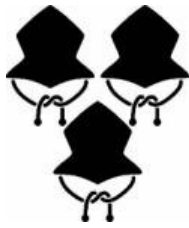


ANLAGE



Stadt
Landshut

**UMWELTBERICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

NR. B-Plan 04-93/1

**"Zwischen Siemensstraße, Neidenburger
Straße, Ohmstraße und Industriegleis"**

STAND AUSLEGUNG

1. EINLEITUNG

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Baubauungs- und Grünordnungsplanes:

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Industriegebiet Landshut. Es wird umgrenzt von der Siemensstraße, Neidenburger Straße, Ohmstraße und dem inzwischen aufgelassenen Industriegleis.

Die Flächen des Geltungsbereichs grenzen unmittelbar an das seit langem bestehende Industrieareal eines Automobilherstellers an. Das Unternehmen hat für die Erweiterung seines Landshuter Werks nun auch die Flächen im Geltungsbereich erworben. Der vorliegende Bebauungsplan soll die Erweiterungsmöglichkeit für das Bestandswerk gewährleisten sowie den städtebaulichen und rechtlichen Rahmen hierfür schaffen.

Große Teile der überplanten Flächen liegen derzeit brach und sollen im Zuge der sich an die Planung anschließenden Neubebauung wieder einer sinnvollen, geordneten industriellen Nutzung zugeführt werden.

Im Bereich der Ohmstraße wird der Zusammenschluss mit dem nördlichen Teil der angrenzenden Industriefläche geschaffen und so zukünftig der öffentliche Verkehr aus dem Areal herausgehalten werden. Hierdurch wird auch die bestehende Kraft-Wärme-Kopplungs-Zentrale im Norden des Planungsgebietes direkt angebunden.

Im Süden des Plangebiets reicht die geplante Erweiterung bis zur Siemensstraße. Als Pufferzone und zur Abschirmung der dahinter zu liegen kommenden Industrieanlagen wird der Bereich entlang der Siemensstraße als Gewerbegebiet festgesetzt und ausgebildet. Seine städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch eine möglichst vollflächige Blockrandbebauung entlang der Siemensstraße.

Unmittelbar angrenzend an die Siemensstraße wird ein ausreichend breiter Streifen zum Bau und zur Widmung als öffentlicher Geh- und Radweg vorgesehen.

In der engeren Nachbarschaft befinden sich nur vereinzelte, in der Vergangenheit ausnahmsweise errichtete Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für die Beschäftigten, wie sie in Gewerbegebieten zugelassen werden können. Nutzungskonflikte oder negative Auswirkungen auf die Wohnungssituation sind daher nicht zu befürchten.

Der gesamte Geltungsbereich erfährt durch die geplante Neubebauung eine neue städtebauliche Ordnung und Aufwertung.“ (Begründung zum Bebauungsplan, Allgemeines)

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

1.2.1 Landesentwicklungs- und Regionalplan

Der Bebauungsplan erfüllt die im Landesentwicklungsprogramm Bayern unter Punkt 3.2 genannten Grundsätze und Ziele der Siedlungsstruktur. Dementsprechend werden bereits bebaute Flächen nachverdichtet.

„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei.

Folgende Flächen kommen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:

- *unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,*
- *Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,*
- *Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,*
- *Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.“*

Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01. Juni 2023)

Der Regionalplan der Region Landshut (13) trifft für das Grundstück folgende Aussagen:

„Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung.“
Regionalplan (13) Landshut, V Wirtschaft 1.2 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur

„In der gesamten Region ist ein gründerfreundliches Klima anzustreben. Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur ist vor allem von besonderer Bedeutung:

- *Im Oberzentrum Landshut eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebots*
- *(...)“*

Regionalplan (13) Landshut, V Wirtschaft 1.6 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur

1.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den zur Fortschreibung vorgesehenen Bereich im nordwestlichen Teil als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erdgas-speicher“ dar. Im Südosten ist Gewerbegebiet dargestellt. Dazwischen befindet sich ein schmaler Streifen Industriegebiet. Entlang der südwestlichen Grenze befinden sich Bahnanlagen, an der nordöstlichen Grenze eine sehr schmale gliedernde und abschirmende Grünfläche. Der Großteil des Planungsgebietes befindet sich zudem innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes für ein HQextrem.

Der Landschaftsplan stellt die Gewerbe- und Industrieflächen als Siedlungsfläche dar. Die Flächen für Versorgungsanlagen, die Bahnanlagen, die gliedernde und abschirmende Grünfläche sowie die HQextrem-Flächen wurden aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Zudem ist innerhalb der schmalen Grünfläche eine geplante Baumreihe dargestellt.

1.3 Arten- und Biotopschutzprogramm und sonstige Schutzgebiete

Auf der Fläche befinden sich keine Naturschutzgebiete nach §23 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, geschützte Biotope und Lebensstätten nach § 30 und § 39 BNatSchG.

1.4 Gesetz zum Schutz der Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Baudenkmäler vorhanden.

„Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs zwischen der Neidenburger Straße, der Siemensstraße und dem ehemaligen Industriegleis befand sich ein KZ-Außenlager. Die betroffene Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

In der Vergangenheit durchgeführte Abbrucharbeiten wurden denkmalschützerisch begleitet.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich im gesamten Plangebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare weitere Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.“ (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 04-93/1)

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Am 18.09.2024 erfolgte eine Begehung durch das Büro Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbB. Weitere Begehungen erfolgten am 05.02.2025, 27.02.2025, im April, Mai und fortfolgend während der Ausführung der Ausgleichsflächen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Nachfolgend ist das Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Planungsbüros Dr. Melitta Haller-Probst mit dem Stand vom 30.06.2025:

„Die BMW AG hat in Landshut auf einem ca. 30.000 m² großen Areal entlang der Neidenburger- und Siemensstraße die dortigen, leerstehenden Gebäude und Fabrikhallen rückgebaut. Nach eingehender Inspektion aller Gebäude vor Abbruch im Jahr 2024 (Vögel, Fledermäuse), bestanden aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände dagegen.

*Bei den Reptilien war für Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nach ASK-Datenlage von einem Vorkommen im Untersuchungsgebiet auszugehen. Beide Arten sind in der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie gelistet, somit wurden CEF-Maßnahmen erforderlich. Aufgrund der späten Beauftragung erst im Oktober, war im Untersuchungsjahr 2024 keine Reptilienbegehung mehr möglich. Diese musste 2025 nachgeholt werden.*

Im Zeitraum von 5.4. bis 18.6.2025 wurden fünf Begehungen auf Zauneidechse und Schlingnatter durchgeführt. Es konnten in diesem Zeitraum keine Individuen nachgewiesen werden. Ob vor den baulichen Eingriffen Schlingnatter oder Zauneidechse vor Ort waren, ist daher nicht mehr nachweisbar. Ein ursprüngliches Vorkommen auf den zuvor jahrelang nicht genutzten Flächen, die geeignete Grünstrukturen enthielten, kann nicht sicher ausgeschlossen werden. Der Status beider Arten wird daher als potentiell betroffen eingeschätzt. Die gesetzlich vorgeschriebenen CEF-Maßnahmen sind auch ohne aktuelle Nachweise durchzuführen. Die bereits angelegten Ersatzhabitate sind zu belassen und entsprechend zu pflegen, um deren Funktionsfähigkeit langfristig sicher zu stellen.

Durch ihre Schirmfunktion verbessern die Ersatzhabitate die naturschutzfachliche Wertigkeit im Gelände und dienen darüber hinaus den im Gebiet beobachteten Singvögeln, wie z.B. Stieglitz, Hausrotschwanz, Feldsperling, Bachstelze und Kohlmeise, sowie dem bei allen Begehungen beobachteten Feldhasen als Versteckmöglichkeit und Nahrungsbiotop.

Über die weitere Gestaltung von Außenflächen kann im Rahmen der Bauleitplanung erst nach Einreichen eines Bauantrags im Rahmen der Grünplanung durch die Behörden entschieden werden. Dabei sind auch, wie schon im Gutachten 2024 erörtert, das Vorkommen von Rote-Liste-Arten wie Stieglitz und Feldhase im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.“

Das Vorkommen weiterer geschützter Arten auf der Planungsfläche ist nicht bekannt. Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Es sind bereits Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand 19.12.2024 wurde vom Planungsbüro Dr. Melitta Haller-Probst erstellt. Die Untersuchungen ergaben eine Betroffenheit der Art Stieglitz *Carduelis carduelis* und eine potentielle Betroffenheit der Arten Schlingnatter *Coronella austriaca* und Zauneidechse *Lacerta agilis*.

Um keine Beeinträchtigungen der geschützten Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV durch die Baumaßnahme auszulösen, wurden im Vorfeld CEF-Maßnahmen in Form von Zauneidechsenhabitaten im Bereich des zukünftigen Grünstreifens am ehemaligen Bahngelände ausgeführt.

Zudem werden im Grünstreifen Gehölze wie Einzelbäume und Sträucher in lockeren Gruppen gepflanzt, um Nahrungshabitat und Lebensraum für den Stieglitz anzubieten.

Die Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von **geringer Erheblichkeit**.

Schutzgut Boden

Nach § 1a, Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Durch die geplante Nutzung werden Veränderungen auf dem Grundstück durchgeführt.

Bestandsgebäude werden abgerissen und neu bebaut.

Nachfolgend wird der Wirkungspfad „Boden-Mensch“ aus der Orientierenden Untersuchung auf Umweltrelevante Stoffe, Kapitel 6.3 der Firma Ramboll vom 20.07.2023 erläutert:

„Bei der Abschätzung von Gefährdungen durch Boden- und Grundwasserbelastungen wird in der Regel die menschliche Gesundheit als primäres Schutzgut betrachtet. Abgeleitet hiervon sind insbesondere die möglichen Wirkungspfade Inhalation, Ingestion und Hautkontakt zu bewerten. Zur Beurteilung des Schadstoffwirkungspfad des Boden-Mensch (direkter Kontakt) sind in der Bodenschutzverordnung nutzungsbezogene Prüfwerte festgelegt. Hierbei ist allerdings neben den entsprechenden Prüfwerten auch die tatsächliche Schadstoffexposition mit zu betrachten (z. B. Zugangsmöglichkeiten, Nutzungsdauer etc.).

Das untersuchte Grundstück ist im aktuell genutzten Bereich vorwiegend versiegelt, es ist zudem davon auszugehen, dass der Grad der Versiegelung noch zunehmen wird. Mögliche Schadstoffvorkommen könnten im Bereich der geplanten Grünflächen zugänglich sein und an Staubpartikel gebunden über den Luftpfad verfrachtet werden.

In mehreren Bodeneinzel- und Bodenmischproben wurden Arsen-Konzentrationen über dem Hilfswert 1 des BLfW-Merkblatts gemessen. Das Gelände wird als Industriegrundstück genutzt. Daher wurde für die Gefährdungsabschätzung der Prüfwert gemäß BBodSchV [8] von 140 mg/kg herangezogen. Alle Messwerte halten diesen Prüfwert ein.

In den übrigen Proben wurden keine für den Wirkungspfad Boden-Mensch relevanten Stoffgehalte festgestellt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Standortgegebenheiten kann für das Schutzgut Mensch zum Zeitpunkt der Berichtserstellung eine Gefährdung ausgeschlossen werden. Daher sind derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.“

Die künftige Bebauung des Grundstückes erhöht den Versiegelungsgrad des Bodens nur marginal. Im westlichen, südlichen und östlichen Randbereich werden Grünflächen mit Baumpflanzungen geschaffen.

Die Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen von **geringer Erheblichkeit**.

Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und HQ 100 Hochwassergefahrenflächen. Das Maßnahmengebiet befindet sich in wassersensiblen Bereichen und ein Teilbereich des Plangebiets liegt im Bereich von „Hochwassergefahrenflächen HQextrem“. (Quelle: bayerisches Landesamt für Umwelt - Hochwassergefahrenkarten)

Der Standort wird dabei von den Gewässern Pfettrach und Isar bei einem Extremereignis gefährdet.

„Grundwasser wurde bei allen Bohrungen zwischen 2 m und 2,7 m u GOK angetroffen. Der Grundwassergleichenplan, der auf Basis der Pegelmessungen im Zuge der

Grundwasserprobenahme erstellt wurde, ist in Anlage 2 enthalten. Die Grundwasserfließrichtung auf dem Grundstück ist demnach von Nordwest nach Südost gerichtet.“ Orientierenden Untersuchung auf Umweltrelevante Stoffe, Kapitel 5.1 Grundwasser der Firma Ramboll vom 20.07.2023

„Bei der Beurteilung des Immisionspotenzials ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass aufgrund der anstehenden, vergleichsweise gut durchlässigen Quartärkiese sowie der geringen Mächtigkeit Grundwasserüberdeckung, die in der ungesättigten Bodenzone ablaufenden Rückhalte- und Abbauvorgänge wegen der zu geringen Verweilzeiten des Bodenwassers nicht voll wirksam werden. Insbesondere in Bereichen ohne Oberflächenversiegelung ist gerade bei Starkregen oder Schneeschmelze, von einem entsprechend hohen Sickerwasservolumen auszugehen, so dass gelöste oder partikulär gebundene Schadstoffe in das Grundwasser verfrachtet werden.

In Bezug auf die mäßige Umweltverfügbarkeit von PAK sowie die geringe räumliche Ausdehnung des mit PAK beaufschlagten Bereichs ist ein geringes Gefährdungspotential für die gesättigte Bodenzone zu erwarten. Es wird empfohlen den betroffenen Bereich vollständig im Zuge möglicher zukünftiger Baumaßnahmen zu entfernen.

Der mit MKW beaufschlagte Bereich zeigte keine Prüfwertüberschreitungen, demnach ist hier nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Grundwassergefährdung zu besorgen. Es ist jedoch auch hier angeraten, den MKW-beaufschlagten Bereich im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen vollständig zu entfernen.

Die stellenweise Grenzwertüberschreitung von Arsen kann auf die geogen erhöhten Arsengehalte in Bayern, insbesondere dem in Südbayern zwischen Donau und Alpenraum gelegenen Sedimentationsgebiet, zurückgeführt werden. Gemäß BBodSchV §4 (8) sowie der „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft werden geogene Belastungen von Arsen im Boden allein nicht als schädliche Bodenveränderungen bewertet. Die leicht erhöhten Arsengehalte stellt hier also keine Kontamination der ungesättigten Bodenzone dar. Eine kontrollierte Versickerung von Niederschlagswasser über diese Bodenschichten ist allerdings nicht möglich.

Eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser durch Schadstoffe wird aufgrund der festgestellten Konzentrationen sowie deren inhärenten Stoffeigenschaften und der zukünftigen Standortsituation als gering bewertet. Daher sind derzeit keine weiteren Maßnahmen angezeigt. Im Zuge einer Neuüberplanung der Fläche kann, in Abhängigkeit von den vorgesehenen baulichen Maßnahmen, eine Neubewertung der Fläche erforderlich werden. Im Falle von Bodenaushubmaßnahmen ist aufgrund des festgestellten Belastungsbildes mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Hinsichtlich des MKW-Schadenbereichs ist an dieser Stelle auf eine zeitgleich durchgeführte Untersuchung der Stadt Landshut zu verweisen, bei der auch Grundwasser im Schadenszentrum untersucht wurde. Die Ergebnisse dieser Untersuchung lagen zum Zeitpunkt der Berichtstellung noch nicht vor. Es kann nicht restlos ausgeschlossen werden, dass trotz Prüfwertunterschreitung in der hier vorliegenden Untersuchung dabei eine grenzwertüberschreitende Beaufschlagung des Grundwassers mit MKW festgestellt wird.

Sollte dies der Fall sein, ist nicht auszuschließen, dass behördlicherseits Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder Sanierungsmaßnahmen gefordert werden. Ggfs. werden zur weiteren Auflösung des Schadensbildes noch weitere Untersuchungsmaßnahmen gefordert.“ Orientierenden Untersuchung auf Umweltrelevante Stoffe, Kapitel 6.5 Wirkungspfad Boden-Grundwasser; Immissionspotenzial der Firma Ramboll vom 20.07.2023

Die Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Wasser sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen von **geringer Erheblichkeit**.

Schutzgut Klima und Luft

Die Änderung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes impliziert für sich keine Veränderungen für dieses Schutzgut. Durch neu angelegte Grünflächen und Dachbegrünung werden positive Wirkungen auf das Schutzgut erwirkt. Die im Zuge der Maßnahme neu herzustellenden Gebäude ersetzen bestehende baufällige Gebäude.

Grundsätzlich ist das Industriegebiet als Ganzes aufgrund des hohen Versiegelungsgrades massiv von Aufheizungseffekten betroffen.

Die Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Klima und Luft sind unter Berücksichtigung der Ausgangssituation und der Vermeidungsmaßnahmen von **geringer Erheblichkeit**.

Schutzgut Landschaftsbild

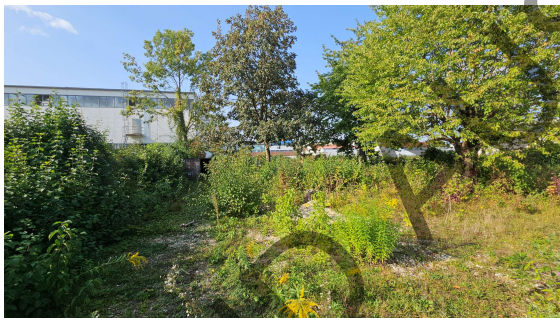
Das Planungsgebiet befindet sich im Innenbereich innerhalb des Industriegebietes und ist bereits von größeren Gewerbe- und Industriebauten der unmittelbaren und weiteren Umgebung geprägt. Die Bestandsgebäude waren größtenteils baufällig und wurden im Zuge der Maßnahme abgerissen. Mit der Bepflanzung der Maßnahmenfläche im Randbereich wird das Vorhabensgebiet eingerahmt und fördert somit das Landschaftsbild durch gezielte der Zukunft entsprechende Einzelbaum- und Strauchpflanzungen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit nicht zu erwarten. Im Zuge der vorbereitenden Arbeiten werden Einzelbäume entfernt (siehe Bebauungsplan).



Blick nach Norden



Blick nach Südost



Blick nach Südwest



Blick nach Nordost

Die Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Landschaftsbild sind unter Berücksichtigung der Ausgangssituation und der Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von Einzelbäumen) von **geringer Erheblichkeit**.

Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet ist bereits stark von Immissionen aus der gewerblichen und industriellen Nutzung der Umgebung beeinträchtigt. Das vorliegende schalltechnische Gutachten trifft unter anderem folgende Aussage:

„Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Neidenburger Straße und Siemensstraße. Von dort erfolgt die Anbindung auf die Autobahn A92. Der planbedingte Fahrverkehr führt demnach ausschließlich durch Industrie- und Gewerbegebiete, sodass Wohngebäude in keiner relevanten Weise betroffen werden.“ (Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH; Bebauungsplan 04-93/1 der Stadt Landshut – Prüfung der schalltechnischen Belange (Gewerbe)). Die detaillierten Kontingente werden im Bebauungsplan erläutert.

Im Südostteil der Maßnahme zur Siemensstraße ist ein Ausbau des Geh- und Radweges geplant. Aufgrund der Vorbelastung hat das Gebiet bereits jetzt keine Bedeutung mehr für die Erholungsvorsorge. Belange der Energieversorgung sind voraussichtlich nicht betroffen.

Der Wirkungspfad für Boden-Mensch wird bereits in Kapitel 2 Schutzgut Boden betrachtet: „(...) Daher wurde für die Gefährdungsabschätzung der Prüfwert gemäß BBodSchV [8] von 140 mg/kg herangezogen. Alle Messwerte halten diesen Prüfwert ein.

In den übrigen Proben wurden keine für den Wirkungspfad Boden-Mensch relevanten Stoffgehalte festgestellt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Standortgegebenheiten kann für das Schutzgut Mensch zum Zeitpunkt der Berichtserstellung eine Gefährdung ausgeschlossen werden. Daher sind derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.“

Die Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Mensch sind unter Berücksichtigung der Ausgangssituation und der Vermeidungsmaßnahmen von **geringer Erheblichkeit**.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten oder denkmalschutzwürdigen Objekte bekannt.

Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Es sind **keine Auswirkungen** des Eingriffs auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde weiterhin ungenutzt als Brachfläche im Industriegebiet liegen. Die Grundstücksfläche müsste weiterhin aufgrund der Bauälligkeit der Bestandsgebäude gegen Betreten abgesperrt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung müssten ggf. neu zu schaffende, unversiegelte Bereiche in Bezug genommen werden. Hierbei würde eine komplett neue Infrastruktur entstehen müssen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§15 BNatSchG).

Als Ausgleich der zu rodenden Bäume sind an der Westgrenze zum Industriegleis sowie entlang der Siemensstraße Ersatzpflanzungen von 14 Einzelbäumen (Laubbäume) festgesetzt. Die Baumartenwahl richtet sich nach der Bestätigung und Abstimmung mit der Stadt Landshut Fachbereich Naturschutz:

2 St *Betula pubescens*, 2 St *Prunus avium*, 2 St *Sorbus aria*, 2 St *Sorbus torminalis*, 4 St *Quercus robur* 'Fastigiata', 2 St *Ulmus pumila*

I. und II. Wuchsklasse, 3 xv, 18-20 cm StU

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörden und der Planergemeinschaft haben mehrmals stattgefunden. Die Kartierungen sind mittlerweile abgeschlossen. Die Bepflanzung der Freiflächen im Planungsgebiet sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind durch Pflanzung gleichwertiger, standortgerechter Bäume nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Die Ausgleichsflächen auf der Maßnahmenfläche sind dauerhaft umzusetzen.

Schutzgut Boden / Wasser:

Sollte im Zuge des Aushubes verunreinigtes Material anfallen, so ist dieses vollständig zu entnehmen und auf geeigneten Flächen zwischenzulagern. Verunreinigtes Material ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Weiter wird die Lagerung von Stoffen, die zur Grundwasserverschmutzung führen können (wie Kraftstoffe, Öl usw.) verboten.

Die als Grünflächen festgesetzte Flächen sind von Zufahrtswegen und Stellplätzen freizuhalten.

Nebenflächen wie z. B. Stellplätze sind weitestgehende mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. versickerungsfähige Pflaster mit Abstandshalter mit- oder ohne Begrünung; Rasengittersteine, Natursteinpflaster).

Anfallendes Niederschlagswasser wird über ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen (Rigolen u.a.) gedrosselt und rückstaufrei dem Regenwasserkanal der vorhandenen Trennkanalisation zugeführt.

Altlasten/Kampfmittel:

Es liegt eine Altlastenauskunft der Stadt Landshut / Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz vom 12.04.2022 vor. Diese beinhaltet Aussagen zu Altlasten und Hinweise auf Kampfmittel. Bei der Bebauung der Grundstücke sind die Hinweise und Ergebnisse dieses Berichts zu berücksichtigen. In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich Flächen, die im 2. Weltkrieg flächig bombardiert wurden. Im Planungsgebiet selbst gibt es gemäß den Luftbildern keine Hinweise auf flächig bombardierte Bereiche. Einzelne Bombentreffer können aber nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher im Zuge von Baumaßnahmen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten freizumessen sind. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

Schutzgut Mensch / Landschaftsbild

Eingrünende Gehölzpflanzungen dienen der Einbindung und zur Verbesserung des Landschafts- bzw. Ortsbildes und haben kleinklimatische Vorteile wie z. B. Verdunstung und Beschattung.

Die Durchgrünung erfolgt unter anderem mit den Fassaden vorgesetzten Bäumen und Zwischenbepflanzungen von Sträuchern.

Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Die Baustelleneinrichtung mit Büro- und Aufenthaltscontainern, die Einrichtung von sanitären Anlagen und die Lagerung von Materialien sind nur auf den dafür geeigneten und vor Baumaßnahme festzulegenden Flächen zulässig.

4.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Die bestehende Maßnahmenfläche ist bereits überwiegend versiegelt, im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wurden Einzelbäume gerodet. Diese werden im Bereich des Industriegleises und entlang der Siemensstrasse ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten.

Der Ausgleich der weiteren Ruderalflächen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf dem Grundstück abgebildet. Im Folgenden werden die internen Ausgleichsflächen im Detail dargestellt.

4.2.1 Regelverfahren

Das Plangebiet ist momentan nicht in Nutzung und zum Teil brachgefallen. Die Fläche ist zu großen Teilen bereits versiegelt und erschlossen. Im Anschluss an die Siemensstraße ist geplant, den Geh- und Radweg zu verbreitern.

Nachfolgend ist die Flächenbilanz der geplanten Maßnahme:

Flächenübersicht:

Geltungsbereich:		35.561 m ²	
Nettobauland		34.912 m ²	
Fläche Industriegebiet		30.062 m ²	
Fläche Gewerbegebiet		4.850 m ²	
Nettobauland		34.912 m ²	
Öffentliche Flächen:			
Radweg		649 m ²	
		649 m²	649 m²
Private Flächen Industriegebiet:			
Grundfläche Bebauung		24.050 m ²	
Zusätzlich benötigte bebaubare Fläche		2.015 m ²	
private Grünfläche		3.997 m ²	
		30.062 m²	30.062 m²
Private Flächen Gewerbegebiet:			
Grundfläche Bebauung		3.880 m ²	
Zusätzlich benötigte bebaubare Fläche		255 m ²	
private Grünfläche		715 m ²	
		4.850 m²	4.850 m²
Industriegebiet	GRZ	<u>24.050 m²</u>	
		30.062 m ²	= 0,80
mit zusätzl. bebaubarer Fläche		<u>26.065 m²</u>	
	GRZ 2 erhöht	30.062 m ²	= 0,87
Gewerbegebiet	Bei		
	GRZ	<u>3.880 m²</u>	
		4.850 m ²	= 0,80

mit zusätzl. bebaubarer Fläche

GRZ 2 erhöht	<u>4.135 m²</u>	
	4.850 m ²	= 0,85

Industriegebiet + Gewerbegebiet

	<u>30.200 m²</u>	
GRZ 2 gesamt, erhöht	34.912 m ²	= 0,87

STAND AUSLEGUNG

Eingriffsermittlung



Abbildung 1: Darstellung der Bestandssituation vor Beginn der Abbrucharbeiten

Legende

Bestand- und Konflikte

Biotopfunktionen

Biotop (Biotop- und Nutzungstypen lt. Biotopverweise zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung)

- B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsch, Gehölzkulturen
B112 Mesophile Gebüsch / Hecken
- K - Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren (Gras- und Krautfluren)
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren
K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis mäßig trockener Standorte
- P - Freiflächen des Siedlungsbereichs
P5 Sonstige versiegelte Flächen
- P - Freiflächen des Siedlungsbereichs
P431 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm / -frei
- P - Freiflächen des Siedlungsbereichs
P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren
- X - Siedlungsbereich, Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete
X2 Industrie- und Gewerbegebiete
X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete
- Entsiegelung, Herstellung Grünstreifen

Ausgangszustand Biotoptypen nach BayKompV:

B112	10 WP	= 2.145 m ²
B141	5 WP	= 138 m ²
K11	4 WP	= 958 m ²
K122	6 WP	= 838 m ²
X2	1 WP	= 1.094 m ²
P431	2 WP	= 3.470 m ²
P432	4 WP	= 392 m ²
P5	0 WP	= 13.275 m ²
X4	0 WP	= 10.897 m ²
Entsiegelung		= 1.484 m ²

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Lernzettel „BauGB im Einklang mit Natur und Landschaft“				
Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	X2 = 1.094 K11 = 958 P431 = 3.470 P432 = 392 B141 = 138 Gesamt = 6.052	3 (1-5 WP)	GRZ 0,87	15.796
mittel	B112 = 2.145 K122 = 838 Gesamt = 2.983	8 (6-10 WP)	GRZ 0,87	20.762
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe				36.558
Planungsfaktor		Begründung		Sicherung
Dauerhafte Begrünung von Dachflächen		Extensive Begrünung der Dachflächen (50 %). Herstellung einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 10 cm.		Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Oberflächen wie private Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Gebäudezugänge, Abfallentsorgungsflächen und sonstige private Flächen sind soweit möglich in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Natursteinpflaster mit Sickerfuge, Schotterrasen, Pflaster mit Abstandshaltern begrünt- oder unbegrünt, herzustellen.) Konkrete Flächen können erst in der Bauplanung dargestellt werden.		Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe				5%
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				34.730

Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Folgenden werden die Maßnahmen zum Ausgleich des Schutzgut Arten und Lebensräume erläutert:

Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichs-umfang (WP)
A-1	B112	Mesophile Gebüsche	10	B111	Gebüsche Hecken trocken-warmer Standorte	12	1.082	2	0	2.164
	P5	Sonstige versiegelte Flächen	0	B111	Gebüsche Hecken trocken-warmer Standorte	12	1.484	12	1,5	26.712
M-1	P5	Sonstige versiegelte Flächen	0	B112	Mesophile Gebüsche	10	750	8	0	6.000
Summe des Ausgleichs in Wertpunkten										34.878

Ausgleichsmaßnahmen (A)

A-1

Ausgleich Aufwertung Grünstreifen

Der Grünstreifen im Westen wird multifunktional aufgebaut. Er soll als Ausgleich für Ersatzbäume, als CEF-Fläche für potentielle Zauneidechsenindividuen und Reptilien im Allgemeinen, Ausgleichsfläche für diverse Vogelarten im speziellen für den Stieglitz mit den mageren Wiesenflächen oder Hochstauden und auch für diverse Insekten dienen. Dies wird durch Pflanzungen von 10 Stück Ersatzbäumen, 40 Stück autochthonen Sträuchern, 4 großen Zauneidechsenhabitaten, 2 Benjeshecken und einer flächigen Ansaat des Grünstreifens mit einer autochthonen Mager- und Sandrasenmischung, erzielt. Teilbereiche werden nicht angesät und das Ansiedeln von Hochstauden gezielt gefördert. Für die Herstellung der Zauneidechsenhabitate wurde fast ausschließlich örtliches Material verwendet, für die Ansaat wird der Boden mit mager anstehendem kiesigen Material und einer ca. 5 cm dicken Humus schicht vorbereitet. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten, die Zauneidechsenhabitate dürfen nicht durch (Gehölz-)Sukzession verwildern, es müssen durch Pflege besonnte Bereiche verbleiben. Der Zielzustand für den Grünstreifen wird aufgrund der vielen wertvollen Strukturen gebündelt mit 12 Wertpunkten angesetzt.

Aufwertung $1.484 \text{ m}^2 \times 12 \text{ WP} \times 1,5$ (Faktor Entsiegelung) = 26.712 WP

→ Ausgangszustand 0 WP (P5: Sonstige versiegelte Flächen) mit Zielzustand 12 WP = 12 WP → zusätzlich Faktor 1,5 für Entsiegelung

Aufwertung $1.082 \text{ m}^2 \times 2 \text{ WP}$ = 2.164 WP

→ Verschneidung Eingriff Zielzustand mit Bestand (12 – 10 WP) = 2 WP

Gesamt: 28.876 WP

A-2 Ersatzkästen für Fledermäuse

Als Ausgleich für die Entnahme von Bestandsbäumen mit Habitatstruktur für Fledermäuse sind Ersatzkästen für spaltenbewohnende Fledermäuse an geeigneten Bestandsbäumen anzubringen.

Stückzahl: 5 St

Produkt: Fledermaus Spaltenkasten nach Dr. Nagel; Hersteller ggf. Hasselfeldt

A-3 Nistkästen für vorkommende Vogelarten

Als Ausgleich für potentielle Lebensraumstrukturen auf dem Bestandgrundstück sind Nistkästen für vorkommende Vogelarten anzubringen.

Die Art der Kästen ist mit der Liste der potentiell vorkommenden Vogelarten aus der saP abzugleichen.

Stückzahl: 5 St

Produkt: mit saP abzugleichen.

Minimierungsmaßnahmen (M)

M-1

Herstellung Grünstreifen

3 m Breite und 250 m Länge

Im Zuge des Bebauungsplans wird ein 3 Meter breiter Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen (hochwachsende, säulenartige und standortgerechte Gehölze) und flächigen Zwischenpflanzungen (standortgerechte Sträucher; Artenauswahl angelehnt an relevante Vogelarten gemäß saP – Mischung aus z. B. *Amelanchier ovalis*, *Berberis vulgaris*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Euonymus europaeus*, *Rosa canina*, *Sambucus nigra*, *Viburnum opulus* angelegt.

Ausgangszustand 0 WP mit Zielzustand 8 WP = 8 WP

Aufwertung: $250 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 750 \text{ m}^2$

$750 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP} = 6.000 \text{ WP}$

Aufgrund der Erfahrung gleichartiger Bebauung und ihrer späteren Pflegeintensität wird das Erreichen von 10 WP für ein BNT B112 (mesophile Gebüsche und Hecken) als nicht möglich eingestuft. Der Zielzustand wird jedoch aufgrund der verwendeten Arten das B141 (Schnitthecke) überschreiten. Somit wird ein Mittelwert gebildet. Der Zielzustand wird mit 8 Wertpunkten angesetzt.

Gesamtausgleich der Maßnahme inklusive Minimierungsmaßnahme und Planungsfaktor: 34.878WP

Bei Durchführung der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) gilt die Maßnahme als ausgeglichen.

Fazit:

Da nach § 34 BauGB bereits Baurecht für die Maßnahmenfläche bestand, bedürfte es im eigentlichen Sinne keiner direkten Ausgleichsberechnung.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auszuschließen, wurde auf der Maßnahmenfläche eine CEF-Fläche (Zauneidechsenhabitate) für potentielle Zauneidechsen und Schlingnattern hergestellt. Der Grünstreifen im Westen bildet ein kombiniertes Habitat mit einer Länge von ca. 240 m und einer Breite von 10 m.

Er besteht aus: Einzelbaumpflanzungen, Sträucherpflanzungen unter anderem als Lebensraum für den Stieglitz, Zauneidechsenhabitate, Mager- und Sandrasenansaat auf magerem Boden und Benjeshecken. Durch die vielseitigen Strukturen und durch die Begrünung wird ein ausreichender Ersatz für die artenschutzrechtlichen Belange und das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften, sowie den weiteren Schutzgütern geschaffen.

Zusätzliche Ersatzbaumpflanzungen werden entlang der Siemensstraße dargestellt.

Für potentiell verlorengegangenen Spaltenhabitate und sonstige Habitatstrukturen sind je fünf Kästen für Fledermauskästen bzw. vorkommende Vogelarten an geeigneten Bäumen anzubringen

Mit dieser und den weiteren im Umweltbericht beschriebenen internen Maßnahmen, gilt der Eingriff gemäß den Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde als ausgeglichen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Überlegungen zu alternativen Planungslösungen sind nicht zielführend. Die Flächen und ihre Nutzung sind gut gewählt.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Es werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich als hoch eingeschätzt.

7. Überwachungsmaßnahmen

Die Stadt Landshut als Vorhabensträger wird die Ausgleichsflächen melden und auf die entsprechende Pflege zum dauerhaften Erhalt achten.

Sie wird die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen begleiten.

Sofern sich im Zuge der Überwachung unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen durch die geplante Maßnahme ergeben, wird die Stadt Landshut geeignete Abhilfemaßnahmen treffen.

8. Zusammenfassende Darstellung

Die Auswirkungen des Vorhabens sind insgesamt als gering einzuschätzen und konzentrieren sich auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sowie auf das Landschaftsbild, Boden und Wasser.

Der Eingriff wird durch die Maßnahmen wie in Kapitel 4.2 beschrieben, ausgeglichen.

Die nachstehende Abbildung gibt die Auswirkungen des Industrie- und Gewerbegebiets auf die Schutzgüter wieder.

Schutzgut	Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima	keine bis gering
Mensch (Lärm, Erholung)	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Eingriff bei alle Schutzgütern - unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen - zu keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führt.

9. Quellenverzeichnis

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2014): Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) Arbeitshilfe zur Biotopwertliste

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023): Umweltatlas Boden und Geologie – www.umweltatlas.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023): Fachinformationssystem Naturschutz – FinWeb darin: Biotopkartierung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01. Juni 2023)

Regionalplan (13) Landshut, V Wirtschaft 1.2 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur

Regionalplan (13) Landshut, V Wirtschaft 1.6 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur

Bayerisches Landesamt für Umwelt - Hochwassergefahrenkarten

Orientierende Untersuchung auf Umweltrelevante Stoffe, Kapitel 5.1 Grundwasser der Firma Ramboll vom 20.07.2023

Orientierende Untersuchung auf Umweltrelevante Stoffe, Kapitel 6.5 Wirkungspfad Boden-Grundwasser; Immissionspotenzial der Firma Ramboll vom 20.07.2023

Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH; Bebauungsplan 04-93/1 der Stadt Landshut – Prüfung der schalltechnischen Belange (Gewerbe)

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren (2007): Der Umweltbericht in der Praxis

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Landshut, den 29.08.2025
STADT LANDSHUT

Landshut, den 29.08.2025
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

Verfasser:

Klaus + Salzberger
Landschaftsarchitekten PartGmbB
St.-Vitus-Str. 8
84174 Eching Ndb.

Eching, den 29.08.2025