
Projekt:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03-58
„Südlich Oberndorferstraße“, Stadt Landshut**

**ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS
gemäß UVPG in der Fassung vom 20.10.2014, ergänzt 13.11.2015**

Auftraggeber / Bauherr:

ODS Projektentwicklung GbR
Mooswiesenweg 5
84034 Landshut

Auftragnehmer:

Planungsbüro E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Fax 08 71/9 23 93-18
Mail buero-landshut@egl-plan.de

Bearbeiter:

Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin
Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

20.10.2014, ergänzt 13.11.2015

21415-vorpruefung-x-151021.doc

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Grundlagen	4
1.1	Anlass und rechtliche Grundlagen	4
1.2	Inhalte und Kriterien der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls	4
1.3	Daten und Informationsgrundlagen	4
1.4	Räumliche Abgrenzung und Verfahrensablauf	5
1.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen...	5
2	Merkmale des Vorhabens	6
2.1	Größe des Vorhabens	6
2.2	Vorgesehene Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	8
2.2.1	Wasser	8
2.2.2	Boden	8
2.2.3	Natur und Landschaft	10
2.3	Abfallerzeugung.....	10
2.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	11
2.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	12
3	Standort des Vorhabens	12
3.1	Nutzungskriterien (bestehende Nutzung des Gebietes)	12
3.2	Qualitätskriterien (Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft)	13
3.2.1	Wasser	13
3.2.2	Boden	13
3.2.3	Natur und Landschaft:	14
3.3	Schutzkriterien (Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes)	15
3.3.1	Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	15
3.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	15
3.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	15
3.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	15
3.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	15
3.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	15
3.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	15
3.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	15
3.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	16
3.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	16

3.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	16
4	Ermittlung möglicher erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 Nr. 3 UVPG (Merkmale der möglichen Auswirkungen).....	16
4.1	Auswirkungen	16
4.2	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	17
4.3	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	17
4.4	Schwere und Komplexität der Auswirkungen.....	17
4.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	18
4.6	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	18
4.6.1	Schutzgut Mensch	18
4.6.2	Schutzgut Arten und Lebensräume	18
4.6.3	Schutzgut Boden	18
4.6.4	Schutzgut Wasser	18
5	Zusammenfassende Beurteilung der Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung.	19

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Anlass und rechtliche Grundlagen

Der Senat der Stadt Landshut hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03-58: „Oberndorferstraße“ beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist das beschleunigte Verfahren *„...ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“*

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03-58 ist nach § 3c Abs. 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Die Liste der Anlage 1 zum UVPG regelt, wann eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen ist.

Gemäß Punkt 18.6.2 der Liste ist für den

„Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1 200 m² bis weniger als 5 000 m²;“

eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfall durchzuführen. Laut Punkt 18.8 gilt dies auch für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird:

„Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“

Da der Prüfwert von 1.200 m² zulässiger Geschossfläche erreicht bzw. überschritten wird, ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

1.2 Inhalte und Kriterien der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

In der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist überschlüssig zu prüfen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Entscheidung über die Genehmigung des Vorhabens bzw. bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen wären und die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge hätten.

Dabei hat die Prüfung anhand der in Anlage 2 zum UVPG beispielhaft aufgeführten Kriterien zu erfolgen, welche

- die Merkmale des Vorhabens,
- den Standort
- und die Merkmale der möglichen Auswirkungen der Vorhabens erfassen,

und danach eine Abschätzung der Wirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter gemäß UVPG vorzunehmen. Somit gibt die Anlage 2 zum UVPG die Arbeitsschritte bzw. die Inhaltsangabe der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls vor.

1.3 Daten und Informationsgrundlagen

Verwendete Gutachten, Programme, Pläne:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region 13 Landshut
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS), GeoFachdatenAtlas, Bayer. Landesamt für Umwelt
- Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY), Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie
- Bayernviewer Denkmal mit Liste der Bodendenkmäler, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Landshut (ABSP)

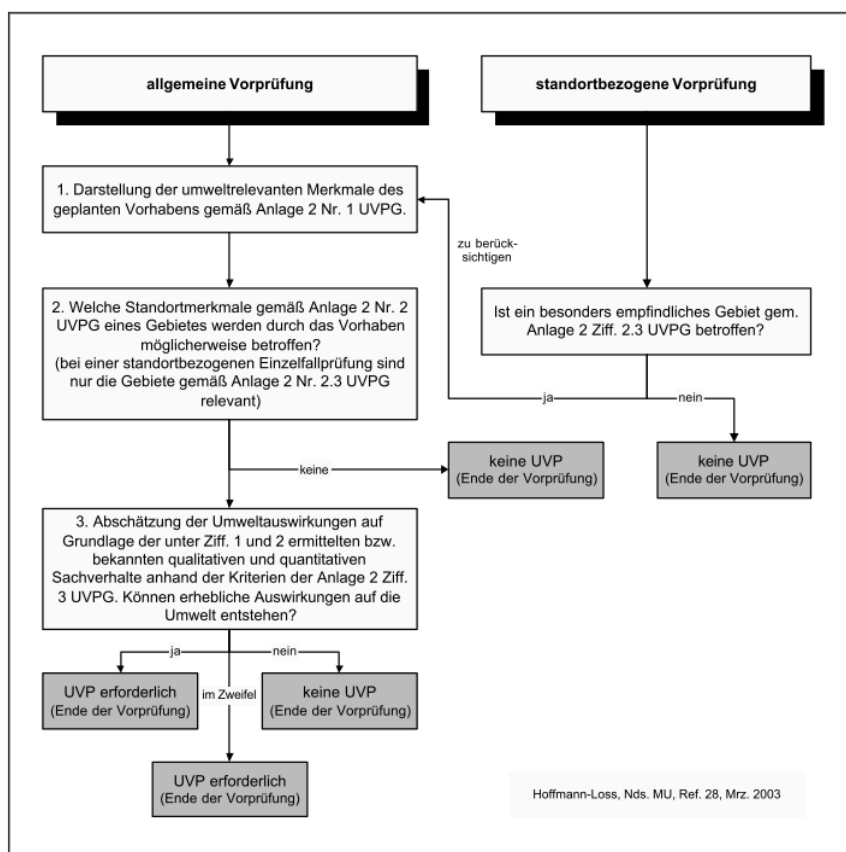
- Kartenausschnitt des Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Landshut,
- Altlastenkaster zum Untersuchungsgebiet
- Bestandsvermessung vom Ingenieurbüro Martin Huber, Mainburg, vom 16.09.2014
- Geologischer Karte von Bayern, 1:50.000, Bayerisches Geologisches Landesamt
- Auswirkungsanalyse „Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie eines Discounters in der Oberndorfer Straße in 84032 Landshut“ von BBE Handelsberatung GmbH, München vom 19.09.14
- Schalltechnische Untersuchung zum städtebaulichen Konzept südlich der Oberndorferstraße, Andreas Kottermair, Altomünster, vom 06.10.2014
- Vereinfachte Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Büro EGL, Landshut, vom 10.09.2014
- Vorab mündliche Aussagen zu Ergebnissen der noch in Bearbeitung befindlichen Baugrund- und Altlastenuntersuchung, Dr. Amann + Partner, Geologisches Büro für Umwelt & Technologie, 09.10.2014
- Voranfrage zum Baukonzept Oberndorfer Straße, Stellungnahme der DB AG Immobilien vom 11.08.2014
- Verkehrsuntersuchung „Einzelhandelsobjekte Landshut, Oberndorferstraße“, TransVer GmbH, München, vom 17.10.2014

1.4 Räumliche Abgrenzung und Verfahrensablauf

Mit den Fachstellen der Stadt Landshut fand am 10.09.2014 ein Fachstellentermin zum Projekt statt, wobei diverse inhaltliche Problemstellungen und Schwerpunkte erörtert wurden.

Die eigentliche räumliche Abgrenzung der Allgemeinen Vorprüfung umfasst den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans 03-58 mit den Grundstücken Flur Nr. 1219/53, 54, 55, Flur Nr. 1580/166, 167, 168, 169, 170, 171 sowie Flur Nr. 1580/146. Hinsichtlich der Bewertung der Schutzgüter, v.a. Natur, Landschaftsbild und Klima, wird der Untersuchungsbereich entsprechend der Gegebenheiten erweitert.

Ablaufschema der Vorprüfung des Einzelfalls:



Quelle: UVP-EXPERTEN BUND/LÄNDER 2003a, S. 10

1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Zum Zeitpunkt der Einzelfallprüfung liegt für den Untersuchungsbereich noch kein Bebauungsplan zur näheren Beurteilung vor. Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Gutachtens lag noch keine Orientierende Baugrunduntersuchung vor, diese ist derzeit noch in Bearbeitung (Dr. Amann+Partner).

Das Projekt steht noch am „Anfang“, d.h. es gibt zunächst nur ein Hochbaukonzept, weitergehende Untersuchungen zu geplanten Betriebsabläufen und zur Bau- und Betriebsphase liegen noch nicht vor.

2 **Merkmale des Vorhabens**

2.1 Größe des Vorhabens

Produktionskapazität, Größen- und Leistungsmerkmale

Es handelt sich um eine Kombination aus einem großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche bis 1800 m² (plus Backshop ca. 100 m²) und eines weiteren Lebensmittelmarktes (Discounter) mit bis zu 1300 m² Verkaufsfläche. Die Einzelhandelsbetriebe besitzen eine breite Sortimentvielfalt und produzieren keine eigenen Waren oder Erzeugnisse. Da das Projekt ein sogenanntes Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 BauNVO darstellt, werden die Flächen im weiteren Bebauungsplan-Verfahren als Sondergebiet klassifiziert.

Überprüfung, inwieweit die Kriterien zur obligatorischen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Liste der Anlage 1 zum UVPG Punkt 18.6.2 und Punkt 18.8, überschritten sind:

Die zulässige Gesamtgeschossfläche beläuft sich auf ca. 4.320 m², hierbei entfallen 2.400 m² auf den Vollsortimenter und 1.920 m² auf den Discounter d.h. der Schwellenwert, bei dem eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist, (*...zulässigen Geschossfläche von 1 200 m² bis weniger als 5 000 m²*) ist um ca. 3.120 m² überschritten.

Dies entspricht einer 82 %-igen Ausschöpfung bezogen auf die prozentuale Ausschöpfung der Spanne zwischen unterem und oberem Prüfwert (3.120 m² von 3.800 m²).

Flächenbedarf:

Derzeit stellt sich die Bestandssituation wie folgt dar:



Abbildung 1:
Bestandssituation aus BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, 26.08.2014, mit Darstellung des Geltungsbereichs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (gelb), unmaßstäblich

Auf einzelnen Parzellen des Planungsgebiets wurden bereits Gebäude und Lagerhallen abgerissen, diese sind nun völlig frei von Bebauung, andere Teilbereiche werden momentan noch gewerblich von verschiedenen Automobilhändlern genutzt. Im Norden grenzt die Oberndorferstraße mit breiten Geh- und Radwegen an das Planungsgebiet. Im Osten entsteht im Moment auf Teilen der Parzelle 1580/370 eine neue Tankstelle. Im Süden grenzt das Bahnhofsgelände des Hauptbahnhofes Landshut mit drei Abstell- und Rangiergleisen an den Umgriff. Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine Kleingartensiedlung.

Art, Anzahl und Größe der Bauwerke:

Die Neuplanung umfasst den Abriss aller abbruchreifen und baufälligen Bestandsbauten im Planungsgebiet, inklusive den Abbruch aller versiegelten Flächenteile und den Neubau eines 1-geschossigen, kombinierten Lebensmittelmarktes mit Backshop mit ca. 2.750 m² überbauter Fläche und ca. 2.400 m² Nutzfläche, sowie den Bau eines 1-geschossigen Discounters mit 2.100 m² überbauter Fläche und ca. 1.920 m² Nutzfläche.

Mit dem Vorhaben verbundenes Verkehrsaufkommen während der Bau- und Betriebsphase Bauphase:

Während der Bauphase ist mit zeitlich begrenztem zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge zu rechnen. Der Abbruch der vorhandenen Gebäude verursacht zusätzliches Verkehrsaufkommen.

Betriebsphase:

Es ist eine Ein- und Ausfahrt vom Parkplatz der Einkaufsmärkte nördlich zur Oberndorferstraße hin geplant. Zusätzlich sind im Westen und im Osten jeweils eine Ein- und Ausfahrt zur Oberndorferstraße für die Anlieferung und den Mitarbeiterparkplatz der Lebensmittelmärkte vorgesehen.

Der Parkplatz soll hauptsächlich für die Besucher des Bauvorhabens zur Verfügung stehen.

Gemäß einer ersten Aussage des Straßenverkehrsamtes Landshut (Scoping-Termin) ist mit ca. 3000 PKW-Bewegungen (Ein- und Ausfahrten) zu rechnen. Für die Anlieferung per LKW sind ca. 4 Anfahrten pro Markt pro Tag vorgesehen. Die Oberndorferstraße ist mit ca. 7000 – 8000 PKW/ Tag frequentiert.

Laut Verkehrsuntersuchung „Einzelhandelsobjekte Landshut, Oberndorferstraße“ von TransVer GmbH ergibt sich ein geschätztes Neuverkehrsaufkommen von rund 1.700 Kfz-Fahrten/Tag, davon 850 Ein- und 850 Ausfahrten. Bei einem prognostizierten Mitnahmeeffekt von 30% steigt die Verkehrsbelastung durch den Neuverkehr auf der Oberndorferstraße geringer an, als sich durch die reine Addition des Neuverkehrs ergeben würde.

Als Ergebnis der Verkehrsuntersuchung lässt sich festhalten, dass

- prinzipiell die (auch die geplanten) Knotenpunkte (Oberndorferstraße / Eichenstraße, Oberndorferstraße / Parkplatzzufahrt Ost) ohne Linksabbiegespur leistungsfähig sind. Jedoch wird durch die Anlage von Linksabbiegespuren die Möglichkeit für Querungshilfen für Fußgänger geschaffen und der Verkehrsablauf entlang der Oberndorferstraße deutlich verbessert. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Buslinien entlang der Oberndorferstraße zweckmäßig. Weiterhin übernimmt die Oberndorferstraße eine bedeutende Funktion als radiale Verkehrsachse für Verkehre vom/zum Zentrum der Stadt Landshut nördlich der Bahntrasse.
- Die Parkplatzzu- / -ausfahrt sollte nicht gegenüber der Eichenstraße erfolgen, sodass ein 4-armiger Knotenpunkt entsteht.
- Es ist keine Lichtzeichenanlage erforderlich.

Das durch das Bauvorhaben bedingte zusätzliche Fahrzeugaufkommen auf den öffentlichen Straßen erfüllt nicht die Kriterien der Ziffer 7.4 der LA-Lärm. Eine detaillierte Betrachtung wurde deshalb in der schallschutztechnischen Untersuchung nicht vorgenommen.

Die LKW-Anlieferung der Märkte erfolgt jeweils von Norden über die Oberndorferstraße, wobei die LKW vorwärts über eine geneigte Rampe drehen und die Anlieferung über die Westfassade (Discount) bzw. Südfassade (Vollsortimenter) erfolgt.

Art und Umfang der eingesetzten Energie

Da es sich um einen Lebensmittelmarkt und Discounter ohne eigene Produktion handelt, wird sich der Energiebedarf im branchenüblichen Rahmen bewegen, so dass dieser Aspekt von untergeordneter Bedeutung erscheint (Daten hierzu liegen nicht vor).

2.2 Vorgesehene Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

2.2.1 Wasser

Oberirdische Gewässer:

Im Planungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Grundwasser:

Da kein Kellergeschoss geplant ist und lediglich Gründungsmaßnahmen für das Gebäude zur Anwendung kommen, ist nicht zu erwarten, dass ein Absenken oder Umleiten von Grundwasser erfolgt. Das evtl. Um- bzw. Ableiten von möglichem Grundwasser während der Bauzeit bei Gründungsarbeiten bedeutet eine baubedingte Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser in Form einer evtl. nicht auszuschließenden temporären Absenkung des Grundwassers.

Niederschlagswasser:

Das Konzept beabsichtigt, wenn möglich und soweit es die Altlastensituation es zulässt, einen Teil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern. Sollte dies aufgrund der einschlägigen Regeln der Technik z.B. wegen zu geringem Grundwasserflurabstand nicht möglich sein, so erfolgt eine Zwischenpufferung und gedrosselte Einleitung in den Kanal.

Die Stellungnahme des FB Umweltschutz empfiehlt, aufgrund der vorhandenen Auffüllungen (vgl. Punkt 2.2.2 Altlasten) das Niederschlagswasser in den Kanal einzuleiten und nicht zu versickern. Sofern dennoch eine Versickerung beabsichtigt und erforderlich ist, wäre festzusetzen, dass die Sickerbereiche mit schadstofffreiem Material bis hinunter zum gewachsenen Kies auszubilden sind. Die Möglichkeit einer evtl. Versickerung wird in der derzeit in Bearbeitung befindlichen Baugrund- und Altlastenuntersuchung, Dr. Amann + Partner geklärt. Die weitere Vorgehensweise ist durch einen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Ferner sind evtl. Sickeranlagen durch einen PSW (privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft) abzunehmen.

Art und Menge des Wasserverbrauchs

Der Wasserverbrauch des Lebensmittelmarktes und des Discounters beschränkt sich v.a. auf die Reinigung, den Betrieb von Sanitäranlagen und evtl. für Kühlräume. Wasser zu Produktionszwecken wird nicht benötigt.

2.2.2 Boden

Größe der vorübergehenden und dauerhaften versiegelten und teilversiegelten Flächen:

insgesamt werden ca. 12.491 m² Fläche dauerhaft versiegelt oder teilversiegelt.

Versiegelungsgrad des Bodens in Bezug zur Gesamtflächeninanspruchnahme:

Der Anteil an versiegelten Flächen in Bezug zur Gesamtflächeninanspruchnahme beträgt ca. 90 %, (Gebäude, Erschließung, Stellplätze).

Vergleich Versiegelung Bestandsituation - Planung



**Bestandsituation:
Versiegelungsgrad**

M = 1 : 5.000

Bestandsituation:

- 11,9 % **FI =1645** Versiegelung durch Gebäude,
- 1,4 % **FI =197** Teilversiegelung durch drainfähige Beläge, etc.
- 32,5 % **FI =4506** Versiegelung durch Beläge, etc.
- 54,2 % **FI =7496** keine Versiegelung , Vegetationsflächen, Schotter

FI =13.844 m²

Abbildung 2: Bestandsituation: Versiegelungsgrad, unmaßstäblich



**neue Planung:
Versiegelungsgrad**

M = 1 : 5.000

Planung:

- 35 % **FI = 4855** Versiegelung durch Gebäude,
- 24 % **FI =3376** Teilversiegelung durch drainfähige Beläge, etc.
- 31 % **FI =4232** Versiegelung durch Beläge, etc.
- 10 % **FI =1381** keine Versiegelung , Vegetationsflächen

FI =13.844 m²

Abbildung 3: Planung: Versiegelungsgrad, unmaßstäblich

Für den Flächenbedarf ergibt sich folgender Vergleich:

Gesamtgröße: ca. 13.844 m² 100 %

Bestandsituation:

Versiegelung durch Gebäude	ca. ...1.645 m ²	ca. 11,9 %
Versiegelung durch Beläge	ca. ...4.506 m ²	ca. 32,5 %
Teilversiegelung durch Pflasterbeläge	ca. ... 197 m ²	ca. 1,4 %
Vegetationsflächen, Schotter, keine Versiegelung	ca. ...7.496 m ²	ca. 54,2 %

Planungskonzept vom 18.10.2014:

Versiegelung durch Gebäude	ca. ...4.855 m ²	ca. 35 %
Versiegelung durch Beläge	ca. ...4.232 m ²	ca. 31 %
Teilversiegelung durch drainfähige Beläge	ca. ...3.376 m ²	ca. 24 %
Vegetationsflächen, keine Versiegelung	ca. ...1.381 m ²	ca. 10 %

Zusammenfassend lässt sich eine Erhöhung des Versiegelungsgrades um ca. 6.126 m² überbaute Fläche von ca. 6.348 m² auf ca. 12.474 m² feststellen.

Die Gegenüberstellung des Versiegelungsgrades der derzeitigen Ausgangslage zum Planungszustand zeigt ca. eine Verdoppelung und somit eine deutliche Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen

durch Gebäude und Beläge von ca. 46 Prozent auf ca. 90 Prozent. Die zusätzliche Versiegelung erfolgt v.a. durch die Erschließung und die Stellplätze. Die Stellplätze des Parkplatzes werden mit sickerfähigen Belägen ausgebildet, was eine Minimierung des Versiegelungsgrads bewirkt.

Art, Umfang und Volumen von Bodenabtrag/-auftrag, Reliefveränderungen, Abgrabungen, Dammschüttungen

Nach derzeitigem Konzept wird sich die geplante Höhenentwicklung der Gebäudehöhen und des mitigen Kundenparkplatzes an den bestehenden Geländehöhen von ca. 391,00 m üNN orientieren. Da die Märkte jeweils fußläufig am Gehweg an der Oberndorferstraße angeschlossen sind, sind große Höhenabweichungen zur Bestandssituation nicht zu erwarten.

In diesen Bereichen werden keine wesentlichen Geländeaufschüttungen oder –abgrabungen entstehen.

Für die LKW- Andienungen und die maximal ca. 1,30 m tieferen Laderampen wird jeweils im westlichen und östlichen Ladehofbereich ein Bodenabtrag erforderlich. Entlang der östlichen, westlichen und südwestlichen Grenze sind Mauerscheiben oder andere geeignete Maßnahmen zur Geländeabfangung notwendig.

2.2.3 Natur und Landschaft

Südlich außerhalb des Plangebiets liegt in ca. 15 m bis 35 m Entfernung von der Plangrenze das Biotop Nr. LA-0027-005 entlang der Gleisanlagen. (Beschreibung siehe Punkt 3.2.3) Dieses Biotop wird von der Planung nicht tangiert oder verändert.

Vgl. Baumbestands- und Rodungsplan (zwei Teile) mit Baumliste:

Aufgrund des Bauraumes für die Lebensmittelmärkte bzw. zur Erstellung der notwendigen Stellplatzanzahl müssen insgesamt 17 Bäume, überwiegend *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) gefällt werden. Davon fallen 12 Bergahorne unter die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut, weiterhin eine Ulme, eine Birke und ein Spitzahorn. Falls die Oberndorferstraße umgebaut oder wegen evtl. zusätzlicher Abbiegespuren verbreitert werden sollte, wird die Rodung - oder wenn noch möglich - Umpflanzung von 20 Bestandsstraßenbäumen entlang der Straße erforderlich. Außerdem müssen wegen der Einmündung der LKW-Anlieferungszone zur Oberndorferstraße und der Parkplatzzufahrt hier drei jung gepflanzte Spitzahorne verpflanzt werden sowie ein Baum gerodet werden. Für die zu rodenden Bäume, die nicht mehr verpflanzbar sind, sind Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorzunehmen. Als Ersatzpflanzungen bzw. zur Verbesserung einer optimalen Grünordnung sind laut Konzept voraussichtlich 29 Hochstämme geplant. Eine Pflanzung von Bäumen im Süden des Plangebiets ist wegen der Anforderungen für Bauten nahe der Deutschen Bahn AG aufgrund der angrenzenden Bahngleisanlagen nicht möglich, da der Abstand und die Art der Bepflanzung so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich dabei aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m.

Hinsichtlich der Fauna werden sich die Wanderungsbeziehungen durch die Neuplanung nicht wesentlich ändern oder verschlechtern, da die bisherigen West-Ost-Wanderungen entlang der Gleisanlagen nicht eingeschränkt werden und die Nord-Süd-Wanderungsbeziehungen als untergeordnet zu betrachten sind.

Zum Schutzgut Landschaft lässt sich festhalten, dass eine hohe Einsehbarkeit bzw. Fernwirkung der Gebäudekomplexe nicht gegeben ist.

Bezüglich des Erholungspotenzials hat das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung keine Bedeutung. Derzeit verhindert eine durchgehende Einfriedung die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit.

2.3 Abfallerzeugung

Bauphase:

Abfälle ergeben sich zunächst aus dem Rückbau und Abbruch aller bestehenden Lagerhallen, Gewerbegebäude und der versiegelten Flächen, die je nach Klassifikation abfalltechnisch einwandfrei zu entsorgen sind.

Weitere Abfälle entstehen durch Erdarbeiten und Aushub für Fundamentierungen der Neubauten und Abgrabungen der Anlieferampen.

Sanierung von Altlasten:

Auf dem zukünftigen Baugrundstück ist dem Wasserwirtschaftsamt eine im Altlastenkataster geführte Altlast bekannt. Hierbei handelt es sich um das ehem. FINA-Tanklager auf dem Grundstück Fl.Nr. 1580/146 und 1582/171 mit der Altlastenkatasternummer 26100578.

Im Rahmen einer im Dezember 2013 durchgeführten orientierenden Untersuchung wurden insbesondere für den Parameter PAK Belastungen nachgewiesen.

Im Februar 2014 nahm das Wasserwirtschaftsamt aus fachlicher Sicht für den Wirkungspfad Boden → Grundwasser Stellung. Entsprechend der Stellungnahme ist vor Beginn einer beabsichtigten Bau- maßnahme der kontaminierte Bereich unter fachlicher Begleitung auszukoffern. Zudem ist nach der Aushubmaßnahme der Sanierungserfolg (Unterschreitung des Hilfwertes-1) durch entsprechende Sohl- und Wandbeprobungen nachzuweisen und in Form eines Abschlussberichtes vorzulegen.

Stellungnahme FB Umweltschutz: Das gesamte Areal bildete bis zum 2. Weltkrieg die nördliche Flutmulde. Es ist davon auszugehen, dass der gesamte Bereich mit abfallrechtlich relevantem Material verfüllt ist. Erarbeiten sind daher gutachterlich zu begleiten, um die ordnungsgemäße Entsorgung von anfallendem Bodenmaterial sicherzustellen. Um den Anfall von kontaminiertem Material und die Mobilisierung von Schadstoffen möglichst gering zu halten, sollten Untergeschosse möglichst vermieden werden.

Laut Stellungnahme des FB Umweltschutz der Stadt Landshut (Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt) wird auf Folgendes hingewiesen:

- a) *auf der Fläche 1580/146 = östlicher Bebauungsplanbereich sind noch Bodenverunreinigungen von einer ehem. Tanklagernutzung vorhanden, die zwingend vor einer Neubebauung bzw. im Rahmen der Neubebauung durch Aushub zu sanieren sind.*
- b) *Das gesamte Areal bildete bis zum 2. Weltkrieg die nördliche Flutmulde. Es ist davon auszugehen, dass der gesamte Bereich mit abfallrechtlich relevantem Material verfüllt ist. Erarbeiten sind daher gutachterlich zu begleiten, um die ordnungsgemäße Entsorgung von anfallendem Bodenmaterial sicherzustellen. Um den Anfall von kontaminiertem Material und die Mobilisierung von Schadstoffen möglichst gering zu halten, sollten Untergeschosse möglichst vermieden werden.*

Hinweis: Weitere Aussagen zur Altlastensituation und erforderlichen Sanierung ergeben sich dann noch aus dem derzeit noch in Bearbeitung befindlichen Baugrund- und Altlastenuntersuchung, Dr. Amann + Partner.

Betriebsphase:

Sämtlicher anfallender Abfall ist entsprechend geltendem Recht zu entsorgen. Das Abfallkonzept der jeweiligen Nutzer richtet sich nach der kommunalen Satzung für Müllentsorgung und kann später den einzelnen Betriebsbeschreibungen entnommen werden.

2.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Relevante oder bedenkliche Emissionen hinsichtlich der Aspekte Licht, Wärme, Gerüchen, Luftschadstoffen, Erschütterungen und elektromagnetischer Strahlung sind durch die geplante Flächennutzungen nicht zu erwarten. Jedoch kann durch den benachbarten Betrieb der DB AG in unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecken eine Beeinflussung von auf magnetische Felder empfindliche Geräte im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Die möglichen Auswirkungen zu Lärm und Geräuschen werden in der schalltechnischen Untersuchung zum städtebaulichen Konzept von Andreas Kottermair eingehend analysiert.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass unter Beachtung der dort aufgeführten Punkte (z.B. keine Nachtandienung usw.) keine immissionsschutzfachlichen Belange dem geplanten Bauvorhaben entgegenstehen.

Die relevanten Immissionsorte mit Wohnnutzung liegen demnach allesamt außerhalb des Planungsumgriffs. Unzulässige Spitzenpegel sind an allen diesen relevanten Immissionsorten durch die Ansiedlung der Märkte nicht zu befürchten.

Als Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile sollten nach bisherigem Stand die Emissionskontingente (SO1: tagsüber/nachts 49/47 dB(A)/m² sowie die Errichtung einer hochabsorbierenden Schallschutzwand entlang der gesamten Grundstücksgrenze Oberndorferstraße mit einer Höhe von 2,5 m (mit Ausnahme Ein- und Ausfahrten) im Bebauungsplan gemäß Vorgabe Schalltechnische Untersuchung festgesetzt werden. (Hinweis: das Schallschutztechnische Gutachten ist derzeit noch in weitergehender Überarbeitung).

2.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Das Risiko für Unfälle, durch das die menschliche Gesundheit oder Umwelt beeinträchtigt werden könnte, ist für die geplanten Nutzungen während der Bau- und Betriebsphase als nicht gegeben bzw. als sehr gering einzustufen:

- Lagerung, Umgang, Produktion und Nutzung oder Beförderung von gefährlichen Stoffen im Sinne des Chemikaliengesetzes, Gefahrstoffen der Gefahrstoffverordnung, wassergefährdenden Stoffen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes, Gefahrgütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen im Sinne des Atomgesetzes sind nicht vorgesehen.
- Betriebsbereiche oder Stoffe nach Art und Menge, die den Vorschriften der Zwölften Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) unterliegen, sind nicht vorgesehen.
- Erreichen oder Überschreiten der Mengenschwellen der Nr. 9 der Anlage der Vierten Bundes-Immissionsschutzverordnung sind nicht gegeben.
- Erreichen oder Überschreiten der Mengenschwellen landesrechtlicher Verordnungen über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht gegeben.

3 Standort des Vorhabens**3.1 Nutzungskriterien (bestehende Nutzung des Gebietes)**

Nutzungskriterien gemäß Nr. 2.1 der Anlage 2 UVPG	Nutzungskriterien gemäß Nr. 2.1 Prüfkatalog FGSV	Bestehende Nutzung des Gebietes (siehe auch Lageplan Bestand)
Flächen für Siedlung	Wohngebiete oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 und 5 ROG)	Keine vorhandene Wohnnutzung
	Empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Schulen etc.)	Keine empfindlichen Nutzungen vorhanden oder unmittelbar benachbart.
Flächen für Erholung	Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung und Fremdenverkehr	Keine Flächen mit Erholungsfunktion auf dem Gebiet.
Flächen für Entsorgung	Altlasten, Altablagerungen, Deponien	Bodenverunreinigungen auf der Fläche 1580/146 durch ehemalige Tanklagernutzung
Flächen für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei	Keine Flächen für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen
Flächen für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen	Besondere Sachgüter	Keine
	Sonstige nutzungsbezogene Kriterien	Keine
Flächen für Verkehr	-	Keine
Flächen für Versorgung	-	Keine
Übergeordnete Planungsvorgaben	Aussagen in dem für das Gebiet geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm oder in der Flächennutzungsplanung, die mit dem Vorhaben unvereinbar sind	Aus der Regionalplanung und der vorbereiteten Bauleitplanung ergeben sich keine Restriktionen oder Konflikte.

Nutzungskriterien aus räumlichen Planungsvorgaben und vorbereitender BauleitplanungRegionalplan Region Landshut (13):

Keine Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, keine Vorranggebiete für Bodenschätze.

Flächennutzungsplan Stadt Landshut:

Im Untersuchungsbereich: GE Gewerbegebiete mit Funktion Dienstleistung (nach § 8 BauNVO)

Angrenzende Flächennutzungen:

Westen: Flächen für Dauerkleingärten (nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Norden: Oberndorferstraße

W Wohnbauflächen (nach § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

Osten: GE Gewerbegebiete mit Funktion Dienstleistung (nach § 8 BauNVO)

Süden: GE Gewerbegebiete mit Funktion Dienstleistung (nach § 8 BauNVO)

- langfristige Planung,
Flächen für Bahnanlagen, Trassenkorridore (nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

3.2 Qualitätskriterien (Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft)

3.2.1 Wasser

Zu Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit des Wassers ergeben sich aus der Auswertung der vorhandenen Fachgrundlagen und Daten außerdem folgende Aussagen:

Grundwassermessstellen:

Der nächstgelegene Grundwasserpegel Nr. 75/20 der Stadt Landshut (Ecke Oberndorferstraße/Birkenstraße, ca. 30 m entfernt vom Planungsgebiet) mit einer OK Gelände von 390,94 m, wies laut Aussage vom 15.01.2014 einen höchsten Wasserspiegel von 389,02 m am 04.06.2013 auf. (entspricht ca. 2,0 m unter OK Gelände). Der mittlere Wasserspiegel betrug ca. 387,77 m, (ca. 3,20 m unter Gelände), der niedrigste, gemessen am 01.12.1982, 387,30 m (ca. 3,70 m unter Gelände).

Gemäß der 500 m entfernten Grundwassermessstelle Ahornweg L 1 (Messstelle Nr. 15595) wurde am 12.08.2014 ein Grundwasserflurabstand von 2,68 m unter Gelände gemessen. Der mittlere Wasserstand beträgt dort 387,86 m, der höchste Wasserstand 388,72 m

ABSP Landshut, Karte R 2 Kontaminationsrisiko des Grundwassers:

Plangebiet und Umgebung: sehr hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers

Aufgrund der Lage im Isartal ist davon auszugehen, dass das Grundwasser relativ hoch ansteht.

Plangebiet und Umgebung: sehr hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes, der meist unter 3 m angenommen werden muss, und der damit verbundenen kurzen Filterstrecke für Sickerwässer ist die Filterleistung der Deckschichten stark eingeschränkt. Gelöste Nähr- und Schadstoffe werden in den Böden kaum gebunden, sondern gehen direkt in das Grundwasser über.

Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“:

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem nachweislichen Überschwemmungsbereich und in keinem wassersensiblen Bereich.

Teile des Planungsgebietes befinden sich gemäß Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG), Bayer. Landesamt für Umwelt, in möglichen Hochwassergefahrenflächen für HQ_{extrem} (seltenes Extremhochwasser) Plausibilisierung (Daten nicht abgeschlossen).

Landschaftsentwicklungskonzept LEK Region Landshut, Schutzgutkarte Wasser:

Relative Grundwasserneubildung: überwiegend gering

3.2.2 Boden

Zu Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit des Bodens ergeben sich aus der Auswertung der vorhandenen Fachgrundlagen und Daten folgende Aussagen:

Bestandsvermessung vom Ingenieurbüro Marion Huber, Mainburg, vom 16.09.2014

weitgehend ebene Fläche, vorhandene Höhenlage bei ca. 391,00 m (Schwankungsbereich von ca. 30 cm)

Geologische Karte von Bayern (1:50.000, Bayerisches Geologisches Landesamt)

quartärzeitliche Ablagerungen der Isar und ihrer Nebenflüsse:

nacheiszeitliche Schotter, insbesondere der Lerchenfeld-Stufe (Feinsand, stark schluffig, bis Schluff, feinsandig) im Bereich der Gleisanlagen/Bahnhof künstliche Aufschüttungen

Konzeptbodenkarte des Bodeninformationssystems Bayern (BIS)

Bodenkundlich nicht differenzierte, besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad von < 70%.

ABSP Landshut, Karte R 1 Ökologische Bodenfunktionen:

Bebauter Bereich, hoher Versiegelungsgrad (70-100 %) Bodenfunktion kaum mehr intakt, d.h. Flächen mit einer Versiegelung von 70-100 % üben keine oder keine nennenswerten ökologischen Funktionen mehr aus. Dem Boden kommt fast ausschließlich die Funktion als Standort für bauliche und infrastrukturelle Nutzung zu. In Landshut fällt darunter die historische Altstadt, aber auch große Flächen im nordöstlichen Gewerbe- und Industriegebiet (Löschenbrand). Bei weiterer Ausdehnung solcher stark versiegelten Industrieflächen können sich bioklimatische

Belastungen bemerkbar machen.

Böden im bebauten Bereich sind durch jahrzehnte- oder jahrhundertelange menschliche Beeinflussung i.d.R. stark verändert worden (z.B. aus Fremdmaterial hervorgegangen, Ablagerungen und Verunreinigung durch früherer Nutzungen, mit Nähr- und Schadstoffen angereichert), der natürliche Ausprägungsgrad der verschiedenen Bodenfunktionen lässt sich daher kaum rekonstruieren oder bewerten.

3.2.3 Natur und Landschaft:

Zu Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Natur und Landschaft ergeben sich aus der Auswertung der vorhandenen Fachgrundlagen und Daten außerdem folgende Aussagen:

Regionalplan Region Landshut (13):

Keine Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, keine Vorranggebiete für Bodenschätze.

Biotopkartierung Stadt Landshut:

Kein Eintrag von kartierten Bereichen im Planungsgebiet oder direkt angrenzenden Bereichen.

Südlich der dreigleisigen Rangierstrecke befindet sich das Biotop mit der Teilflächen-Nr. LA-0027-005 aus Initialen Gebüsch und Gehölzen (3%), trockener Initialvegetation (37%) und Ruderalflur (60%). Es ist ein 30-40 m breiter, derzeit ungenutzter Streifen auf dem Bundesbahngelände mit einem vielfältigen Kleinrelief aus abgeschobenen Kiesflächen mit unterschiedlichem Bewuchs auf Kies - und Schotterhaufen, auf Schotterfeldweg und auf Vegetationsflächen, die zum Teil kleinflächig Magerrasencharakter (Schafschwingeldominanz), zum Teil "Ruderalcharakter" (mit Rainfarne, Glatthafer, Brombeere, Distel, Brennessel) haben. Eingestreut sind einzelne Solitärgebüsche (27.1.).

Gegenüber an der ehemaligen Lokdrehzscheibe ähnliche Flächen. Z.T. Calanagrastis-Dominanz. Der Parkplatz für die Kleingartenanlage weist einen ähnlichen Charakter auf. Er sollte deshalb unbedingt unversiegelt bleiben.

Lebensraum für Heuschrecken, Käfer u.a. Sehr artenreicher Bestand, einzigartig im Stadtgebiet (27.2 und 27.3).

Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen:

Wertvoll. Artenreicher Tagfalterbestand- überwiegend weit verbreitete Offenlandarten.

Landschaftsplan Stadt Landshut:

Im Landschaftsplan ist das Untersuchungsgebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Südlich davon befindet sich das durch den Trassenverlauf an den Rändern zerstörte Biotop LA-0027-005.

ABSP Landshut, Karte A 2 Arten- und Biotopschutz - Bewertung:

Ruderalfluren im Bereich der Anlagen der Deutschen Bahn AG z.B. am Bahnbetriebswerk: regional bedeutsamer Lebensraum

ABSP Landshut, Karte A3 Arten- und Biotopschutz – Ziele und Maßnahmen:

Ökologische Aufwertung von stark verdichteter, strukturarmer Bebauung insbesondere im Innenstadtbereich und in strukturarmen Gewerbegebieten:

- *Entsiegelung von Innenhöfen, Schulhöfen, Wegen etc.*
- *Erhalt bzw. Neupflanzung typischer Hof- und Straßenbäume*
- *Förderung von Dach- und Hausbegrünungsmaßnahmen*
- *Erhaltung und Förderung von strukturreichen Mauern*
- *Förderung bzw. Duldung von innerstädtischer Ruderalvegetation*
- *Förderung naturnaher Freiflächengestaltung*

Landschaftsentwicklungskonzept LEK Region Landshut, Schutzgutekarte Arten und Lebensräume:

Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume: überwiegend sehr gering

Landschaftsentwicklungskonzept LEK Region Landshut, Zielkarte Arten und Lebensräume:

Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung siedlungstypischer Lebensräume und deren Arten

Vorprüfung zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Von der Fachstelle Naturschutz der Stadt Landshut wurde eine vereinfachte Vorprüfung zur saP mit Schwerpunkt auf die Kriechtierarten Zauneidechse und Schlingnatter als ergänzendes Gutachten gefordert.

Die Vorprüfung zur saP orientiert sich zum einen an den Ergebnissen einer Fachstudie aus 2011, weiterhin stützt sie sich auf die Begehung und Kartierung der Planungsgebietsflächen und der südlich angrenzenden Flächen im Zeitraum Ende August/Anfang September 2014.

Ein Vorkommen der Zauneidechse im Geltungsbereich konnte bei den Begehungen nicht nachgewiesen werden. Im südlich angrenzenden Gelände der Bahnflächen konnte jedoch ein Vorkommen der Zauneidechse mehrmals nachgewiesen werden. Diese sind sämtlich im südlichen Bereich der Biotopfläche und nicht unmittelbar an der

Grenze zum Planungsgebiet. Ein tatsächliches Vorkommen der Schlingnatter auf dem Gelände des Bebauungsplans konnte nicht nachgewiesen werden, ist allenfalls auch nur im südlich angrenzenden Bahngelände potenziell möglich.

Die Inhalte und Ergebnisse der Vorprüfung zur saP wurden bereits mit dem FB Naturschutz einvernehmlich abgestimmt.

ABSP Landshut, Karte E2 Allgemein Nutzbare Freiräume:

Plangebiet zählt zu Gewerbegebiete, Sondergebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, Sportflächen u.a.

ABSP Landshut, Karte R3 Stadtklima:

Das Planungsgebiet wird als klimatischer Belastungsbereich mit lokaler Wärmebelastung durch hohen Versiegelungsgrad dargestellt. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Frischluftproduktion oder /und Kaltluftproduktion. Im Plangebiet oder Umgebung keine Ventilationsbahnen oder lokale Kaltluftabflüsse.

Landschaftsentwicklungskonzept LEK Region Landshut, Schutzgutekarte Luft und Klima:

Wärmeausgleichsfunktion: gering

Inversionsgefährdung: hoch

Kalt- und Frischlufttransportwege: nicht vorhanden.

Landschaftsentwicklungskonzept LEK Region Landshut, Konflikte Karte Boden - Luft/Klima:

Mögliche Beeinträchtigung von Luft und Klima durch zeitweilig höhere Schadstoffbelastung in stark inversionsgefährdeten Gebieten.

Liste der Bodendenkmäler im Bayernviewer (Bayer. Landesamts für Denkmalpflege):

keine Bodendenkmäler und keine Baudenkmäler auf Plangebiet oder in direkter Umgebung.

- 3.3 Schutzkriterien (Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes)
- 3.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- 3.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- 3.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- 3.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- 3.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- 3.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit
- 3.3.7 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Planungsgebiet ist kein Biotop dokumentiert
- 3.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes.
Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.
- Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Gemäß Auswertung aus dem IÜG (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete) des LfU liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, der bei einem HQextrem- Ereignis der Pfettrach und der Isar überschwemmt werden kann. Die überschwemmten Flächen und die Überschwemmungshöhen sind einzusehen unter:
www.iug.bayern.de

Isar: http://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_WT_extrem_K_16_ISAR00_K11.pdf

Pfettrach: http://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_WT_extrem_K_16724_PFERA7_K1.pdf

Im Bebauungsplan sollte deshalb auf diese mögliche Überschwemmung durch ein Extremhochwasser der Isar oder der Pfettrach und den Verweis auf die o.g. Internetseiten entsprechend hingewiesen werden, um dem Vorhabensträger die Möglichkeit zu geben, entsprechend den Anforderungen des Vorhabens hierauf zu reagieren zu können.

- 3.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.

- 3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes

Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.

- 3.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit

4 Ermittlung möglicher erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 Nr. 3 UVPG (Merkmale der möglichen Auswirkungen)

Zusammenfassung der projektbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens in tabellarischer Form und Ableitung ihrer Relevanz für die Schutzgüter:

4.1 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen, die während der Bauzeit auftreten können. Sie sind zeitlich begrenzt, weiterhin besteht die Möglichkeit, die Auswirkungen ggf. zu verringern:

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
Mensch, Lärm-schutz, Erho-lung	- Emissionen durch Baustellenverkehr, Staub- und Lärmbelastung. - Flächeninanspruchnahme, Baustelleneinrichtungen	- mittel
Pflanzen und Tiere	- Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Schadstoffe, Erschütterung) durch Baumaschinen, Baustellenverkehr - Zerstörung der Vegetationsdecke durch Baumaßnahmen und Versiegelung, - Flächeninanspruchnahme, Versiegelung - Standortveränderungen, Lebensraumverlust - Rodungen - kaum Störung von Wanderungskorridoren	- mittel
Boden	- Versiegelung durch Baumassen und Beläge - Entzug von Boden mit Funktionen für den Wasserhaushalt - Baugruben - Altlasten, Kontaminationen, Verunreinigungen durch Bautätigkeit	- mittel bis hoch
Wasser	- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung - Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt - evtl. bei Unfällen ggf. Verunreinigungen oder Kontamination - mögl. Kontaminationsrisiko bei temporär hohen Grundwasserständen - mögl. temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels durch Bauwasserhaltungsmaßnahmen - evtl. Wasseraufschluss bei Gründungen etc.	- mittel

	- Erhöhter Oberflächenwasser-Abfluss	
Klima / Luft	- kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - Staubemissionen durch Baustellenverkehr	- gering
Landschaft	- Abgrabungen für Fundamentierungsarbeiten - keine Fernwirkung der Gebäude	- gering
Kultur- und Sachgüter	- Abriss der vorhandenen Gebäude - kein Bodendenkmal zu erwarten	- keine

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Diese sind von Dauer und umfassen die Beeinträchtigungen, welche das fertige Vorhaben und deren Betrieb an sich verursacht. Da bei dem Vorhaben sich die betriebs- und anlagebedingten Faktoren kaum unterscheiden, werden Sie hier zusammengefasst:

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umwelt- auswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Um- welt
Mensch, Lärm- schutz, Erho- lung	- Emissionen durch Verkehr, Staub- und Lärmbelastung. - Flächeninanspruchnahme - keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung	- gering
Pflanzen und Tiere	- Standortveränderungen, Lebensraumverlust - dauerhafte Flächeninanspruchnahme, Versiegelung - kaum Beeinträchtigung des Biotops an den Rangiergleisen - kaum Unterbrechung von Wanderkorridoren. - Ersatzpflanzungen für gerodete Bäume	- gering bis mittel
Boden	- Versiegelung durch Baumassen und Beläge - Flächeninanspruchnahme, - dauerhafter Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Natur haushalt - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen durch Unfälle	- mittel bis hoch
Wasser	- Erhöhter Oberflächenwasser-Abfluss - Flächenversiegelung, evtl. Veränderung der Wasserbilanz - dauerhafter Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Natur- haushalt Wasser - evtl. bei Unfällen ggf. Verunreinigungen oder Kontamination - mögl. Kontaminationsrisiko bei temporär hohen Grundwasserständen	- mittel
Klima / Luft	- kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - Fläche für Kaltluftproduktion nicht relevant	- gering
Landschaft	- im wesentlichen keine Veränderung der Topographie - geringe optische Fernwirkung der Gebäude bzw. Einsehbarkeit	- gering
Kultur- und Sachgüter	- kein Bodendenkmal zu erwarten	- keine

4.2 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Das Ausmaß der Auswirkungen betrifft überwiegend den Untersuchungsbereich und die direkte Umgebung mit der darin lebenden Bevölkerung.

4.3 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens lassen keine relevanten Wirkfaktoren oder nachteilige Umweltauswirkungen in der über der direkten Nachbarschaft hinaus gehenden Umgebung bzw. grenzüberschreitend erwarten.

4.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung sind keine schweren, komplexen oder kumulativen Auswirkungen zu erwarten.

4.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Nachhaltige, dauerhafte und irreversible Beeinträchtigungen durch die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

4.6 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Um die o.g. Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu reduzieren oder Auswirkungen entgegen zu treten sollten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verfolgt werden:

4.6.1 Schutzgut Mensch

Umsetzung der folgenden geräuschkindernden Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorgaben für das spätere Genehmigungsverfahren gemäß schalltechnischer Untersuchung (A. Kottermair, vom 06.10.2014), die wie folgt lauten:

- Festsetzung der Emissionskontingente SO1: tagsüber/nachts: 49/47 dB(A)/m² zuzüglich der jeweiligen Zusatzkontingente LEK, zus
- keine Nachtandienung
- das die Märkte Öffnungszeiten von maximal 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr einhalten
- das an den Andienungsbereichen für Lkw mit Kühlaggregaten ein Elektroanschluss vorgehalten wird. Die Kühlaggregate sind unverzüglich nach Abstellen des LKW auf Elektrobetrieb umzustellen. Ein Dieselbetrieb ist unzulässig;
- das die Kühlaggregate der Märkte an den in Anlage 3 aufgezeigten Positionen angebracht werden bzw. an einer der Südfassaden der Märkte
- das die Kühlaggregate der Märkte einen Schalleistungspegel von 80,0 dB(A) nicht überschreiten;
- das maximal 10 Lkw zur Tagzeit jeweils den Discounter und den Vollsortimenter andienen;
- entlang der gesamten Grundstücksgrenze Richtung Oberndorferstraße (Ein- und Ausfahrten ausgenommen) wird die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m und hochabsorbierender Ausführung zur Oberndorferstraße hin empfohlen. (Hinweis: das Schallschutztechnische Gutachten ist derzeit noch in weitergehender Überarbeitung

4.6.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhaltung des direkt an der südlichen Bearbeitungsgrenze befindlichen Gehölzstreifens
- Ersatzpflanzungen für zu rodende Bäume
- Baumpflanzungen auf den Stellplatzbereichen
- Ausbildung Einfriedungen ohne Mauern oder Sockel, damit Wanderbewegungen für Kleintiere möglich sind
- Einrichtung von Nistkästen für Fledermäuse und Vögel in den südlich angrenzenden Gehölzbereichen
- Sicherung der im Baustellenbereich angrenzenden Bestandsbäume und Gehölze durch entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN

4.6.3 Schutzgut Boden

- weitgehende Ausbildung sickerfähiger Beläge
- Sammlung und evtl. Versickerung der Niederschlagswässer; falls technisch nicht möglich, alternativ Zwischenpufferung und zeitlich verzögerte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Kanal.
- Extensive Dachbegrünung der Flachdächer als wichtiger Beitrag zur Minimierung der Versiegelung.

4.6.4 Schutzgut Wasser

- keine Unterkellerungen aufgrund hohen Grundwasserstands.
- weitgehende Verwendung sickerfähiger Beläge.
- Förderung der Grundwasserneubildung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf sämtlichen Stellplätzen.

- Retention und Versickerung des Niederschlagswassers (Dach- und Oberflächenwasser), Sammlung, Pufferung und verzögerte Einleitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz.
- Extensive Dachbegrünung der Flachdächer zur signifikanten Verminderung des Oberflächenwasserabflusses.

5 Zusammenfassende Beurteilung der Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung

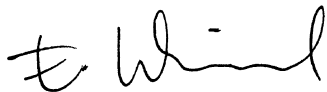
Die Einzeleinschätzungen für jede der betrachteten Umweltauswirkungen und die Erheblichkeitsbewertung der Planung und deren Auswirkungen lässt sich zu folgender Gesamteinschätzung zusammenfassen:

- Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine relevanten Veränderungen der Umweltverhältnisse zu erwarten.
- Die charakteristischen Merkmale des Projektes weichen nicht in erheblichem Maße von der bisherigen Umgebung und der bisherigen Nutzung im Gelände ab.
- Die festgestellten Auswirkungen in dem Gebiet sind nicht von komplexer Ausprägung.
- Die festgestellten Auswirkungen wirken sich primär lokal aus, grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht gegeben.
- Wertvolle oder seltene Charakteristika oder Ressourcen werden durch die Planung nicht betroffen.
- Ein Risiko der Verletzung von Umweltstandards ist nicht gegeben.
- Das Risiko, dass geschützte Standorte, Flächen oder Besonderheiten betroffen sein werden, besteht nicht.
- Es entstehen max. mittlere baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter, Mensch, Arten und Lebensräume und Wasser, lediglich mittlere bis hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.
- Es werden jedoch keine irreversiblen Auswirkungen durch die Planung verursacht.
- Durch Vermeidungsmaßnahmen können die o.g. mittleren bzw. mittleren bis hohen Auswirkungen vermindert und kompensiert werden.

Dauerhafte, häufige oder nicht reversible nachteilige Umweltauswirkungen mit einer hohen Schwere oder Komplexität sind durch die Planung somit nicht zu erwarten, deshalb ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Projekt nicht verhältnismäßig.

Es wird festgestellt, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.

Landshut, 20.10.2014, ergänzt 13.11.2015



Dipl.-Ing. Eva Weinzierl
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin



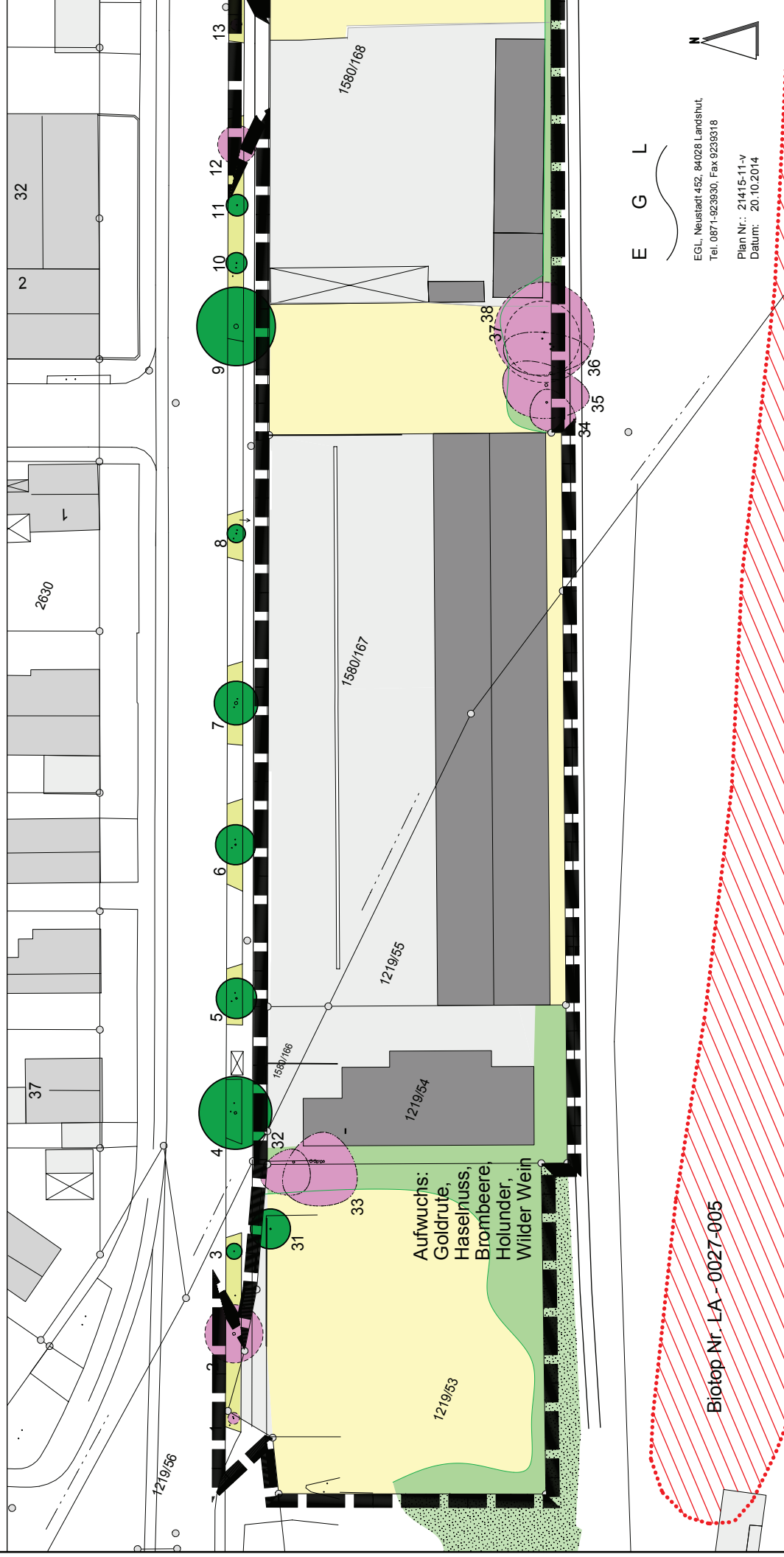
Dipl.-Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner

Anlagen:

- Vorprüfung zur saP
- Baumbestands- und Rodungsplan mit Artenliste

VEP 03-58 "Oberndorferstraße", Landshut, Baumbestands- und Rodungsplan

M= 1:500, Teil 1, West



Planzeichenerläuterung:

- | | | | | | |
|--|---------------------------|--|--|--|--|
| | Asphaltflächen | | Strauchbewuchs- und Sukzessionsflächen | | Vorhandener Baum, zu erhalten, mit Nummer gemäß Baumbestandsliste, z.B. 12 |
| | Pflasterflächen | | Strauchbewuchs- und Sukzessionsflächen außerhalb des Plangebiets | | Vorhandener Baum, zu roden, oder z. T. umzupflanzen, mit Nummer gemäß Baumbestandsliste, z.B. 32 |
| | Schotter- und Kiesflächen | | Bodendeckerpflanzung (Straßenbegleitgrün) | | Vorhandene Gebäude |

VEP 03-58 "Oberndorferstraße", Landshut, Baumbestands- und Rodungsplan

M= 1:500, Teil 2, Ost



E G L
 E.G.L. Neustadt 452, 84028 Landshut,
 Tel. 0871-923930, Fax 9239318
 Plan Nr.: 21415-11-v
 Datum: 20.10.2014

Planzeichenerläuterung:

- | | | | | | |
|--|---------------------------|--|--|--|--|
| | Asphaltflächen | | Strauchbewuchs- und Sukzessionsflächen | | Vorhandener Baum, zu erhalten, mit Nummer gemäß Baumbestandsliste, z.B. 12 |
| | Pflasterflächen | | Strauchbewuchs- und Sukzessionsflächen außerhalb des Plangebiets | | Vorhandener Baum, zu roden, oder z. T. umzupflanzen, mit Nummer gemäß Baumbestandsliste, z.B. 32 |
| | Schotter- und Kiesflächen | | Bodendeckerpflanzung (Straßenbegleitgrün) | | Vorhandene Gebäude |

