

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 05-37 „Zwischen Marienburger Straße und Banaterweg“ mit integriertem Grünordnungsplan

1. Allgemeines

Durch die Verlagerung des Lehrlingswohnheimes kann das Planungsgebiet städtebaulich neu geordnet werden. Der Standort zeichnet sich durch die Lage an der Isar, die Nähe zur Innenstadt und zu Naherholungsgebieten der Stadt Landshut aus und bietet damit beste Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet. Lage und Umgebungsbebauung rechtfertigen eine hohe Dichte mit entsprechender Höhenentwicklung der Gebäude. Vorhandene städtebauliche Strukturen der Umgebung können fortgeführt werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf aus (§5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Es können zu sozialen Zwecken dienende Gebäude errichtet werden. Der Flächennutzungsplan wird daher nach gefasstem Satzungsbeschluss im Rahmen der Berichtigung angepasst und entsprechend in ein Wohngebiet (WA) geändert.

2.2 Landschaftsplan

Der wirksame Landschaftsplan der Stadt Landshut macht für den eigentlichen Geltungsbereich keine Aussagen. Im Norden grenzt der geschützte Landschaftsbestandteil „Kleine Isar“ mit dem amtlich kartierten Biotop Nr. 109 direkt an. Die hier in diesem Abschnitt vorhandenen beträchtlichen Baumbestände an den Uferböschungen sind als „landschafts- und ortsprägende Gehölze“ dargestellt. Weiterhin ist die östlich anschließende Fläche - derzeit als Bolzplatz genutzt - als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen.

2.3 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Der 9.672 m² große Geltungsbereich betrifft keinen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan. Das Verfahren nach § 13a BauGB wurde von der Stadt Landshut gewählt. Die Entscheidung für die Verfahrensart obliegt der Kommune. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist bebaut bzw. an allen Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m² (vgl. Geltungsbereich 9.672 m²).
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (27 Seiten) beigelegt.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (Abs. 5) Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist **kein Ausgleich** für die Eingriffe in Natur und Landschaft **zu leisten**. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die **Abweichungen** zu den Darstellungen im **Flächennutzungsplan** werden **nachträglich** im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB **angepasst**. Daher entfällt hier ein Parallelverfahren.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Marienburger Straße, dem nördlich gelegenen Fuß- und Radweg und schließt den von Nord nach Süd verlaufenden Teil des Banater Weges mit ein. Im Südwesten begrenzt die bestehende Wohnbebauung das Planungsgebiet. Auf dem Grundstück befindet sich aktuell noch ein Jugendwohnheim, das abgebrochen werden soll.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 9.672 m² und beinhaltet die Flurnummern 898/1, 898/5 und 898/6 und Teilbereiche der Flurnummern 898, 898/7, 899/2 und 900. Die Entfernung zur Altstadt Landshut beträgt etwa 1 km, zum Hauptbahnhof Landshut etwa 1,8 km.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Die Fläche des Geltungsbereiches ist weitgehend eben. Die Geländehöhen liegen zwischen 388,35 m ü.NN und 388,70 m ü. NN auf der zu bebauenden Fläche, im Anschlussbereich der Isarbrücke bis zu 389,30 m ü. NN.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Im Planungsgebiet ist umfangreicher Vegetationsbestand mit zum Teil mächtigen Bäumen und einer dichten durchgehenden Gehölzstruktur an der Nordgrenze zur Isar vorhanden. Vorherrschende Baumarten sind insbesondere Feld-Ahorn sowie Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn und Linde. Das Biotop-Nr. **LA-0109-005** gemäß **Biotopkartierung Bayern Stadt** umfasst auch den Gehölzbestand am Nordrand des Geltungsbereiches. Die zugehörigen Bäume Nrn. 6-14 stehen hierbei auf öffentlichem Grund und die Bäume Nrn. 16-25, 57 und 58 innerhalb des Privatgrundstücks. Diese werden in ihrem Bestand erhalten.

Der Baumbestand ist im Einzelnen in der „Skizze Bestandssituation“ M 1:500 im Anhang der Begründung ablesbar. Eine detaillierte Beschreibung und tabellarische Auflistung erfolgt in den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (27 Seiten) als gesonderten Teil der Begründung. Aufgrund dieses Vegetationsbestands und des älteren Gebäudebestands ist mit dem Vorkommen von Fledermäusen und Mauerseglern sowie Spechten zu rechnen.

4. Planungsziele

4.1 Städtebau

Das bestehende Wohnheim ist an einen neuen Standort verlagert worden. Ziel der Planung ist es, hochwertige Wohnstandorte in Innenstadtnähe zu schaffen und eine geordnete Entwicklung in Anlehnung an die städtebaulichen Strukturen in der Umgebung fortzuführen. Das neue Wohngebiet mit einer vergleichsweise dichten Bebauung trägt der derzeit rasanten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Landshut und den für die nächsten Jahre prognostizierten weiteren Steigerungen der Einwohnerzahlen Rechnung.

4.2 Grünordnung und Umweltschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs muss aufgrund der angestrebten verhältnismäßig dichten Bebauung und der raumgreifenden Unterbauung durch eine großflächige Tiefgarage eine größere Anzahl, hier 38 Stück von insgesamt 74 Bäumen, gerodet werden. Die zu entfernenden Gehölze sind mit Planzeichen gekennzeichnet.

Wesentliche Leitlinien des Konzepts sind:

- Erhalt wesentlicher Baumsubstanz: Gehölzbereiche im Übergang zur Isar, und zur westlichen Nachbarbebauung, einer Baumgruppe innerhalb der Bebauung sowie einer markanten Gruppe aus drei mächtigen Großbäumen an der Marienburger Straße,
- teilweise Kompensation durch möglichst viele neu gepflanzte Bäume,
- intensive Durchgrünung der Wohnbebauung,
- Attraktivität der Freiräume für die Bewohner durch hohe Nutzbarkeit

Für die Wohnbebauung wird eine hohe Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer angestrebt. Vielfältige Verknüpfungen und Anbindungen an die wesentlichen Hauptwegeverbindungen entlang der Isar entstehen.

Die Anforderungen an den Artenschutz bedingen Kompensationsmaßnahmen (CEF) für mehrere faunistische Artengruppen. Diese sind festzusetzen bzw. extern nachzuweisen.

5. Planungskonzept

5.1 Allgemein

Die Städtebauliche Grundstruktur der südwestlich gelegenen zeilenförmigen Bebauung wird durch das Planungskonzept aufgenommen und fortgeführt. Die 4-geschossigen Bauten entlang der Marienburger Straße werden durch punktförmige 4-6-geschossige Kopfbauten an der Isar ergänzt.

Die zeilenförmige Bebauung erhält im OG IV ein zurückgesetztes Terrassengeschoss. Die Punktgebäude erhalten eine Anbauzone für Balkone mit eingezogenen Loggien.

Die interne Haupterschließung erfolgt entlang der von Nordost nach Südwest verlaufenden Magistrale, an der alle Gebäude angebunden sind. Die Durchlässigkeit zur Isar zwischen Marienburger Straße und Banaterweg ist durch zahlreiche Querverbindungen sichergestellt.

In Anlehnung an die Baugestaltung der südwestlichen Bestandsbebauung erhalten alle Gebäude einschließlich deren Nebengebäude begrünte Flachdächer. Durch die Dachbegrünung wird der Abfluss des Niederschlagswassers verzögert und die Abflussmengen reduziert. In Teilbereichen ist auch eine Nutzung als Dachterrasse möglich.

Das verbleibende Niederschlagswasser ist einer geordneten Versickerung zuzuführen.

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. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls unzulässig.

5.2 Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

5.3 Festsetzungen zur Bebauung

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wird das Gebiet des Geltungsbereiches als WA dargestellt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Für Balkone sind durch Einschrieb in die Planzeichnung Anbauzonen festgesetzt.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Planung nimmt die Höhenentwicklung der unmittelbaren Umgebung auf. Im Planungsgebiet sind maximal vier- bis sechsgeschossige Baukörper möglich.

Die bauliche Dichte mit einer GFZ von 1,26 überschreitet die Obergrenze der baulichen Nutzung nach §17 Abs.1 BauNVO geringfügig. Das städtebauliche Ziel der gewünschten Nachverdichtung innerstädtischer Flächen führt zu dieser noch angemessenen Überschreitung der Obergrenze. Durch die Stellung der Baukörper, die eine Durchlüftung des Quartiers, den Erhalt von fast der Hälfte des Baumbestandes und zur Wahrung des sozialen Friedens ausreichenden Abstand der Baukörper zueinander ermöglicht, sind die nach §17 Abs.2 BauNVO geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Eine Mindestanzahl von 20 % der Wohnungen muss als Sozialwohnungen errichtet werden. Damit kann entsprechend Punkt 4.1 hochwertiger und bezahlbarer Wohnraum in Innenstadtnähe geschaffen werden. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird für jedes Baufenster entsprechend der angedachten Nutzung definiert.

Zulässige Traufwandhöhen und die Höhenlage werden entsprechend den Festsetzungen durch Schnitte definiert.

5.3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Entsprechend der entwickelten städtebaulichen Konzeption werden überbaubare Flächen durch Baugrenzen begrenzt. Dabei werden in Teilbereichen auch unterschiedliche Flächen der Geschosse definiert. In den Anbauzonen werden Balkone zugelassen.

5.3.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen, Geschosshöhen und Wandhöhen sind Lage und Höhenentwicklung der Baukörper definiert. Gegenüber der Bayerischen Bauordnung ergeben sich hierdurch teilweise reduzierte Abstandsflächen.

Die Abstandsflächen zur Nachbarbebauung werden eingehalten. Bei den punktförmigen Häusern an der Isar ergeben sich geringe Abstandsflächenüberschneidungen, da die Gebäudekanten ca. 16,90 m zuzüglich einer Tiefe der Anbauzone von ca. 2,00 m lang sind und damit das 16 m Privileg geringfügig überschritten wird.

Da der Wirtschaftlichkeit und dem sparsamen Umgang von Grund und Boden Rechnung getragen werden soll, werden reduzierte Abstandsflächen ermöglicht.

Belichtung und Belüftung sind ausreichend sichergestellt, da der gem. aktueller Rechtsprechung notwendige Lichteinfallswinkel von 45° überall eingehalten werden kann. Dies gilt ebenso für den baulichen Brandschutz.

5.4 Gestaltfestsetzungen

Alle Gebäude erhalten Flachdächer mit extensiver Begrünung, teilweise ist eine Nutzung als Dachterrasse möglich. Solaranlagen dürfen nur geringfügig über die Attika ragen und müssen einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten einhalten. Es wird dadurch sichergestellt, dass keine optische Beeinträchtigung eintritt.

Gedeckte Balkone und Terrassenbereiche bieten hohe Qualität zum Aufenthalt im Freien, gliedern die Baukörper und machen die Wohnungen außen ablesbar. Die Beschränkung auf helle Beläge trägt der Klimaanpassung Rechnung und verringert eine Aufheizung.

5.5 Festsetzungen zur Grünordnung

5.5.1 öffentliche Grünflächen

Im Bereich des Straßenraums der Marienburger Straße werden „öffentliche Grünflächen – Gras- und Krautfluren, Schotterrasen, Wiesenstreifen“ als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Zur Gliederung der Stellplätze und als leitendes Element in der Straße werden auf diesen fünf Großbäume in Reihe gepflanzt. Um ein einheitliches Erscheinungsbild und eine Strukturbildung zu erreichen ist hierfür nur eine Baumart zu wählen. Für die neu zu pflanzenden Bäume sind mindestens 8 m² große Baumscheiben (gerechnet ohne Einfassungen) mit mindestens 100 cm Substratstärke vorzusehen. Bei den **Bestandsbäumen Nr. 51 und 52** ist eine **besondere Sorgfalt** erforderlich, um diese innerhalb der Gehwegflächen zu erhalten.

5.5.2 private Grünflächen Spielplatz

Flächen für Kinderspielplätze werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ausreichender Größe nachgewiesen. Hier wurde bewusst ein Synergieeffekt mit dem angrenzenden bestehenden Spielplatz im Westen vorgesehen.

Im Nordwesten auf privaten Grünflächen ist der notwendige Spielplatz für Kleinkinder (Altersgruppe 0-6 Jahre) vorgesehen. Seine Fläche muss einschließlich der baumbestandenen Randbereiche mindestens 190 m² erreichen. Der Spielplatz ist mindestens mit einer Sandspielfläche von über 10 m², einer Doppelschaukel o.ä., einem Wippgerät sowie zwei Sitzbänken auszustatten. Einfriedungen durch Schnitthecken mit einer Höhe von bis zu 1,00 m sind hier ausnahmsweise zulässig, um notwendige Abschirmungen und Gliederungen zu erreichen. Die Begrünung des Spielbereichs ist mit ungiftigen Pflanzen durchzuführen. Wünschenswert wäre, dass ein Bezug zum westlich angrenzenden bestehenden Spielplatz der Nachbarbebauung und eine Wegeverbindung zu diesem benachbarten Spiel- und Wegebereich entstehen.

Die Kontrolle, ob bei der zukünftigen Baumaßnahme dem Bebauungsplan entsprechende Kinderspielplätze umgesetzt werden, unterliegt dem Zuständigkeitsbereich des Amtes für Bauaufsicht. Entsprechend Art. 7 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist „bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen [...] auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Das gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist.“

5.5.3 private Grünflächen

Die privaten Grünflächen tragen wesentlich zur Durchgrünung des Quartiers bei und erhöhen die Wohn- und Freiraumqualität. Sie sind als für die Bewohner nutzbare Rasen- und Wiesenflächen auszubilden. In geringem Umfang, vor allem zu den Baukörpern hin, sind untergeordnet abschirmende und strukturierende Pflanzungen mit Sträuchern möglich.

Stauden- und Bodendecker-Pflanzungen sind nur zwischen den Gebäuden nördlich der Ost-West-Wegeverbindung zwischen Süd-Fassade und Weg einsetzbar.

Für die neun neu zu pflanzenden Großbäume in den nicht unterbauten Bereichen sind mindestens 8 m² große Baumscheiben mit mindestens 100 cm Substratstärke vorzusehen.

Zusätzlich wird auf der Tiefgarage zur Gliederung und Durchgrünung die an der Gebäudegeometrie orientierte Pflanzung von insgesamt sechs Kleinbäumen vorgesehen. Für diese neu zu pflanzenden Bäume sind mindestens 8 m² große Baumscheiben (gerechnet ohne Einfassungen) vorzusehen: Die notwendige Substrattiefe von 80 cm kann auf der Tiefgarage auch durch Einfassungen aus Betonstein oder durch Aufwölbungen in den Grünflächen hergestellt werden.

An den zahlreichen Nebengebäuden ist zur Durchgrünung und Erhöhung der mit Vegetation bedeckten Flächen im Bereich der angrenzenden privaten Grünflächen eine Fassadenbegrünung durchzuführen. Zu diesem Zweck ist an den belagsabgewandten Fassadenseiten je laufendem Meter eine Kletterpflanze gemäß Artenliste zu pflanzen. Für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen.

Ergänzend wird jeweils an den Nordfassaden der Zeilenbebauung (drei Baukörper im Südwesten) als redaktionelle Änderungen mit Pkt 3.8 der Festsetzungen zur Grünordnung eine Fassadenbegrünung mit Rankern und Spanndrähten als Kletterhilfen festgesetzt. Kletter-Rosen und Wein sind hier für die Spanndrähte nicht geeignet, siehe Hinweise in der Artenliste im Anhang.

5.5.4 private Grünflächen – Gartenzone

In geeigneten Bereichen werden wohnungsnaher Abschnitte zur Nutzung durch die Erdgeschosswohnungen zugelassen. Diese können ausnahmsweise durch Schnitthecken mit einer Höhe von bis zu 1,00 m eingefriedet werden.

5.5.5 Befestigung der Flächen für die Feuerwehr in den privaten Grünflächen

Mit der Festsetzung 5.5 werden die erforderlichen Flächen im Freiraum nach DIN 14890 nachgewiesen. Die über die privaten Verkehrsflächen hinausgehenden notwendigen Flächen für Feuerwehr-zufahrten und -aufstellflächen sind mit Belägen aus Rasengittersteinen oder Betonpflaster mit Rasenfuge auszubilden. Andere Belagsarten (wassergebundene Decken,

Pflasterbeläge etc.) sind nicht erwünscht, um einen grünen Charakter der Flächen und eine gewisse Integration in die Grünbereiche zu gewährleisten.

5.5.6 Gehölzpflanzungen, Erhalt und Sicherung von Biotopbäumen, Verpflanzbarkeit

Die Arten für Baumpflanzungen und Kletterpflanzen sind der Artenliste auf dem Plan zu entnehmen. Dies gilt auch für Ersatzpflanzungen nach Sturmschäden oder Schädlingsbefall.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Gehweg- und Straßenbereich sowie in den privaten Grünflächen befindlichen Leitungstrassen der Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom Deutschland und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

Aus Gesichtspunkten zum Artenschutz werden gezielte Festsetzungen getroffen, z.B. die Sicherung des Baumes Nr. 62 als Biotopbaum sowie die Entwicklung der Baumstandorte Nr. 14 und 57 als zukünftige Biotopbäume. Weiterhin werden vielfältige Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für mehrere faunistische Artengruppen festgesetzt bzw. extern nachgewiesen (Nistkästen und Fledermauskästen in den Gehölzen und an den Gebäuden).

Gemäß Billigungsbeschluss des Stadtrats vom 22.03.2019 ist die **Verpflanzbarkeit der zu beseitigenden Bäume zu prüfen**. Hier wurde anhand der Kriterien

- Art, hier v. a. Pioniergehölze und Koniferen (z. B. Birken, Trauben-Kirsche, Thuja, Kiefer),
 - der Vitalität (Ausschluss bei schlechtem Zustand) sowie
 - einer ungleichmäßig ausgebildeten Krone aufgrund eines so genannten Gruppenstandes
- überschlägig eine Eignung für eine Verpflanzung geprüft (siehe auch Kennzeichnung in der in Tabelle 1 in den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auf Seiten 4-7, in der rechten Spalte ein v in türkis für Verpflanzbarkeit). Dies ergab folgendes:

Nrn. 47-49 Gruppenstand

Nrn. 66-68 Gruppenstand

Nrn. 41-43 Birken als Pioniergehölze

Nrn. 44-46 Gruppenstand

Nrn. 34-35 Obst bzw. Gebüsch, kurzlebig

Nrn. 39-40 Koniferen (Thujen)

Nrn. 29-30 Koniferen (Kiefer), sehr groß, Aufwand nicht vertretbar

Nrn. 32-33 Gruppenstand

Nrn. 26-27 Koniferen (Kiefer)

Nrn. 28 Gruppenstand

Nrn. 2-4 Koniferen (Kiefer)

Nr. 5 Holunder, Gebüsch, kurzlebig

Nrn. 65 Trauben-Kirsche als Pionierart

Nrn. 71-73 Gruppenstand

Somit verbleiben fünf Bäume bei denen man über eine Verpflanzung nachdenken kann:

Nr. 31 Spitz-Ahorn 12 m hoch, gut verpflanzbar,

Nr. 74 Feld-Ahorn 12 m hoch, gut verpflanzbar,

Nr. 64 Spitz-Ahorn 20 m hoch, verpflanzbar, aber aufwendig,

Nr. 50 Berg-Ahorn 22 m hoch, verpflanzbar, aber sehr aufwendig

Nr. 59 Linde 22 m hoch, verpflanzbar, aber sehr aufwendig

Theoretisch ist eine Verpflanzung nach Nordosten an den hier neu verlaufenden Banater Weg hin denkbar, allerdings führt die zu folgenden Erschwernissen:

1. dies behindert die Bauarbeiten,

2. stellt vorab einen Eingriff in den bestehenden Bolzplatz dar und

3. bedarf es einer langjährigen Vorbereitung (v. a. Ballenstechen) und Nachsorge (v. a. Gießen). Insbesondere bei den **beiden großen Bäumen (50, 59)** ist zudem das Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht gegeben und die **Machbarkeit fraglich**.

5.6 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Bestandteil der Begründung und zeigen die Abwägungsgrundlagen auf 27 Seiten auf, einschließlich einer Tabelle mit Beschreibung sämtlicher vor Ort aufgemessener Baumstandorte sowie der Skizze Bestandsituation M 1 : 500 und der Skizze „Auswirkungen der Planung“ M 1 : 500 und einer worst-case-Betrachtung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), siehe auch Verweise auf die Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V7 und die sog. CEF-Maßnahmen als Ausgleich.

Wesentlicher Aspekt ist hier der Erhalt möglichst vieler Bäume. Es kann knapp die Hälfte des Baumbestandes (36 von 74) erhalten werden. Als Vermeidungsmaßnahmen zum Lebensstättenschutz ist die Rodung der Gehölze nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Fällarbeiten der kartierten Höhlenbäume (siehe Tabelle Baumstandorte) sind abweichend ausschließlich im September / Oktober und ausnahmsweise auch im März / April bei warmer Witterung vorzunehmen (V1). Vor der Rodung der Höhlenbäume muss zwingend ein Verschluss von Quartieren durch eine über der Einflugöffnung befestigte Folie, die den Fledermäusen das Verlassen des Quartieres gestattet, aber den erneuten Einflug verhindert, erfolgen (V8). Bei den Fällarbeiten ist die vorsichtige Bergung einzelner Baumabschnitte mit Höhlen, welcher im nahen Umfeld abgesetzt wird, um die Höhle übergangsweise weiterhin als Quartier genutzt werden kann zu gewährleisten (V9). Während der Fällarbeiten ist die Anwesenheit eines Fledermausexperten zu gewährleisten (V7).

Der Abbruch der Gebäude ist nur im September zulässig (V3 und V4). Für andere Abrisszeiträume ist ein Nichtvorhandensein der jeweiligen Arten durch einen Experten (Tierökologen) nachzuweisen. Vor Abriss ist eine Begehung durch einen Fledermausexperten durchzuführen (V6). Der Abriss ist an mehreren Tagen durchzuführen, damit die Fledermäuse und Mauersegler vergrämt werden können (V5).

CEF-Maßnahmen für höhlenbrütende Vogelarten: Der Biotopbaum Nr. 62, siehe Planzeichen 6.6 ist zu erhalten und zu sichern (CEF1), ebenso die zu entwickelnden Biotopbäume Nr. 14 und 57, siehe Planzeichen 6.7.

Im Falle einer unvermeidlichen Rodung sind die Biotopbäume jeweils 1 : 1 durch die Neuausweisung von Biotopbäumen (Stammdurchmesser > 0,3 m) zu ersetzen (CEF2).

Im Baumbestand entlang der Nordgrenze sind insgesamt fünf Höhlenbrüterkästen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen (CEF3).

Darüber hinaus sind insgesamt 16 Mauerseglernistkästen nord- und/oder ostseitig gemeinsam an einem Gebäude anzubringen (CEF5).

Für den Zeitraum zwischen den Abrissarbeiten und dem Neubau sind im unmittelbaren Umfeld (Radius 1.000 m) 16 Mauerseglerkästen an einem Bestandsgebäude anzubringen (CEF6). Diese werden derzeit vom Projekt „Gebäudebrüter in Landshut“ ermittelt und sind bis zum Satzungsbeschluss nachzuweisen, siehe auch textlicher Hinweis 3. Unter diesen Mauerseglerkästen dürfen keine Balkone liegen. Hier ist ein freier Anflug auf mindestens 4 m Wandhöhe (besser 6 m) von unten zu gewährleisten. Die Mauersegler-Umsiedlung (Bereitstellung der Lebensräume) ist bereits vorbereitet. Diese erfolgt am Gebäude der Staatlichen Realschule in der Christoph-Dorner-Straße. Die Kästen sind bereits bestellt.

Als Maßnahmen für Fledermäuse sind im Gehölzbestand entlang der Nordgrenze insgesamt fünf Rundkästen und 14 Flachkästen für Fledermäuse anzubringen (CEF4). An jedem Wohngebäude ist mindestens ein Windbrett anzubringen, jeweils mit Abstand von 2 cm zu Balken, auf einer Gesamtlänge von 5 m vorzugsweise an der Süd- bzw. Ostseite (CEF7). Alternativ

sind pro Neubau jeweils 10 Sommer- und 10 Winterkästen an den jeweiligen Süd- bzw. Ostseiten anzubringen.

Für sämtliche dieser Maßnahmen ist sind regelmäßige Erfolgskontrollen im Rahmen eines Monitoring durch einen Tierökologen für 15 Jahre zu erbringen.

5.7 Festsetzungen zum Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Zwischen Marienburger Straße und Banaterweg" durch die Stadt Landshut wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock Farny Ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 15.03.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Marienburger Straße hervorgerufen werden. Die Berechnungen für den Straßenverkehr wurden gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" durchgeführt. Als Grundlage dienten Verkehrsprognosezahlen für das Jahr 2025 des Tiefbauamts der Stadt Landshut. Die ermittelten Verkehrslärmbeurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerten und im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Im Ergebnis sind vor den Südostfassaden sowie in Teilbereichen vor den Nordost- und Südwestfassaden der in Nähe zur Marienburger Straße vorgesehenen Baukörper sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ bzw. $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ um bis zu 9 dB(A) zu erwarten. Folglich werden auch die im Rahmen der Abwägung relevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ bzw. $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$ vor den am stärksten belasteten Südostfassaden tags und nachts um bis 5 dB(A) überschritten.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen ebenso wie eine konsequente Grundrissorientierung praktisch nicht realisierbar sind, muss für die von Überschreitungen der Orientierungswerten betroffenen Fassaden auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zurückgegriffen werden. Zudem werden für die unmittelbar der Marienburger Straße zugewandten Südostfassaden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Außenwohnbereichen in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Hinsichtlich der Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird in den Festsetzungen auf die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 verwiesen.

Um die Belange des Lärmschutzes in der Bauleitplanung auch hinsichtlich der Geräusentwicklung durch geplanten Tiefgaragenabfahrt zu überprüfen, wurden nach den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, welche vor den Fassaden der gegenüber der Tiefgaragenabfahrt gelegenen bestehenden Wohngebäude zu erwarten sind. Im Ergebnis sind vor den am stärksten betroffenen Fassadenbereichen Beurteilungspegel von bis zu 46 dB(A) zur Tagzeit und bis zu 40 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde zu erwarten. Auf eine Betrachtung der Spitzenpegelsituation wurde im Einklang mit der gängigen Rechtsprechung zu Parkplatzgeräuschen an Wohnanlagen verzichtet.

Im Vergleich mit den geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm, welche in Ermangelung einschlägiger Regelwerke hilfsweise für eine Bewertung herangezogen werden können, ist festzustellen, dass der tags in einem allgemeinen Wohngebiet geltende Richtwert $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ deutlich unterschritten und der nachts geltende Richtwert $IRW_{WA,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$ eingehalten wird. In Anbetracht dieser Prognoseergebnisse ist festzustellen, dass durch die Nutzung der Tiefgarage in der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine unzumutbaren oder unzulässigen Geräuschbelastungen verursacht werden. Die Formulierung von diesbezüglichen lärmimmissionsschutzfachlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

6 Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk),
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Kollektorflächen (aktive Solarenergienutzung). Aus energetischen Gründen sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Durch die passive Sonnenenergienutzung kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen. Auf der Nordseite sollte wenig verglast werden, da Wände besser dämmen als Fenster und die solaren Gewinne die entstehenden Wärmeverluste auf der Nordseite aufgrund der fehlenden direkten Sonneneinstrahlung nicht wieder ausgleichen können.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöl-lagerung empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar). Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmebrunnen so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entstehen, insbesondere dass für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier. Unter den Wärmepumpen gehören die Erdwärmepumpen zu den effizientesten.

Weitere Erläuterungen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind Kapitel 2.4 in den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die der Begründung als Anlage beigefügt sind, zu entnehmen.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Marienburger Straße. Das Quartiersinnere ist autofrei. Wohnwege entlang der Magistrale verbinden die Marienburger Straße mit dem Fuß-/Radweg entlang der Kleinen Isar. Die Magistrale ist für Notfahrzeuge und für Möbeltransporte befahrbar.

Das Planungsgebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz an den ÖPNV angeschlossen.

7.2 Technische Infrastruktur

Das Baugebiet ist an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut.

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt. Auf dem Grundstück befinden sich mit Leitungsrechten zu belastende Flächen. Diese Flächen befinden sich im Bereich der Leitungstrassen in der Verlängerung des Weißenburger Steges, unterhalb der ehemaligen Wegeführung des Banater Weges und sind durch Dienstbarkeiten für die Stadt Landshut zu sichern.

In der Marienburger Strasse befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom.

Bestehende Leitungen müssen im Falle des Abbruchs von Gebäuden abgetrennt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut oder dem entsprechenden Versorger ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler zu stellen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallgefäße sind in den dafür vorgesehenen Nebenanlagen untergebracht und sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abstellflächen zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

Private (Nahversorgung, Banken, Allgemeinarzt) und öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Kindergarten etc.) sind in der näheren Umgebung vorhanden.

7.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

Feuerwehrflächen:

Zum Nachweis der Aufstellflächen sind im Bebauungsplan entsprechende Flächen im inneren des Quartiers ausgewiesen. Die zeilenförmige Bebauung an der Marienburgerstrasse wird teilweise von der öffentlichen Straße aus angeleitet. Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können eingehalten werden.

Feuerwehruzufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehruzufahrt (hier: öffentliche Verkehrsflächen) zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50 m.

8 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser sind in der Tiefgarage untergebracht. Entlang der Marienburger Straße gibt es ausreichend Stellplätze sowie einen behindertengerechten Stellplatz, der der Wohnbebauung zugeordnet wird.

Die im Bestand früher vorhandenen 18 Längs-Stellplätze an der Marienburger Straße, davon einer bereits östlich des Banater Weges, werden durch mindestens 20 Senkrechtparker im Straßenraum auch bei der Neuplanung nachgewiesen.

Mit diesen Festsetzungen wurde den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Rechnung getragen. Die nach Stellplatzsatzung notwendigen Fahrradstellplätze können in den dafür vorgesehenen Nebenanlagen untergebracht werden.

9 Denkmalschutz

Es ist 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.

Auszug aus dem DSchG:

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

10.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand auf dem Gelände liegt durchschnittlich bei 3 – 4 m unter der Geländeoberkante. Da der Grundwasserstand stark mit den Wasserständen der Kleinen Isar korrespondiert, kann bei Hochwasserabflüssen der Grundwasserstand bis ca. 1,20 m unter Geländeoberkante ansteigen. Keller und Tiefgaragen sind deshalb wasserundurchlässig und auftriebsicher auszuführen.

10.2 Oberflächengewässer - Hochwasser

Abgesehen von steigenden Grundwasserständen bis zum Bemessungsabfluss (100-jährliches Ereignis) ist das Planungsgebiet von einem Hochwasser der Isar nicht betroffen.

Die geplanten Gebäude befinden sich im 60 m-Bereich der kleinen Isar. Grundsätzlich ist dafür eine wasserrechtliche Genehmigung im Sinne des Art. 20 Abs 1 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) erforderlich. Diese würde nur durch eine Baugenehmigung im Sinne des Art. 55 der bayerischen Bauordnung – BayBO ersetzt (Art. 20 Abs. 5 BayWG), nicht jedoch bei einer baurechtlichen Behandlung der Gebäude im Genehmigungsverfahren im Sinne des Art. 58 BayBO.

Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Sollte eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück entgegen der oben stehenden Ausführungen nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in Abstimmung mit den Stadtwerken aber ausnahmsweise und nur im Einzelfall in die Kanalisation eingeleitet werden. Dies ist gegebenenfalls durch ein geeignetes Bodengutachten seitens des Grundstücksbesitzers nachzuweisen. Es wird zudem empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.

11 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich schützenswerte Oberbodenschichten. Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig.

Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

12 Fundmunition und Altlasten

Es ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsgebiet Fundmunition vorhanden ist. Die historische Recherche hat hierfür keine Anzeichen ergeben.

13 Sozialer Wohnungsbau

Insgesamt entsteht in dem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich 10.514 m² Geschossfläche. 20% dieser Fläche, d.h. 2.103 m² sind entsprechend der Richtlinie der Stadt Landshut so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

14 Auswirkungen der Planung

Insgesamt sollen im Planungsgebiet 9 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt max. 98 Wohnungen neu entstehen. Bei einer Belegung mit durchschnittlich drei Personen je Haushalt ist mit einem Zuzug von insgesamt ca. 297 Personen zu rechnen.

15 Flächenbilanz

			m ²		
Geltungsbereich			9.672		
Private Flächen					
Private Grünflächen			4.180		
Grundfläche Gebäude			2.294		
Grundfläche Anbauzonen			275		
Grundfläche Nebengebäude			401		
Private Stellplätze			316		
Private Verkehrswege			864		
Private Flächen Gesamt			8.330		
Öffentliche Flächen					
Öffentliche Grünflächen			305		
Öffentliche Fuß- und Radwege			1.003		
Versorgungsflächen			34		
Öffentliche Flächen Gesamt			1.342		
Öffentliche + private Flächen Gesamt			9.672		
Berechnung GRZ 1					
Grundfläche Gebäude			2.294		
Grundfläche Anbauzonen			275		
			2.569		
Private Flächen Gesamt			8.330		
GRZ 1			0,3		
Berechnung GRZ 2					
Grundfläche Gebäude			2.294		
Grundfläche Nebengebäude (nicht unterbaut)			66		
Grundfläche unterbaute Flächen			3.621		
Grundfläche Wege versiegelt / Zufahrten			159		
			6.140		
Private Flächen Gesamt			8.330		
GRZ 2			0,7		
Berechnung GFZ					
Geschossfläche Gesamt			10.514		
Private Flächen Gesamt			8.330		
GFZ			1,26		

16. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 19.07.2019
STADT LANDSHUT

Landshut, den 19.07.2019
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

Anlagen:

- Artenliste für Gehölzpflanzungen
- Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (26 Seiten) einschließlich Tabelle Baumstandorte sowie Skizze Bestandssituation M 1 : 500 und Skizze „Auswirkungen der Planung“ M 1 : 500 und worst-case-Betrachtung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

ARTENLISTE – AUSWAHL FÜR WEITERE GEHÖLZPFLANZUNGEN IN DEN GRÜNFLÄCHEN

Bäume 1. Ordnung (große Bäume über 20 m) Pflanzqualität StU 20-25

Botanischer Name	Deutscher Name	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Betula pendula	Hänge-Birke	
Castanea sativa	Ess-Kastanie	<i>regional nicht natürlich vorkommend</i>
Fagus sylvatica	Rot-Buche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
Ulmus spec.	Ulme in Sorten	

Bäume 2. und 3. Ordnung (mittlere und kleine Bäume 5 – 20 m) Pflanzqualität StU 16-18

Botanischer Name	Deutscher Name	
Acer campestre	Feld-Ahorn	2. Ordnung
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	2. Ordnung bis 1. Ordnung
Alnus incarna	Grau-Erle	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holz-Apfel	3. Ordnung
Mespilus germanica	Echte Mispel	3. Ordnung (zur Römerzeit eingeführt)
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Prunus padus	Trauben-Kirsche	3. Ordnung
Salix alba	Silber-Weide	2. Ordnung
Salix caprea	Sal-Weide	3. Ordnung
Salix daphnoides	Reif-Weide	3. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	3. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	3. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere	2. Ordnung

Obstbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium subsp.	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Buxus sempervirens	Buchs
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Frangula alnus *	Faulbaum *
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Lonicera nigra *	Schwarze Heckenkirsche *
Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche *
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica *	Kreuzdorn *
Ribes uva-crispa	Stachelbeere

Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

Geeignete nicht heimische Sträucher Pflanzqualität 2xv, 3-5 Grundtriebe 60-100 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Deutzia spec.	Deutzie in Arten
Forsythia europea *	Goldglöckchen *
Hamamelis spec	Zaubernuss in Arten
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Philadelphus coronarius.	Europäischer Pfeifenstrauch
Spiraea spec.	Spierstrauch in Sorten
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Weigelia florida.	Weigelie

Gehölze für Schnitthecken geeignet

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervierens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Taxus baccata *	Eibe *

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Selbstklimmer

Botanischer Name	Deutscher Name	
Hedera helix *	Gemeiner Efeu *	nicht für Festsetzung 3.8
Hydrangea petiolares	Kletter-Hortensie	nicht für Festsetzung 3.8
Pharthenocissus quinquefolia *	Selbskletternde Jungfernrebe *	nicht für Festsetzung 3.8
Pharthenocissus tricuspidata *	Dreispitziige Jungfernrebe *	nicht für Festsetzung 3.8

Gerüstkletterer

Botanischer Name	Deutscher Name	
Actinidia arguta	Schaftzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere	
Actinidia kolomikta	Buntblättriger Strahlengriffel	
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe	
Clematis montana	Berg-Waldrebe	
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	
Fallopia baldschuanica	Schlingknöterich	
Humulus lupulus	Hopfen	
Lonicera caprifolium *	Echtes Geißblatt *	
Lonicera henryi *	Immergrünes Geißblatt *	
Lonicera periclymenum *	Wald-Geißblatt *	
Rosa spec.	Kletterrosen in Arten	nicht für Festsetzung 3.8
Vitis vinifera	Echter Wein	nicht für Festsetzung 3.8
Wisteria sinensis *	Blauregen *	

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.