

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03-10 „Weilerstrasse - Füttererstrasse“ in Landshut

## Begründung

Vorhabenträger	Katholisches Siedlungswerk eG Landshut Schöffmannplatz 6 84032 Landshut
Architekt	Neumeister & Paringer Architekten BDA Bismarckplatz 18 84034 Landshut
Landschaftsarchitekt	Wartner & Zeitzler Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner Bismarckplatz 18 84034 Landshut
Plandaten	26. Jan. 2012 redaktionell geändert 13. Juli 2013

## **1. Voraussetzungen**

### **1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der bestehende Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet eine Wohnbaufläche aus.

### **1.2 Verfahren**

Nachdem das Grundstück innerhalb des Siedlungsbereiches liegt, keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 N. 7b gegeben sind und die weiteren Voraussetzungen hierfür ebenfalls vorliegen, wird das beschleunigte Verfahren gem. 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewandt. Somit entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung, ebenso ist kein ökologischer Ausgleich zu leisten.

## **2. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **2.1 Lage**

Das Planungsgebiet liegt in der Wolfgangssiedlung und wird im Osten von der Weilerstrasse und im Norden von der Füttererstrasse begrenzt. Südlich schliesst das Grundstück mit dem Pfarrhaus St. Wolfgang an und im Westen Grundstücke mit Wohnbebauung. Die Baustruktur in diesem Bereich ist heterogen. Besonders entlang der Füttererstrasse gibt es sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbau mit bis zu vier Etagen. Das Baugebiet besitzt eine räumliche Nähe zum Wolfgangplatz und dem Bahnhof.

### **2.2 Flächenverteilung**

Die überplante Fläche umfasst die Flurnummern 1946/2 der Gemarkung Landshut mit insgesamt ca. 2.974 qm (graphisch ermittelt).

## **3. Erläuterung der Planungskonzeption**

### **3.1 Allgemein**

Die Bebauung ist in zwei zeilenförmigen Baukörpern organisiert, von denen der eine parallel zur Füttererstrasse steht und sich nach Süden orientiert, der zweite liegt im östlichen Teil des Grundstückes und orientiert sich zur bestehenden Baumgruppe im Westen. Die Baukörper sind dreigeschossig und werden über Laubengänge erschlossen. Den erdgeschossigen Wohnungen sind im Süden und Westen Privatgärten vorgelagert. Die vorhandene Baumgruppe bleibt erhalten und bietet den Wohnungen eine zusätzliche Aussenraumqualität.

Die Tiefgarage hat ihre Zufahrt im Nordosten und bietet 32 Stellplätze. Weitere 3 Stellplätze können von der Weilerstrasse aus angefahren werden.

Das Wohnungsangebot besteht aus 3 Zimmer- und 4 Zimmer-Wohnungen die alle über einen grosszügigen Balkon verfügen. Alle Wohnungen werden vom Katholischen Siedlungswerk zur Vermietung angeboten.

### **3.2 Festsetzungen**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können der Zeichenerklärung der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen entnommen werden. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch entsprechende Schnitte festgesetzt.

### **3.3 Festsetzungen zur Bebauung**

#### **3.3.1 Festsetzungen zu Art der Nutzung**

Der Vorhaben- und Erschliessungsplan Nr. 03-10 wird als WA dargestellt.

#### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Lage des Grundstücks in der Nähe des Wolfgangplatzes und mit kurzen Wegen zum Bahnhof bietet beste Voraussetzungen für einen qualitativ vollen Wohnstandort. Ziel der Planung ist die Schaffung hochwertigen Wohnraums und hoher Freiraumqualität bei gleichzeitig hoher Dichte. Die GRZ der Bebauung beträgt 0,34, die GRZ inkl. unterbaute Bereiche mit Tiefgaragen und Nebenanlagen beträgt 0,54. Die GFZ beträgt 1,03.

#### **3.3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die Lage der Baukörper wird durch Baugrenzen definiert. In Anbauzonen werden Laubengänge und gedeckte Balkone zugelassen.

#### **3.3.4 Abstandsflächen**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Gebäudehöhen in Schnittdarstellungen sind Lage der Baukörper und Höhenentwicklung der Baukörper definiert.

Die Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken werden eingehalten. Die gedeckte Tiefgaragenabfahrt wird 3m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet.

Untereinander halten die beiden dreigeschossigen Baukörper als Abstand 0,8 H ein. Durch das angehobene Erdgeschoss und die Tatsache, dass lediglich die Stirnseite von BT B an die Längsseite von BT A stösst, ist die Belichtung und Belüftung der Wohnungen gewährleistet. Der bauliche Brandschutz ist eingehalten.

### **3.4 Gestaltfestsetzungen**

Durch die Darstellungen im Vorhaben- und Erschliessungsplan im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine qualitätsvolle Umsetzung gesichert. Durch Anheben des Erdgeschosses um 50cm wird eine Zwischenzone zum Strassenraum gebildet, in den auch die Bushaltestation integriert ist. Die breiten Laubengänge und die durchlaufenden Balkone gliedern den Baukörper angenehm. Die Nutzung wird von aussen erkennbar.

## **4. Begründung zum Grünordnungsplan**

### **4.1 Planerische Vorgaben**

#### **4.1.1 Regionalplan**

Im Regionalplan sind keine Aussagen für das Planungsgebiet getroffen.

#### **4.1.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Landschaftsplan wird entlang der Füttererstraße eine Baumreihe vorgesehen.

### **4.2 Grünordnung**

#### **4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung**

##### Schutzgut Klima

Das Planungsgebiet besitzt keine besonderen Funktionen für das Stadtklima. Durch die geplante Versiegelung ist zwar mit einer Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten zu rechnen, die aber aufgrund der geringen Größe keinen spürbaren Einfluss auf das Stadtklima hervorrufen wird. Zudem werden die großkronigen Laubbäume im Südwesten alle erhalten, die sich durch Beschattung und Sauerstoffproduktion günstig auf das Kleinklima auswirken.

##### Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser ist im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gemäß Messpegel des WWA Landshut am Ahornweg liegt der mittlere Grundwasserstand ca. 3,00 m unter Geländeoberkante. Der Grundwasserstand kann aber bis auf ca. 2,30 m unter Geländeoberkante ansteigen.

Bei Durchführung der Planung ist durch die zu erwartende Versiegelung der Oberflächenabfluss verschärft sowie das Rückhaltevolumen der belebten Bodenzone vermindert. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf den Erschließungsflächen und Stellplätzen sowie von einer Rigolenanlage zur Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück können diese negativen Auswirkungen vermieden werden. Im Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsbereiches besteht aber nach wie vor das bereits erworbene satzungsrechtliche Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz.

##### Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund besteht aus würmeiszeitlichen Schottern und sandigen Kiesen (Niederterrasse), aus denen sich überwiegend Gleye und Braunerde-Gleye sowie gering verbreitet Pararendzina-Gley und Gley-Braunerden aus Flussmergel über carbonatreichem Schotter gebildet haben. Durch die dauerhafte Versiegelung (GRZ der Bebauung 0,34, GRZ einschließlich der unterbauten Bereiche mit Tiefgaragen und Nebenanlagen 0,54) ist mit Verlust der Bodenfunktionen wie Versickerung, Porenvolumen in diesen Bereichen zu rechnen.

##### Schutzgut Pflanzen und Tiere

###### Vegetation

Im Planungsgebiet ist als reale Vegetation überwiegend ruderalisiertes Grünland anzutreffen. Im Südwesten befindet sich eine erhaltenswerte Baumgruppe (18 m hohe Kastanien und eine Linde), im Norden eine erhaltenswerte 8 m hohe Esche sowie nicht erhaltenswerte Holunder und Wildpflaume (Höhe 4m). Auf den angrenzenden Grundstücken sind Liguster- und Buchshecken, sowie Ziersträucher und Eiben vorhanden (siehe auch Bestandsplan B500).

Als potentiell natürliche Vegetation wird der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald angegeben.

#### Biotopausstattung

Bereiche mit bedeutsamer Lebensraumfunktion, die im Bebauungsplangebiet liegen oder angrenzen, wurden in der amtlichen Biotopkartierung nicht erfasst.

#### Tiere

Über die faunistische Ausstattung des Planungsgebietes liegen keine Kenntnisse vor, gesonderte Gutachten wurden nicht in Auftrag gegeben. Aufgrund der Vegetation sind aber keine gefährdeten Arten zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung wird hauptsächlich das ruderalisierte Grünland beeinträchtigt, die wertvollen Laubbäume werden mit Ausnahme der 8 m hohen Esche erhalten. Durch die grünordnerischen Maßnahmen entstehen aber neue Lebensräume wie geschnittene Hainbuchenhecken, Säuleneichen und flächige Pflanzungen mit Ziergräsern. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere gemindert.

#### Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet besitzt keine besonderen Funktionen für die Erholung, eine Zunahme der Lärmbelastung ist durch die geplante Wohnbebauung nur in geringem Maß zu erwarten, sodass kaum negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu prognostizieren sind.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Durch die vorhandenen markanten Laubbäume und die zum Teil ansprechende umgebende Wohnbebauung kann das Planungsgebiet als mäßig reizvoll eingestuft werden. Da die markanten Laubbäume erhalten werden und die geplante Wohnbebauung durch die grünordnerischen Maßnahmen (siehe 4.2.2) mit standortgemäßen Gehölzen eingegrünt wird, ist mit keinen gravierenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt, sollten jedoch oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler bei den Bauarbeiten aufgefunden werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (siehe 9.).

### **4.2.2 Grünordnerisches Konzept**

#### Grünkonzept

- Erhalt der Kastanien und Linden im Südwesten
- Innere Durchgrünung und Eingrünung der Privatgärten durch geschnittenen Hainbuchenhecken
- Eingrünung des Planungsgebietes nach Süden und Osten durch geschnittene Hainbuchenhecken und drei Säulen-Eichen
- Ersatzpflanzung für die nach Baumschutzverordnung geschützten zu fallenden Esche durch die Neupflanzung der drei Säulen-Eichen auf dem Grundstück
- Möglichst geringe Versiegelung
- Schaffung eines Spielplatzes unter den vorhandenen wertvollen Bäumen im Südwesten
- Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers auf dem Grundstück in einer Rigolenanlage

#### Erschließung / Belagskonzept

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Füttererstraße. Die Stellplätze werden wasserdurchlässig befestigt (Betonpflaster mit Rasenfuge, Natursteinpflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen). Die Erschließungsflächen werden auf eine Mindestmaß beschränkt und mit wasserdurchlässigen Belägen aus folgender Auswahl ausgeführt: Natursteinplatten in Splittbettung, Betonpflaster (Quadrat- oder Rechteckformat, grau, in Sand- und Splittbettung), Betonplatten in Splittbettung. Gefärbtes Betonpflaster sowie Betonverbundpflaster ist nicht zulässig.

#### Niederschlagswasserbeseitigungskonzept

Das Konzept sieht vor, sämtliches Oberflächenwasser in einer Rigolenanlage auf dem Grundstück zu versickern. Im Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsbereiches besteht aber nach wie vor das bereits erworbene satzungsrechtliche Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz.

#### **4.2.3 Maßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Bäume**

Die zu erhaltenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen nach RAS-LG4 bzw. DIN 18920, wie z.B. Schutzzaun um Vegetationsfläche der Bäume (Kronenschirmfläche plus 1,50 m), Wurzelüberbrückungen mittels Baggermatratzen oder ähnlichem für Bereiche, die durch einen Baumschutzzaun nicht zu sichern sind, Wurzelvorhänge bei Auf- und Abgrabungsmaßnahmen, Berliner Verbau/ Berliner Verbau als verlorene Schalung, Baumbewässerungseinrichtungen bei Grundwasserabsenkungen u.ä. zu sichern (siehe Festsetzungen).

### **5. Erschliessung**

#### **5.1 Verkehrserschliessung**

Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt über die Füttererstrasse und die Weilerstrasse. Das Planungsgebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz an den ÖPNV angeschlossen und liegt in fussläufiger Entfernung zum Bahnhof.

#### **5.2 Abwasserbeseitigung**

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

#### **5.3 Strom-, Wasser- und Gasversorgung**

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

#### **5.4 Telekommunikation**

Die zur Erschließung des Plangebiets erforderlichen Maßnahmen zur Telekommunikationsinfrastruktur sind durch den Vorhabensträger mit der Deutschen Telekom eigenverantwortlich abzustimmen, insbesondere auch hinsichtlich der Kostentragung.

Die Durchführung der Maßnahme wird rechtzeitig durch den Maßnahmenträger angezeigt. Die Einzelheiten werden vom Maßnahmenträger rechtzeitig bei einem Ortstermin abgestimmt.

#### **5.5 Entsorgung**

Die Müll- und Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmer durchgeführt.

Restmüll- und Papiertonnen werden in einem Unterstand an der Weilerstrasse angeordnet. Lagerraum für gelbe Säcke wird ebenfalls sichergestellt.

### **6. Ruhender Verkehr**

Von der Füttererstrasse aus wird am nordöstlichen Grundstücksende die Tiefgarage mit 33 Stellplätzen erschlossen. Die Rampe zur Tiefgarage wird eingehaust. Die Wände werden mit schalldämmenden Auflagen versehen.

Entlang der Weilerstrasse sind 3 offene Stellplätze angeordnet. Fahrradstellplätze sind im nordöstlichen Teil des Grundstückes vorgesehen.

## **7. 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 hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Ausrichtung der Gebäude nach Süden und Westen mit entsprechenden solaren Gewinnen und die kompakte Bauweise sichern eine hohe Energieeffizienz. Die Gebäude werden über eine zentrale Heizanlage mit Gas-Brennwert-Technik beheizt. Die Warmwasserbereitung wird durch Solarkollektoren auf dem Dach unterstützt.

Transmissionswärmeverluste werden durch hochwirksame Dämmmaßnahmen der Aussenwände, der Dachflächen, der Kellerdecken und der Fensterkonstruktionen minimiert. Bei den Hüllflächen wird eine Verbesserung um mindestens 15% gegenüber dem Neubaustandart angestrebt. Die Massivbauweise mit Ziegel wirkt wärmespeichernd und ausgleichend auf das Raumklima.

Die Dachflächen werden für eine PV-Anlage vorgerüstet. Da das Katholische Siedlungswerk als Bauherr aus satzungsrechtlichen Gründen selber keine PV-Anlage betreiben kann, ist eine Vermietung der Dachflächen vorgesehen.

## **8. Altlasten**

Altlasten auf dem Grundstück sind nicht bekannt. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

### **8.1 Kampfmittel**

Die von der Fachstelle geforderte Kampfmittelerkundung wurde im Zuge des Verfahrens durchgeführt. Dabei waren im gesamten Baufeld eine Vielzahl an ferromagnetischen Störkörpern und evtl. Auffüllungen erkennbar. Vor Beginn der Baumassnahme wird die Fläche um ca. 0,5m abgezogen unter fachtechnischer Begleitung zur Entfernung der oberflächigen Störkörper mit sofortiger Nachsondierung. Danach wird die Sohle nachsondiert und tiefere Befunde sofort geräumt.

## **9. Hinweise auf Bodendenkmäler**

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 nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut – Baureferat – Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Außenstelle Landshut – 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. Auswirkungen der Planung**

Insgesamt sollen auf dem Grundstück 23 Wohnungen unterschiedlicher Größe entstehen. Nach Fertigstellung der gesamten Wohnanlage ist bei einer Belegung mit durchschnittlich 3 Personen je Haushalt mit insgesamt 69 Personen zu rechnen.

## **11. Grundwasser**

Gemäss Grundwassermessstelle des WWA Landshut am Ahornweg liegt der Grundwasserstand durchschnittlich ca. 3m unter der Geländeoberkante. Der Grundwasserstand kann aber bis ca. 2,30m unter Geländeoberkante ansteigen.

Keller und Tiefgaragen sind deshalb wasserundurchlässig und auftriebsicher auszuführen. Falls bei der Gebäudegründung und/oder der Errichtung der Tiefgarage eine Bauwasserhaltung notwendig werden sollte, ist dafür im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz, Luitpoldstraße 29 a, 84034 Landshut der Antrag auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu stellen.

## **12. Brandschutz**

Für die 3-geschossigen Bauten ist der Einsatz tragbarer Leitern ausreichend. Eine Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen ist nicht notwendig.

Die Löschwasserversorgung wird über das örtliche Wassernetz sichergestellt.

## **13. Schallschutz**

Tiefgarage

Die Tiefgaragenrampe ist parallel zur östlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Die nächsten Immissionsorte liegen 10 bzw. 20 Meter entfernt.

Für die Tag- und Nachtzeit ist keine Überschreitung der gebietsbezogenen Richtwerte für Lärm in einem allgemeinen Wohngebiet zu erwarten. Für die ungünstigste Stunde der Nacht ist in Hauptabstrahlrichtung der Tiefgaragenzufahrt eine Überschreitung von bis zu 3 dB(A) zu erwarten. Diese Überschreitung ist nur dann hinnehmbar, wenn die Maßnahmen zur Lärminderung ausgeschöpft werden.

Da die Planung eine Einhausung der Tiefgaragenrampe und deren Auskleidung mit schalldämmenden Auflagen vorsieht, verbleiben Restüberschreitungen im Abwägungsspielraum. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass die Regenrinne so eingebaut wird, dass bei den Überfahrten Klappergeräusche ausgeschlossen werden. Ein lärmarmes Leichtlauftor wird eingebaut.

Bereits im Vorfeld der Planung wurden die möglichen Alternativen zur Anordnung der Tiefgaragenzufahrt untersucht.

Für die TG-Abfahrt ist nach Garagen- und Stellplatzverordnung eine Rampenlänge von ca. 24m zzgl. der Fläche zur öffentlichen Strasse notwendig. Die Anordnung an der nordöstlichen Seite des Grundstückes parallel zur Tiefgarage ermöglicht eine entsprechende Ausführung.

Die Ausführung der TG-Abfahrt senkrecht zur Tiefgarage mit Zufahrt von der Weilerstrasse ist bei einem Abstand der TG zur Grundstücksgrenze von 20m zu gering. Eine Anordnung ganz im Süden mit Zufahrt von der Weilerstrasse ist wegen der schützenswerten Bäume in diesem Bereich nicht möglich.

Generell ist die Weilerstrasse gegenüber der Füttererstrasse ruhiger; die Anordnung der TG-Abfahrt würde im Verhältnis zu höheren Belastungen führen.

Durch die größere Straßenbreite der Füttererstrasse sind die gegenüberliegenden Wohnhäuser von der TG-Abfahrt auch weiter entfernt als in der engeren Weilerstrasse.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Zufahrt über die Weilerstraße aus schalltechnischer Sicht weder für die umgebende Bebauung noch für die geplanten Wohnbaukörper eine Verbesserung bringt, da hier einerseits ebenfalls Wohnbebauung unmittelbar gegenüber anliegt.

Zusätzlich zur bereits festgesetzten Einhausung der Tiefgaragenrampe mit schalldämmender Auskleidung wurden sämtliche zusätzlich von der Fachbehörde vorgegebenen Auflagen als Festsetzung B3 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanunterlagen übernommen und so alle Maßnahmen zur Lärminderung ausgeschöpft.

Trotzdem ist nach Aussage der Fachbehörde für die ungünstigste Nachtstunde in Hauptabstrahlrichtung der Tiefgaragenzufahrt eine Überschreitung von bis zu 3 dB(A) zu erwarten.

Da diese Richtwert-Überschreitungen nur zur ungünstigsten Stunde der Nacht auftreten können und planerische und technische Maßnahmen ausgeschöpft sind bzw. werden, können diese möglichen Überschreitungen Nach Nr. 10.2.3. „Parkplätze in Wohnanlagen“ der in Bayern eingeführten „Parkplatzlärmstudie“ auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes als übliche Alltagserscheinungen in Kauf genommen werden.

#### Strassenlärm

Die zur Füttererstraße orientierte Außenfassade liegt im Lärmpegelbereich IV. Das ist bei der Auslegung der Fenster und Wandelemente zu berücksichtigen. Fensterflächen von zur Füttererstraße hin orientierten Aufenthaltsräumen müssen im eingebauten Zustand mindestens 40 dB(A) bewertetes Schalldämmmaß erreichen.

## 14. Flächenbilanz

**Flächenbilanz:** (Aller graphisch gezeichneten Flächen)

**Geltungsbereich** 2.974 m<sup>2</sup>

**Nettobauland** 2.974 m<sup>2</sup>

**Gewerbeflächen** 0 m<sup>2</sup>

### Öffentliche Flächen:

Straßenverkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>	
Fußweg	0 m <sup>2</sup>	
Radweg	0 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünfläche	0 m <sup>2</sup>	
interne Ausgleichsfläche (öffentlich)	0 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0 m <sup>2</sup>	
Stellplätze (wenn nicht direkt im Straßenraum)	0 m <sup>2</sup>	
Versorgungsfläche	0 m <sup>2</sup>	
Gewässerfläche	0 m <sup>2</sup>	
	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

### Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	1.024 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	1.347 m <sup>2</sup>	
interne Ausgleichsfläche (privat)	0 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche	425 m <sup>2</sup>	
Nebenanlagen+Garagen+Carports	154 m <sup>2</sup>	
Wertstoff/Müll	24 m <sup>2</sup>	
	<b>2.974 m<sup>2</sup></b>	<b>2.974 m<sup>2</sup></b>

### Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)

**GRZ** 1.454 m<sup>2</sup>  
2.974 m<sup>2</sup> = **0,49**

### Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

**GRZ** 1.795 m<sup>2</sup>  
4.980 m<sup>2</sup> = **0,36**

### Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

**GFZ** 3.072 m<sup>2</sup>  
2.974 m<sup>2</sup> = **1,03**

**Parzellengrößen:**

Parzelle 1

2.974 m<sup>2</sup>

Parzelle

3

0 m<sup>2</sup>

Parzelle 2

0 m<sup>2</sup>

Parzelle

4

0 m<sup>2</sup>**Anzahl der öffentlichen Stellplätze**

0

**Anzahl der privaten Stellplätze**

35

**Ausgleichsflächen:****Ausgleichsflächenbedarf**0 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche intern tatsächlich

0 m<sup>2</sup>

Faktor

0

Ausgleichsfläche intern anrechenbar

0 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche extern tatsächlich

0 m<sup>2</sup>

Faktor

0

Ausgleichsfläche extern anrechenbar

0 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche aus Ökokonto

0 m<sup>2</sup>

## 15. 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 § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 26. Jan. 2012  
redaktionell geändert am 13. Jul. 2012  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 26. Jan. 2012  
redaktionell geändert am 13. Jul. 2012  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Baudirektor

## Anlagen

Anlage 1: Baumbestandsplan B500, vom 25. Januar 2011,  
redaktionell geändert am 13. Jul. 2012  
Wartner & Zeitzler, Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner

### Baumbestandsliste

Nr.	Art	H (m)	StU (cm)	KrD (m)	Bewertung
1	Esche	8	110	ca. 7	erhaltenswert
2	Kastanie	8	170	ca. 8,5	erhaltenswert
3	Kastanie	18	163	ca. 8,5	erhaltenswert
4	Kastanie	18	235	ca. 14	erhaltenswert
5	Linde	18	195	ca. 15	erhaltenswert

### Strauchbestandsliste

Nr.	Art	H (m)	StU (cm)	KrD (m)	Bewertung
6	Holunder	4	15/28/39/35	ca. 5	nicht erhaltenswert
7	Kriechal (Wildpflaume)	4	30/18/41/43/21	ca. 7	nicht erhaltenswert

### Legende

- Planungsgebiet
- Laubbaum; zu erhalten
- Laubbaum; zu fällen
- gem. Baumschutzverordnung geschützter Laubbaum; zu erhalten
- gem. Baumschutzverordnung geschützter Laubbaum; zu fällen
- Hecke
- Gehölzstreifen
- umliegende Gehölze (in 5m-Streifen)
- 5m-Streifen

### Fazit

Die wertvolle Baumgruppe im Süden des Grundstücks kann langfristig erhalten werden. Eine erhaltenswerte Esche im Norden des Grundstücks muss im Zuge der Planung gefällt werden. Eine Ausgleichspflanzung kann auf dem Grundstück erfolgen.



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03-10 "Weilerstrasse - Füttererstraße"

<b>Planinhalt</b>	Bestand
<b>Plannummer</b>	B 500
<b>Datum</b>	25. Januar 2011, redaktionell geändert 13. Juli 2012
<b>Maßstab</b>	1 : 500
<b>Auftraggeber</b>	Katholisches Siedlungswerk eG Landshut Schöffmannplatz 6 84032 Landshut

#### Wartner & Zeitler

Landschaftsarchitekten bdlA + Stadtplaner  
Partnerschaft  
Helmut Wartner und Rupert Zeitler  
Bismarckplatz 18, 84034 Landshut  
Telefon 0871/ 23566  
Telefax 0871/ 89006  
landshut@wartner-zeitler.de  
Rachelstraße 10, 94447 Plattling  
Telefon 09931/ 6889  
Telefax 09931/ 6966  
plattling@wartner-zeitler.de

