

**Stadt Landshut**  
**Bebauungsplan Nr. 07-83/1a „Nördlich LAs 14 - Östlich Neissestraße - Teilbereich a“**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**

**Umweltbericht**  
**gemäß §§ 2 und 2a BauGB**

**Inhalt**

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind
- 3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands
  - 3.1 Beschreibung der Schutzgüter
  - 3.2 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
- 4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
- 5 Aussagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP)
- 6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung
- 7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13 - 18 BNatSchG)
- 8 Zusammenfassung und Hinweise zum Monitoring

Auftraggeber: Stadt Landshut  
Baureferat – Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Planer: **lab**  
landschaftsarchitektur  
brenner

Partnerschaft mbB

Prof. Hermann Brenner, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Stadtplaner Architekt  
Barbara Brenner, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Stadtplanerin  
Christoph Brenner, Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner

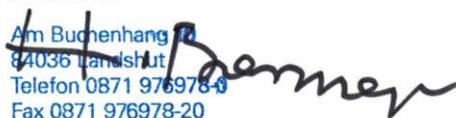
Am Buchenhang 10  
84036 Landshut  
Telefon 0871 976978-0  
Fax 0871 976978-20  
info@buero-brenner.de

buero-brenner.de

Landshut, den 09. Dezember 2016

**lab**  
landschaftsarchitektur  
brenner

Am Buchenhang 10  
84036 Landshut  
Telefon 0871 976978-0  
Fax 0871 976978-20  
info@buero-brenner.de  
buero-brenner.de



## 1 Beschreibung der Planung

Im Osten des Stadtgebietes von Landshut liegt der Stadtteil Auloh.

Das bestehende Gebäude der Bankfiliale auf Flurnummer 685/12 soll abgebrochen und das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierfür soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen werden.

Der Umgriff des Planungsgebietes ist entstanden durch Teilung des sich in Aufstellung befindlichen, ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 07-83/1 (Südlich des Ortes soll eine Ergänzung des Siedlungsrandes mit einer Größe von etwa 6,8 ha erfolgen). Da die Neuordnung des Grundbesitzes im bisher festgelegten Umgriff des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 07-83/1 auf Grund der eigentumsrechtlichen Struktur nur durch Baulandumlegung möglich ist und dies auch Auswirkungen auf die Planung hat - womit der Zeitpunkt der Rechtskraft nicht absehbar ist - wird der Teilbereich a des ursprünglichen Umgriffes als eigenständiger Bebauungsplan weitergeführt.

Das Planungsgebiet erstreckt sich entlang der Neißestraße. Im Norden schließt die bestehende Wohnbebauung an. Westlich des Gebietes befindet sich die kath. Pfarrkirche St. Vinzenz von Paul.



Quelle Luftbild: BayernAtlas, 03.06.2016

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

Für das Planungsgebiet liegen folgende relevante Unterlagen vor.

### Regionalplan

Folgende Aussagen des Regionalplanes Region Landshut sind für das Planungsgebiet relevant:

#### Natur und Landschaft:

"Ein vielgestaltiges, möglichst ungestörtes Erscheinungsbild der Landschaft trägt wesentlich zum Wohlbefinden der Menschen bei. Planungen und Maßnahmen sollen daher auf das Landschaftsbild, das durch Oberflächengestalt, Landnutzung und Landschaftselemente geprägt wird, Rücksicht nehmen. Siedlungstätigkeit,



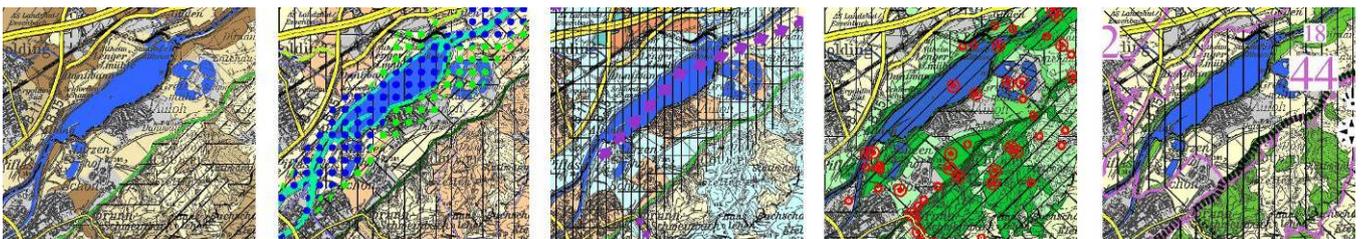
Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Quelle: FNP Landshut

Der Flächennutzungsplan Landshut sieht für den Bereich eine Entwicklung als Wohngebiet vor.

Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut



Boden  
Quelle: LEK Landshut

Wasser

Klima/Luft

Arten/Lebensräume

Landschaftsbild

Dem Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Landshut lassen sich die folgenden Aussagen entnehmen:

	Bestand	Zielaussagen
Boden	Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe gering	
Wasser	Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe mittel Relative Grundwasserneubildung hoch	Besondere Bedeutung für den Schutz des Grundwassers

Klima/Luft	Wärmeausgleichsfunktion gering (Siedlungsbereich) bis hoch (landwirtschaftliche Flächen) Isar als Frischlufttransportweg Kaltluft- und Inversionsgefährdung vorhanden	Hervorragende Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransports
Arten/Lebensräume	Aktuelle Lebensraumqualität mittel Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume gering	Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen
Landschaftsbild	Eigenart und Reliefdynamik hoch Hohe Intensitätswirkung der Steilhänge als visuelle Leitstruktur	Stadtnahe naturbezogene Erholung

## ABSP

Das Arten- und Biotopschutzprogramm geht im Wesentlichen mit den Aussagen des LEK konform. Der Boden wird als Standort mit geringer bis mittlerer Ertrags- und Filterfunktion dargestellt. Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser wird aufgrund des auennahen Standortes mit hoch bewertet. Landwirtschaftliche Flächen werden als Flächen mit hoher Bedeutung für die Kaltluftproduktion eingestuft. Der Bereich ist bereits als geplantes Wohngebiet aufgenommen. Die Einbindung der derzeitigen Siedlungsränder wird als mangelhaft eingestuft.

## Biotopkartierung

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Südlich an die LA 14 schließt der ehemalige Truppenübungsplatz an, der zum Großteil Naturschutzgebiet ist. Hier finden sich vielfältige Komplexe aus Feucht- und Trockenstandorten sowie Lebensräume für seltene Tier- und Pflanzenarten.

## 3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Begehung vor Ort und Auswertung vorhandener Grundlagen.

### 3.1 Beschreibung der Schutzgüter

Im Kapitel 5 werden die einzelnen Schutzgüter entsprechend ihrer Relevanz für die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung bewertet. Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes sind:

Nutzungsmerkmal	Ausprägung
Bebauung	Derzeit bestehende Bebauung (Bankfiliale mit Parkplatz und zwei Wohngebäude)
Nutzung	Wohngebiet
Verkehr	Erschließung durch die Neißestraße

## Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche ist derzeit mit Wohnbebauung und einer Bankfiliale mit Parkplatz bebaut. Entlang des Nordrandes des Gebietes besteht eine Baumreihe aus 4 Linden. Die Gärten sind ortstypisch bepflanzt.



Ortsrand, Blick von Süden

Auf Grundlage der Arbeitshilfe des LFU (<http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>) erfolgt eine Abschichtung der im Planungsgebiet potenziell vorkommenden Arten.

Eine Abfrage der saP-relevanten Arten für das Planungsgebiet (TK-Blatt 7439, Landshut Ost) lieferte folgendes Ergebnis:

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Säugetiere	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus
Säugetiere	<i>Castor fiber</i>	Biber
Säugetiere	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus
Säugetiere	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus
Säugetiere	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr
Säugetiere	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus
Säugetiere	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus
Säugetiere	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler
Säugetiere	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus
Säugetiere	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus
Säugetiere	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus
Säugetiere	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr
Säugetiere	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflodermas
Vögel	<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht
Vögel	<i>Accipiter nisus</i>	Sperber
Vögel	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drosselrohrsänger
Vögel	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger
Vögel	<i>Actitis hypoleucos</i>	Flussuferläufer
Vögel	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche
Vögel	<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel
Vögel	<i>Anas strepera</i>	Schnatterente
Vögel	<i>Anser anser</i>	Graugans
Vögel	<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper
Vögel	<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper
Vögel	<i>Apus apus</i>	Mauersegler

Vögel	<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher
Vögel	<i>Asio otus</i>	Waldohreule
Vögel	<i>Aythya ferina</i>	Tafelente
Vögel	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard
Vögel	<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling
Vögel	<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer
Vögel	<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe
Vögel	<i>Columba oenas</i>	Hohltaube
Vögel	<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe
Vögel	<i>Corvus monedula</i>	Dohle
Vögel	<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel
Vögel	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck
Vögel	<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan
Vögel	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe
Vögel	<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht
Vögel	<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht
Vögel	<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht
Vögel	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer
Vögel	<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke
Vögel	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke
Vögel	<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper
Vögel	<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper
Vögel	<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn
Vögel	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter
Vögel	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe
Vögel	<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel
Vögel	<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals
Vögel	<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter
Vögel	<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe
Vögel	<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl
Vögel	<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl
Vögel	<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche
Vögel	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall
Vögel	<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger
Vögel	<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan
Vögel	<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze

Vögel	<i>Netta rufina</i>	Kolbenente
Vögel	<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol
Vögel	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling
Vögel	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn
Vögel	<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard
Vögel	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz
Vögel	<i>Picus canus</i>	Grauspecht
Vögel	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht
Vögel	<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher
Vögel	<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle
Vögel	<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe
Vögel	<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen
Vögel	<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe
Vögel	<i>Spinus spinus</i>	Erlenzeisig
Vögel	<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube
Vögel	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz
Vögel	<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke
Vögel	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke
Vögel	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule
Vögel	<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf
Vögel	<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse
Lurche	<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch
Lurche	<i>Pelophylax lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch
Libellen	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Keiljungfer
Schmetterlinge	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i> (Gesamtart)	Gemeine Flussmuschel

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes innerhalb eines besiedelten Bereiches und der bereits bestehenden Nutzung ist ein Vorkommen der im TK-Blatt 7439 (Landshut Ost) aufgelisteten potenziell vorkommenden Arten unwahrscheinlich.

Die meisten der aufgeführten Arten können aufgrund ihrer speziellen Lebensraumsprüche ausgeschlossen werden.

Bei der Gruppe Vögel ist ein Brutvorkommen von gartentypischen - eher häufigeren - Vögeln wie beispielsweise Amsel oder Gartenrotschwanz nicht auszuschließen. Ein Vorkommen der oben angeführten Arten mit höheren Ansprüchen ist sehr unwahrscheinlich bzw. auszuschließen.

Andere aufgeführte Tiergruppen wie Säugetiere, Kriechtiere, Lurche, Libellen und Schmetterlinge sowie die genannte Gesamtart *Unio crassus* sind aufgrund der bereits oben genannten Qualität der Fläche und dem Fehlen von Habitatstrukturen ebenfalls unwahrscheinlich bzw. ausgeschlossen.

### Schutzgut Boden

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zum Landshuter Isartal. Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Landshut herrschen im Gebiet Böden mit geringer bis mittlerer Ertragsfunktion vor. Im benachbarten Planungsgebiet waren zwei Schürfungen durchgeführt worden, die verdeutlichen, dass unterhalb der Ackerkrume sehr kiesiger Boden ansteht.

### Schutzgut Wasser

Der Bereich liegt außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Schweinbaches und wird auch im Falle eines Extremhochwasserereignisses nicht überflutet.

Hinsichtlich des Grundwassers liegen von Seiten des Tiefbauamtes Messdaten für drei Grundwasserpegel im Gebiet und im näheren Umfeld vor:

Pegel Nummer	68/5	68/4	69/1
OK Gelände	382,14 m üNN	382,99 m üNN	
Höchster Wasserspiegel	378,95 m üNN	379,36 m üNN	379,69 m üNN
Gemessen am:	01.03.1990	25.05.1999	1979
Mittlerer Wasserspiegel	ca. 378,83 m üNN	ca. 379,15 m üNN	ca. 379,39 m üNN
Niedrigster Wasserspiegel	378,49 m üNN	378,80	379,16 m üNN
Gemessen am:	01.12.1993	01.12.1993	01.10.1976
Messung seit	02.02.1989	02.02.1989	1975

Quelle: Schreiben des Tiefbauamtes vom 18.08.2004

Im Mittel liegt der Grundwasserspiegel also etwa 3,20 m bis 3,50 m unter der Geländeoberkante.

### Schutzgut Klima und Luft

Der Bereich hat eine Jahresdurchschnittstemperatur von etwa 7° - 8° C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 750-850 mm.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches. Entlang der Neißestraße am Nordrand des Gebietes befindet sich eine Baumreihe aus 4 Linden.

### Schutzgut Mensch

Ziel des Bebauungsplanes ist den städtebaulich markanten Bereich an der abknickenden Neißestraße durch eine entsprechende Bebauung aufzuwerten. Der freiwerdende Bereich der ehemaligen Bankfiliale soll einer

Wohnnutzung (Mehrfamilienhaus) zugeführt werden. Dabei sind Einwirkungen durch den Verkehrslärm auf der Neißestraße auf das Planungsgebiet vorhanden.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Gebiet sind keinerlei besondere Kultur- und Sachgüter bekannt. Aus diesem Grund wird das Schutzgut im Folgenden nicht weiter ausgeführt.

### 3.2 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

Schutzgut	Wirkungsgefüge	Wirkungsgeflecht
1 Arten und Lebensräume	Resultat der durch die abiotischen Faktoren und den Menschen geschaffenen Standortbedingungen. Bebautes / teilweise stark versiegeltes Gebiet	2,3,4,6
2 Boden	Zum Teil gärtnerisch bearbeitet, zum Teil (Parkplätze) stark versiegelt.	1,6
3 Wasser	Grundlage für Vegetation und Tiere, Einfluss auf Entwicklung des Bodens. Der Bereich wird als wassersensibler Bereich geführt.	1,2
4 Klima und Luft	Vorhandene Frischluftströme bereits durch Siedlungstätigkeit beeinflusst.	6,1
5 Landschaftsbild	Subjektives Erleben; bestehende Baumreihe an der Neißestraße bleibt erhalten.	6
6 Mensch	Wesentlicher, prägender Faktor für alle Schutzgüter durch Siedlungstätigkeit.	1,2,3,4,5

## 4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen definieren die planerischen Elemente, die insgesamt die oben erhobenen und geschilderten Umweltfaktoren und ihre Wechselwirkungen beeinflussen.

Verkürzt ausgedrückt entsteht das in der folgenden Tabelle grob illustrierte Wirkungsgefüge:

+ positive Auswirkung                      - negative Auswirkung                      o neutral/keine Auswirkung

**Zu erwartende Wirkung**

Schutzgüter	Überbauung	Versiegelung	Freiflächenverlust (Fauna)	Gas- und Staubemissionen	Lärm	Abwasser
Arten und Lebensräume	o		- (Bäume)			
Boden	- (TiGa)	-				
Wasser	o	o				o
Klima und Luft	o		- (Bäume)	o		
Landschaftsbild			o			
Mensch	+ (Wohnraum)			o	o	

Auf die einzelnen Schutzgüter bezogen heißt dies:

Schutzgut	Auswirkung der Planung
1 Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Störung durch temporäre Baumaßnahmen</li> <li>- Einschränkung des Lebensraums für Insekten und Vögel durch Verlust von Bäumen</li> <li>- Erhaltung der Straßenbäume</li> </ul>
2 Boden	- Vorbeeinträchtigung durch Versiegelung / Gartennutzung vorhanden
3 Wasser	- Keine wesentlichen Änderungen ggü. der bestehenden Nutzung
4 Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokalklimatisch wirksame Struktur (Straßenbäume) bleibt erhalten</li> <li>- Staubemissionen durch temporäre Bautätigkeit</li> </ul>
5 Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringe Auswirkung, da bereits bestehende Bebauung</li> <li>- Chance zur städtebaulichen Aufwertung</li> <li>- Straßenbaumreihe bleibt erhalten</li> </ul>

---

Mensch	- In geringem Maße zusätzlicher Lärm durch temporären Baulärm - Schaffung zusätzlichen Wohnraums
--------	---

---

Die räumlichen Auswirkungen sind in der Regel auf das Vorhabengebiet und seine unmittelbare Umgebung beschränkt.

## 5 Aussagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Hinsichtlich der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist folgendes zu erwarten:

1. Für den Planbereich sind keine Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Insbesondere sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von streng geschützten Arten der Bundesartenschutzverordnung bekannt, mit einem Vorkommen ist auch nicht zu rechnen. Dagegen können, wie unter Punkt 3.1 „Schutzgut Arten und Lebensräume“ bereits erläutert, europäische Vogelarten i. S. des Art.1 Vogelschutzrichtlinie möglicherweise vorkommen. Nachdem es sich hierbei jedoch um häufigere Arten handeln dürfte, ist eine zusätzliche Bestandserhebung nicht erforderlich.
2. Für die vermutlich vorkommenden häufigen Vogelarten sind die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist es während der Baumaßnahme verboten diesen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Sinne des Paragraphen werden wertvolle Strukturen, die als Nist- und Nahrungshabitat dienen könnten, erhalten. Es handelt sich dabei insbesondere um das bestehende Feldgehölz entlang des Grabens.
3. Sofern während der Baumaßnahme trotzdem eine Befreiung von den Verbotstatbeständen erforderlich sein sollte, bleibt der Erhaltungszustand der jeweiligen Population der betroffenen Vogelarten nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten.
4. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird für nicht erforderlich gehalten.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Status quo erhalten bleiben, also die Baurechte im bestehenden Umfang (gem. § 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich).

Aufgrund der Lage im bebauten und erschlossenen Bereich und dem allgemeinen Ziel der Siedlungsentwicklung, eine Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu betreiben, wird die vorgesehene Bebauung an dieser Stelle jedoch als sinnvoll erachtet. Dies entspricht auch den Zielen der Flächennutzungsplanung der Stadt Landshut.

Die Planung sieht die Schaffung zusätzlichen Baurechts im Bereich der bisherigen Bankfiliale vor.

Als erhebliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Überbauung und Versiegelung derzeit bereits versiegelter Flächen
- Entfernen von Altbäumen

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

- Dachbegrünung
- Neupflanzung von Bäumen

- Verwendung sickerfähiger Beläge

Unter Einbezug der genannten Maßnahmen wird sich das Baugebiet gut in die Umgebung einfügen.

## 7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 13 - 18 BNatSchG)

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

### 7.1 Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen nach Bestandskategorien

Die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter erfolgte im Kapitel 3.1

#### Bewertung gemäß Leitfaden:

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

Schutzgut	Kurzbeschreibung	Einstufung
Arten und Lebensräume	Garten	II u
	Versiegelte Flächen	I u
Boden	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	II u
	Versiegelte Flächen	I u
Wasser	Gebiet mit weitgehend intaktem Grundwasserflurabstand, ehemalige Auenstandorte	II u
Klima und Luft	lokalklimatische Klimaausgleichsfunktion (Gärten)	II u
	keine Klimaausgleichsfunktion (versiegelte Bereiche)	I u
Landschaftsbild	Gärten und bestehende Eingrünungen	II u
	Versiegelte Flächen	I u

Das Gebiet wird der Bestandskategorie II zugeschlagen, für den Bereich der ehemaligen Bankfiliale Kategorie I.

### 7.2 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplanes

Das Gebiet wird mit einem Mehrfamilienhaus im Rahmen des bereits bestehenden Baurechts bebaut. Auf den Grundstücken daneben besteht ebenfalls bereits Baurecht, das auch im Zuge der Neuplanung nicht verändert wird. Dies wird in bei der Ermittlung der Ausgleichsflächen berücksichtigt.

Beschreibung	Flächengröße	Eingriffstyp
Gesamtfläche Bebauungsplan	3.425 m <sup>2</sup>	
Eingriff Typ B (Nachverdichtung Parzelle2)	1.500 m <sup>2</sup>	B

ohne Eingriff	1.925 m <sup>2</sup>	--
<b>gesamt</b>	<b>3.425 m<sup>2</sup></b>	

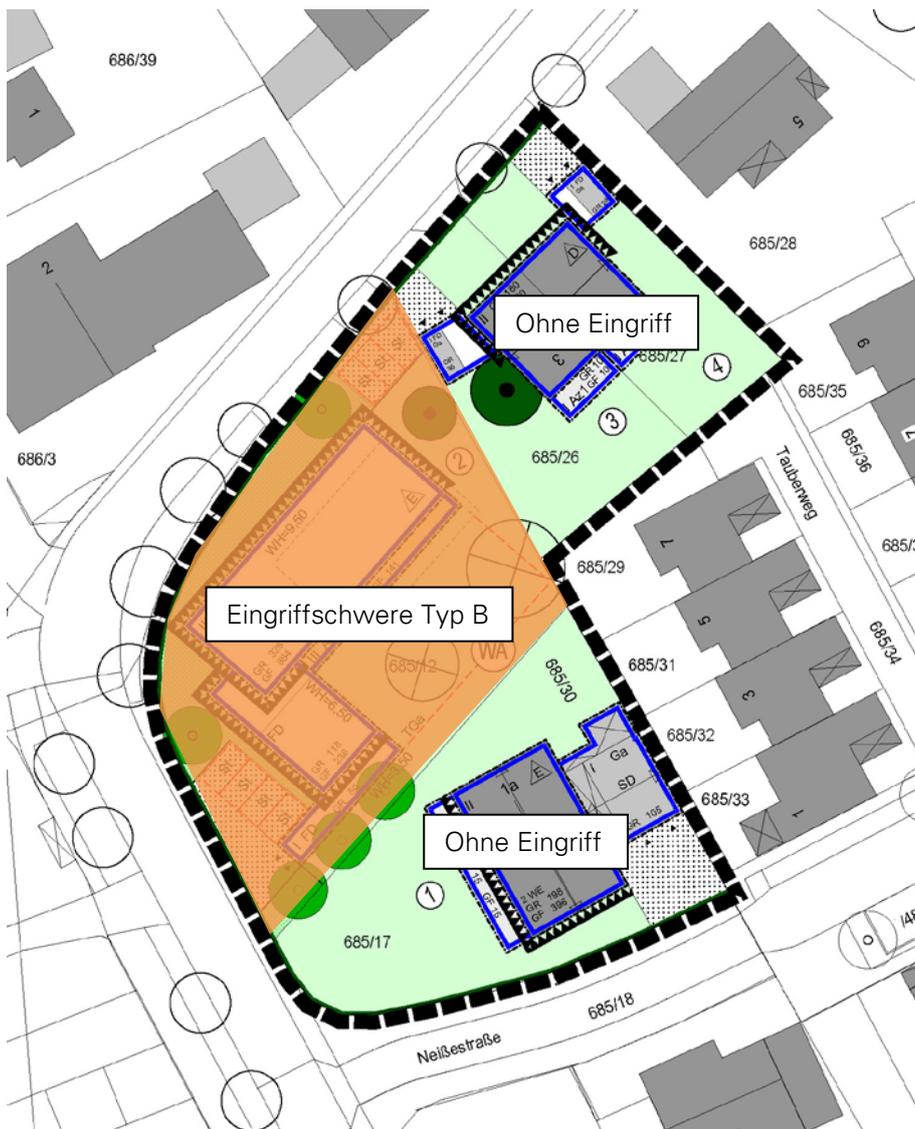
### 7.3 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Durch die Überlagerung von Bestandskategorie und der Eingriffsschwere ergeben sich analog zur Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die Kombination B 0, B I. Die geringen Garagenerweiterungen im Bereich der Grundstücke Hausnummer 3 und 3a im Norden sind nach §19 BauNVO ohnehin zulässig, so dass hierfür kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht.

Für den Bereich der ehemaligen Bankfiliale (Hausnr. 1) entsteht gegenüber der jetzigen Nutzung mit Gebäude und Parkplatz (Vollversiegelung etwa 875 m<sup>2</sup>; Ermittlung mittels BayernAtlas; entspricht einer GRZ > 0,5) eine geringe Mehrversiegelung durch den Bau eines etwas größeren Gebäudes und einer Tiefgarage. Zudem werden zwei bestehende Bäume entfernt. Für die Bäume werden Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen. Die geringe Mehrversiegelung bewirkt in Relation zur bereits bestehenden großflächigen Versiegelung keine Erhöhung der GRZ. Zudem erfolgt im Rahmen des Neubaus eine deutliche Eingriffsminderung durch die Festsetzung einer Dachbegrünung, die zu einer Verbesserung des Kleinklimas beiträgt und Lebensräume für Pflanzen und Insekten schafft. Auch der Bereich der Tiefgarage wird begrünt. Weiterhin tragen versickerungsfähige Beläge und die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zur Eingriffsminimierung bei.

Insgesamt erfolgt eine Einstufung

TYP	Art des Eingriffs	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Ergebnis in m <sup>2</sup>
B 0	Schaffung geringer Zubaumöglichkeiten (Garagenerweiterung) mit einer Fläche von unter 30 m <sup>2</sup> , bezogen auf etwa 900 m <sup>2</sup> (entspricht 3%; zulässig nach §19 BauNVO)		0	0
B I	Wohnbebauung als Ersatz für Bankfiliale; Versiegelungsgrad bleibt in etwa gleich; zwei Bestandsbäume sind aufgrund der TiGa zu entfernen, werden ersetzt, zusätzlich Dachbegrünung	ca. 1500	0	0
<b>Bedarf</b>	<b>Ausgleichsflächen</b>			<b>0 m<sup>2</sup></b>



Im Zuge der Bebauungs- und Grünordnungsplanung sind folgende **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** vorzusehen, die somit den Kompensationsfaktor von 0 rechtfertigen:

1. **geringer Versiegelungsgrad** durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei privaten Erschließungsflächen.
2. Vermeidung von Beeinträchtigungen im Wohnumfeld:  
**Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen** sowie von Wohn- und Nutzgärten durch Angaben von Artenlisten.
3. **Schichtgerechte Lagerung** und ggf. Wiedereinbau **des Bodens** bei allen Baumaßnahmen.
4. Ersatzpflanzung für Bäume auf dem Grundstück  
Dachbegrünung und Begrünung des Tiefgaragendaches

#### 7.4 Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Es ergibt sich ein kein **Ausgleichsflächenbedarf**.

## **8 Zusammenfassung und Hinweise zum Monitoring**

Zusammenfassend wird das bestehende Baurecht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erhöht. Zusätzlich werden ausreichend Minimierungsmaßnahmen vorgesehen, so dass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.

Hinsichtlich des Monitorings ist im Zuge der Bauausführung und Entwicklungspflege die Anwuchskontrolle der Bäume und der Dachbegrünungen vorzunehmen und sicherzustellen, dass ein funktionsfähiger Zustand erreicht wird. Dachbegrünungen sind in regelmäßigen Abständen auf die Funktionsfähigkeit der Abdichtung sowie der Entwässerung zu prüfen.