

# **Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit dem Deckblatt Nr. 27 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße“ mit dem Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße – Teilbereich 1“**

## **Umweltbericht**

### **1. Lage und heutige Nutzungen**

Das Planungsgebiet erstreckt sich im Westen der Stadt Landshut zwischen der Staatsstraße 2045, die als Autobahnzubringer zur A 92 München – Deggendorf fungiert, und der Bahnlinie München – Landshut. Im Osten befinden sich Wohnbauflächen, im Westen Gewerbegebiete, die zum Teil bereits bebaut sind. Die Flächen werden im Bestand landwirtschaftlich genutzt.

### **2. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanung / Landschaftsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan sowie der wirksame Landschaftsplan stellen den zur Fortschreibung vorgesehenen Bereich als „Gewerbefläche“ und „gliedernde und abschirmende Grünflächen“ im Bereich des Franzosengrabens und des Weiherbaches sowie im Anschluss an die Flutmulde dar. Über einen Teil des Fortschreibungsbereiches verlaufen die 110-kV-Bahnstromleitungen „Pfrombach – Landshut“ und „Landshut – Rosenheim“ sowie die Haupterschließungsstraße der Gewerbeflächen.

Die Grünflächen werden in Teilbereichen von den Schraffuren „Wasserabflussgebiet“, „Wasserrückhaltegebiet“ und „Hochwassergefährdung“ überlagert.

### **3. Anlass der Flächennutzungsplanänderung**

Für das Entwicklungsgebiet Landshut-Münchnerau wurde eine umfangreiche städtebauliche Voruntersuchung erstellt. Als Ergebnis kristallisierte sich der Bereich im Westen der Stadt für die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbeflächen gegenüber Alternativstandorten als der geeignetste heraus.

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes wurde eine städtebauliche Rahmenplanung für einen ca. 100 ha umfassenden "Gewerbepark" entwickelt (Dokumentation der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom Januar 1994). Die Rahmenplanung musste insbesondere den herausragenden ökologischen Standortbedingungen Rechnung tragen.

Mehrere Teilbereiche der Rahmenplanung wurden bereits realisiert. Die Bebauungspläne für den westlichen Bereich (Bebauungsplan Nr. 10-104/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - westlich Fuggerstraße – Bereich West“) und für das im Osten ehemals für Hitachi entwickelte Areal (Bebauungspläne Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ und 10-101 „Zwischen Verlängerung Jenaer Straße und Franzosengraben - mit Anbindung an die St 2045“) sind seit langem rechtskräftig, die geregelte bauliche Entwicklung ist zum überwiegenden Teil umgesetzt.

Für den dazwischen liegenden Bereich orientierte sich die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes an der in Aufstellung befindlichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 10-105. Die querenden 110 KV-Bahnstromleitungen „Pfrombach – Landshut“ und „Landshut – Rosenheim“ sollten, erhöht werden, um eine bauliche Nutzung im Bereich der Trassenkorridore zu ermöglichen.

## **4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Folgenden wird auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen.

### **4.1 Schutzgutaspekt Mensch und Erholung**

Die freiraumbezogene Erholung im Untersuchungsgebiet bezieht sich im Wesentlichen auf Radfahren, Joggen, Langlaufen und Spaziergehen. Durch die markanten Gehölzbestände im Weiherbachbereich und Gehölzgruppen an den Gräben, an der Bahn- und Straßenböschung sowie magere, blüten- und insektenreiche Böschungen im Bereich des Franzosengrabens sind erlebniswirksame Strukturen vorhanden. Naturnahe Elemente sind verstreut, und vor allem im Bereich des Weiherbachs, Franzosengrabens, der Pfettrach und einzelner Gräben zu finden. Die geringe Zerschneidung des östlichen Bereichs lässt eine gute naturbezogene Erholung über das Isartal, Flutmulde und entlang des Franzosengrabens zu.

#### **- Verbleibende Beeinträchtigung Schutzgut Mensch und Erholung:**

Das Untersuchungsgebiet ist bereits durch Geruchs- und Lärmbelastung durch den südlich angrenzenden Autobahnzubringer (Staatsstraße 2045) vorbelastet. Auch durch die nördlich angrenzende Bahnlinie ist das Gebiet belastet. Außerhalb des Geltungsbereiches liegend wird hier eine hohe Lärmbelastung erkannt.

Als Fazit der beiden Schutzgüter Mensch und Erholung ergibt sich für das Untersuchungsgebiet eine mittlere Wertigkeit. Sie wird den „Landschaftsräumen mit mittlerem bis hohem Naherholungspotenzial“ zugeordnet. Die Freizeitnutzung und die Erholungseignung werden durch Gewerbebauten sowie die Zerschneidung und Verkleinerung des optisch erfassbaren Raumes gemindert.

### **4.2 Schutzgutaspekt Boden**

Die Böden des Planungsgebietes sind seit Jahrzehnten anthropogen überprägt und durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Daraufhin ist der Boden als mittel einzustufen, da sich keine Versiegelungen und keine alten dominanten Gehölzbestände auf der Fläche befinden. Die anthropogene Veränderung tritt durch starke Entwässerung und jahrelange intensive landwirtschaftliche Nutzung zu Tage. Gering versiegelte Böden wie sie im Untersuchungsgebiet auftreten üben vielfältige Funktionen aus: Arten- und Biotopschutz, positive Beeinflussung des Stadtklimas, Speicherung von Niederschlägen, Grundwasserneubildung, Flächen für innerstädtische Erholung. Außerdem übernimmt der Boden als belebter Teil der Erdoberfläche zahlreiche Funktionen im Naturhaushalt, wie Nährstoffversorgung von Pflanzen, Abpufferung und Bindung von Schadstoffen, dadurch Schutz des Grundwassers, sowie als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt durch Speicherung von Niederschlägen und letztlich durch Regulation des Niederschlagsabflusses und der Grundwasserneubildung.

#### **- Verbleibende Beeinträchtigungen Schutzgut Boden:**

Im Zuge der Realisierung des neuen Gewerbegebietes ergibt sich eine Versiegelung der Flächen. Durch die Bebauung können die freien Flächen nicht wieder hergestellt werden. Dadurch kommt es zu einer Veränderung der Regelungs- und Lebensraumfunktion der anstehenden Böden hinsichtlich ihrer aktuellen Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ihrer Empfindlichkeit gegen projektbedingte Einwirkungen. Es kommt zum Verlust natürlich gewachsener Bodenschichten durch den Abbau von Steinen und Erden. Nur durch gut gewählte Ausgleichsflächen können die negativen Auswirkungen kompensiert werden. Die neuen Ausgleichsflächen tragen somit zum Klimaschutz bei, um den Naturhaushalt weiter aufrecht zu erhalten.

### 4.3 Schutzgutaspekt Klima/Luft

Die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung sowie die Bodenvoraussetzungen geben dem gesamten Gebiet eine hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, dessen ausgleichende Wirkung jedoch aufgrund geringer Wind- und Schneisenfunktion auf das Lokal- und Kleinklima beschränkt bleibt.

Den wertvollsten Teil des Untersuchungsgebietes stellt die Fläche im Südosten des Untersuchungsgebiets dar, die an die Flutmulde angrenzt. Die bodennahe, der Flutmulde angepasste Kaltluftströmung berührt den betrachteten Raum an der Südostseite, biegt anschließend dem Verlauf der Flutmulde folgend nach Osten um und verläuft ab hier entlang der Talachse. Die Flutmulde ist demnach für den Nordteil der Stadt Landshut die wichtigste Frischluftschneise für bodennahen Wind, der die dicht bebauten Stadtteile bei Schwachwindwetterlagen mit Frischluft versorgt bzw. für thermischen Ausgleich sorgt. Im Nordwesten des Planungsgebietes befinden sich Kleingärten mit hoher Wärmeausgleichsfunktion.

#### - Verbleibende Beeinträchtigungen Schutzgut Klima/Luft:

Durch das neue Gewerbegebiet kommt es zu einer Versiegelung der Erdoberfläche und die Grünstrukturen entfallen. Dadurch kommt es zu einer Veränderung des Kleinklimas. Beeinträchtigung der Luftqualität, Schadstoff- und Lärmemissionen und Verbauung von Schneisen mit Schwachwinden / Verringerung Frischluftzufuhr für die Stadt Landshut treten hier auf.

Das durch die Versiegelung entstehende Risiko wird durch Minimierungsmaßnahmen auf ein mittleres Maß gesenkt.

### 4.4 Schutzgutaspekt Wasser

Das Gebiet ist vor allem von Überschwemmungsgebieten, Wasserabflussgebieten, Wasserrückhalteflächen und wassersensiblen Bereichen gekennzeichnet.

Daher sind die natürlicherweise von Hochwasserabfluss und -rückhalt betroffenen Gebiete als hoch zu bewerten. Zur Rückhaltefläche gehören großflächig die Weiherbachaue und Teilbereiche westlich der Flutmulde, die in Wasserabflussgebiete übergehen. Die Wasserrückhalteflächen in der Weiherbachaue und östlich der Fuggerstraße sind entsprechend als hoch einzustufen.

Das Gebiet östlich der Fuggerstraße liegt in einem wassersensiblen Bereich. Im Jahr 2013 wurde eine wasserrechtliche Plangenehmigung zur teilweisen Auffüllung bzw. Abgrabung des Gebiets östlich der Fuggerstraße erteilt. Die zulässige Auffüllung bewirkt, dass der Bebauungsbereich nicht in einem Überschwemmungsgebiet liegt.

Somit müssen das Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser durch neu geschaffene Entwässerungssysteme oder durch wasserdurchlässige Beläge auf z.B. Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

#### - Verbleibende Beeinträchtigung Schutzgut Wasser:

Während die Auswirkungen der Bauphase auf das Schutzgut Wasser weitgehend als gering zu betrachten sind, entstehen durch die Anlage auch mittlere Risiken, die durch die verminderte Grundwasserneubildung und die Funktionsänderung des Retentionsraumes bedingt sind.

Das Grundwasser wird durch die Umnutzung und Versiegelung zusätzlich belastet. Es kommt zu einer Veränderung des natürlichen Bodenwasserhaushaltes durch Drainage und einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Der Verlust des Retentionsraumes kann ausgeglichen werden, allerdings mit geringerer Verweildauer des zurückgehaltenen Hochwassers.

### 4.5 Schutzgutaspekt Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet wird im Bestand überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Gegenüber dem Ist-Zustand führt eine Nutzung als Gewerbegebiet zu einem Verlust des wertvollen Lebensraumes von Pflanzen und Tieren, der kaum minimiert werden kann. Der hohe Versiegelungsgrad führt zu deutlichen Eingriffen in die Lebensraumqualität. Wechselwirkungen ergeben sich auch hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.

Entlang des Franzosengrabens und im südlichen Geltungsbereich schließen die Arten- und Biotopschutzprogramme der Stadt Landshut mit den Nummern 55 und 57 an. Diese Bereiche werden weiter ausgebaut, fließen direkt in die Ausgleichsfläche mit ein und bleiben weiterhin

erhalten. An der Bahnlinie München – Landshut, sowie entlang des Geltungsbereiches im Norden schließt das Biotop mit der Nummer 25 an. Flussabwärts der Pfettrach schließt das Biotop mit der Nummer 33 an. Diese Biotope sind durch die Bebauung nicht gefährdet und bleiben weiterhin bestehen.

Das Biotop Nummer 24 besteht aus mehreren Teilflächen. Eine Teilfläche verläuft von West nach Ost entlang des Weiherbaches und wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Eine Teilfläche liegt südlich des Franzosengrabens und befindet sich teilweise im Bereich der künftigen Gewerbefläche und der daran anschließenden Grünfläche. Auf dieser künftigen „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ finden umfangreiche Maßnahmen im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung statt, die unter anderem den Verlust dieses Biotops ersetzen.

Die Weiherbachaue und das nordöstliche Teilgebiet im Umgriff des Franzosengrabens sowie die anschließenden extensiven Magerrasen und –wiesen zur Flutmulde haben eine hohe Lebensraumqualität. In diesem Bereich befindet sich der Lebensraum des Rebhuhns, das die extensiv genutzten Feucht- und Trockenlebensräume aufsucht.

Die Randbereiche sind gut von Straßen- und Wegebegleitgrün und von dichter Gehölzpflanzung durchgrünt. Diese werden durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt und bleiben bestehen.

Besonders hervorzuheben ist das Rebhuhn- und das Eisvogelvorkommen, die das Vorkommen hochwertiger Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet zeigen. Für betroffene saP-relevante Arten, wie Rebhuhn, Feldlerche, Zauneidechse und Schlingnatter, werden spezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen, die als Artenschutzauflagen im vorliegenden Umweltbericht integriert werden, erforderlich. Dazu wird die CEF-Maßnahme C1 auf 1 ha extensiv bewirtschafteter Grünlandfläche für Rebhuhn inklusive weiterer Feld- und Wiesenbrüter sowie Reptilien durchgeführt. Im Rahmen des Monitorings werden Maßnahmen zur Bestandsüberprüfung der seltenen Vogelarten definiert, die gegebenenfalls zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nach sich ziehen können.

#### - **Verbleibende Beeinträchtigung Arten und Lebensräume:**

Da die Minimierungsmaßnahmen nur in sehr beschränktem Maß für die Eingriffe in die teilweise wertvolle Tier- und Pflanzenräume möglich sind, verbleibt ein mittleres bis hohes Risiko, das durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

Als Fazit der beiden Schutzgüter Arten- und Lebensräume ergibt sich für das Untersuchungsgebiet, dass durch die Bebauung die bedeutsamen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren gehen. Es kommt zu einer Verarmung der Landschaft an Ackerrainen, Hecken, Feldgehölzen und anderen Gehölzstrukturen verbunden mit einem Verlust von wichtigen Lebensräumen für Flora und Fauna in der Agrarlandschaft und einer Verschlechterung des lokalen Biotopverbundes.

#### **4.6 Schutzaspekt Landschaftsbild**

Durch die zwei Hochspannungsleitungen ist bereits ein Zerschneidungsgrad gegeben. Zwei dominante Verkehrslinien, Staatsstraße 2045 und Bahnlinie München – Regensburg, tangieren das Untersuchungsgebiet. Sie verlaufen auf Dämmen, grenzen das Gebiet optisch von den umgebenden Räumen ab und beeinträchtigen das Landschaftsbild schon vorher. Von den meisten Standorten im Untersuchungsgebiet gibt es Blickbeziehungen zur Eugenbacher Kirche im Nordwesten und zur Stadtsilhouette Landshuts mit Burg Trausnitz und weithin sichtbarem Martinsturm im Südosten als unverwechselbare Merkzeichen, die die Orientierung ermöglichen. Weitere Blickbezüge ergeben sich nach Richtung Altdorf. Diese Blickbeziehungen tragen zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei.

#### - **Verbleibende Beeinträchtigung Schutzgut Landschaftsbild:**

Die geplante Nutzungsänderung und die damit verbundene Versiegelung wird das Landschaftsbild verändern. Die Landschaft wird durch das neue Gewerbegebiet seine reizvollen Blickbezüge und Gehölzbestände verlieren. Der Talraum bildet derzeit noch eine attraktive und typisch gegliederte Landschaft, auch wenn im Talraum eine intensive Landwirtschaft betrieben wird. Des Weiteren wird es zu einer landschaftsuntypischen Bebauung kommen, einer Verfremdung natürlicher Landschaftsstrukturen und zu einer Verarmung der Landschaft an gliedernden und belebenden Strukturen wie Baumreihen, Hecken oder Alleen. Verloren gehen auch zu großen Teilen die

landschaftstypischen Nutzungen, das naturraumtypische Feinrelief, die landschaftstypischen Strukturen wie Gräben, Röhrichtzonen und Gehölzbestände. Die Störung des Landschaftsbildes wird durch weithin sichtbare technische Anlagen, wie Hochspannungsleitungen oder Verkehrslinien weiterhin bestehen bleiben. Das geplante Gewerbegebiet soll durch Grün- und Gehölzstrukturen bestmöglich eingebunden werden.

#### **4.7 Schutzgutaspekt Boden- und Baudenkmäler**

Im Planungsgebiet ist ein oberirdisch nicht mehr sichtbares Bodendenkmal vorhanden und ein Ersatzstein für eine nicht mehr vorhandene Burgfriedenssäule.

Im Westen, außerhalb des Planungsgebietes, liegt das verebnete viereckige Grabenwerk unbekannter Zeitstellung.

Südlich des LFoundry-Werkes und des Dammes befindet sich der Ersatzstein für nicht mehr vorhandene Burgfriedenssäule oder –steine. Die Burgfriedenssäule ist nur noch durch Ersatz-Betonsteine gekennzeichnet.

Nordwestlich der Flächennutzungsplanänderung in rund 1.000 m Entfernung befindet sich das landschaftsprägende Baudenkmal Pfarrkirche St. Georg in Altdorf (D-2-74 113-13).

Die Pfarrkirche St. Georg liegt auf einer Höhe von 461 m üNN wesentlich höher als das geplante Gewerbegebiet, das sich auf einer Höhe von 393 m üNN befindet.

Die Burg Trausnitz (D-2-61-000-563) liegt in südöstlicher Richtung und ist mit einer Höhe von 465 m ü NN ebenfalls wesentlich höher als die Gewerbegebietsausweisung.

##### **- Verbleibende Beeinträchtigung Schutzgut Boden- und Baudenkmäler:**

Das nördlich des Weiherbachs liegende verebnete viereckige Grabenwerk befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebiets und ist von der neuen Bebauung nicht betroffen und wird nicht beeinträchtigt.

Für den Ersatzstein für nicht mehr vorhandene Burgfriedenssäulen oder –steine sind keine negativen Auswirkungen gegeben, da er sich im Bereich der künftigen Ausgleichsfläche befindet.

Die dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nächstgelegenen Baudenkmäler sind die Burgfriedenssäule im Geltungsbereich des LA Park und die Kath. Pfarrkirche St. Georg in Eugenbach. Im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung und der Aufstellung des Bebauungsplanes LA Park wurden die möglichen Beeinträchtigungen von Baudenkmälern durch das geplante Gewerbegebiet bereits eingehend untersucht.

Bei der hier vorliegenden Neuausweisung handelt es sich um einen Lückenschluss zwischen zwei bestehenden Gewerbegebieten.

Die Pfarrkirche St. Georg in Altdorf liegt auf einer Höhe von 461 m üNN wesentlich höher als das geplante Gewerbegebiet, das sich auf einer Höhe von 393 m üNN befindet.

Die geplanten Gebäude haben überwiegend eine maximale Firsthöhe von 16 m, im Kreuzungsbereich Fuggerstraße/Theodor-Heuss-Straße befinden sich zwei kleinere Bauzonen in denen die Gebäude eine maximale Firsthöhe von 24 m haben können.

Die Sichtbezüge vom Gewerbegebiet aus in Richtung der Pfarrkirche bleiben vom Norden des Gewerbegebietes, von der Weiherbachaue aus, uneingeschränkt erhalten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbezüge vom und zum Baudenkmal Pfarrkirche St. Georg liegt deshalb nicht vor.

Der unmittelbare Blickbezug zur Burg befindet sich im Südosten des geplanten Gewerbegebietes, am westlichen Randbereich der Flutmulde. Auch hier ist eine Beeinträchtigung der Blickbeziehung durch die geplante Bebauung nicht gegeben.

Die Sichtbeziehung zwischen der Pfarrkirche und der Burg Trausnitz, die auf einer Höhe von 465 m üNN liegt, wird durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Durch das bereits bestehende, im Westen unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet LA-Park und die beiden Hochspannungsleitungen die das Gebiet queren und die stark befahrene Theodor-Heuss-Straße sind die Wirkungsräume und die Sichtbezüge vom und zum Denkmal ohnehin bereits vorbelastet.

## **5 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung und Verminderung sind grünordnerische und bauliche Maßnahmen zur Gestaltung des Planungsgebietes und zur optischen Einbindung vorgesehen. Sie sind durch Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 (1) BauGB verbindlich festgesetzt.

### **5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Eine entsprechende Bilanzierung des Vorhabens wird im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, als Bestandteil des Umweltberichts zum Bebauungsplan vorgenommen.

Durch die Überlagerung der Kategorieeinstufungen des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzung (Eingriffsschwere) ergibt sich auf dem geplanten Grundstück eine Beeinträchtigungsintensität, die auf der Grundlage der Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren des Leitfadens umgesetzt wird. Durch eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ergibt sich eine Eingriffssumme von 219.809 m<sup>2</sup>, eine interne Ausgleichssumme von 236.394 m<sup>2</sup>. Somit verbleibt ein Überschuss von 16.585 m<sup>2</sup>. Durch diesen Überschuss besteht genügend Puffer, falls für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen in 5 Jahren ein zusätzlicher Ausgleich entstehen sollte.

### **5.3 Maßnahmen Artenschutz**

Zusätzlich zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der im Sommer 2012 durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich. Da durch die geplante Maßnahme unter Beachtung der formulierten Optimierungsmaßnahmen Verbotstatbestände berührt werden können, sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, sogenannte CEF-Maßnahmen, notwendig, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die CEF Maßnahmen werden auf die durch das Vorhaben beeinträchtigten Arten Zauneidechse, Schlingnatter, Rebhuhn und Feldlerche ausgerichtet.