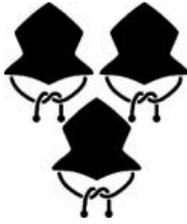


ANLAGE



Stadt  
Landshut

**UMWELTBERICHT**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**NR. B-Plan 07-90**  
**"Östlich Reitfeld"**

## **1. EINLEITUNG**

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

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Frauenberg und umfasst ca. 12.641 m<sup>2</sup>. Es grenzt im Norden an die bestehende Wohnbebauung an. Im Osten, Süden und Westen grenzen ein Flurweg, landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen, sowie Feldgehölze an. Der Geländeverlauf des südlichen Planungsgebietes ist stark abschüssig.

Der Bebauungsplan soll die baurechtlichen Rahmenbedingungen für den Anschluss von zwei Einzelhäusern an den südlichen Ortsrand von Frauenberg schaffen und die Umweltauswirkungen des Eingriffs abmildern.

Der Geltungsbereich des Dorfgebiet umfasst neben den beiden geplanten Wohnbauflächen, eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle sowie öffentliche Verkehrsflächen. Die Restflächen dienen als private Erschließungsfläche, private Grünflächen sowie als Ausgleichsfläche.

### **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 (Stand 2020) unter Punkt 3.3 genannten Grundsätze und Ziele der Siedlungsstruktur. Dementsprechend wird eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte Siedlungsstruktur vermieden. Die neuen Siedlungsflächen werden in Anbindung an geeignete Siedlungselemente ausgewiesen.

Der Regionalplan der Region Landshut (13) trifft für das Grundstück keine besonderen Aussagen.

#### **1.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Landshut stellt sowohl die Flächen der bestehenden Hofstelle und der Verkehrsfläche als auch die neu geplante Baufläche als Dorfgebiet dar. Der südliche Teil des Planungsgebietes wird als Acker- und Grünlandfläche dargestellt. Die südwestlich angrenzenden Feldgehölze sind als gliedernde und abschirmende Grünfläche gekennzeichnet.

### **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.

Das nächstgelegene in der amtlichen Biotopkartierung dargestellte Biotop (Teilfläche: LA-0175-001) befindet sich ca. 100 m westlich des Geltungsbereichs und ist von der Planung nicht betroffen.

#### **1.4 Gesetz zum Schutz der Bodendenkmäler**

Im Planungsbereich sind keine Bodendenkmäler ersichtlich oder bekannt. Östlich der geplanten Erschließungsstraße befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal (D-2-7439-0025). Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Die vor- und frühgeschichtlichen Siedlungen sind durch Lesefunde und Luftbilder bekannt, ihre genaue Ausdehnung ist aber ungewiss. Es ist daher zu vermuten, dass sie sich bis in das Planungsgebiet erstreckten, zumal ein neolithischer Lesefund auch aus dem Planungsgebiet stammt. Zu vermuten sind auch zeitgleiche Gräber in der Umgebung. Außerdem lassen die ertragreichen Lössböden in der Umgebung, die in vor- und frühgeschichtlicher Zeit bevorzugt aufgesucht wurden, die Existenz weiterer vor- und frühgeschichtlicher Siedlungen vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

### Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Vorkommen geschützter Arten auf der Planungsfläche ist nicht bekannt. Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Europarechtlich geschützte Arten und die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht.

Der Beurteilung liegen Ergebnisse von Bestandserfassungen der Artengruppen Vögel und Reptilien aus dem Jahr 2021 zu Grunde. Vorkommen geschützter Fledermaus- oder Reptilienarten konnten im Umfeld des Bebauungsplans nicht nachgewiesen werden. Bei den im untersuchten Gebiet nachgewiesenen Vogelarten Feldlerche (*Alauda arvensis*), Kukuck (*Cuculus canorus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*), Star (*Sturnus vulgaris*), Mäusebussard (*Buteo buteo*) und Turmfalke (*Falcon tinnunculus*), kommt es zu keiner Erfüllung von Verbotstatbeständen. Dies begründet sich bei den meisten Arten durch die größere Entfernung ihrer Reviermittelpunkte zum Vorhabensbereich.

Insgesamt ist von keiner verbotstatbestandsmäßigen Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

#### 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.

Im Hinblick auf nachfolgende Generationen sind soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen verantwortungsvoll in Einklang zu bringen.

Durch die geplante Nutzung werden Veränderungen auf dem Grundstück durchgeführt. Die Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die künftige Bebauung des Grundstückes erhöht den Versiegelungsgrad des Bodens.

Bezogen auf die Größe des Planungsgebiets sind die Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden von **geringer Bedeutung**.

#### Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen und Hochwassergefahrenflächen.

Oberflächengewässer und die Grundwasserneubildung werden durch die geplante Maßnahme nur geringfügig beeinträchtigt.

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

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Ortsteil Frauenberg verfügt über eine große Frischluftzufuhr aus der umgebenden Landschaft. Der Bau der beiden Einfamilienhäuser stellt keine Beeinträchtigung dar.

Baustellenbedingt wird es zu vermehrten Stäuben durch Fahrverkehr etc. kommen. Der Eingriff in das Kleinklima wird durch die direkt angrenzenden Grünflächen stark abgemindert.

Die Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Klima und Luft sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen von **keiner Bedeutung**.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Jede bauliche Veränderung im Außenbereich nimmt Einfluss auf das Landschaftsbild. Von Süden aus gesehen befinden sich im Planungsgebiet durch die bestehenden Gebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle bereits geringe Eingriffe in dieses Schutzgut. Die beiden Einfamilienhäuser sind vorgelagert vor die Hofstelle geplant.

Zum Schutz des Landschaftsbildes sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.



Blick vom Flurweg nach Nord-Westen



Blick vom Flurweg nach Süd-Westen

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

#### Schutzgut Mensch

Das Wohngebiet liegt direkt am Ortsrand von Frauenberg. Die Fläche dient nicht dem Erholungszweck und birgt auch sonst keine Besonderheiten.

Die voraussichtliche Erhöhung des Individualverkehrs ist, genauso wie die Wirkung auf den direkten Anlieger im Norden, als gering einzuschätzen.

Die Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Mensch sind von **geringer Bedeutung**.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten oder denkmalgeschützten Objekte bekannt. Östlich an die Erschließungsstraße grenzt ein Bodendenkmal (D-2-7439-0025) an. Über bevorstehende Bodenarbeiten im Umfeld des kartierten Bodendenkmals, ist frühzeitig die Denkmalschutzbehörde der Stadt Landshut zu informieren.

Sollte sich das angrenzende Bodendenkmal, entsprechend der amtlichen Kartengrundlage, auf die Flurstücke östlich der Erschließungsstraße begrenzen, 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 als Wiesen- und Ackerfläche genutzt werden. Aufgrund der fehlenden Baugrundstücke, wäre eine Wohnbebauung im Ortsteil Frauenberg nicht realisierbar.

Eine Aufwertung der Grünordnung (Anlegen einer Obstbaumreihe) würde ebenfalls nicht stattfinden.

#### **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).

##### **4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter:**

###### Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Bepflanzung der Freiflächen im Planungsgebiet sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind durch Pflanzung gleichwertiger, standortgerechter Bäume und Sträucher nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Bei größeren Fenstern oder Glasflächen an den geplanten Gebäuden, müssen grundsätzlich Maßnahmen zur Reduzierung/Verhinderung von Anflügen an Scheiben durch Vögel berücksichtigt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass auf größeren Glasscheiben außenseitig Markierungen angebracht werden. Dabei sind geprüfte Muster zu verwenden, schwarzen Silhouette oder Produkten mit Wirkungen im UV-Bereich sind nicht geeignet.

Die Beleuchtungseinrichtung an bzw. im Umfeld der geplanten Bebauung wird, sofern sicherheitstechnisch möglich, auf das minimal notwendige Maß reduziert. Vor allem auf eine gerichtete Beleuchtung im Umfeld von künftig möglichen Quartierbäumen (Neupflanzungen) muss verzichtet werden. Insofern ist auch auf eine Außenbeleuchtung an den entsprechend exponierten Fassaden der geplanten Baukörper zu verzichten bzw. sind diese soweit als möglich zu reduzieren.

Baustelleneinrichtungen entlang der östlich angrenzenden Feldgehölze sind unzulässig.

###### 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 frei zu halten.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Grundstücksfläche ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.“ Die Erweiterung der Straßenentwässerung für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist bei Bedarf seitens des Tiefbauamtes zu realisieren.

#### Schutzgut Mensch / Landschaftsbild

Die Privatgrundstücke sind naturnah von der freien Landschaft abzugrenzen und mit den festgesetzten Pflanzqualitäten entsprechenden Obstbaumreihe zu bepflanzen.

Eingrünende Gehölzpflanzungen dienen der Einbindung und zur Verbesserung des Landschaftsbildes.

#### 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**

Dem Bebauungsplan liegt ein Konzept zum Ausgleich unter Verwendung des Leitfadens ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ zugrunde.

#### 4.2.1 Regelverfahren

Das Plangebiet wird momentan als Wiesen- bzw. als Ackerfläche genutzt und wird aufgrund seiner Bedeutung in Kategorie I eingestuft.

Die künftige Wohnbebauung beeinflusst die Schutzgüter. Diese Beeinflussung lässt sich als gering einstufen und somit dem Typ B zuordnen.

Daraus ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,2 -0,5.

Die Erschließung erfordert relativ großflächige Verkehrsflächen, durch die Anwendung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen kann dem Ausgleich ein mittlerer bis hoher Wert (0,4) zu Grunde gelegt werden.

Auf den Baugrundstücken selbst werden möglichst wenige Flächen versiegelt. Die Größe der abschirmenden Gehölzpflanzung in den Randbereichen wurde so gewählt, dass sie als naturnahe Obstbaumreihe funktioniert und zugleich als Ausgleichsfläche gewertet werden kann. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

#### Flächenübersicht:

Geltungsbereich: 12.641 m<sup>2</sup>

#### Zusätzliche geplante versiegelte Flächen:

- Grundfläche Bebauung geplant : 651 m<sup>2</sup>
- Private Verkehrsfläche geplant: 343 m<sup>2</sup>
- intensiv genutzte Gartenfläche 786 m<sup>2</sup>

**gesamte zusätzliche Eingriffsfläche: 1.780 m<sup>2</sup>**

Ausgleichsfaktor: 0,4

Ausgleich notwendig: 712 m<sup>2</sup>

**Festgesetzte Ausgleichsfläche: ca. 890 m<sup>2</sup>**

Hinweis: zum Abschluss der saP wurde von einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 12.439 m<sup>2</sup> ausgegangen. Die nun aktuelle Planungsgrundlage basiert auf der Neuvermessung der Grundstücke. Dabei ergab sich ein Änderung der Gesamtfläche auf nun 12641 m<sup>2</sup>. Die Differenz kann der privaten Grünfläche zugeordnet werden. Die geplante Versiegelung sowie die geplanten Flächen für intensive Gartennutzung wurden nicht vergrößert.

## 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 Arten und Lebensräume sowie auf das Landschaftsbild, Boden und Wasser, sind allerdings insgesamt als gering einzuschätzen.

Der Eingriff auf Arten- und Lebensräume und das Landschaftsbild wird v.a. durch die Pflanzmaßnahmen zur Herstellung einer Obstbaumreihe ausgeglichen.

Die nachstehende Abbildung gibt die Auswirkungen des Dorfgebietes 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 Vermeidungsmaßnahmen - zu keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führt.

Landshut, den 21.09.2022

Landshut, den 21.09.2022

ausgefertigt am 15.12.2023

STADT LANDSHUT

  
Putz  
Oberbürgermeister



REFERAT BAUEN UND UMWELT

  
Doh  
Ltd. Baudirektor

---

Verfasser:

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

Eching, den 21.09.2022