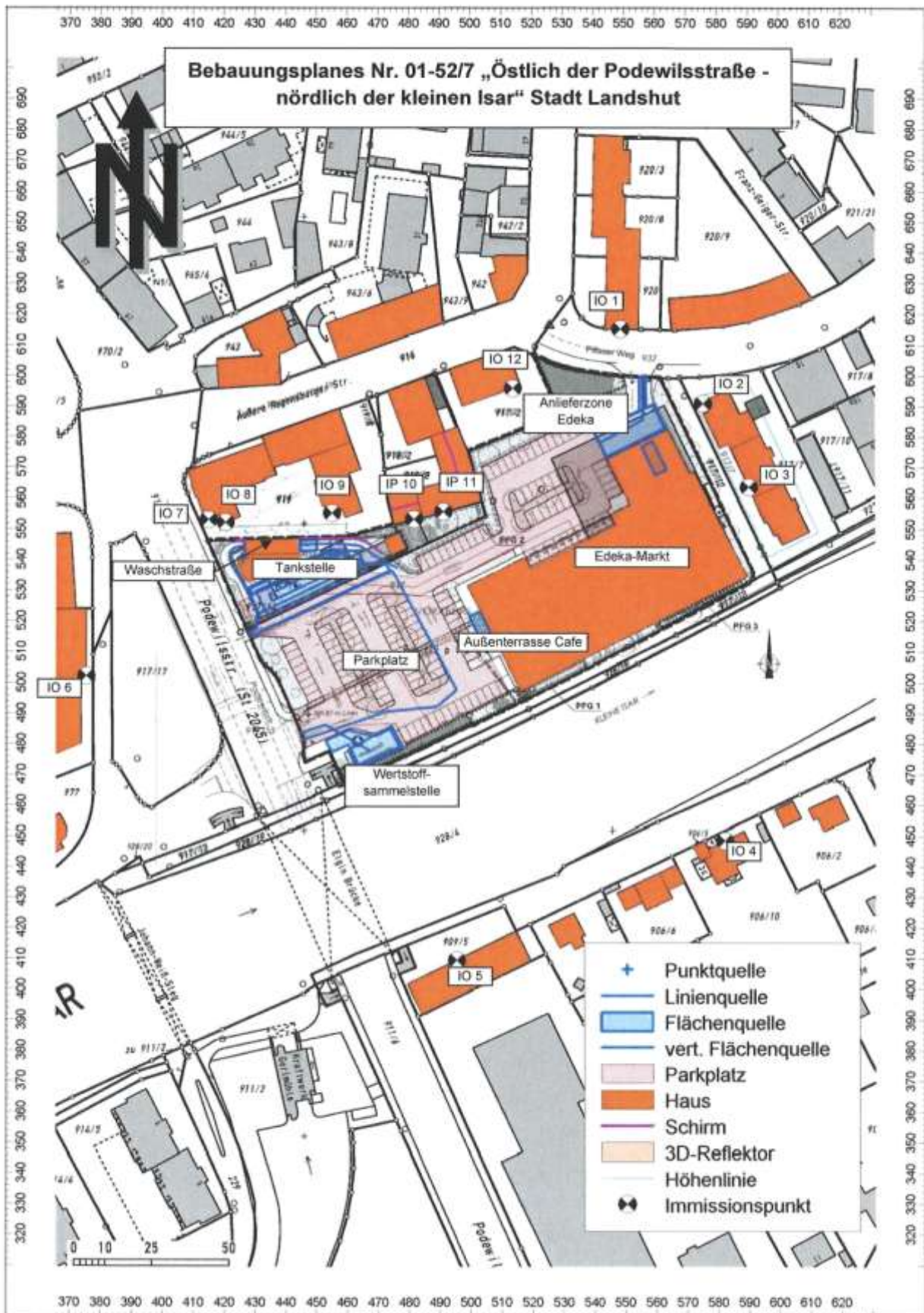
stehenden Wohnnutzung und dem Verbrauchermarkt sowie in Anbetracht der Prägung des Immissionsortes durch die Podewilsstraße (St 2045) nicht tatsächlich sogar zu hoch angesetzt ist.

UMWELTBERICHT

Zum **Bebauungsplan Nr. 01-52/7** mit integriertem **Grünordnungsplan** „Östlich der Podewilsstraße – Nördlich der Kleinen Isar“ in Landshut

Ingenieurbüro Greiner

Anhang A zu Bericht Nr. 210164 / 3 vom 19.04.2011



Wegen weiterer Einzelheiten wird auf das Schallgutachten des Ingenieurbüros Greiner vom 19.04.2011 (Bericht Nr. 210164/3) verwiesen, das Gegenstand der Bebauungsplanunterlagen ist.

Die Festsetzungen der Bebauungsplansatzung sichern die Möglichkeit zur Umsetzung der erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen. Soweit mangels Rechtsgrundlage die unmittelbare Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen in der Bebauungsplansatzung nicht in Betracht kommt, muss ihre Regelung dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Ebenso ist durch die Möglichkeit der Neuordnung der Tankstelle mit der Waschanlage von einer deutlichen Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich des Grundstückes selbst und im Bereich der Ausfahrt der Podewilsstraße zu rechnen.

Licht

Beschreibung:

Die derzeitigen Lichtverhältnisse auf den Parkflächen werden sich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht verändern. Der neu geplante Parkplatz liegt in dem gleichen Bereich des bestehenden.

Belichtung der nördlich situierten Wohnnutzungen / Sichtachsen

In diesem Zusammenhang wurde durch ein Gutachten, erstellt vom Architekturbüro Spitzner der Nachweis erbracht, dass erhebliche Auswirkungen auf die Belichtungssituation der nördlich situierten Wohnnutzungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen der "Sichtachsen" nicht zu erwarten stehen.

Das erstellte Gutachten bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die BELICHTUNG und die BLICKBEZIEHUNG der nördlich situierten Wohnnutzung kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf Grund des bestehenden Baumbestandes ist keine erlebbare Verschattung oder Einschränkung der Blickbezüge in der Wohnbebauung "Äußere Regensburger Straße 20/22" durch die Errichtung der Tankstelle entsprechend der vorliegenden Planung zu erwarten. Die Verschattung sowie die subjektiv empfundene Helligkeit in den Wohnungen wird maßgeblich durch den bestehenden Baumbestand, der sowohl die aktuelle als auch die geplante Bebauung deutlich überragt (siehe Simulation Dezember mit Baumbestand, Foto aktueller Ausblick) bestimmt. Da es sich größtenteils um Nadelbäume handelt, sind diese auch in den Wintermonaten relevant. Bei einer Betrachtung ohne Bäume wird auf das ganze Jahr durch den Neubau der Tankstelle in den Monaten Oktober bis Februar eine geringfügige Zunahme (rot schraffierter Bereich Anlage 4 Jahresauswertung) der Verschattung der Wohnbebauung "Äußere Regensburger Straße 20/22" erfolgen. Betroffen ist nur ein kleiner Teil der Wohnungen. Dies sind ausschließlich am Morgen die Wohnungen im westlichen Bauteil und am Abend die Wohnungen im östlichen Bauteil. Dabei ist am Tiefstand der Sonne am 21. Dezember eine ca. 1,5 Stunden längere Verschattung in einigen Wohnungen im EG und 1.OG zu erwarten. Die darüber liegenden Geschosse sind nicht betroffen. Die zusätzliche Verschattung verkürzt sich im Jahresverlauf jedoch deutlich, in den Monaten März bis September ist auch bei ohne Baumbestand keine zusätzliche Verschattung gegeben. Für die Blickbeziehungen ist derzeit

ebenfalls der bestehende Baumbestand maßgeblich. Durch den Neubau der Tankstelle erfolgt keine wesentliche Einschränkung. Bei Betrachtung ohne Baumbestand verdeckt der zweigeschossige Bereich der neuen Tankstelle weiterhin für einige Wohnungen im 1.OG einen Bereich. Für das EG und ab dem 2.OG ist keine wesentliche Änderung zu erwarten. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf das Gutachten des Architekturbüros Spitzner vom 29.03.2011 (BELICHTUNGSSIMULATION BLICKBEZIEHUNG) verwiesen, das Gegenstand der Bebauungsplanunterlagen ist.

Lufthygiene

Beschreibung der Tankbefüllung:

Bei der jetzigen Tankstelle wird beim Befüllen von „drucklosen“ Lagertanks das im Tank befindliche Luft/Gasgemisch durch die einströmende Flüssigkeit verdrängt. Vor der Einführung der Gaspendelung wurde diese Luft/Gasgemisch über die Entlüftungsleitung in die Atmosphäre geleitet.

Seit der Einführung der Gaspendelung vor über 20 Jahren wird eine zusätzliche Gaspendelrohrleitung mit der Entlüftungsleitung verbunden. An diese Zusatzleitung koppelt der Tankwagen seinen Gaspendelschlauch an. Durch das Ablassen des Kraftstoff vom Tankwagen in den Lagertank entsteht im Lagertank ein Überdruck und im Tankwagen ein Unterdruck. Dieser Unterdruck „zieht“ das Luft/Gasgemisch in den Tankwagen zurück. Es entsteht ein Kreislauf. Um einen möglichen Luftaustritt über die Entlüftungsleitung zu minimieren, muss vor der Entlüftungskappe eine Drosselscheibe mit einer Bohrung von 10 mm angebracht sein. Diese Drosselscheibe baut einen inneren Widerstand auf. Dennoch kann unter seltenen Umständen noch etwas Luft/Gasgemisch in die Atmosphäre gelangen. Um dies zu vermeiden kann anstelle der Drosselscheibe ein Über-Unterdruckventil VD/SV angebaut werden. Dieses Ventil erhöht den inneren Widerstand in der Entlüftungsleitung stärker als die Drosselscheibe, so dass das Luft/Gasgemisch zum Gaspendeln in den Tankwagen „gezwungen“ wird. Um die Betriebsgeräusche des VD/SV zu minimieren, sollte die Lage der Entlüftungsleitungen entsprechend gewählt werden.

Das bei der Befüllung der PKWs durch die einströmende Flüssigkeit verdrängte Gas-Luft-Gemisch wird durch eine in den Zapfsäulen eingebaute Rückführung abgesaugt und dem Lagertank wieder zugeführt. Die Gasrückführung wird permanent - d.h. bei jedem Tankvorgang – durch ein Monitoring-System überprüft, gemessen und überwacht. Bei Ausfall der Gasrückführung wird die Zapfsäule automatisch abgeschaltet.

Geruchliche Belästigungen, die über das nach den maßgeblichen Vorgaben zumutbare Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass sich die Situation gegenüber dem Bestand deutlich verbessern wird, da der zukünftige Tankstellenbetreiber gezwungen sein wird, die gegenwärtig geltenden Anforderungen zu erfüllen, insbesondere soweit es um den geruchsrelevanten Vorgang der Tankbefüllung geht.

UMWELTBERICHT

Zum **Bebauungsplan Nr. 01-52/7 mit integriertem Grünordnungsplan**
„Östlich der Podewilsstraße – Nördlich der Kleinen Isar“ in Landshut

Parkplatzverkehr:

Im Bestand wird ein Großteil der Fläche als Parkplatz für den bestehenden Verbrauchermarkt und die bestehende Tankstelle genutzt. Dieser Parkplatz ist vollständig versiegelt und mit nur wenigen Bäumen in einem Teilbereich überstellt. Die Fahrgassen und die Parkregelungen gerade in Verbindung mit dem Wartebereich der bestehenden Tankstelle ist schlecht strukturiert und unübersichtlich.



Durch die Neuplanung werden die Parkbereiche, Fahrgassen und Wartebereiche der Tankstelle neu gegliedert und in der Abwicklung des ruhenden Verkehrs damit deutlich verbessert. Zudem wird der Parkplatz intensiv mit breiten Wiesenstreifen überstellt mit einer Vielzahl an Großbäumen gegliedert (siehe Plan Planung Grünflächen). Daraus ergibt sich eine deutliche Verbesserung auf der Fläche im Hinblick auf die Lufthygiene bezüglich der Bestandssituation.

Belüftung

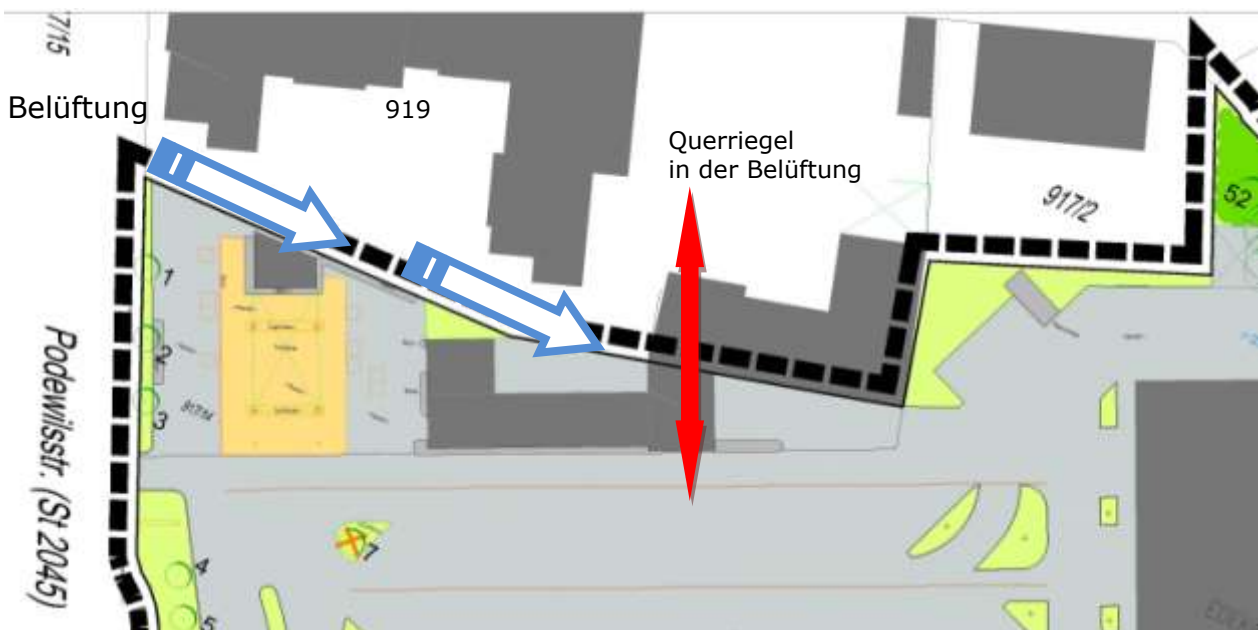
In einer offenen Bauweise sind die Belüftungsverhältnisse allgemein günstiger als in einer geschlossenen bzw. abweichenden Bauweise (mit verringertem Grenzabstand). Es gibt jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass auch bei verminderten Gebäudeabständen in einer abweichenden Bauweise eine ausreichende Lüftung der Gebäude nicht gewährleistet wäre.

Wichtig ist die Erhaltung und Entwicklung lokaler Luftaustauschbeziehungen zwischen einzelnen unversiegelten Freiflächen. Dabei ist ein System kleinerer, engmaschig verteilter und vegetationsbestimmter Freiräume, klimaaktive Freiflächen aufzubauen und zu erhalten.

Durch die Optimierung der geplanten Gebäudestellung und Höhe und die Erhaltung und die Schaffung von Durchlässen zur Belüftung wird eine ausreichende Belüftung sichergestellt.

Bei der Neuplanung der bestehenden Tankstelle und dem Verbrauchermarkt findet allgemein durch die Vielzahl an Verbesserungen (Stellung der Gebäude, Reduzierung des Versiegelungsgrades, Anlage von Pflanz- und Wiesenstreifen, Vielzahl an Baumpflanzungen, Neuordnung des Parkplatzes) eine Verbesserung der Belüftung auf der gesamten Fläche statt.

Im Gebäudebestand gibt es entlang der Flurgrenze zwei Bereich mit bestehender Grenzbebauung.

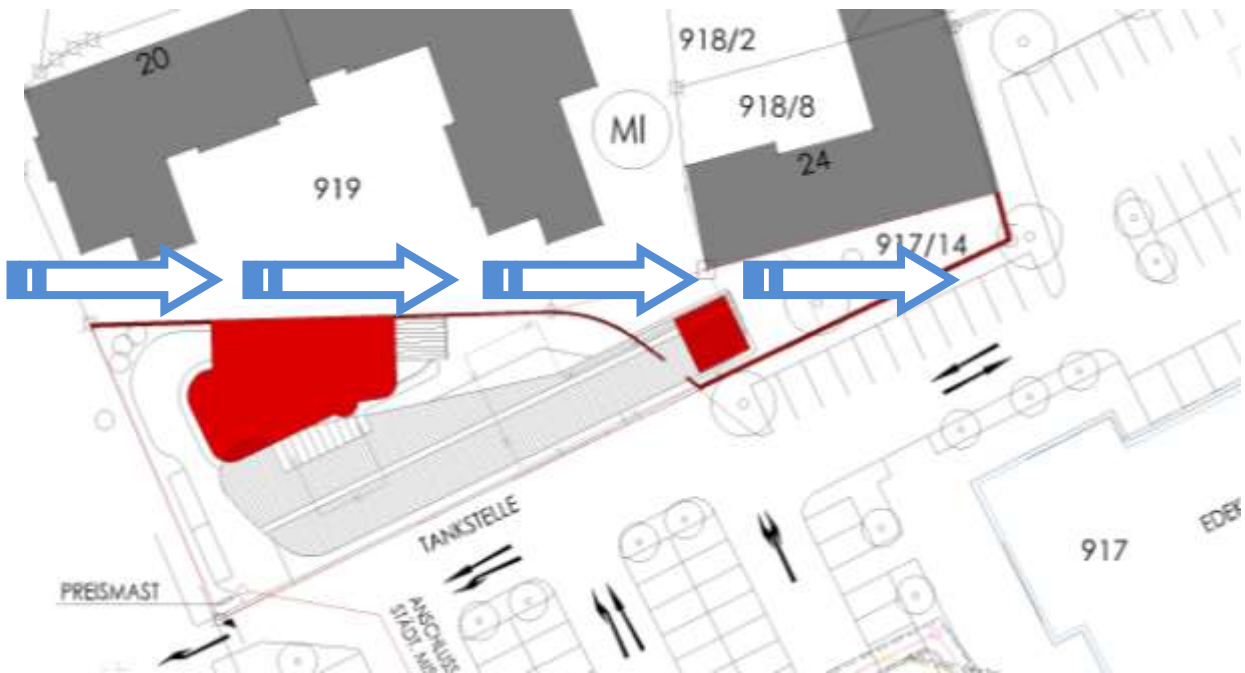


Durch die bestehende Grenzbebauung, bei der die bestehende Waschstraße an das angrenzende nachbarliche Wohnhaus auf Flur-Nr. 918/8 anschließt, besteht für die Fl.-Nr. 919 ein Gebäuderiegel, der für die Belüftung negativ anzusehen ist.

Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze wird im Bereich der neuen Tankstelle zu dem benachbarten Flurstück der Nummer 919 eine neuerliche Grenzbebauung ausgewiesen. Durch die Neuplanung werden die Gebäudeteile der Tankstelle mit Waschanlage so angeordnet, dass dieser Querriegel geöffnet wird. Durch diese Öffnung wird die Belüftung in diesem Bereich eindeutig verbessert.

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan Nr. 01-52/7 mit integriertem Grünordnungsplan „Östlich der Podewilsstraße – Nördlich der Kleinen Isar“ in Landshut



Im Grenzbereich, der bestehenden U-förmigen Wohnanlage auf Flur-Nr. 919 zu Flur-Nr. 917/14 wird die Belüftung durch die Neuplanung nicht wesentlich verschlechtert, da bereits im Bestand eine Grenzbebauung durch das Tankstellengebäude und eine Grenzwand vorhanden sind.





Durch die geplante Öffnung des zweiten Bereiches der bestehenden Grenzbebauung (Abbruch der alten Waschanlage) erfährt auch diese Wohnanlage trotz der Beibehaltung der Grenzbebauung im Tankstellenbereich durch die oben erläuterte Öffnung des Querriegels eine Verbesserung hinsichtlich der Belüftung.

So kann mit der Neuordnung der Stellung der Gebäudeteile der Tankstelle mit der Waschanlage die lokalen Luftaustauschbeziehungen zwischen einzelnen unversiegelten Freiflächen verbessert werden. Die in der Neuplanung vorhandenen vielzähligen engmaschig verteilter und vegetationsbestimmter Freiräume verbessern insgesamt das Kleinklima auf der Freifläche und haben damit zusätzlich positive Auswirkungen auf die Nachbarflächen.

1.3.4 Kultur- und Sachgüter

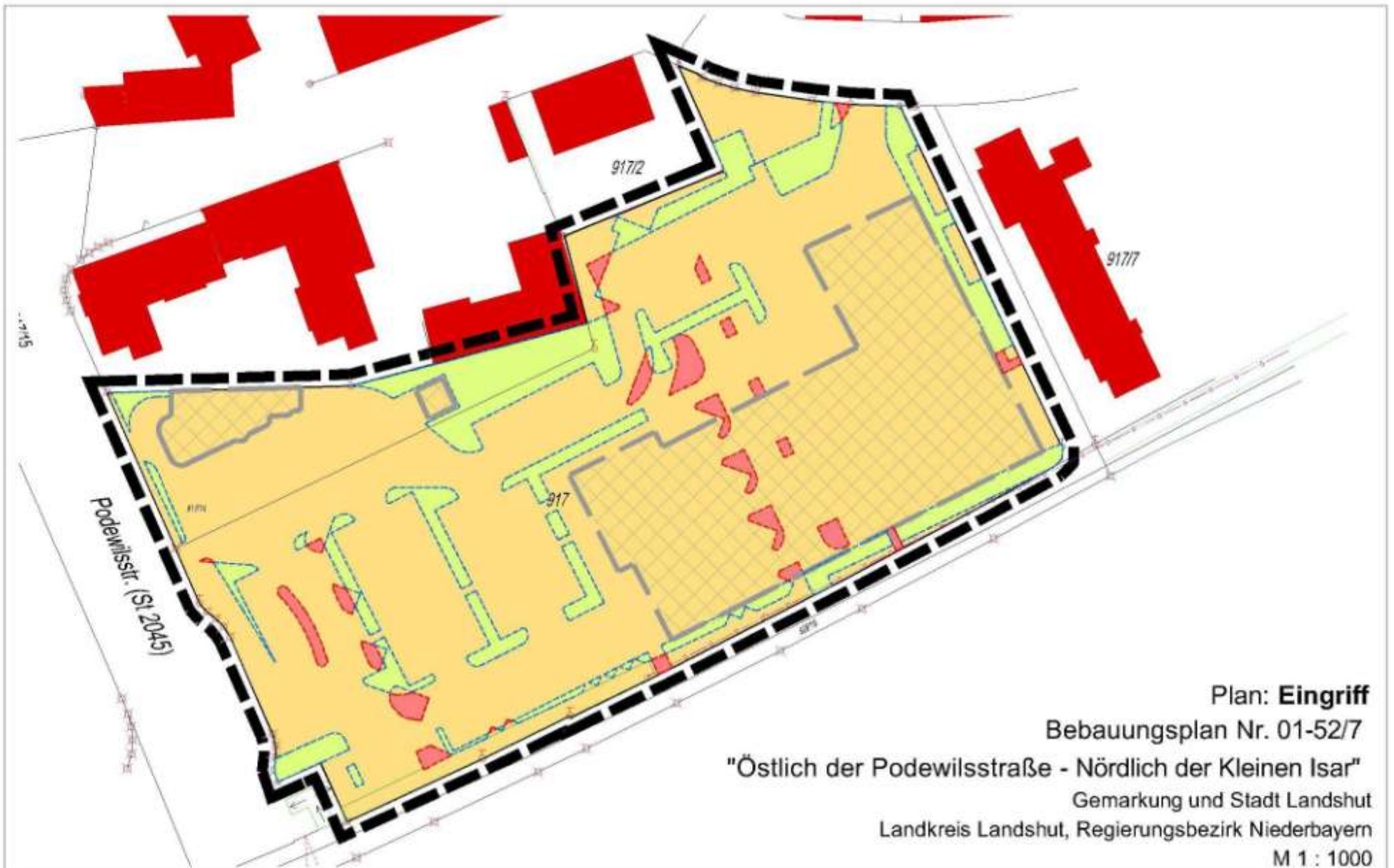
Es gibt auf Grundlage der verfügbaren Informationen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter auf der Fläche.

Es sind daher weder baubedingt noch betriebsbedingt Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

1.4 Bewertung des Bestandes

Dabei wurden die einzelnen 5 Schutzgüter wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Versiegelte Fläche	Versiegelte Flächen → Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	Versiegelter Boden durch Gebäude und feste Beläge → Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	Hoher intakter Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Sanierungsbereich (heterogene Bauform) → Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Siedlungsgehölz	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Hoher intakter Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Grünstrukturen → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild



Legende:

- Gebäude Bestand
- kein Eingriff

- Entsiegelung überbauter Bereiche
1.624 m²
- Versiegelung von begrünten
Flächen 330 m²

- geplantes Gebäude
- Geltungsbereichsgrenze

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan Nr. 01-52/7 mit integriertem Grünordnungsplan
„Östlich der Podewilsstraße – Nördlich der Kleinen Isar“ in Landshut

1.5 Auswirkungen des Vorhabens

Eingriff:	330 m²
Entsiegelung:	1.624 m²
Festgesetzte GRZ im SO:	Größer als 0,35

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ von über 0,35 ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von > 0,35), Typ A einzuordnen.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Auf der Planungsfläche befindet sich Bebauung, weite Teile sind zudem als Stellplätze bzw. Verkehrsflächen versiegelt. Gegenüber diesem Bestand, sieht die Neuplanung einen wesentlich höheren Anteil an begrünten Flächen und einen geringeren Anteil an versiegelten Flächen als bisher vor.

Neuversiegelung vorhandener begrünten Flächen:	330 m²
Entsiegelung bisher versiegelter Flächen:	1.624 m²
Entsiegelung abzüglich der Neuversiegelung:	1.294 m²

Nach der Tabelle ist somit kein Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt erforderlich.

1.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen EINSCHLIESSLICH der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.

UMWELTBERICHT

Zum **Bebauungsplan Nr. 01-52/7** mit integriertem **Grünordnungsplan**
 „Östlich der Podewilsstraße – Nördlich der Kleinen Isar“ in Landshut

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-einstu-fung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Bebauungsplan
Arten- und Lebens-räume	x			x			x			Das Plangebiet besteht aus großflächig versiegelten Bereichen (Parkplatz, Gebäude, Zufahrten). Der Gehölzbestand im Süden und Nordosten des Geltungsbereichs wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Kleinere Flächenanteile wie das Siedlungsgehölz haben eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. In den versiegelten Bereichen sind die Grundlagen für alle Tiergruppen als ungünstig zu betrachten. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten.
Boden	x			x			x			Der Boden ist bis auf kleine Teilbereiche fast vollständig durch Gebäude überbaut bzw. durch größtenteils asphaltierte Verkehrsflächen versiegelt. Diese Böden verfügen über keine Versickerungsleistung.
Klima/Luft	x			x			x			Flächen ohne wirksame Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche
Wasser	x			x			x			Gebiet mit ausreichendem Grundwasserflurabstand
Land-schafts-bild und Erholung	x			x			x			Das Landschaftsbild erfährt durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehenden Anlagen veränderten Landschaftsbildes. Die Flächen befinden sich im Stadtgebiet Landshut auf Flächen mit bestehender Bebauung. Ebenso befindet sich im Anschluss bestehende Bebauung.
Kultur u. Sachgüter	x			x			x			nicht vorhanden
Mensch und Gesundheit, Lärm	x					x		x		Die Auswirkungen bezüglich des Lärms, der Belichtung, der Sichtachsen und der Belüftung wurden betrachtet und die Beeinträchtigungen, soweit notwendig, durch Festsetzungen im Bebauungsplan der gesetzlich notwendigen Erfordernis gemäß minimiert.

1.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Dauer bliebe die bisherige Versiegelung auf den Flächen erhalten und die Altlasten blieben bestehen.

Die sehr geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar bezüglich Betriebsumbau und – Erneuerung an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle in wahrscheinlich wesentlich größerem Umfang erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes, die bestehende Vorbelastung der Fläche durch Versiegelung und die Vorteile durch die Lage der Fläche im Stadtzentrum und im Anschluss an die bestehenden Bebauung, nutzen zu können.

1.8 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Gehölzgruppen, Einzelbäume, Heckenstrukturen)
- Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung eines Großteil des Niederschlagwassers in Rigolen und Mulden
- Erhöhung der Fläche an offenen Boden (ca. 1.294 m²)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze
- Erhöhung der Flächen mit Erdanschluss

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Ergänzung der Baumreihe an der Podewilsstraße
- Aufbau einer Baumreihe entlang der Ostgrenze

- Aufbau von mehrreihigen Heckenstrukturen und Grünstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze
- Festsetzung der zulässigen Attikahöhen
- Festsetzung des zu erhaltenden Gehölzbestandes

1.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Aufteilung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Auf Grund der bestehenden Zufahrten, der Lage des Grundstücks ist die vorgesehene Aufteilung der Flächen für die Tankstelle mit Waschanlage und dem Verbrauchermarkt die einzige sinnvolle Möglichkeit. Auf Grund der Erfordernisse eines neuen Verbrauchermarktes ist es bei der Planung genauso wie bereits im Bestand erforderlich die Parkplätze der Straße zugewandt anzulegen.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur und dieser bereits bebauten Fläche ermöglicht einen sehr sparsamen Flächenverbrauch.

1.10 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden die Aussagen aus dem Geotechnischen Bericht des Büros IMH herangezogen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Demnach ist kein Ausgleich erforderlich.

Bei dem Schutzgut Mensch (Lärm) wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Beim Schutzgut Erholung konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden. Der Erholungswert wurde daher gutachterlich abgeschätzt.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Bezüglich der Beurteilung der Belichtung wurde eine Belichtungssimulation vom Architekturbüro Spitzner erstellt, die Blickbezüge mit Hilfe von Fotos und Grafiken aufgezeigt.

1.11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist nicht erforderlich.

1.12 Zusammenfassung

Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit von einem Einzelhandelsunternehmen, einem Tankstellenbetrieb und einer Waschanlage genutzt, Gehölzbestände sind in kleinen Teilbereichen im Nordosten und Süden vorhanden und werden erhalten.

Der besser in die vorhandene Siedlungsstruktur integrierte Neu- bzw. Ersatzbau für den Tankstellenbetrieb und das Einzelhandelsunternehmen entspricht den Vorgaben einer Verminderung des Flächenverbrauches und sichert den schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Zudem kann die Nahversorgung des Stadtteils auch in Zukunft gewährleistet werden.

Die Neuplanung verursacht keine neuen dauerhaft anlagebedingten Auswirkungen. Die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden und Wasser erfahren eine Aufwertung. Bezüglich des Schutzgutes Klima und Landschaftsbild ist mit keiner Verschlechterung zu rechnen.

Die Planung ermöglicht auch eine Entsorgung der verunreinigten Bodenschichten.

In der Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 210164 / 3 vom 19.04.2011, vom Büro Greiner ergeben sich aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-52/7 „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ in Landshut, sofern die unter Punkt 6 des Berichtes genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.

Durch die Neuplanung werden deutlich mehr begrünte Flächen mit Neuanpflanzungen entstehen. Die GRZ wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,8 festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Auf Grund der Verbesserung der Gesamtsituation im Zusammenspiel der Schutzgüter durch die Entsiegelung von bestehenden überbauten bzw. versiegelten Flächen ist kein Ausgleich erforderlich.

Landshut, den
STADT LANDSHUT

.....
(Rampf)
Oberbürgermeister