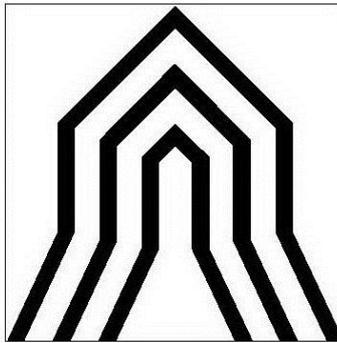


**Stadt
Landshut**



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-6
„Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße“

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Verfahren nach § 13a BauGB –
Bebauungsplan der Innenentwicklung

STADT LANDSHUT

REG.BEZIRK NIEDERBAYERN

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | ALLGEMEINES | 3 |
| 2. | PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION..... | 3 |
| 2.1. | Flächennutzungsplan | 3 |
| 2.2. | Landschaftsplan | 4 |
| 2.3. | Bebauungsplan | 4 |
| 2.4. | Vorhabenbezogener Bebauungsplan..... | 5 |
| 2.5. | Anwendung des Verfahrens gemäß BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ | 5 |
| 2.6. | Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung des Stadtteil Nikola | 6 |
| 2.7. | Spezielle Artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) | 6 |
| 3. | BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS | 7 |
| 3.1. | Lage und räumlicher Geltungsbereich | 7 |
| 3.2. | Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung..... | 7 |
| 3.3. | Vorhandene Vegetation und Fauna | 9 |
| 4. | PLANUNGSKONZEPT | 10 |
| 4.1. | Allgemein | 10 |
| 4.2. | Festsetzungen zur Bebauung | 10 |
| 4.3. | Erschließung | 18 |
| 4.4. | Grünordnung..... | 22 |
| 5. | ERNEUERBARE ENERGIEN..... | 27 |
| 6. | IMMISSIONSSCHUTZ..... | 27 |
| 7. | ALTLASTEN/BODENVERUNREINIGUNGEN | 28 |
| 8. | DENKMALPFLEGE..... | 28 |
| 8.1. | Bodendenkmäler | 28 |
| 8.2. | Baudenkmäler..... | 29 |
| 9. | FUNDMUNITION | 31 |
| 10. | AUSWIRKUNG DER PLANUNG..... | 32 |
| 11. | FLÄCHENBILANZ..... | 32 |
| 12. | RECHTSGRUNDLAGEN..... | 33 |

Anhang

- Baumbestandsplan M 1: 500
- Baumbestands- und Rodungsplan M 1 : 500
- Liste Baumbestandskartierung

1. ALLGEMEINES

Die städtebaulichen Festlegungen des Bebauungsplanes 01-59 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße“ der bereits 1973 Rechtskraft erlangte, entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an innerstädtischen Wohnraum.

In der Folge wurde bereits der direkt südlich an der Seligenthaler Straße anliegende Teilbereich des Bebauungsplanes 01-59 „Schillerstraße“ im Jahr 2004 aufgehoben, 2001 wurde das Sanierungsgebiet Nikola ausgewiesen.

Im Zuge der Erbfolge wurde nun das Areal des beiliegenden Umgriffs auf dem Immobilienmarkt angeboten, woraus sich Handlungsbedarf im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung der bestehenden Strukturen ergibt.

Der Bebauungsplan soll nach Beschluss des Stadtrates vom 04.04.2014 für den festgelegten Geltungsbereich (siehe Abbildung 3, Seite 5) geändert werden.

Auf Wunsch der jetzigen Grundstückseigentümer und bisherigen Maßnahmenträger wird das bisherige Verfahren des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 01-59 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße“ als Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01-6 fortgeführt.

Dies ist möglich, da die bis zum Billigungsbeschluss durchzuführenden Verfahrensmodalitäten im Bebauungsplan- und im Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren identisch sind und damit die bisherige Verfahrensabwicklung den Anforderungen an das Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren entspricht.

Der Gestaltungsbeirat hat in seiner Sitzung vom 20.03.2014 das geplante Bauvorhaben als Beitrag zu einer sinnvollen und wünschenswerten städtebaulichen Nachverdichtung einer innerstädtischen Innenbereichslage begrüßt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt für das Planungsareal Wohnbauflächen sowie für einen Teilbereich Bauflächen mit Grünfunktion dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Landshut, unmaßstäblich, Originalmaßstab 1:5000, Planungsbereich siehe gelbe Umrahmung

2.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut stellt für das zu beplanende Areal Siedlungsflächen, für einen Teilbereich Bauflächen mit Grünfunktion sowie ein kartiertes Biotop (Nr. 38) dar. Auch hier sind durch den Vorhaben- und Erschließungsplan voraussichtlich keine erneuten Änderungen oder Ergänzungen erforderlich. Der Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan Landshut, unmaßstäblich, Originalmaßstab 1:5000, Planungsbereich siehe gelbe Umrahmung

2.3. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 01-59 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße“ erlangte mit Datum vom 07.05.1973 Rechtskraft. Er setzt in seinem Geltungsbereich entlang der Seligenthalerstraße 3- bis 7-geschossige Bebauung mit Flachdach zwingend fest. Im rückwärtigen Bereich ist Geschosswohnungsbau - teilweise terrassenartig versetzt - mit bis zu 8 Geschossen festgesetzt. Das Bestandsgebäude des Schwaigerhofs (mittlerweile Einzeldenkmal) wurde dabei mit neuer Bebauung überplant. Auf der Basis des rechtsgültigen Bebauungsplans wurde vor allem der Gebäudekomplex im Bereich der Nikolastraße realisiert.

Aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Beweggründen wurde mit Datum vom 06.06.2003 eine Teilaufhebung des Bebauungsplans für die denkmalgeschützte Bebauung entlang der südwestlichen Straßenseite der Seligenthalerstraße beschlossen und mit Bekanntmachung vom 14. Juni 2004 im Amtsblatt Nr. 17 rechtsgültig. Weiterhin besteht für diesen Bereich denkmalpflegerischer Ensemblechutz.

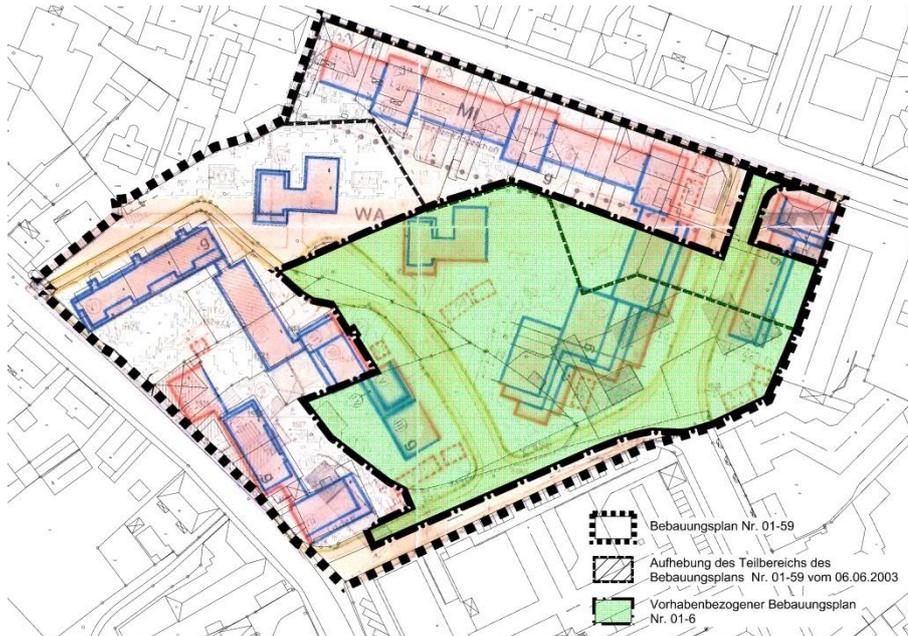


Abbildung 3: Überlagerung rechtskräftiger Bebauungsplan mit Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan, unmaßstäblich

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den jetzt erneut zu überplanenden Bereich Baurecht mit einer Grundfläche von ca. 3.000 m² und einer Geschossfläche von ca. 10.392 m² fest. Dieses Baurecht ist jedoch nicht zur Gänze ausschöpfbar, weil es teilweise den Bereich des Einzeldenkmals (Karlschwaige) überplant. So können eine Grundfläche von ca. 1.250 m² bzw. eine Geschossfläche von ca. 4.500 m² nicht innerhalb dieser Baufenster realisiert werden. Von Seiten der Stadt wurde bezüglich dieses Aspekts bereits dahingehend Entgegenkommen gezeigt, dass der Verlagerung des hier nicht realisierbaren Baurechts auf die geplanten Baukörper zugestimmt wurde.

Ein Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan existiert nicht.

2.4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bereits in Kapitel 1 wurden die Gründe erläutert, warum das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt wird.

Dazu wurde vom Architekturbüro Feigel-Huber-Dumps Landshut ein Vorhaben- und Erschließungsplan für das Planungsgebiet als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet.

Weiterhin wird auch ein Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Landshut abgeschlossen. Der Investor hat sich verpflichtet, in seiner Eigenschaft als Vorhabensträger die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag niedergelegten Maßnahmen durchzuführen.

2.5. Anwendung des Verfahrens gemäß BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche bleibt unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevanten Grundfläche von 20.000 m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet,

Begründung

die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht. (siehe hierzu Kapitel 4.4.3 – Ergebnis der saP)

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

2.6. Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung des Stadtteil Nikola

Das Plangebiet ist Teil der vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Sanierung des Stadtteils Nikola (1996). Hier wird die Fläche als wertvolle, nicht öffentlich genutzte Grünfläche eingestuft mit geschützten und schützenswerten Strukturelementen. Zudem ist die Fläche als „grüne Lunge“ für das an Grünflächen prinzipiell arme Nikola-viertel eingestuft. Im Neuordnungskonzept wird folglich der überwiegende Teil als öffentliche Grünfläche vorgeschlagen, mit Ausnahme einer möglichen Verdichtungsfläche im Südwesten. Hinsichtlich des Verkehrs soll ein separater Fuß- und Radweg zwischen Seligenthaler Straße und Siebenbrückenweg vorgesehen werden.

Diese Zielaussagen stehen aber im Widerspruch mit dem vorhandenen Baurecht des Bebauungsplans 01-59 (Vgl. 2.3). Zudem sind finanzielle Mittel für einen Grunderwerb im Haushalt der Stadt Landshut nicht vorhanden. Im Änderungsbeschluss vom 04.04.2014 wird vom Erwerb einer öffentlichen Grünfläche im in der VU-Nikola vorgesehenen Umfang abgesehen. Der Beschluss umfasst dagegen die Sicherung einer öffentlichen Fuß- und Radwegverbindung in Verlängerung der Schillerstraße zwischen der Seligenthaler Straße und dem Siebenbrückenweg.

2.7. Spezielle Artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Durch die jahrzehntelange extensive Nutzung bzw. Brache der Planungsfläche ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Reliktarten bzw. von europarechtlich geschützten Arten nicht ausgeschlossen. In der Grünfläche befinden sich viele nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume und alte zusammenhängende Streuobstbestände. Zudem sind Teilbereiche im Süden als Biotop Nr. 38 klassifiziert. Der Ausgangszustand des Gebiets ist somit aufgrund seiner Strukturausstattung als Lebens- und Nahrungsraum für relevante Tiergruppen potenziell interessant.

Bisher wurde für die westlich gelegenen Grundstücksbereiche eine einmalige Übersichtsbegehung am 23.01.2014 im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung durchgeführt (Büro Faunakart). Eine genauere naturschutzfachliche Betrachtung durch eine vollständige saP mit mehreren Kartierungsgängen für alle relevanten Tierarten und –gruppen ist aus naturschutzfachlicher Sicht für eine fundierte Bewertung, gerade in Hinblick auf die zukünftige Nutzung der bisherigen Grünfläche, erforderlich.

Diese Untersuchung erfolgte in mehreren Gelände- und Kartierungsgängen von Ende Januar bis Ende Juli 2014. Die Ergebnisse und die sich für die Planungen daraus resultierenden Vorgaben und Empfehlungen sind im Kapitel 4.4.3 zusammengefasst.

3. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS

3.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die vorliegende Planung liegt im Stadtteil Nikola und umfasst eine Fläche von ca. 12.053 m².

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Norden durch bestehende Bebauung (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet an der Seligenthalerstraße)
- im Westen durch bestehende Bebauung (Allgemeines Wohngebiet) und anschließend die Nikolastraße
- im Osten durch bestehende Bebauung (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet)
- im Süden durch den Nordrand des Siebenbrückenwegs



Abbildung 4: Luftbild (BayernAtlas 10.06.2014), unmaßstäblich, Planungsbereich gelb umrahmt

3.2. Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist gemäß der Bestandsvermessung vom 23.07.2014 folgende Höhen auf:

- Im Süden am Siebenbrückenweg (von West nach Ost) 390,67 – 389,75 müNN
- An den übrigen Rändern des Geltungsbereichs und Übergang zur Seligenthalerstraße von 389,90 bis 390,22 müNN
- Im Gelände selbst Geländehöhen von ca. 389,70 bis zu 392,00 müNN, es ergibt sich ein mittleres Höhenniveau von ca. 390,10 müNN
- Am Schwaigergebäude ergeben sich Eingangshöhen von 389,83 bis hin zu 392,46 müNN.

Geologie, Böden

Das Baugrundstück liegt geologisch innerhalb des niederbayerischen Tertiärhügellandes im Isartal. Hier stehen nach Angaben der Geologischen Karte von Bayern, Blatt Landshut oberflächennah quartärzeitliche Ablagerungen der Isar und ihrer Nebenflüsse an, welche die Sedimente der Oberen Süßwassermolasse überlagern.

Begründung

Die quartärzeitlichen Deckschichten sind bodenmechanisch als überwiegend homogen ausgebildete schwach tonige bis tonige, sandige Schluffe und schluffige Sande mit organischen Einlagerungen anzusprechen, die im Untersuchungsgebiet Mächtigkeiten zwischen 1 m und 4 m erreichen können. Unterlagert werden diese Auesedimente von sandigen, schwach schluffigen Kiesen, die bis in eine Tiefe von rund 10 m reichen (quartärzeitliche Talkiese). Örtlich können auch anthropogene Auffüllungen unterschiedlichster Zusammensetzung und Mächtigkeit auftreten.

Ergebnis Baugrundgutachten, Grundwasserverhältnisse

Aus den Aufschlüssen des Baugrundgutachtens Dipl.-Geologe U. Jung, Ebersberg, vom 23.06.2014, lässt sich folgender Bodenaufbau zusammenfassen:

- Auffüllungen bis in Tiefen von 0,4 m bis zu 0,6 m, die sich aus kiesig-sandigen Schluffen mit Ziegel- und Kohleresten sowie organischen Beimengungen (Humus, Wurzelreste) zusammensetzen.
- Unter den Auffüllungen folgen hellgrau gefärbte Auesedimente in Form von sandigen Schluffen und organischen Bestandteilen. Sie reichen bis in Tiefen zwischen 0,8 m und 1,3 m und weisen eine steife bis halb feste Konsistenz auf.
- Unter den Auesedimenten folgen bis zur Endteufe von 5m hellbraungrau gefärbte, schluffige bis schwach schluffige Kiessande, die gemäß Bohrfortschritt eine überwiegend mitteldichte Lagerungsdichte aufweisen.

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten wurden in den Aufschlüssen das Grundwasser zwischen 3,0 m und 3,5 m unter GOK angetroffen. Gemäß den vorliegenden Informationen ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um den mittleren Grundwasserstand handelt. Zur Bestimmung des höchsten Grundwasserstandes auf dem Gelände wurde die Grundwassermessstelle Nr. 15621 des WWA Landshut bei der Nikolakirche herangezogen, deren Grundwasserstände seit 1965 kontinuierlich aufgezeichnet werden. Die Mess-Stelle weist einen mittleren Grundwasserstand von 386,70 m üNN auf, der höchste Grundwasserstand wurde mit 388,44 m üNN ermittelt. Die während der Untersuchungen gemessenen Grundwasserstände entsprechen somit in etwa dem mittleren Grundwasserniveau im Pegel Nikolakirche.

Prinzipiell ist dabei zu beachten: Aufschlussbohrungen bzw. Arbeiten, die eine Freilegung von Grundwasser bedingen oder erwarten lassen, sind grundsätzlich gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG einen Monat vor Beginn der Arbeiten dem zuständigen Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, FB Umweltschutz, anzuzeigen.

Zur weiteren Beurteilung des Grundwasserstands wurden die dem Geltungsbereich am nächstgelegenen Grundwasserpegel Nr. 74/4 (Bereich Renatastraße/ Ludmillastraße) und 75/2 (Bereich Luitpoldstraße/ Rennweg) des Tiefbauamts der Stadt Landshut herangezogen, mit folgenden Pegelwerten (Pegel in m üNN):

| | Pegel Nr. 74/4 | Pegel Nr. 75/2 | <i>Interpoliertes Mittel</i> |
|---------------|----------------|----------------|------------------------------|
| HGW | 388,10 | 388,93 | <i>Ca. 388,52</i> |
| MGW | 386,20 | 387,11 | <i>Ca. 386,66</i> |
| NGW | 385,67 | 386,75 | <i>Ca. 386,21</i> |
| Gemessen seit | 01.10.1956 | 01.10.1956 | |

Damit sind die Werte für HGW und MGW mit den Werten der Grundwassermessstelle des WWA Landshut vergleichbar.

Bestandsbebauung

Das denkmalgeschützte und offengelassene, 2-geschossige Schwaigergebäude ist der einzige bestehende Baukörper im Geltungsbereich. Die ehemaligen Nebenge-

Begründung

bäude des Schwaigerhofs sind weitgehend zerfallen, vereinzelt finden sich nur noch Reste der Mauern davon vor.

Die umgebende städtebauliche Struktur der Bestandsbauten ist heterogen:

- im Nordosten entlang der Seligenthalerstraße und auch im Bereich der Feuerbachstraße und der Nikolastraße Bauten der Gründerzeit mit 3-4 Geschossen und vorwiegend Sattel- und Walmdächern.
- nördlich und westlich großmaßstäbliche, bis zu 8-geschossige, Geschosswohnungsbauten der 70er Jahre mit Flachdächern.
- im Süden öffentliche Verwaltungsbauten der Bundesanstalt für Arbeit aus den 80/90er Jahren mit 4 Geschossen und Satteldach. Dazu bestehen großflächige ebenerdige Stellplatzflächen.

3.3. Vorhandene Vegetation und Fauna

Auf dem Areal befindet sich umfangreicher Grünbestand, unter anderem das kartierte Biotop Nr. 38. Dieses setzt sich aus unterschiedlichen Teilflächen zusammen. Bei dem im Planungsgebiet befindlichen Teilbereich handelt es sich um eine Eschenreihe aus drei Exemplaren. Die weiter aufgeführten Teilflächen liegen außerhalb des Planungsgebietes. Hierbei handelt es sich um eine Blutbuche und eine Eiche im rückwärtigen Garten Seligenthaler Straße 36. Im Biergarten Seligenthaler Straße/ Ecke Kennedy-Platz sind zudem fünf Kastanien vorhanden. Eine weitere Kastaniengruppe bestehend aus vier Bäumen befindet sich im Garten Seligenthaler Straße 43. Die vorhandenen Grünstrukturen genießen lediglich im Bereich des kartierten Biotops Schutzcharakter.

Weiterhin existiert umfangreicher Gehölzbestand, der aufgrund seiner Größe und Ausprägung teilweise unter die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut fällt und aufgrund seiner räumlichen Prägung und aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswert ist. Die bestehenden Bäume und Gehölze wurden deshalb im Juli 2014 hinsichtlich Standort, Größe und Kronendurchmesser vom Ingenieurbüro Huber, Mainburg, vermessen. Die jeweiligen Arten und ihr Zustand wurden vom Büro EGL Ende Juli kartiert.

Die Ergebnisse der Vermessung und der Bewertung des Gehölzbestands sind im Anhang in Baumbestandsplänen und Baumliste detailliert dokumentiert und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

| | | |
|---|-------------------|-----------|
| Erfasste Bäume insgesamt | 238 Stück | |
| - Davon außerhalb Umgriff | - 11 Stück | |
| - Davon abgestorben/ tot | <u>- 19 Stück</u> | |
| Gesamt Bestand Bäume im Geltungsbereich | 208 Stück | (100 %) |
| Davon unter Baumschutzverordnung | 90 Stück | (43,27 %) |
| Davon sonstige Bäume und Gehölze | 118 Stück | (56,73%) |

Etwa 43 % des Bestands fällt somit aufgrund seiner Größe und Ausprägung unter die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut. Es wurden viele verschiedene Arten erfasst, der Gehölzbestand wird dabei aber von der Esche (Anteil ca. 36%) deutlich dominiert. Weitere prägende Arten sind Kirschen (v.a. auch als alter Streuobstbestand, ca. 21 %), Holunder (ca. 13 %) und Ahorne (ca. 8%).

Die innerstädtische Grünfläche ist aufgrund der langjährigen unterlassenen Nutzung und Brache als Rückzugsort und Lebensstätte insbesondere für Vögel und Fledermäuse als bedeutend einzustufen (siehe Kapitel 4.4.3).

Begründung

Zudem ist die Fläche als „grüne Lunge“ für das an Grünflächen prinzipiell arme Nikolaviertel bereits in der Vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet "Nikola" aus 1996 eingestuft. Finanzielle Mittel für einen Grunderwerb sind im Haushalt der Stadt Landshut nicht vorhanden. Die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche wäre jedoch grundsätzlich mit Mitteln der Städtebauförderung förderfähig.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1. Allgemein

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Ziel und Zweck der Überplanung sind angemessene der umgebenden Bebauung entsprechende Nachverdichtungen unter Berücksichtigung des Baurechts aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der bestehenden Grünstrukturen und Bewahrung des Einzeldenkmals mit respektvollem Abstand zur Neubebauung. Weiterhin die Sicherung der fußläufigen Durchwegung des Quartiers mit einer neuen Anbindung an die Seligenthalerstraße und die Sicherung der wertvollen Grünstrukturen im Osten.

Durch die Planänderung werden an Stelle der bisher festgesetzten zusammenhängenden und gestuften großen Baufenster nun 5 einzelne Baufenster (punktförmige „Stadtbausteine“) mit gleicher Grundfläche, für eine 5- bis 8-geschossige Bebauung, festgesetzt. Damit werden die Flächenressourcen des Innenbereichs zur baulichen Weiterentwicklung bei einer gleichbleibend hohen zulässigen baulichen Dichte, mit möglichst geringer Grundfläche der Einzelbaukörper genutzt. Damit wird auch einer wichtigen übergeordneten Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms und der Regionalplanung entsprochen.

Durch die weitestgehend einheitliche Höhenentwicklung der Baukörper wird das stadträumliche Zusammenwachsen des neuen Ensembles zu einem Quartier gestärkt. auf eine unruhige Höhenstaffelung der Baukörper in Nähe der denkmalgeschützten Hofstelle wird bewusst verzichtet.

Die punktförmigen Baukörper korrespondieren weiterhin mit dem Ziel, für die Freiräume im Geltungsbereich einen möglichst offenen und parkartigen Charakter, mit möglichst geringem Anteil an oberirdischen Nebenanlagen, zu erreichen.

4.2. Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird wie bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, was auch der derzeitigen Nutzung im Planungsgebiet entspricht.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Der Gestaltungsbeirat sieht als vorrangiges Ziel das Freistellen des Denkmals und den Erhalt einer möglichst großen Freifläche sowie des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes.

Es wurde daher empfohlen die Neubaumaßnahme auf möglichst geringer Grundfläche unter Ausnutzung einer möglichen Geschossigkeit von bis zu 8 Geschossen zu

Begründung

konzipieren, um damit dem Denkmal und dem Park ausreichend Raum zu verschaffen.

Es werden 3 Baufenster für 5-geschossige Punkthäuser, 1 Baufenster für ein 6-geschossiges Punkthaus (an 3 Seiten als nicht überdachte Penthouse-Terrasse) sowie ein Baufenster für ein 8-geschossiges Punkthaus (teilweise gestaffelt auf 7 Geschosse) dargestellt. Dabei ist das höchste Gebäude 3 nach Westen zu den bestehenden Geschosswohnungsbauten orientiert, in Richtung Seligenthalerstraße sind die übrigen Gebäude niedriger und weitgehend mit den dort anzutreffenden Geschossigkeiten vergleichbar:

Die vorliegende Konzeption mit 5 bezüglich der Grundfläche gleich großen Baukörpern entspricht mit ihrer unterschiedlichen Höhenentwicklung zwischen fünf und acht Geschossen im Wesentlichen den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates vom 20.03.2014. Der dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Konzeptstand wurde dem Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 03.07.2014 nochmals vorgestellt.

| | |
|-----------|---|
| Gebäude 1 | VI, an der Ost-, Süd- und Westseite als nicht überdachte Penthouse-Terrasse, jedoch mit umlaufender oberer Wandscheibe |
| Gebäude 2 | V |
| Gebäude 3 | VIII, an der Südseite als nicht überdachte Penthouse-Terrasse, jedoch mit umlaufender oberer Wandscheibe, an der Nordseite gestaffelt auf VII |
| Gebäude 4 | V |
| Gebäude 5 | V |

Für die 5 Punkthäuser wird jeweils eine gleiche Grundfläche mit insgesamt je 385 m² festgesetzt.

Die festgesetzte Grundfläche aller Gebäude von 2.203 m² darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Diese zulässige Überschreitung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht ausreichend für die Errichtung der vorgesehenen Zufahrten, Stellplätze und insbesondere der Tiefgarage. Es wird daher eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundfläche der bezeichneten Anlage um bis zu 75 % festgesetzt.

Die Obergrenze der Grundfläche kann nach § 17 Abs. 2 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden, die nachfolgend im Einzelnen geprüft werden:

1. Städtebauliche Gründe

Für die Überschreitung der GRZ-Obergrenzen können verschiedene städtebauliche Gründe angeführt werden:

- Die geplante Bebauung entspricht hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowohl der festgesetzten Nutzungsart WA, dem bisherigen gültigen Baurecht als auch der Umgebungsbebauung.
- Die festgesetzten Grundflächen für die Gebäude selbst überschreiten nicht die nach BauNVO festgesetzten Obergrenzen, lediglich die geplanten Nebenanlagen.
- Die Weiterentwicklung und Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen entspricht den vorrangigen Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans

2. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Dies wird dadurch gewährleistet, dass in der Objektplanung die gesetzlichen Anforderungen an die Gestaltung und Ausstat-

Begründung

tung der Wohnungen eingehalten werden. Alle Wohnungen sind ausreichend belicht- und belüftbar. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die Ergebnisse der saP im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

3. Sonstige öffentliche Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Damit kann abschließend festgestellt werden, dass die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO für die Überschreitung der GRZ-Obergrenzen gegeben sind.

4.2.3. Dachform und Wandhöhe

Sämtliche neuen Gebäude werden mit extensiv begrünten Flachdächern festgesetzt. Die maximalen Wandhöhen, gemessen am Abstand zwischen der Bestandsbezugshöhe des Siebenbrückenwegs (OK Schachtdeckel am Siebenbrückenweg südlich Gebäude 1= 390,10 müNN, siehe Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) und OK Attika Flachdach, ergeben sich korrespondierend zu den unterschiedlichen Geschossigkeiten der Gebäude wie folgt:

| | |
|-----------|--|
| Gebäude 1 | 18,70 m |
| Gebäude 2 | 15,80 m |
| Gebäude 3 | 24,50 m, an der Nordseite gestaffelt auf 21,30 m |
| Gebäude 4 | 15,80 m |
| Gebäude 5 | 15,80 m |

Durch die Festsetzung von Flachdächern wird eine Minimierung der Gebäudehöhe und damit ein besseres Einfügen der Gebäude in die Umgebungsbebauung erreicht.

4.2.4. Bauweise und Abstandsflächen

Wegen des angestrebten parkartigen Charakters für das neue Quartier wird für den gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise festgesetzt.

Bedingt durch die Höhe der geplanten baulich verdichteten Entwicklung können an einigen Stellen die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht eingehalten werden, und werden wie auch bereits im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan, überschritten. Auch die Abstandsflächen der neuen Gebäude untereinander überschneiden sich teilweise.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden diese Überschreitungen ausgewertet und mit den Abstandsflächenüberschreitungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan verglichen (siehe nachfolgende Abbildungen 5 und 6). Daraus geht hervor, dass wesentliche Teile dieser Überschreitungen auf öffentliche Verkehrs- und Grünflächen fallen und zudem der flächenmäßige Anteil der neuen Überschreitungen gegenüber den Überschreitungen des bisherigen Baurechts deutlich reduziert sind.

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß Art. 7 BayBO ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus folgenden Gründen möglich:

- Städtebauliche Gründe (siehe hierzu auch Argumentation in Kapitel 4.2.2)
- Ausreichende Belichtung und Belüftung; diese Aspekte wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan eingehend überprüft. Aufgrund der gewählten Festsetzungen der Bauräume und der Wandhöhen wird gewährleistet, dass die Belichtung und die Belüftung trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen gesichert sind.
- Zur eingehenderen Analyse und Bewertung des Themas Belichtung wurde zudem eine vergleichende Verschattungsstudie erstellt (siehe hierzu auch die weiteren Ausführungen auf Seite 17).
- Die verkürzten Abstandsflächen sind zudem mit den Planungsgrundsätzen gemäß § 1 BauGB vereinbar.

Die Abstandsflächen weichen deshalb von Art. 6 BayBO ab, es gelten die sich aus der Planzeichnung ergebenden Abstandsflächen. Eine eigene Festsetzung zu den verkürzten Abstandsflächen ist nicht erforderlich.



rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 59 von 1973 - M 1:1000

Abstandsflächen auf private Grundstücksflächen mit Anwendung der 16m- Regelung nach Art. 6 Abs. 6 BayBO:

| | |
|------------------------------------|----------------------------|
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1496/5 | : ca. 23,5 m ² |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1507 | : ca. 67,0 m ² |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1508 | : ca. 67,0 m ² |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1509 | : ca. 76,0 m ² |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1511/2 | : ca. 78,5 m ² |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1511/5 | : ca. 58,0 m ² |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1524/3 | : ca. 187,0 m ² |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1524/5 | : ca. 2,0 m ² |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1526 | : ca. 130,5 m ² |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1526/1 | : ca. 8,0 m ² |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1527 | : - |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1529/3 | : ca. 70,5 m ² |
| gesamt | : ca. 768,0 m ² |

Abbildung 5: Auswertung Abstandsflächen bisheriger Bebauungsplan, unmaßstäblich; Feigel Huber Dumps Architekten, Landshut

Begründung



Vorentwurf zum VEP unter Berücksichtigung Aufmaß Gelände - M 1:1000

Abstandsflächen auf privaten Grundstücksflächen mit Anwendung der 16m- Regelung nach Art. 6 Abs. 6 BayBO:

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1496/5 | : - |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1507 | : - |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1509 | : ca. 0,45 m2 |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1511/2 | : - |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1511/5 | : - |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1524/3 | : ca. 64,50 m2 |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1524/5 | : - |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1526 | : ca. 55,85 m2 |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1526/1 | : ca. 53,50 m2 |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1527 | : - |
| Abstandsfläche auf Flur-Nr. 1529/3 | : - |

gesamt : ca. 174,30 m2

Abbildung 6: Auswertung Abstandsflächen vorhabenbezogener Bebauungsplan, unmaßstäblich; Feigel Huber Dumps Architekten, Landshut

Die Analyse dieser vergleichenden Gegenüberstellung zeigt, dass die Abweichung der Abstandsflächen dabei deutlich geringer als die des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans ist.

Insbesondere zur Fl.-Nr. 1511/5 werden die Abstandsflächen eingehalten.

Weiterhin wurden insbesondere zum nordöstlichen Nachbargebäude Seligenthalerstraße 29b (Fl.-Nr. 1511/5) die möglichen Auswirkungen der geplanten Baukörper hinsichtlich der Aspekte Sichtabdeckung, verbleibender freier Sichtkorridor, Belichtung und Belüftung für die vorliegende Planung eingehender analysiert und mit dem bisherigen Baurecht des rechtsgültigen Bebauungsplans verglichen. Die Ergebnisse sind in den folgenden Abbildungen 7 bis 9 dargestellt und können wie folgt zusammengefasst werden:

- Auch im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 von 1973 ist in diesem Bereich ein achtgeschossiges Gebäude festgesetzt.
- Der bis dato rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das achtgeschossige Gebäude eine Grundfläche von ca. 442 m² vor, die aktuelle Planung eine geringere Fläche von 385 m².
- Der kürzeste Abstand des achtgeschossigen Gebäudes im Bebauungsplan Nr. 59/1973 zum Gebäude Seligenthaler Str. 29b beträgt ca. 14 m, der Neuentwurf des Bebauungsplans weist einen Abstand von ca. 20 m auf.
- Die verschattende nach Süden orientierte Fassadenlänge des achtgeschossigen Gebäudes im Bebauungsplan Nr. 59/1973 beträgt ca. 27,5 m, die winkelige Linie der Neuplanung beträgt ca. 19 m.
- Bezüglich der Aspekte Sichtabdeckung und freier Sichtkorridor stellt die Neuplanung eine wesentliche Verbesserung zum bisher rechtsgültigen Bebauungsplan dar.
- Die Aspekte der Belichtung und Belüftung wurden ebenso vergleichend überprüft. In Orientierung an einschlägige Kommentare zur BayBO und Grundsatzentscheidung des BayVGH wird hier ein Winkel von 45° angesetzt (siehe Abbildung 9). Es zeigt sich, dass bei der aktuellen Planung und durch das Staffelgeschoss nach Norden die Anforderung von 45° (= Abstand ca. 1 H) mehr als ausreichend eingehalten werden kann. Daraus wird ersichtlich, dass die Neuplanung auch in dieser Hinsicht sich als wesentlich verträglicher gegenüber der bisher rechtsgültigen Bauleitplanung herausstellt und zudem die Anforderungen hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung gegeben wären.

Verschattungsstudie

Zur genaueren Überprüfung der Verschattungsproblematik, insbesondere für das nordöstlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 1511/5, wurde eine vergleichende Verschattungsstudie erstellt und vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung auf Plausibilität überprüft. Wesentliche Grundlage für die Studie bildete die DIN 5034-1, Tageslicht in Innenräumen, als anzuwendende technische Vorschrift.

Die Verschattungsstudie wurde für folgende Referenztage ermittelt:

- 17. Januar (lt. DIN 5034 – Referenz Wintertag)
- 21. Dezember (kürzester Tag im Jahr)
- 21. März (Tag/Nachtgleiche)

Die Verschattungsstudie erfolgte vergleichend für folgende Bebauungsvarianten:

- bestehende Bebauung, Ausgangssituation
- 8-geschossiges Gebäude des rechtskräftigen B-Plans
- 8-geschossiges Gebäude 3 der Neuplanung
- Variante 6-geschossiges Gebäude 3

Die Ergebnisse beziehen sich auf die jeweils verschattete Fläche zu den angegebenen Tageszeiten für folgende Bereiche:

- Bestandsgebäude Fl.-Nr. 1511/5
- Freifläche Fl.-Nr. 1511/5
- gepachtete Freifläche und nicht im Eigentum v. Anlieger 1511/5

Ergebnis:

Referenztag 17. Januar:

- Neuplanung bringt gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan erhebliche Vorteile
- Reduzierung von 8 auf 6 Geschosse bringt keinerlei Besonnungsvorteile
- Die lt. DIN 5034 geforderte Besonnungsstunde (1h) ist nachgewiesen

Referenztag 21. März:

- Neuplanung bringt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhebliche Verbesserung.
- Reduzierung von 8 auf 6 Geschosse bringt lediglich um die Mittagszeit für 2 Stunden eine geringfügige Verbesserung für das Bestandsgebäude als auch für die nutzbare Freifläche.
- Die lt. DIN 5034 geforderten Besonnungsstunden (4h) sind nachgewiesen.

Referenztag 21. Dezember:

- Neuplanung bringt für das Bestandsgebäude eine erhebliche Verbesserung in den Vormittagsstunden
- Neuplanung bringt für die nutzbaren Freiflächen auf Flur Nr. 1511/5 Verbesserungen, insbesondere in den Vormittagsstunden
- Reduzierung von 8 auf 6 Geschosse bringt für das Bestandsgebäude keine Verbesserung

Die Verschattungsstudie ergibt, dass das 8-geschossige Gebäude 3 der vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanung im Vergleich zum 8-geschossigen Baukörper aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine deutliche Verbesserung darstellt. In den Morgenstunden der Wintermonate wird dies durch den östlichen 5-geschossigen Baukörper (Gebäude 4) und dessen Schattenauswirkung relativiert. Die Untersuchung der angeregten 6-geschossigen Variante bringt aufgrund der sich dadurch ergebenden Auswirkungen durch das Gebäude 4 keine Verbesserung für das Grundstück Fl.-Nr. 1511/5 in den Wintermonaten. Während des Restjahres wirkt sich die Reduktion des 8-geschossigen Baukörpers dagegen positiv auf das Grundstück 1511/5 aus. Deshalb wird die Geschossigkeit des Gebäudes 3 nach Norden hin gestaffelt ausgebildet.

Nach DIN 5034-1 Ziffer 4 (Tageslicht in Innenräumen) sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 Stunden betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.

Die Verschattungsstudie zeigt, dass diese Werte erreicht werden können. Entscheiden hierfür ist weniger die Gebäudehöhe sondern der Gebäudeabstand zwischen Gebäude 3 und 4, der in den Mittagsstunden eine Besonnung gewährleistet.

Die Studie kann beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

Unter Wertung aller o.g. Faktoren und Aspekte sind somit die Auswirkungen der aktuellen Planung bezüglich der Abstandsflächenüberschreitung, Sichtabdeckung, Sichtkorridor, Belichtung und Belüftung gegenüber der Nachbarbebauung weit geringfügiger und somit weit verträglicher als das bisherige Baurecht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

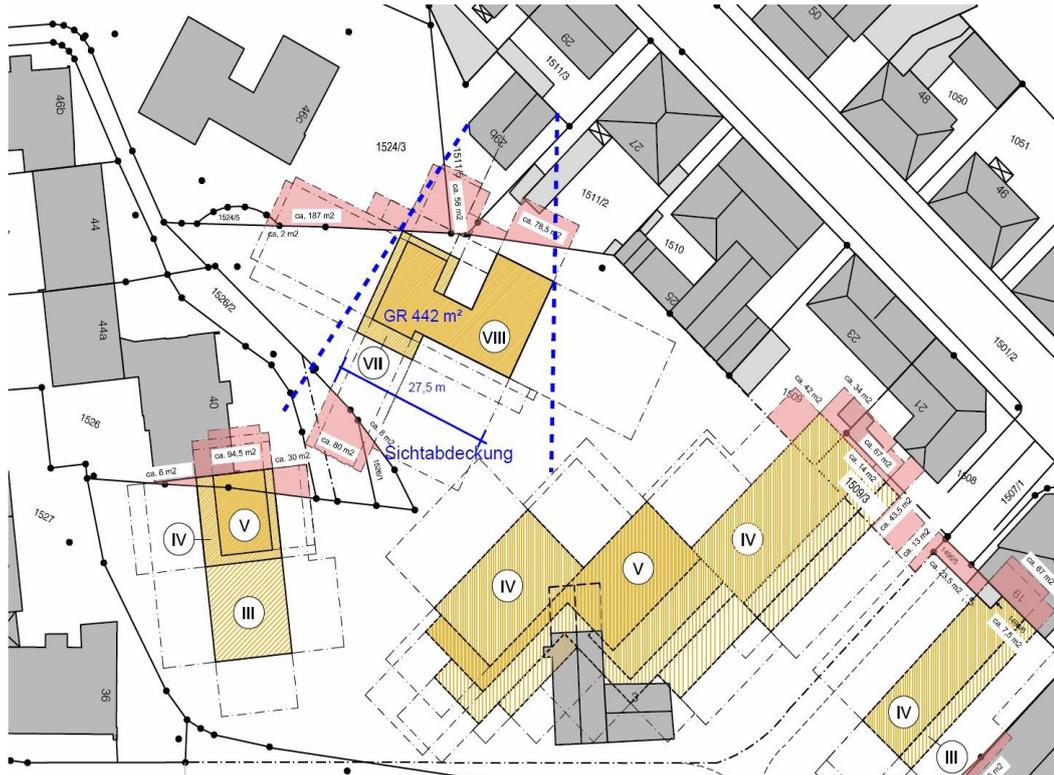


Abbildung 7: Auswertung Sichtabdeckung (blau gestrichelt) des rechtskräftigen Bebauungsplans, unmaßstäblich

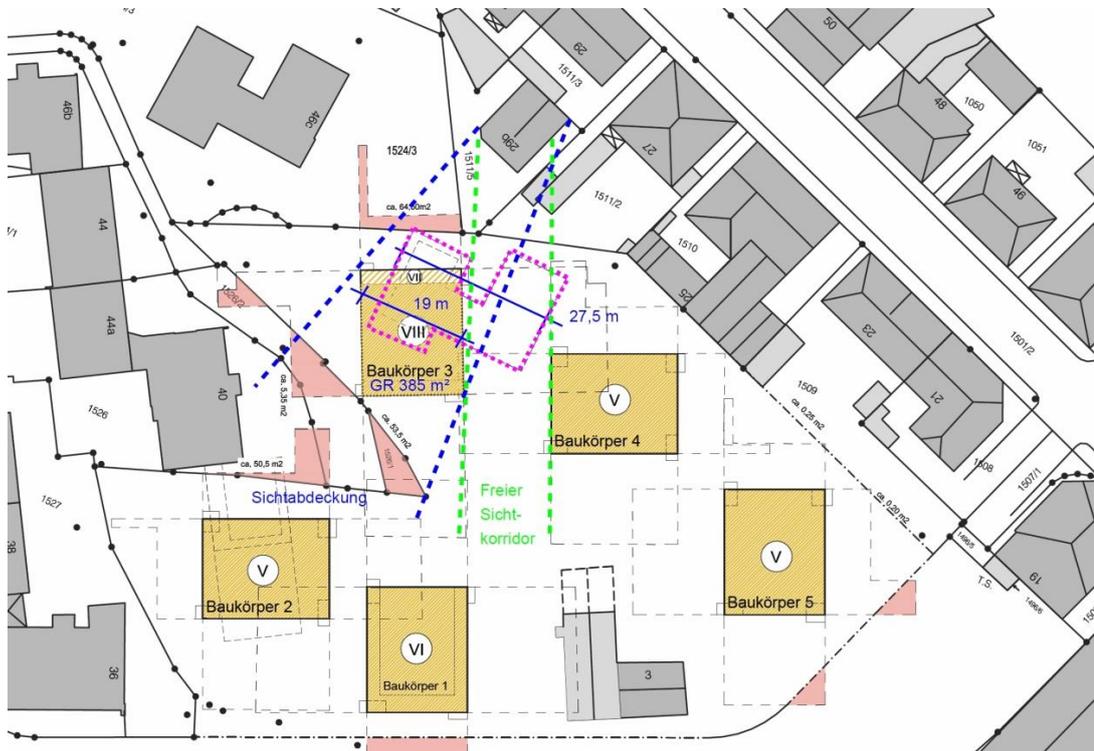


Abbildung 8: Auswertung Sichtabdeckung (blau gestrichelt) und freier Sichtkorridor (grün gestrichelt) der aktuellen Planung, unmaßstäblich

Begründung

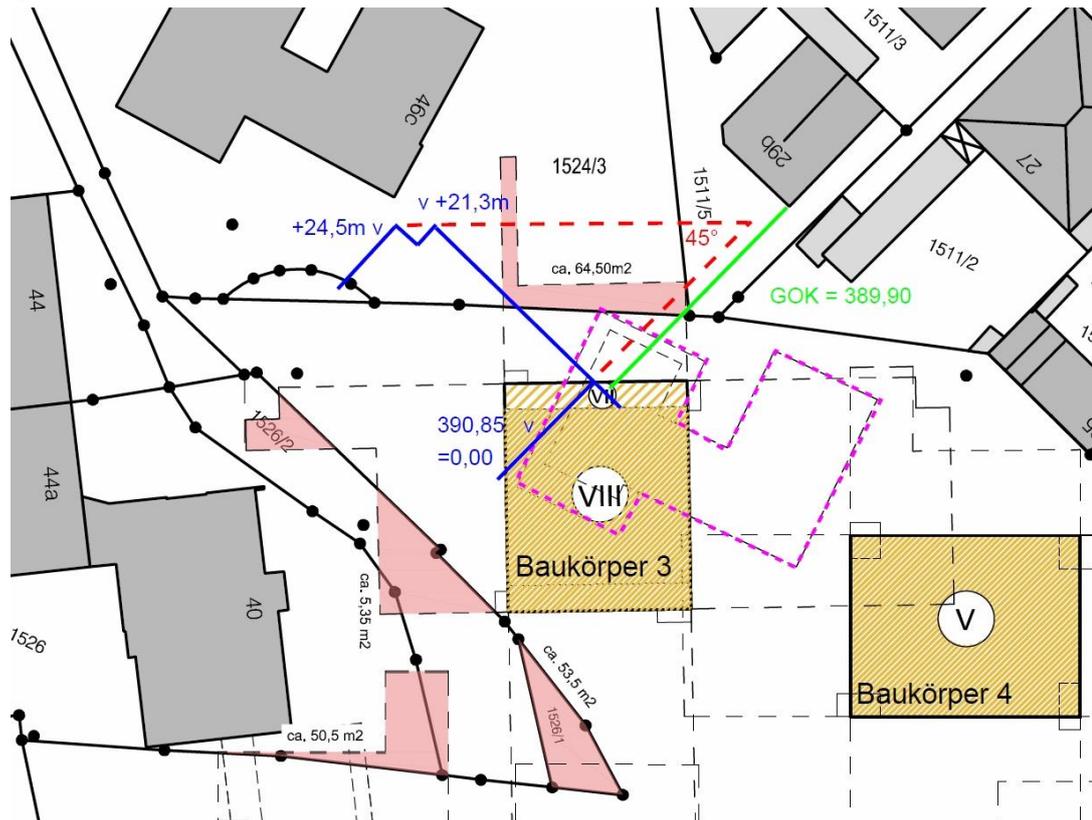


Abbildung 9: (Ausschnitt aus Abbildung 6) Auswertung Lichteinfallwinkel aktuelle Planung Gebäude 3 zum Anwesen Seligenthalerstraße 29b und Vergleich mit Baukörper des rechtsgültigen Bebauungsplans (magenta), unmaßstäblich

4.3. Erschließung

4.3.1. Straßenerschließung

Die bestehende Erschließungssituation über den Siebenbrückenweg bleibt unverändert und ist funktional voll ausreichend für die Anbindung der Privaterschließungen.

Aus verkehrlicher Sicht ist eine Weiterführung der nördlich angrenzenden Schillerstraße für den Kfz-Verkehr in Richtung Siebenbrückenweg nicht anzustreben. Jedoch ist dort eine Fuß- und Radweganbindung zur überörtlichen Quartiersvernetzung sinnvoll. Um einen unerwünschten Durchgangsverkehr zu unterbinden, werden dort Poller im Bebauungsplan festgesetzt.

Deshalb wurde der Umgriff im nordöstlichen Bereich bis zur Seligenthalerstraße hin erweitert, um eine Schaffung einer Geh- und Radwegverbindung durch das Areal zum Siebenbrückenweg im Rahmen der Bauleitplanung sichern zu können. Weiterhin wird im Rahmen der Ausarbeitung berücksichtigt, dass die neue Wegefläche ausschließlich der Quartiersvernetzung und nicht der Erschließung von Gebäuden bzw. Stellplätzen dient, damit die Förderfähigkeit für die Maßnahme erhalten bleibt.

Eigentümerweg: die Eigentümer stimmen einer Widmung dieser Wegfläche als „beschränkt öffentlicher Eigentümerweg“ gem. Art. 53 Ziff. 3 BayStrWG zur Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer, Rettungsfahrzeuge und Lieferverkehr zu. Damit ist eine ordnungsgemäße Erschließung des gesamten neuen Quartiers gesichert. Weiterhin wird die fußläufige Vernetzung durch das Quartier von Nordwesten nach Süden verbessert und eine Barrierewirkung durch Neubebauung verhindert.

Die Führung und Dimensionierung der Eigentümerwege im gesamten Quartier und die Lage und Ausbildung der Feuerwehraufstellflächen wurden mit der FFW Landshut in der vorliegenden Form am 25.07.2014 und 23.10.2014 einvernehmlich abgestimmt. Inhalt war dabei auch die temporäre Mitbenutzung der Feuerwehzufahrten bzw. Feuerwehraufstellflächen von Umzugswägen, Taxen, Krankenwägen und Handwerkern. Dies wird von Seiten der FFW Landshut dahingehend toleriert, als dass der Fahrer sich in unmittelbarer Nähe bzw. in Rufweite befinden muss. Ein Abstellen des Fahrzeugs und Verlassen des Geländes, z. B. in der Mittagspause, ist für die Feuerwehr nicht akzeptabel.

Die bestehenden Zufahrten zum Haus 36 und dem denkmalgeschützten Schwaigerhof werden in der Planung berücksichtigt.

Vor dem grundsätzlichen Hintergrund einer der Bauleitplanung angepassten Bodenordnung im Rahmen der Bauleitplanung ist es an dieser Stelle städtebauliches Ziel das ca. 54 m² große Grundstück Flur-Nr.1526/1 welches sich im Eigentum der Eigentümergemeinschaft Nikolastraße 40 befindet mit der flächengleichen Teilfläche des Flurstückes 1526/2 westlich der Wegeverbindung im Eigentum der Stadt Landshut zu tauschen. Die verbleibende ca. 170 m² große Fläche östlich der Wegeverbindung ist dem Grundstück des Vorhabensträgers zuzuordnen und an diesen weiter zu veräußern. Neben der Schaffung nutzungsräumlich klar zugeordneter Grundstücksverhältnisse ist hier ein fünfstelliger Verkaufserlös zugunsten der Stadt Landshut zu erzielen, gleichzeitig entfallen die Unterhaltskosten für diese Fläche zu Lasten der Stadt.

Vor diesem Hintergrund bleibt der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Wegeverlauf auf der Flurnummer Fl.Nr. 1526/2 unverändert. Die beidseitig davon verlaufenden Teilflächen der Flurnummer sind im Bebauungsplan als private Grünflächen dargestellt. Somit sind im Rahmen der Bauleitplanung die Grundlagen für die Durchführung des Flächentausches geschaffen. Sobald von Seiten der Eigentümer der Flurnummer 1526/2 die grundsätzliche Bereitschaft zum Flächentausch abgefragt ist kann dieser Tausch sowie die notarielle Abwicklung von den Beteiligten - Stadt Landshut, Liegenschaftsamt, Eigentümergemeinschaft Nikolaststraße 40 – weiter betrieben werden und sodann die neu entstehende zusammenhängende Grünfläche an den Vorhabensträger weiterveräußert werden.

Private Stellplätze KFZ

Da das Bauungskonzept die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (153 Stellplätze) überwiegend in einer Tiefgarage mit Zufahrt über den Siebenbrückenweg (137 unterirdische Stellplätze, 16 oberirdische Stellplätze, davon 2 für das Schwaigergebäude) vorsieht, können die o. g. weiterhin vorhandenen Grünstrukturen größtenteils erhalten werden.

Öffentliche Stellplätze KFZ

Entlang des Siebenbrückenwegs werden 6 Stellplätze festgesetzt.

Fahrradstellplätze

Die erforderlichen Kapazitäten werden im VEP und im Freiflächengestaltungsplan gemäß den einschlägigen geltenden Richtwerten nachgewiesen. Wegen dem angestrebten Parkcharakter für das Quartier wird nur ein Teil der Fahrradstellplätze (nicht überdacht) an den Hauseingängen platziert, die weiteren Kapazitäten werden in den Baukörpern im Eingangsbereich der Erdgeschosse und in den Untergeschossen nachgewiesen.

Begründung

Öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Buslinien X3, X33, 3, 5, 6, 8, 9, 104, 108, 109 über die Haltestelle Ludmillastraße sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

4.3.2. Abwasser

Das Baugebiet wird an die Städt. Kanalisation angeschlossen. Die Entsorgung des Abwassers ist durch die dort vorhandenen Leistungstrassen der Stadtwerke sichergestellt.

Im Siebenbrückenweg verläuft der bestehende Abwasserkanal. Die geplante Baumreihe wird deshalb so platziert, dass die von den Stadtwerken geforderten Mindestabstände gewahrt sind.

Eventuelle Notüberläufe der vorgesehenen Versickerungsanlagen in das städtische Kanalnetz sind nicht zulässig - es sei denn, die Überlaufhöhe liegt oberhalb der Rückstauenebene.

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.

4.3.3. Oberflächenversiegelung und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Baugrundgutachten ergibt für das Planungsgebiet ausreichende Grundwasserabstände und günstige Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Böden. Deshalb wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist. Im Freiflächengestaltungsplan ist das Konzept der Niederschlagswasserversickerung (mittels dezentral angeordneter Kastenrigolen) dargestellt und nachgewiesen.

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.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird der Flächenanteil für die privaten Verkehrsflächen im Bebauungsplan auf das funktional erforderliche Maß begrenzt, die übrigen privaten Freiflächen sind vegetativ geprägt und offenporig.

4.3.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut, die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser ist somit für das Planungsgebiet sichergestellt.

4.3.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt. Die Versorgung des Planungsgebiets kann nicht mit den bestehenden Trafostationen gewährleistet werden, deshalb ist die Einrichtung einer weiteren Trafo-Kompaktstation erforderlich. Aus gestalterischen und funktionalen Gründen ist eine Platzierung dieser Kompaktstation entlang des Siebenbrückenwegs im Geltungsbereich nicht möglich (Sichtfelder Ausfahrten, Bestandsbäume, geplante Baumreihe). Deshalb wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Abt. Elektro der dafür vorgesehene Standort südlich des Hauses 36, an den Geltungsbereich angrenzend am Siebenbrückenweg, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

4.3.6. Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch die Stadtwerke Landshut gewährleistet werden.

4.3.7. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt und damit gesichert. Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder die dafür vorgesehenen Mülltonnenstandorte 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.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral in der Tiefgarage, oberirdisch ist nur die festgesetzte Fläche für die Müllabholung (westliche Gebäude 1) zulässig.

Der bestehende Container-Standort am Siebenbrückenweg ist der einzige Standort im weiträumigen Umfeld und muss erhalten bzw. erweitert werden, da sich nach Bewertung der bauamtlichen Betriebe zusätzlicher Kapazitätsbedarf ergibt.

Der bisherige Standort liegt jedoch im Bereich der künftigen Tiefgaragen-Zufahrt, deshalb wird er im Bebauungsplan nach Südwesten verschoben und in Abstimmung mit den bauamtlichen Betrieben aus Platzgründen in zwei Bereiche aufgeteilt.

Für die Erweiterung ist es erforderlich, dass die Fläche des Investors auf der Länge des künftigen östlichen Containerbereichs mit einer Tiefe von ca. 1,70 m überschritten wird und öffentlich genutzt wird, um die notwendige Tiefe für Container zu erreichen. Die erforderliche Zustimmung liegt hierzu vor und wird in einem separaten Vertrag geregelt.

4.3.8. Leitungsanlagen

Im Bereich des Siebenbrückenweges und des Biotops befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser) und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt im Siebenbrückenweg ein Kanal. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden, die Anlagen dürfen nicht verändert oder beschädigt werden. Der ungestörte Betrieb der Leitungsanlagen muss weiterhin gewährleistet werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Leitungsanlagen nicht behindert werden.

Sollte eine Umverlegung der Anlagen erforderlich werden, muss mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an die Stadtwerke Landshut, die Deutsche Telekom Technik GmbH und Kabel Deutschland gestellt werden, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Gleiches gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Planungsbereich.

Richtfunktrassen:

Im Rahmen der Beteiligung machte die Bundesnetzagentur auf das Vorhandensein von Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Betreiber der Mobilfunknetze Telefonica/O² und Vodafone aufmerksam. Diese Betreiber wurden deshalb auch zu Stellungnahmen aufgefordert, wobei lediglich die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG eine Stellungnahme abgab.

Vom Betreiber Telefónica Germany GmbH & Co. OHG verlaufen 3 Richtfunktrassen durch das Planungsgebiet. Diese Richtfunktrassen, mit den definierten Trassenbreiten und den max. zu beachtenden Bauhöhen, werden im Bebauungsplan als Hinweis durch Planzeichen nachrichtlich dargestellt. Der Trassenverlauf hat dabei lediglich orientierenden Charakter, da er aufgrund der zur Verfügung gestellten Plangrundlage nicht ausreichend flächenscharf übernommen werden kann.

Demnach verläuft die Richtfunktrasse 1 schräg über das Gebäude 1 und tangiert im Randbereich das Gebäude 3. Eine Betroffenheit für die Planung entsteht dabei jedoch nicht, da für diese Trasse eine maximale Bauhöhe von 85 m angegeben wird. Die beiden übrigen Richtfunktrassen 2 und 3 verlaufen außerhalb der geplanten Baukörper.

Der Hinweis für die Bauhöhenbeschränkung für geplante Konstruktionen und erforderliche Baukräne gilt jedoch insbesondere für die im Plan dargestellte Richtfunktrasse 2 mit einer maximalen Bauhöhe von 24 m. Dieser Aspekt ist vom Vorhabens-träger bei der weiteren Realisierung der Baumaßnahmen (hier insbesondere bei Realisierung von Gebäude 5) ausreichend zu berücksichtigen.

4.3.9. Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

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

Feuerwehrlflächen, Feuerwehruzufahrten :

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden und sind im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Freiflächenkonzept nachgewiesen. Die sich daraus ergebenden Wegeflächen wurden im Bebauungsplan übernommen. (siehe hierzu auch Kapitel 4.3.1 Eigentümerwege).

4.3.10. Weitere Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe befinden sich viele Bildungseinrichtungen wie die staatliche Berufsschule I und BFS für Informationstechnik, die Grund- und Mittelschule St. Nikola, die private Volksschule Seligenthal, das Gymnasium der Schulstiftung Seligenthal sowie die Fachakademie für Sozialpädagogik der Schulstiftung Seligenthal. Sowohl Ärzte diverser Fachrichtungen, als auch Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Bäcker, Metzger, Friseur und Bank, sind in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet ansässig.

Wohnortnah befinden sich mehrere Kinderbetreuungsstätten, wie der AWO Kindergarten und die AWO Kinderkrippe, der Kindergarten St. Nikola, der Kindergarten der Schulstiftung Seligenthal und der Hort der Schulstiftung Seligenthal.

4.4. Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Auswirkung der Planung auf den vorhandenen Baumbestand

Durch die Planung mit 5 Häusern, Tiefgarage und Wegekonzept muss ca. ein Drittel des vorhandenen Baumbestands entfernt werden.

Von den 208 Bäumen (100 %) sind zu roden:

| | |
|------------------------------------|--|
| Insgesamt | 134 Stück (ca. 64,4 %) |
| - Davon unter Baumschutzverordnung | 52 Stück (44 auf privaten Flächen, 8 auf öffentl. Flächen) |
| - Sonstige Bäume | 82 Stück |

Erhalten bleiben somit 74 Bäume (ca. 35,6 %), davon sind:

| | |
|------------------------------------|----------|
| - davon unter Baumschutzverordnung | 38 Stück |
| - davon sonstige Bäume | 36 Stück |

Von den Bäumen unter der Baumschutzverordnung können somit ca. 42,2 % erhalten und in die Neuplanung integriert werden.

Geplante Bäume und Teilkompensation

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Freiflächenkonzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden

- 38 geplante Bäume auf den privaten Flächen (Ersatz ca. 1 : 0,75)
 - 9 geplante Bäume auf den öffentlichen Flächen (Ersatz ca. 1 : 1)
- nachgewiesen.

Nach Einschätzung des FB Naturschutz der Stadt Landshut muss nicht jeder geschützte Baum im Verhältnis 1:1 ersetzt werden, da die Bestandsbäume im überwiegend zusammenhängendem Bestand als Einheit gewertet werden können. In Abstimmung mit dem FB Naturschutz werden die folgenden Festsetzungen als weitere Teilkompensationen für die Rodungen fachlich anerkannt:

- Bei der extensiven Dachbegrünung der Flachdächer die Festsetzung eines Mindestschichtaufbaus von 10 cm und die Ansaat als Gräser-Kräuterdach (ohne Sedum-Arten).
- Die Mischung der Pflanzqualitäten, mit einem Anteil auch von sehr großen Pflanzgrößen.
- Die Pflanzung von Großsträuchern gemäß C.6.1.1 in den Randbereichen, mit vereinzelt angeordneten Obstgehölzen.
- Bäume 1. Wuchsordnung sind nur in nicht unterbauten Bereichen vorzusehen.

4.4.1. Private Grünflächen

Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und eine bestmögliche Einbindung der geplanten Wohnhäuser in das Quartier sichern.

Zudem soll damit der gewünschte großzügige und offene Park-Charakter der Freianlagen erreicht werden und auch ausreichende Freiflächen um das Baudenkmal Schwaigerhof gesichert werden.

Deswegen sind auch größere Aufhügelungen oder unnatürlich wirkende Modellierungen und bauliche Einfriedungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

Die privaten Gärten werden als private Grünflächen festgesetzt.

Da das Bebauungskonzept den Bau einer Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorsieht, können die o. g. vorhandenen Grünstrukturen größtenteils nicht erhalten werden.

Das Pflanzkonzept des Freiflächengestaltungsplans zum Vorhaben- und Erschließungsplan sieht v.a. in den nicht unterbauten Randbereichen Bäume 1. Ordnung

Begründung

vor, weiterhin sind hier auch randliche Strauchpflanzungen gemäß den Empfehlungen der saP geplant. Auf den unterbauten Flächen kommen Bäume 2. und 3. Ordnung zur Anwendung. Darüber hinaus sind bewusst unterschiedliche Pflanzqualitäten vorgesehen, um den angestrebten parkartigen Charakter von Beginn an zu stärken. Die Anordnung der Gehölze erfolgt dabei bewusst in freier Anordnung und Gruppierung.

In der Pflanzliste zum Freiflächenkonzept werden die Arten und die unterschiedlichen Pflanzqualitäten definiert. Diese Liste wurde bereits mit dem Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut vorabgestimmt. Die Arten für Bäume und Sträucher sind zudem in den Festsetzungen durch Text (C.6.1.1) dargestellt.

Im Geltungsbereich sind zudem private Grünflächen (Fl.-Nr. 1526 und 1526/1) die zur Eigentümergeinschaft Nikolastraße 40 gehören. Die beidseits des Wegs verlaufenden, schmalen privaten Grünflächen befinden sich im Besitz der Stadt Landshut. Der Wegeverlauf des öffentlichen Weges ist im Bebauungsplan dabei so angelegt, dass ein späterer Flächentausch in diesem Bereich prinzipiell möglich wäre.

Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung

Die Flachdächer der geplanten Gebäude werden extensiv begrünt. Die extensive Dachbegrünung mindert in erheblichem Umfang die Flächenversiegelung und trägt mit ihren positiven ökologischen Auswirkungen u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas, (Pufferung und Filterung der Niederschläge, Wirkung als Staubfilter und Frischluftlieferant), Erhöhung der Biodiversität und Verlangsamung des Regenwasserabflusses bei.

Zudem ist sie ein wichtiger Beitrag zur Minimierung des Eingriffs hinsichtlich der artenschutzrelevanten Aspekte (siehe auch Kapitel 4.4.3).

Die festgesetzte Mindestüberdeckung mit geeignetem Substrat gemäß FLL über der Tiefgarage lässt eine Rasen- bzw. Gartennutzung mit ausreichendem Pflanzsubstrat zu und minimiert den Oberflächenwasserabfluss.

Im Bereich von Baumpflanzungen sind die Aufschüttungen gemäß Festsetzungen aufzuheben, um eine entsprechende Entwicklung von Bäumen zu ermöglichen.

Kinderspielplatz als Gemeinschaftsfläche:

Gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO ist bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück, ersatzweise in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.

Der Spielplatz wird im Westen des Geltungsbereichs angeordnet, da

- dort die erforderliche Größe nachgewiesen werden kann,
- die dort erhaltbaren Bäume gut ins Spielkonzept eingebunden werden können,
- Teile der Fläche nicht unterbaut sind und somit für den Einbau von Spielgeräten (z.B. Fundamentierung) weniger Restriktionen herrschen,
- und eine zentralere Anordnung der Spielfläche in dieser Größe mit den übrigen Rahmenbedingungen (auf Tiefgarage, Flächen für die Feuerwehr, Eigentümerweg etc.) sich kaum funktional und gestalterisch in Einklang bringen lässt.

Die im Plan ausgewiesene Spielbereichsfläche von ca. 260 m² entspricht dabei den Mindestgrößen für das Planungsgebiet und den zu erwartenden Einwohnern gemäß den Orientierungswerten für die städtebauliche Planung von Klaus Borchard.

Der Spielplatz ist mit nicht giftigen Gehölzen zu bepflanzen.

Einfriedungen

Begründung

Zur Sicherung des gewünschten offenen Parkcharakters in den Freianlagen und zur Vermeidung von Barrieren für die Fauna sind Einfriedungen nicht zulässig.

Lediglich „grüne“ Einfriedungen in Form von exakten Heckenbändern im unmittelbaren Wohnumfeld der neuen Gebäude sind zulässig und im Freiflächenkonzept dargestellt.

Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen

Bei Baum- und Strauchpflanzungen in der Benachbarung von Infrastrukturleitungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdleitungen freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen fachlich geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Nr. 939), ist dabei zu beachten.

4.4.2. Öffentliche Grünflächen:

Die Teilflächen entlang des Siebenbrückenwegs werden als Straßenbegleitgrün festgesetzt, einige geplante Einzelbäume untergliedern dort die Stellplätze und die neuen Container-Standorte. Die Bäume sind so platziert, dass ausreichende Abstände zu dem dort parallel verlaufenden Bestandskanal gewährt sind.

Weite Teile des Biotops Nr. 38 und des strukturreichen Grünflächenbestands im Osten des Geltungsbereichs werden als öffentliche Grünflächen und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gesichert und die bestehenden Baumbestände weitgehend erhalten.

Diese Grünflächen sind nicht zur intensiven Freizeitnutzung vorgesehen, sondern sind als naturnahe Rückzugsflächen und als wichtige Vermeidungsmaßnahme für die vorgefundenen relevanten Tierarten vorgesehen (siehe auch Kapitel 4.4.3). Die bisher hier angelagerten Stellplätze wurden zugunsten der Förderfähigkeit des Flächenenerwerbs räumlich verlagert.

4.4.3. Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP):

Die saP ist separater Bestandteil des Bebauungsplans und kann bei Bedarf eingesehen werden. Zusammenfassend können die Ergebnisse, gutachterlichen Empfehlungen und die für die Planungen resultierenden Vorgaben und Hinweise wie folgt kompakt zusammengefasst werden:

Allgemein:

Die 6 Kartierungsgänge zwischen Ende Januar bis Ende Juni 2014 (Vögel und sonstige Arten) und die 3 Kartierungsgänge für Fledermäuse zwischen Mai und Ende Juli 2014 (auch nachts, Sichtung, Detector, Batcorder) ergaben vornehmlich Funde bei Vögeln und Fledermäusen.

Die vorgefundenen über 20 Vogelarten, von denen alle Arten in Bayern noch häufig vorkommen, sind in dem vom Vorhaben betroffenen Bereich nachgewiesen worden oder sind dort mit hoher Wahrscheinlichkeit als Brutvögel zu erwarten. Ausgenommen ist davon der Mauersegler, der über dem gesamten Stadtgebiet Nahrungshabitate aufsucht, dem im geplanten Baugebiet aber keine Nistplätze zur Verfügung stehen und das Gebiet daher nicht als Bruthabitat in Frage kommt.

Das Untersuchungsgebiet ist ein sehr gutes Fledermaushabitat. Insgesamt wurden 7 Arten sicher beobachtet, von denen mindestens 5 Arten Quartiere im Untersuchungsgebiet siedeln. Bei der Kontrolle des Bauernhofs konnten keine Fledermaus-

Begründung

spuren entdeckt werden. Zahlreiche Spalten Holzkästen im Traufbereich des Daches könnten für verschiedene Fledermausarten als potenzielles Quartier dienen.

Die vermuteten Tierarten Zauneidechse, Haselmaus und Eremit konnten bei den Kartierungsgängen nicht festgestellt werden.

Die auf dem Gelände noch befindlichen Mauerreste ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude haben für den Artenschutz keine Relevanz und können somit entfernt werden.

Die Maßnahme führt insgesamt nicht zu einem ungünstigeren Erhaltungszustand der Populationen der überprüften Arten, wenn die vorgeschlagenen Schutz-, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen eingehalten werden:

Als Ergebnis der saP lässt sich zudem feststellen, dass die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht betroffen sind.

Schutzmaßnahmen (gesamter Planungsbereich):

S1: Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.)

S2: Rodung von Gehölzen ebenfalls nur außerhalb der allgemeinen Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) Zudem muss die Rodung durch eine ökologische Baubegleitung kontrolliert werden.

S3: Sicherung der randlichen Gehölzbestände nach DIN 18920.

S4: Lage der Baustelleneinrichtung möglichst auf bereits beeinträchtigten Flächen. Durchführung lärmintensiver Arbeiten soweit möglich außerhalb der allgemeinen Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.).

Beschränkung der Maschinenbewegungen auf möglichst wenig Fläche.

Maßnahmen zur Vermeidung:

S/V1: Bei den geplanten Gebäuden ist eine fledermausfreundliche Fassadengestaltung umzusetzen: Pro Gebäude sind mindestens 2 fledermausgeeignete Quartiere am oberen Rand der Fassade anzubringen, z. B. durch Einbau von Fledermauskästen (bündig integriert in die Fassade, siehe Beispiele im Anhang der saP) oder alternativ Attikaausbildung von Flachdächern mit 2-3 cm Wandabstand und mindestens 20 cm Tiefe.

S/V2: Zur Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse sind vor allem in den Randbereichen der privaten Grünflächen Hecken und Strauchgruppen mit heimischen Sträuchern (z.B. Hasel, Holunder, Hundsrose) sowie einige Obstgehölze zu pflanzen.

S/V 3: Zur Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse sind im Bereich der Tiefgarage und der Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen arten- und blütenreiche Magerrasen- und Schotterrasenflächen anzulegen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sog. CEF-Maßnahmen):

Für den Verlust an Bäumen und Gehölzen hat ein Ersatz von 12 Vogelnistkästen zu erfolgen. Davon sind 5 Stück für den Mauersegler vorzusehen.

Weiterhin hat für den Verlust an Bäumen und Gehölzen ein Ersatz von 10 Nistkästen für Fledermäuse zu erfolgen.

Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Festsetzung der extensiv begrünten Flachdächer und die weitgehende Sicherung der östlichen Strukturen als öffentliche Grünfläche sind wichtige Bausteine zur Minimierung des Eingriffs.

Die o.g. Schutz-, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind im Bebauungsplan unter den Festsetzungen C.6.3 berücksichtigt.

4.4.4. Private Verkehrsflächen:

Die Festlegung zu den Belägen und den Einfriedungen sind weitere wichtige Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild. Die Versiegelung wird auf das notwendige Maß minimiert; Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen und zu Mindestüberdeckungen der Tiefgaragendecken optimieren dieses Ziel. Die Tiefgaragenzufahrt ist aus Gründen des Schallschutzes mit Asphaltfeinbeton zu befestigen.

4.4.5. Bodenaustausch:

Das Analyse-Ergebnis des Baugrundgutachtens sagt aus, dass die oberflächennahen Bodenschichten im Planungsgebiet organoleptisch auffällig sind und dementsprechend der Kategorie Z.1.2 zugeordnet werden müssen. Die Böden, die dieser Kategorie entsprechen, können nicht als Oberboden wiederverwendet werden und sind fachgerecht zu entsorgen. Die Festsetzung zum Bodenaustausch soll verhindern, dass dieser Boden trotz ungeeigneter Beschaffenheit wiederverwendet wird.

5. ERNEUERBARE ENERGIEN

Bei der Erstellung des Gebäudekonzeptes sind Maßnahmen zur Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung), Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk, etc.), Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Solarenergienutzung), 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 Energiekonzeptes formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 01.01.2009 gültige "ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG)" hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 01.01.2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Flachdächer der Gebäude ermöglichen den Einsatz von Kollektorenflächen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Schallschutztechnisches Gutachten

Auf fachliche Anforderung des FB technischer Umweltschutz der Stadt Landshut wurde zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Landshut, mit Datum vom 07.08.2014, ergänzt 19.08.2014, ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Ziel dabei war die Überprüfung der Verträglichkeit der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Tiefgaragennutzung mit dem Anspruch der bestehenden

Begründung

und geplanten Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Lärmprognoseberechnungen werden selbst in einer "worst case-Situation" (gepflasterter Fahrweg zum Tor der Tiefgarage, schallharte Ausführung der Tiefgarageneinfahrt) die an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber um mindestens 8 dB(A) und nachts um 3 dB(A) unterschritten.

Die von den für die natürliche Belüftung der Tiefgarage notwendigen Lüftungsöffnungen ausgehenden Geräuschentwicklungen wurden prognostiziert und liefern aufgrund der vorliegenden Entfernungsverhältnisse zur schutzbedürftigen Nachbarschaft keine relevanten Pegelbeiträge an den Immissionsorten.

Entsprechend den Anforderungen des FB technischer Umweltschutz der Stadt Landshut und in Abstimmung mit dem Gutachter wurden unter C.5 folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Verträgliche Anordnung der Zu- und Abluftöffnungen
- Integration lärmerzeugender Bauteile innerhalb der Gebäude und schwingungstechnische Entkopplung
- Schallabsorbierende Ausführung der Tiefgarageneinfahrt
- Befestigung des Fahrwegs zur Tiefgarage in Asphaltfeinbeton
- Schallschutztechnische Optimierung der Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an der Südostfassade des Gebäudes 1 (über der TG-Zufahrt).

7. ALTLASTEN/BODENVERUNREINIGUNGEN

Für das Areal mit der Fl.-Nr. 1526 (außerhalb des Geltungsbereichs) wurde ein Altlastenvermerk hinterlegt (ehemalige Tankstelle). Die konkrete Nachfrage beim FB Umweltschutz ergab keine eingehenden Hinweise auf mögliche Altlasten im Geltungsbereich.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurden oberflächennah bis ca. 0,6 m organoleptisch auffällige Böden (Kohle- und Ziegelreste) angetroffen, die vermutlich mit Schadstoffen belastet sind. Eine Mischprobe aus diesem Bereich wurde gemäß der Parameterliste des Eckpunktepapiers, Anlagen 2 und 3 untersucht. Demnach ist das Material aufgrund des Zinkgehaltes im Feststoff der Kategorie Z1.2 zuzuordnen und fachgerecht zu entsorgen.

8. DENKMALPFLEGE

8.1. Bodendenkmäler

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. In der Denkmalliste ist das Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7438-0030 verzeichnet mit der Beschreibung: „*Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Altstadt von Landshut*“.

Aus diesem Grund ist vom Investor vor Durchführung der Baumaßnahme eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die denkmalrechtliche Erlaubnis, die Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen, die Anforderungen für die Grabungen und die Kosten sind vom Investor des VEP mit der Fachbehörde rechtzeitig und vollständig zu führen.

Begründung

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. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

8.2. Baudenkmäler

Die Denkmalliste weist das ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen Feuerbachstraße 3 als Einzeldenkmal mit der Nummer D-2-61-000-617 aus. Das Anwesen „Karlsschwaige“ gehörte zu einer größeren landwirtschaftlichen Ansiedlung, den „Nikolaer Schwaigen“. Die zweigeschossige Anlage um 1800 besteht aus einem Wohnteil als verputztem Blockbau im Obergeschoss mit schützenswerten Holzbauanteilen im Dachbereich. Der Wirtschaftsteil wurde nachträglich verändert, genießt aber im überwiegenden Teil Denkmalschutz.

Außerhalb des Gebiets: Ensemble mit der Akten-Nr. E-2-61-000-4, Bezeichnung: Seligenthaler Straße, Beschreibung: *Die Seligenthaler Straße, eine Stadterweiterungsstraße des 19. Jahrhunderts, zeigt hier einen noch größtenteils geschlossenen Straßenzug, der durch Neubauten nur unwesentlich gestört ist. An beiden Seiten liegen drei- und viergeschossige Mietsvillen und Einzelhäuser in den Stilformen des Historismus.*

Im Plangebiet und / oder in seiner Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Baudenkmäler / Ensembles gemäß Art. 1 Abs 2 und 3 DSchG:

- E-2-61-000-4, Die Seligenthaler Straße, eine Stadterweiterungsstraße des 19. Jahrhunderts, zeigt hier einen noch größtenteils geschlossenen Straßenzug, der durch Neubauten nur unwesentlich gestört ist. An beiden Seiten liegen drei- und viergeschossige Mietsvillen und Einzelhäuser in den Stilformen des Historismus
- D-2-61-000-430, Wohnhaus, viergeschossiger Bau mit Flacherker und Mansardwalmdach, Anfang 20. Jh
- D-2-61-000-429, Wohnhaus, viergeschossiger Bau mit Eckerker und Mansardwalmdach, Anfang 20. Jh
- D-2-61-000-428, Kath. Pfarrkirche St. Nikola, Sog. "Alt-St.-Nikola", dreischiffige spätgotische Hallenkirche, fertiggestellt 1481, mit älterem Turm und einschiffigem Chor von 1389/90 (dendro. dat.); mit Ausstattung; sog. "Neu-St.-Nikola", über eingeschossigen Verbindungstrakt verbundener Zentralbau in Kreuzform, 1966 - 1967 von Hans Döllgast; mit Ausstattung
- D-2-61-000-427, Kath. Pfarrhaus St. Nikola, zweigeschossiger Bau mit Treppengiebel, traufständig, 1852; mit historischer Ausstattung
- D-2-61-000-426, Nikola Bierstüberl, dreigeschossiger Bau mit Eckerker und Mansardwalmdach, um 1900
- D-2-61-000-511, Mietshaus, viergeschossig, mit Erker auf Balustersäule fußend, Anfang 20. Jh
- D-2-61-000-510, Wohnhaus, viergeschossiger Bau mit Jugendstildekor und zwei Flacherkern, 1904
- D-2-61-000-507, Mietshaus, dreigeschossig, mit rundbogig abschließendem Ziergiebel, sparsamer Jugendstildekor, bez. 1906

Begründung

- D-2-61-000-506, Mietshaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit Zwerchhaus, historisierend, Anfang 20. Jh
- D-2-61-000-617, Hakenhof, gehörte zu den "Nikolaer Schwaigen", zweigeschossig, Wohnteil mit verputztem Blockbau im Obergeschoss, Greddach, profilierten Balkenköpfen und Traufschrot mit gesägtem Geländer, um 1800, Wirtschaftsteil rechtwinkelig anschließend, wohl Mitte des 19. Jh. Verändert
- D-2-61-000-505, Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau, um 1900
- D-2-61-000-504, Wohnhaus, dreigeschossiger Eckbau, mit zwei geschmiedeten Balkongittern, um 1900
- D-2-61-000-180, Villa, zweigeschossiger Walmdachbau mit Mittelrisalit und figürlichem Stuckrelief im Giebelfeld, 1. Viertel 20. Jh
- D-2-61-000-502, Wohnhaus, dreigeschossiger Mansarddachbau, mit Eckturm, Erker und Neurenaissancegliederung, Anfang 20. Jh
- D-2-61-000-623, Wohnhaus, dreigeschossiger Mansarddachbau mit geschweiftem Zwerchgiebel und haubenbekröntem Eckerker, 1904 erbaut
- D-2-61-000-624, Wohnhaus, dreigeschossiger Mansarddachbau mit geschweiftem Zwerchgiebel, Erkern und Balkonen mit gußeisernen Gittern, 1904
- D-2-61-000-500, Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Mittelrisalit und Zwerchhaus, um 1900
- D-2-61-000-499, Wohnhaus, zwei- bzw. dreigeschossiger Walmdachbau, Erker mit Glockendach, bez. 1904; bauzeitliches Nebengebäude mit Krüppelwalmdach
- D-2-61-000-508, Doppelwohnhaus, zweigeschossig, mit neubarocken Ziergiebeln und polygonalen Eckerkern, um 1900

Gegenüber der Auffassung von Herrn Schlicksbier kam Herr Gebietsreferent Dr. Mette bei seiner ersten Ortseinsicht vom 17.12.2013 zum Ergebnis, dass das Anwesen Feuerbachstraße 3 als letztes Relikt eines typischen Schwaigerhofes noch die ursprünglich landwirtschaftliche Struktur des Stadtteils Nikola dokumentiert. Vor diesem Hintergrund ist nicht nur das Baudenkmal selbst, sondern auch die dazugehörige parkähnliche Freifläche von denkmalpflegerischer Bedeutung. Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht auf dem Grundstück eine bauliche Verdichtung vor, die hinsichtlich ihrer Anordnung, Größe und Form nicht mehr zeitgemäß ist, da sie keinerlei Rücksicht auf die historischen Gegebenheiten nimmt. Es wird deshalb dringend empfohlen, den Bebauungsplan aufzuheben und durch eine denkmalverträglichere Variante zu ersetzen. Dabei sei vorrangig zu untersuchen, ob das baubestandene Areal als naturnahe Fläche ungestört erhalten bleiben, oder wenn eine Neubebauung nicht mehr zu verhindern ist, nur in den Randbereichen nachverdichtet werden könnte.

Bei seinem zweiten Ortstermin vom 18.02.2014 stellte er fest, dass mit dem vorgestellten städtebaulichen Entwurf (Bebauungskonzept Siebenbrückenweg, Landshut) des Architekturbüros Feigel-Huber-Dumps vom 12.02.2014 im Prinzip Einverständnis besteht, sofern die Neubebauung nicht zu hoch und zu dicht an das Baudenkmal heranrückt und im näheren Umgriff des Baudenkmal ein ausreichend breiter Grünstreifen erhalten bleibt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Konzeption des VEP und der Freiflächengestaltungsplanung entsprechen hinsichtlich Gebäudesituierung, Geschossigkeit, dem hohen Freiflächenanteil und dessen Ausprägung diesen Zielvorstellungen des BLfD weitgehend.

So ergeben die festgesetzten Baugrenzen der Gebäude demnach folgende Mindestabstände zum denkmalgeschützten Gebäude:

- | | |
|--------------------|---------|
| -Abstand Gebäude 1 | 16,50 m |
| -Abstand Gebäude 2 | 41,00 m |

Begründung

| | |
|--------------------|---------|
| -Abstand Gebäude 3 | 42,00 m |
| -Abstand Gebäude 4 | 27,50 m |
| -Abstand Gebäude 5 | 11,30 m |

Die Abstände werden als fachlich ausreichend eingestuft, das höchste Gebäude 3 weist dabei den größten Abstand auf. Weitergehende Abstände sind kaum möglich, da sich dann die Abstandsflächen auf die nachbarschaftlichen Bezüge noch vergrößern würden.

Die von der Fachstelle geforderte Reduktion der Bauhöhen um das Baudenkmal unter Einhaltung der Dichtevorgaben aus der rechtskräftigen Bauleitplanung hätte zu unterschiedlichen Geschossigkeiten geführt. Diesem Ansatz konnte konzeptionell nicht nachgekommen werden. Vielmehr ist gestalterischer Ansatz durch eine weitestgehend durchgängige Einheitlichkeit in der Geschossigkeit einen ruhigen Gesamtcharakter der Bebauung zu erreichen.

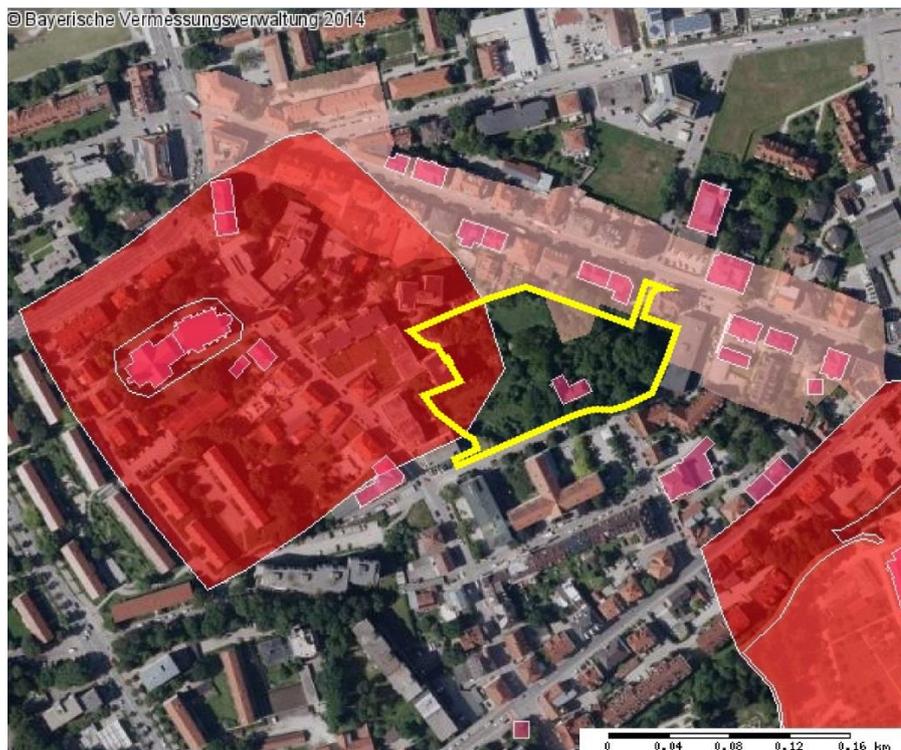


Abbildung 10: Bodendenkmale und Baudenkmäler (Ensembles und Einzeldenkmale) (Bayernviewer Denkmal Stand 24.06.2014), unmaßstäblich, Planungsbereich gelb umrahmt.

9. FUNDMUNITION

Durch die Nähe des Areals zum Hauptbahnhof ist in Folge der flächigen Bombardierung am Ende des 2. Weltkrieges mit Kampfmittelresten zu rechnen. Ggf. ist hier eine Untersuchung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen.

Aufgrund der örtlichen Nähe ist nicht auszuschließen, dass auch im Planungsgebiet noch Fundmunition vorhanden ist. Daher ist vor Beginn der Aushubarbeiten durch den Grundstückseigentümer, bei dem die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung liegt, eine diesbezügliche Gefahrenbewertung und ggf. eine Kampfmittleräumung durchzuführen. Das "Merkblatt über Fundmunition" und die Bekanntmachung "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

Begründung

Der Bereich um den Hauptbahnhof wurde im zweiten Weltkrieg flächig bombardiert.

10. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Im Änderungsbereich werden 5 Baufenster für 5- bis 8-geschossige Punkthäuser festgesetzt.

Gemäß dem VEP werden ca. 7.693 m² Wohnfläche mit ca. 94 Wohneinheiten durch die Planung im Vollausbau ermöglicht.

Bei einer Annahme von durchschnittlich 3 Bewohnern je Wohneinheit ergibt sich damit Wohnraum für insgesamt ca. 282 Bewohner.

11. FLÄCHENBILANZ

| | | |
|--|----------------------|-----------------------------|
| Geltungsbereich | | 12.053 m² |
| Nettobauland | | 8.730 m² |
| Öffentliche Flächen: | | 2.805 m² |
| Straßenverkehrsfläche | 308 m ² | |
| Fuß- und Radweg, incl. Anteil Fl. Nrn. 1526/2 und 1524/4 | 493 m ² | |
| Stellplätze, Parkplatz | 75 m ² | |
| Versorgungsfläche (Containerstellplatz und Trafo) | 105 m ² | |
| Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 1.657 m ² | |
| Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün | 167 m ² | |
| Private Flächen: | | 9.248 m² |
| Grundfläche geplante Bebauung | 1.925 m ² | |
| Grundfläche denkmalgeschütztes Gebäude | 280 m ² | |
| Private Grünfläche | 5.064 m ² | |
| Privater Spielplatz | 296 m ² | |
| Private Verkehrsfläche (TG-Zufahrt, Stellplatzerschließung) | 133 m ² | |
| Private Verkehrsfläche (Fußwege) | 334 m ² | |
| Eigentümerweg | 518 m ² | |
| Private Stellplätze oberirdisch | 207 m ² | |
| Nebenanlagen+Garagen+Carports | 0 m ² | |
| Wertstoff/Müll (Müllabholung) | 23 m ² | |
| Interne Ausgleichsflächen (privat) | 0 m ² | |
| Tiefgarage außerhalb Bauraum Gebäude (oberirdisch z.T. private Grünfläche, Spielplatz, Fußweg privat, Eigentümerweg) | 3.482 m ² | |
| Private Grünfläche der Stadt Landshut (Flur Nr. 1526/2) | 171 m ² | |
| Private Grünfläche (Flur Nr. 1526/1) | 53 m ² | |

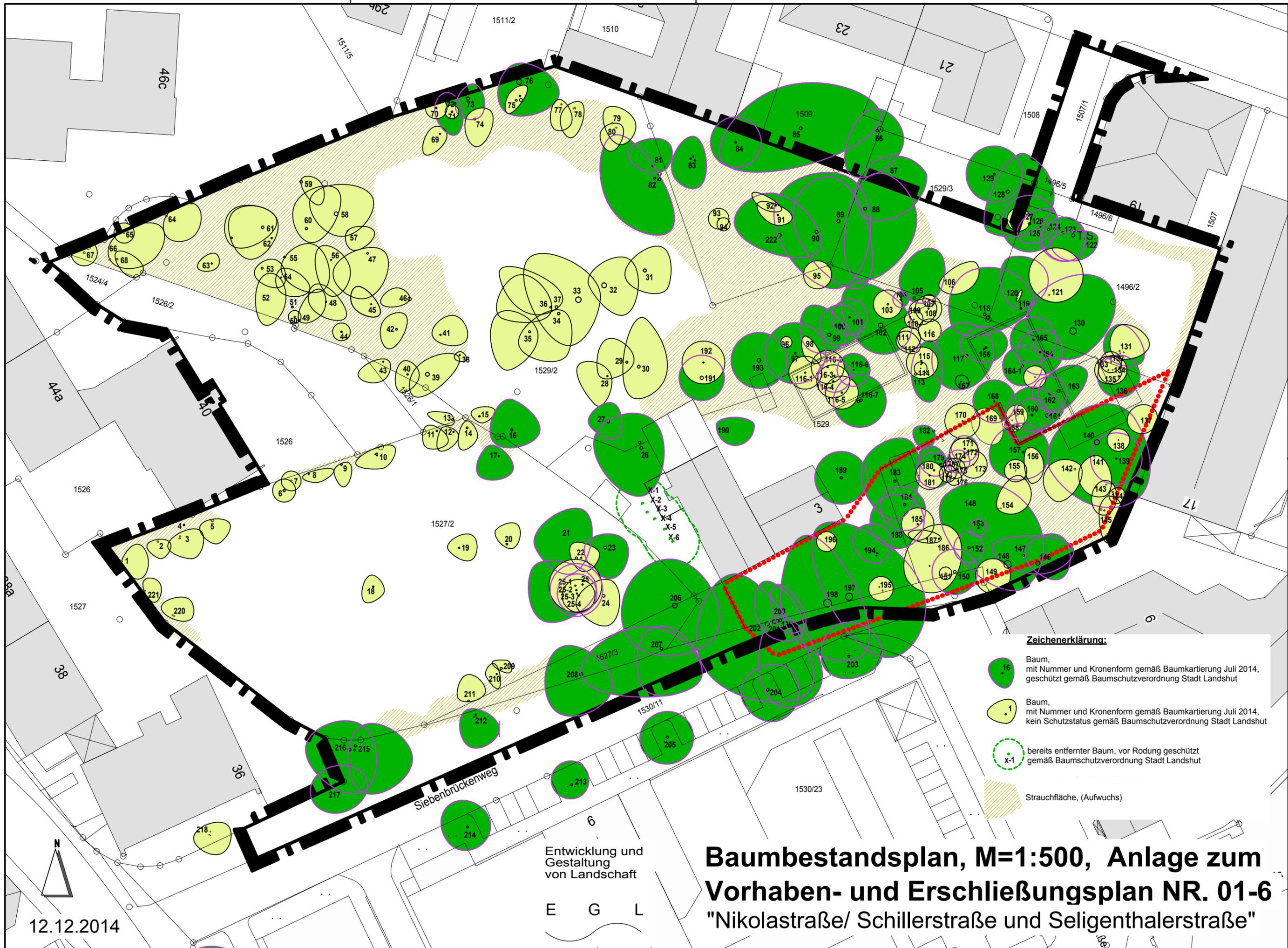
Begründung

| | | |
|--|--------|----------------|
| Private Grünfläche (Flur Nr. 1526) | 294 | m ² |
| Grundfläche (Grundfläche Gebäude, TG-Abfahrt, Tiefgarage, private Verkehrsflächen, Stellplätze, Müll) | 6.119 | m ² |
| GRZ | 0,70 | |
| Geschossfläche (Gebäude) | 10.930 | m ² |
| GFZ | 1,25 | |
| Anzahl der privaten Stellplätze oberirdisch | 16 | St |
| Anzahl der privaten Stellplätze Tiefgarage | 137 | St |
| Anzahl der öffentlichen Stellplätze | 6 | St |

12. RECHTSGRUNDLAGEN

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 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

| | |
|---|---|
| <p>Bebauungsplan</p> <p>Landshut, den 11.07.2014, 12.12.2014</p>  <p>Dipl.-Ing. Eckhard Emmel Stadtplaner, Landschaftsarchitekt</p> <p>EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH Neustadt 452 84028 Landshut</p> | <p>Grünordnungsplan</p> <p>Landshut, den 11.07.2014, 12.12.2014</p>  <p>Dipl.-Ing. Eva Weinzierl Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin</p> <p>EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH Neustadt 452 84028 Landshut</p> |
| <p>Landshut, den 12.12.2014 STADT LANDSHUT</p> <p>Rampf Oberbürgermeister</p> | <p>Landshut, den 12.12.2014 BAUREFERAT</p> <p>Doll Ltd. Baudirektor</p> |



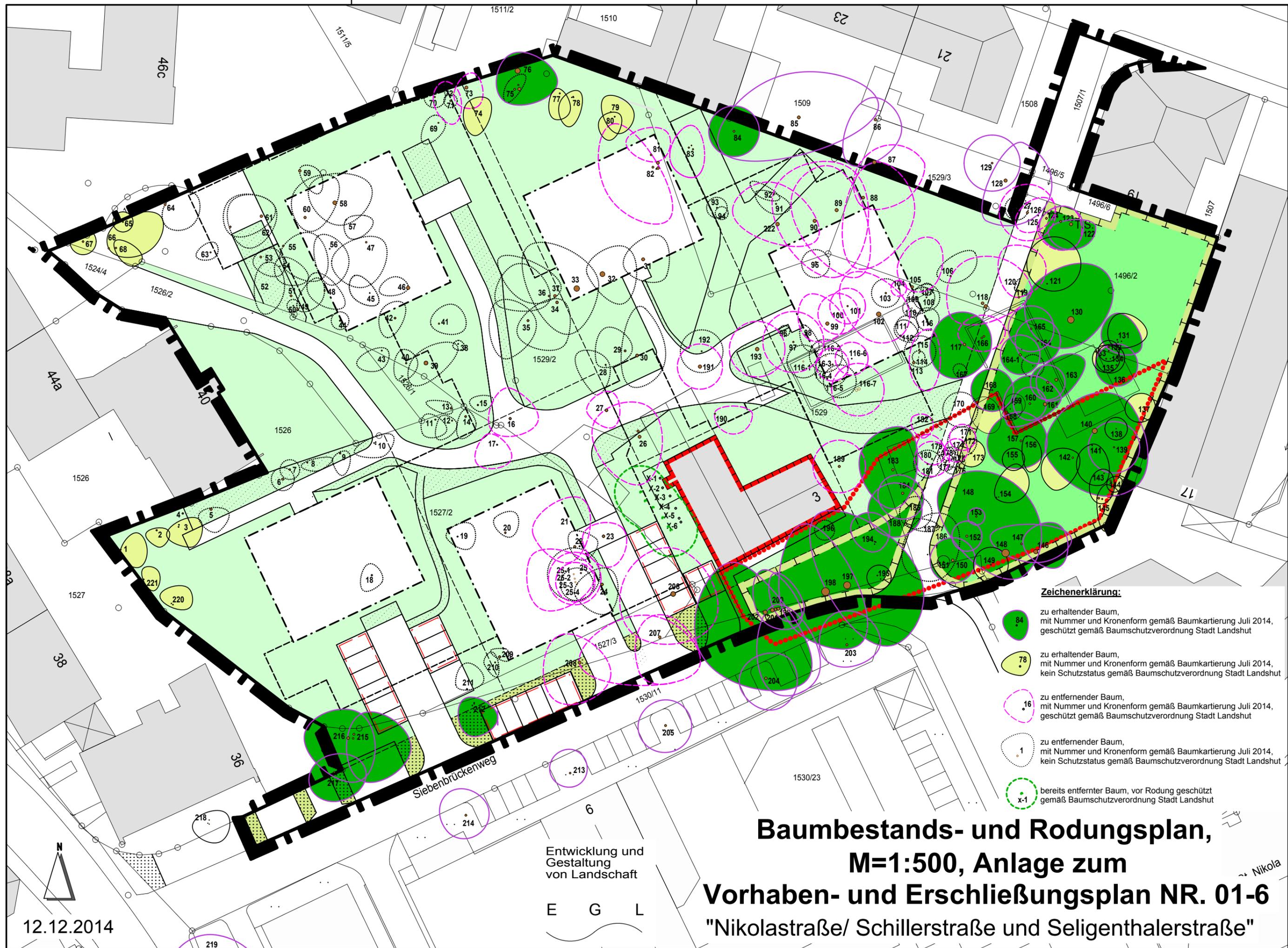
- Zeichenerklärung:**
-  Baum, mit Nummer und Kronenform gemäß Baumkartierung Juli 2014, geschützt gemäß Baumschutzverordnung Stadt Landshut
 -  Baum, mit Nummer und Kronenform gemäß Baumkartierung Juli 2014, kein Schutzstatus gemäß Baumschutzverordnung Stadt Landshut
 -  bereits entfernter Baum, vor Rodung geschützt gemäß Baumschutzverordnung Stadt Landshut
 -  Strauchfläche, (Aufwuchs)

12.12.2014

Entwicklung und Gestaltung von Landschaft

E G L

Baumbestandsplan, M=1:500, Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan NR. 01-6 "Nikolastraße/ Schillerstraße und Seligenthalerstraße"



Zeichenerklärung:

- zu erhaltender Baum, mit Nummer und Kronenform gemäß Baumkartierung Juli 2014, geschützt gemäß Baumschutzverordnung Stadt Landshut
- zu erhaltender Baum, mit Nummer und Kronenform gemäß Baumkartierung Juli 2014, kein Schutzstatus gemäß Baumschutzverordnung Stadt Landshut
- zu entfernender Baum, mit Nummer und Kronenform gemäß Baumkartierung Juli 2014, geschützt gemäß Baumschutzverordnung Stadt Landshut
- zu entfernender Baum, mit Nummer und Kronenform gemäß Baumkartierung Juli 2014, kein Schutzstatus gemäß Baumschutzverordnung Stadt Landshut
- bereits entfernter Baum, vor Rodung geschützt gemäß Baumschutzverordnung Stadt Landshut

**Baumbestands- und Rodungsplan,
M=1:500, Anlage zum
Vorhaben- und Erschließungsplan NR. 01-6
"Nikolastraße/ Schillerstraße und Seligenthalerstraße"**

Nikola

Entwicklung und Gestaltung von Landschaft

E G L

12.12.2014

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2013

**Vohaben- und Erschließungsplan Nr. 01-6 Stadt Landshut
Bestandsbaumkartierung vom 24./ 25.07.2014**

| Baumnr. | Art | Kronen- Æ [m] | Stammumfang [m] | Baumhöhe [m] | Bemerkung | Erhalt ja/nein |
|---------|----------------------|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------|
| 1 | Gemeine Esche | 4,6 | 0,47 | 8,6 | | ja |
| 2 | Zwetschge | 3,2 | 0,60 | 3,9 | Efeu | ja |
| 3 | Zwetschge | 4,8 | 0,55/0,40 | 4,4 | 2-stämmig | ja |
| 4 | Bestimmung unmöglich | 0,0 | 0,75 | 4,4 | tot, keine Krone, Efeu | – |
| 5 | Zwetschge | 4,1 | 0,77 | 5,2 | Efeu | nein |
| 6 | Bestimmung unmöglich | 3,5 | 0,75 | 4,9 | tot, keine Krone, Efeu | – |
| 7 | Bestimmung unmöglich | 3,0 | 0,72 | 4,9 | tot, keine Krone, Efeu | – |
| 8 | Schwarzer Hollunder | 2,0/4,9 | 0,53 | 6,6 | Efeu, Strauch | nein |
| 9 | Vogelkirsche | 3,1 | 0,79 | 4,4 | tot, keine Krone, Efeu | – |
| 10 | Gewöhnlicher Flieder | 4,8 | 0,42/0,42/0,20/0,35/0,20 | 5,3 | 5-stämmig, Strauch, Efeu | nein |
| 11 | Birne | 3,7 | 0,66 | 10,7 | Efeu | nein |
| 12 | Zwetschge | 3,4 | 0,57 | 7,9 | tot, Efeu | – |
| 13 | Zwetschge | 2,9 | 0,88 | 7,7 | Efeu | nein |
| 14 | Zwetschge | 3,7 | 0,69 | 7,9 | Efeu | nein |
| 15 | Zwetschge | 2,9 | 0,69 | 4,1 | Efeu, tot | – |
| 16 | Gemeine Esche | 7,3 | 1,07 | 14,4 | | nein |
| 17 | Spitzahorn | 5,3 | 0,70 | 11,7 | | nein |
| 18 | Zwetschge | 3,7 | 0,62 | 8,8 | Efeu | nein |
| 19 | Zwetschge | 4,2 | 0,60 | 7,5 | Efeu | nein |
| 20 | Zwetschge | 3,9 | 0,85 | 4,8 | tot, Efeu | – |
| 21 | Gemeine Esche | 9,1 | 1,13 | 18,4 | | nein |
| 22 | Gemeine Esche | 4,4 | 0,60 | 18,2 | | nein |
| 23 | Gemeine Esche | 6,6 | 1,26 | 17,9 | Efeu | nein |
| 24 | Bestimmung unmöglich | 6,3 | 1,29 | 18,7 | tot, Efeu | – |
| 25 | Gemeine Esche | 9,9 | 0,66 | 17,7 | | nein |
| 25-1 | Gemeine Esche | 8,0 | 0,62 | 11,0 | | nein |
| 25-2 | Gemeine Esche | 8,0 | 0,79 | 17,0 | | nein |
| 25-3 | Gemeine Esche | 6,0 | 0,82 | 15,0 | | nein |
| 25-4 | Gemeine Esche | 5,0 | 0,52 | 13,0 | | nein |
| 26 | Gemeine Esche | 11,6 | 1,48/1,16 | 19,1 | 2-stämmig | nein |
| 27 | Hängebirke | 5,1 | 1,20 | 15,7 | Efeu | nein |
| 28 | Zwetschge | 5,7 | 0,57 | 14,7 | | nein |
| 29 | Zwetschge | 5,7 | 0,97 | 14,7 | | nein |
| 30 | Zwetschge | 9,5 | 1,35 | 14,6 | Efeu | nein |
| 31 | Apfel | 7,3 | 1,48 | 14,7 | Efeu | nein |
| 32 | Zwetschge | 7,9 | 2,32 | 14,7 | Efeu | nein |
| 33 | Zwetschge | 12,4 | 2,64 | 12,0 | Efeu | nein |
| 34 | Zwetschge | 8,0 | 1,23 | 15,5 | Efeu | nein |
| 35 | Zwetschge | 7,8 | 0,97 | 12,3 | Efeu | nein |
| 36 | Zwetschge | 7,6 | 0,79 | 11,8 | Efeu | nein |
| 37 | Zwetschge | 8,2 | 1,32 | 11,9 | Efeu | nein |

**Vohaben- und Erschließungsplan Nr. 01-6 Stadt Landshut
Bestandsbaumkartierung vom 24./ 25.07.2014**

| Baumnr. | Art | Kronen- Æ [m] | Stammumfang [m] | Baumhöhe [m] | Bemerkung | Erhalt ja/nein |
|---------|----------------------|------------------|--------------------|-----------------|----------------------|-------------------|
| 38 | Apfel | 1,6 | 0,50 | 5,9 | | nein |
| 39 | Birne | 6,5 | 1,85 | 8,7 | Efeu | nein |
| 40 | Gewöhnlicher Flieder | 4,2 | 0,69 | 11,8 | 3-stämmig, Strauch | nein |
| 41 | Apfel | 4,4 | 0,69 | 12,1 | | nein |
| 42 | Zwetschge | 4,8 | 0,88 | 12,2 | mehrstämmig | nein |
| 43 | Zwetschge | 3,7 | 0,53 | 11,9 | | nein |
| 44 | Zwetschge | 2,7 | 0,66 | 12,2 | Efeu | nein |
| 45 | Birne | 4,2 | 0,50 | 12,4 | 4-stämmig | nein |
| 46 | Apfel | 3,6 | 1,67 | 9,1 | | nein |
| 47 | Apfel | 6,4 | 0,85 | 12,4 | | nein |
| 48 | Zwetschge | 5,5 | 0,69 | 12,0 | Efeu | nein |
| 49 | Schwarzer Hollunder | 4,6 | 0,91 | 11,9 | tot, Strauch, Efeu | – |
| 50 | Zwetschge | 1,9 | 0,44 | 11,8 | Efeu | nein |
| 51 | Zwetschge | 0,0 | 0,94 | 12,5 | tot | – |
| 52 | Zwetschge | 6,2 | 0,53 | 12,6 | | nein |
| 53 | Zwetschge | 4,1 | 0,94 | 12,5 | tot | – |
| 54 | Zwetschge | 4,3 | 0,44 | 12,6 | | nein |
| 55 | Zwetschge | 7,4 | 0,85 | 12,6 | 2-stämmig | nein |
| 56 | Apfel | 6,2 | 0,53 | 12,6 | 2-stämmig | nein |
| 57 | Schwarzer Hollunder | 3,9 | 0,53 | 5,9 | Strauch, Efeu | nein |
| 58 | Apfel | 8,7 | 1,82 | 7,6 | Efeu | nein |
| 59 | Apfel | 3,8 | 1,26 | 7,4 | | nein |
| 60 | Apfel | 7,8 | 1,16 | 7,0 | | nein |
| 61 | Apfel | 7,7 | 1,26 | 7,5 | | nein |
| 62 | Apfel | 0,0 | 0,79 | 7,6 | | nein |
| 63 | Schwarzer Hollunder | 2,9 | 0,66 | 7,4 | Strauch | nein |
| 64 | Schwarzer Hollunder | 5,7 | 1,04 | 7,4 | Strauch, 2-stämmig | nein |
| 65 | Zwetschge | 3,1 | 0,57 | 7,3 | | ja |
| 66 | Schwarzer Hollunder | 7,8 | 0,79 | 7,1 | | ja |
| 67 | Schwarzer Hollunder | 4,0 | 0,88 | 7,1 | 2-stämmig | ja |
| 68 | Schwarzer Hollunder | 3,8 | 0,79 | 7,1 | | ja |
| 69 | Zwetschge | 3,8 | 0,60 | 6,5 | | nein |
| 70 | Schwarzer Hollunder | 3,3 | 0,66 | 21,1 | Strauch, Efeu | nein |
| 71 | Zwetschge | 2,1 | 0,79 | 21,4 | | nein |
| 72 | Fichte | 5,4 | 2,83 | 21,1 | 2-stämmig | nein |
| 73 | Fichte | 4,8 | 1,51 | 22,8 | | nein |
| 74 | Apfel | 4,9 | 0,97 | 6,1 | | ja |
| 75 | Zwetschge | 3,7 | 0,75/0,69/0,47 | 21,9 | 3-stämmig, tot, Efeu | – |
| 76 | Fichte | 8,2 | 2,48 | 21,9 | | ja |
| 77 | Zwetschge | 3,4 | 0,60 | 7,3 | | ja |
| 78 | Zwetschge | 4,2 | 0,37/0,47/0,47 | 5,1 | 3-stämmig | ja |

**Vohaben- und Erschließungsplan Nr. 01-6 Stadt Landshut
Bestandsbaumkartierung vom 24./ 25.07.2014**

| Baumnr. | Art | Kronen- Æ [m] | Stammumfang [m] | Baumhöhe [m] | Bemerkung | Erhalt ja/nein |
|---------|----------------------|------------------|---------------------|-----------------|---------------------------|-------------------|
| 79 | Zwetschge | 5,2 | 0,53 | 14,2 | | ja |
| 80 | Zwetschge | 3,5 | 0,50 | 14,3 | | ja |
| 81 | Fichte | 6,0 | 0,85 | 14,4 | Efeu | nein |
| 82 | Gemeine Esche | 12,6 | 0,97/0,53/1,26/1,41 | 16,2 | 4-stämmig, Efeu | nein |
| 83 | Vogelkirsche | 6,6 | 0,72/0,69/0,44 | 14,4 | 3-stämmig | nein |
| 84 | Winterlinde | 7,7 | 0,94 | 15,3 | | ja |
| 85 | Spitzahorn | 18,5 | 1,45 | 15,0 | außerhalb Plangebiet | ja |
| 86 | Spitzahorn | 9,5 | 1,26 | 17,4 | außerhalb Plangebiet | ja |
| 87 | Walnuss | 10,4 | 1,85 | 13,0 | Zu 90 % abgestorben | nein |
| 88 | Spitzahorn | 12,4 | 1,38 | 17,5 | Efeu | nein |
| 89 | Spitzahorn | 14,0 | 1,54 | 17,4 | Efeu | nein |
| 90 | Spitzahorn | 15,8 | 1,57 | 17,5 | Efeu | nein |
| 91 | Bestimmung unmöglich | 4,3 | 0,69 | 17,6 | tot, Efeu, Wilder Wein | – |
| 92 | Zwetschge | 3,3 | 0,57 | 17,7 | tot, Efeu, Wilder Wein | – |
| 93 | Spitzahorn | 3,1 | 0,50 | 17,7 | | nein |
| 94 | Walnuss | 2,0 | 0,57 | 17,6 | | nein |
| 95 | Bestimmung unmöglich | 4,3 | 0,38/0,35 | 17,5 | 2-stämmig, tot, Efeu | – |
| 96 | Gemeine Esche | 1,7 | 0,35 | 17,3 | | nein |
| 97 | Gemeine Esche | 9,3 | 0,75 | 17,3 | | nein |
| 98 | Haselnuss | 3,3 | 0,25 | 17,0 | Strauch, mehrstämmig | nein |
| 99 | Spitzahorn | 7,1 | 0,75 | 17,3 | | nein |
| 100 | Hängebirke | 6,2 | 0,79 | 17,3 | Efeu | nein |
| 101 | Hängebirke | 5,4 | 0,72 | 17,5 | Efeu | nein |
| 102 | Gemeine Esche | 11,3 | 2,17 | 17,0 | Efeu | nein |
| 103 | Bestimmung unmöglich | 4,4 | 0,79 | 17,5 | tot, Efeu | – |
| 104 | Hängebirke | 2,4 | 0,69 | 17,6 | Efeu | nein |
| 105 | Hängebirke | 7,6 | 1,26 | 17,4 | Efeu | nein |
| 106 | Schwarzer Hollunder | 197,2 | 0,72/0,38 | 17,4 | Strauch, 2-stämmig | nein |
| 107 | Eschenahorn | 1,9 | 0,60 | 17,4 | | nein |
| 108 | Vogelbeere | 4,0 | 0,57 | 17,4 | | nein |
| 109 | Eschenahorn | 4,1 | 0,47 | 17,4 | | nein |
| 110 | Eschenahorn | 2,8 | 0,28 | 17,3 | | nein |
| 111 | Bergahorn | 3,5 | 0,31 | 17,2 | | nein |
| 112 | Hängebirke | 3,5 | 0,63 | 17,3 | | nein |
| 113 | Gemeine Esche | 7,1 | 1,19 | 17,3 | | nein |
| 114 | Fichte | 2,0 | 0,22 | 17,3 | | nein |
| 115 | Schwarzer Hollunder | 4,8 | 0,60/0,56/0,41 | 17,3 | Strauch, 3-stäm. z.T. tot | – |
| 116 | Gemeine Esche | 3,5 | 0,28 | 17,4 | | nein |
| 116-1 | Gemeine Esche | 5,0 | 0,58 | 17,0 | | nein |
| 116-2 | Gemeine Esche | 5,0 | 0,61 | 17,0 | | nein |
| 116-3 | Gemeine Esche | 5,0 | 0,77 | 17,0 | | nein |

**Vohaben- und Erschließungsplan Nr. 01-6 Stadt Landshut
Bestandsbaumkartierung vom 24./ 25.07.2014**

| Baumnr. | Art | Kronen- Æ [m] | Stammumfang [m] | Baumhöhe [m] | Bemerkung | Erhalt ja/nein |
|---------|---------------------|------------------|--------------------|-----------------|--------------------------|-------------------|
| 116-4 | Gemeine Esche | 5,0 | 0,60 | 17,0 | | nein |
| 116-5 | Gemeine Esche | 5,0 | 0,61 | 17,0 | | nein |
| 116-6 | Hängebirke | 5,0 | 0,85 | 17,0 | Efeu | nein |
| 116-7 | Gemeine Esche | 8,0 | 1,29/1,20 | 19,0 | 2-stämmig, Efeu | nein |
| 117 | Gemeine Esche | 9,7 | 1,32 | 22,0 | | ja |
| 118 | Gemeine Esche | 11,6 | 1,57/1,32 | 24,6 | 2-stämmig | nein |
| 119 | Gemeine Esche | 7,6 | 0,88 | 25,3 | | nein |
| 120 | Schwarzer Hollunder | 1,2 | 0,44 | 25,5 | Strauch | nein |
| 121 | Gemeine Esche | 8,2 | 0,53 | 25,6 | Efeu | ja |
| 122 | Hängebirke | 5,9 | 1,57 | 25,6 | | ja |
| 123 | Hängebirke | 6,7 | 1,07 | 22,8 | | ja |
| 124 | Hängebirke | 6,7 | 1,01 | 22,2 | Efeu | nein |
| 125 | Hängebirke | 5,6 | 0,47/0,35 | 18,7 | 2-stämmig, Efeu | nein |
| 126 | Hängebirke | 8,6 | 1,10 | 21,5 | | nein |
| 127 | Hängebirke | 3,6 | 0,50 | 18,3 | Efeu | nein |
| 128 | Spitzahorn | 11,3 | 1,57 | 18,1 | außerhalb Plangeb., Efeu | ja |
| 129 | Spitzahorn | 8,5 | 0,88 | 14,9 | außerhalb Plangebiet | ja |
| 130 | Gemeine Esche | 13,0 | 3,14 | 17,3 | Efeu | ja |
| 131 | Schwarzer Hollunder | 5,5 | 0,57/0,38/0,35 | 17,8 | Strauch, 3-stämmig | ja |
| 132 | Gemeine Esche | 6,2 | 0,75 | 17,7 | | ja |
| 133 | Gemeine Esche | 3,2 | 0,50 | 17,7 | | ja |
| 134 | Gemeine Esche | 4,2 | 0,60 | 17,8 | | ja |
| 135 | Gemeine Esche | 4,8 | 0,38 | 17,8 | | ja |
| 136 | Gemeine Esche | 6,4 | 0,69 | 17,7 | | ja |
| 137 | Schwarzer Hollunder | 4,5 | 0,28 | 18,1 | Strauch | ja |
| 138 | Schwarzer Hollunder | 3,4 | 0,31 | 17,2 | Strauch | ja |
| 139 | Spitzahorn | 7,8 | 0,69 | 17,2 | | ja |
| 140 | Gemeine Esche | 15,5 | 2,45 | 17,2 | | ja |
| 141 | Schwarzer Hollunder | 5,6 | 0,44 | 17,2 | Strauch | ja |
| 142 | Apfel | 6,1 | 0,82 | 17,0 | | ja |
| 143 | Schwarzer Hollunder | 4,5 | 0,41 | 17,2 | Strauch | ja |
| 144 | Schwarzer Hollunder | 2,4 | 0,72 | 17,2 | Strauch | ja |
| 145 | Schwarzer Hollunder | 5,4 | 0,94/0,63 | 17,1 | Strauch, 2-stämmig | ja |
| 146 | Gemeine Esche | 6,8 | 1,98 | 18,2 | | ja |
| 147 | Faulbaum | 9,0 | 0,88 | 8,0 | baumartiger Strauch | ja |
| 148 | Gemeine Esche | 15,8 | 3,58 | 18,1 | | ja |
| 149 | Sommerlinde | 5,3 | 0,60 | 18,1 | | ja |
| 150 | Gemeine Esche | 6,9 | 1,35 | 18,1 | | ja |
| 151 | Schwarzer Hollunder | 1,9 | 0,53 | 18,2 | Strauch | ja |
| 152 | Faulbaum | 4,6 | 1,07 | 11,0 | baumartiger Strauch | ja |
| 153 | Faulbaum | 2,6 | 0,75 | 11,0 | baumartiger Strauch | ja |

**Vohaben- und Erschließungsplan Nr. 01-6 Stadt Landshut
Bestandsbaumkartierung vom 24./ 25.07.2014**

| Baumnr. | Art | Kronen- Æ [m] | Stammumfang [m] | Baumhöhe [m] | Bemerkung | Erhalt ja/nein |
|---------|----------------------|------------------|---------------------|-----------------|--------------------|-------------------|
| 154 | Schwarzer Hollunder | 5,5 | 0,31/0,31 | 17,3 | Strauch, 2-stämmig | ja |
| 155 | Gemeine Esche | 3,4 | 0,25 | 18,2 | | ja |
| 156 | Schwarzer Hollunder | 4,2 | 0,35 | 18,5 | Strauch | ja |
| 157 | Gemeine Esche | 8,9 | 0,91 | 18,6 | | ja |
| 158 | Schwarzer Hollunder | 2,9 | 0,35 | 18,6 | Strauch | ja |
| 159 | Schwarzer Hollunder | 2,2 | 0,35 | 18,7 | Strauch | ja |
| 160 | Gemeine Esche | 5,0 | 0,91 | 18,7 | | ja |
| 161 | Bergahorn | 8,1 | 1,73 | 18,8 | | ja |
| 162 | Bergahorn | 5,3 | 1,13 | 18,9 | | ja |
| 163 | Bergahorn | 7,1 | 1,41 | 18,8 | | ja |
| 164 | Gemeine Esche | 6,9 | 0,72 | 18,9 | | ja |
| 164-1 | Gemeine Esche | 6,0 | 1,18 | 19,0 | | ja |
| 165 | Gemeine Esche | 7,0 | 0,85 | 19,0 | | ja |
| 166 | Gemeine Esche | 6,0 | 0,85/0,88 | 22,3 | 2-stämmig | nein |
| 167 | Stechfichte | 2,1 | 0,38 | 18,0 | | nein |
| 168 | Gemeine Esche | 6,5 | 0,76 | 18,0 | | ja |
| 169 | Schwarzer Hollunder | 5,1 | 0,57 | 18,1 | Strauch | ja |
| 170 | Spitzahorn | 5,3 | 0,31 | 18,1 | | nein |
| 171 | Gemeine Esche | 4,0 | 0,69 | 18,3 | | nein |
| 172 | Gemeine Esche | 4,4 | 0,38 | 18,4 | | nein |
| 173 | Gemeine Esche | 4,2 | 0,63 | 18,5 | | ja |
| 174 | Gemeine Esche | 3,5 | 0,53/0,41/0,38 | 18,5 | 3-stämmig | nein |
| 175 | Gemeine Esche | 3,1 | 0,44 | 18,5 | | nein |
| 176 | Gemeine Esche | 2,3 | 0,31 | 18,5 | | nein |
| 177 | Gemeine Esche | 2,6 | 0,57 | 18,4 | | nein |
| 178 | Gemeine Esche | 2,1 | 0,57 | 18,4 | | nein |
| 179 | Gemeine Esche | 4,1 | 0,63/0,44/0,44/0,35 | 18,3 | 4-stämmig | nein |
| 180 | Gemeine Esche | 5,3 | 0,69 | 18,3 | | nein |
| 181 | Gemeine Esche | 4,3 | 0,63 | 18,3 | | nein |
| 182 | Vogelkirsche | 5,5 | 1,04 | 10,7 | | nein |
| 183 | Sommerlinde | 10,6 | 1,13 | 19,0 | | ja |
| 184 | Gemeine Esche | 6,8 | 1,16 | 19,2 | | ja |
| 185 | Gemeine Esche | 4,9 | 0,60 | 19,4 | | nein |
| 186 | Schwarzer Hollunder | 8,6 | 0,50 | 5,0 | Strauch | nein |
| 187 | Schwarzer Hollunder | 3,5 | 0,25 | 5,0 | Strauch | nein |
| 188 | Waldkiefer | 8,2 | 0,66 | 19,6 | | ja |
| 189 | Stechfichte | 8,0 | 1,10 | 14,7 | | nein |
| 190 | Hängebirke | 5,0 | 0,75 | 12,9 | | nein |
| 191 | Fichte | 6,9 | 1,60 | 18,9 | Efeu | nein |
| 192 | Gewöhnlicher Flieder | 6,5 | 0,60 | 17,3 | Strauch, 2-stämmig | nein |
| 193 | Hängebirke | 8,5 | 1,73 | 17,0 | Efeu | nein |

**Vohaben- und Erschließungsplan Nr. 01-6 Stadt Landshut
Bestandsbaumkartierung vom 24./ 25.07.2014**

| Baumnr. | Art | Kronen- Æ [m] | Stammumfang [m] | Baumhöhe [m] | Bemerkung | Erhalt ja/nein |
|---------|----------------------|------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|-------------------|
| 194 | Gemeine Eibe | 5,9 | 0,53/0,38/0,31 | 12,1 | 3-stämmig | ja |
| 195 | Schwarzer Hollunder | 3,7 | 0,47/0,47 | 13,2 | Strauch, 2-stämmig | ja |
| 196 | Fichte | 3,1 | 0,19 | 6,0 | | nein |
| 197 | Gemeine Esche | 17,4 | 3,39 | 22,2 | Efeu | ja |
| 198 | Gemeine Esche | 16,1 | 3,77 | 21,4 | Efeu | ja |
| 199 | Gemeine Esche | 6,3 | 1,41 | 22,2 | Efeu | ja |
| 200 | Gemeine Esche | 11,5 | 1,45 | 21,7 | Efeu | ja |
| 201 | Gemeine Esche | 8,1 | 1,88 | 22,7 | Efeu | ja |
| 202 | Gemeine Esche | 18,0 | 2,04 | 23,0 | Efeu | ja |
| 203 | Sommerlinde | 8,9 | 1,04 | 14,5 | außerhalb Plangebiet | ja |
| 204 | Sommerlinde | 8,7 | 1,26 | 13,9 | außerhalb Plangebiet | ja |
| 205 | Sommerlinde | 8,1 | 1,04 | 14,0 | außerhalb Plangebiet | ja |
| 206 | Gemeine Esche | 14,8 | 2,26 | 18,6 | | nein |
| 207 | Gemeine Esche | 13,5 | 1,29 | 17,5 | | nein |
| 208 | Gemeine Esche | 10,3 | 1,45 | 16,0 | | nein |
| 209 | Bestimmung unmöglich | - | 1,10 | 3,0 | tot | - |
| 210 | Schwarzer Hollunder | 2,7 | 0,60 | 5,2 | Strauch | nein |
| 211 | Zwetschge | 4,1 | 0,72 | 5,1 | | nein |
| 212 | Gemeine Esche | 5,9 | 0,47/0,44/0,41 | 9,8 | 3-stämmig, Wilder Wein | ja |
| 213 | Sommerlinde | 5,7 | 0,88 | 13,0 | außerhalb Plangebiet | ja |
| 214 | Sommerlinde | 7,6 | 1,01 | 10,7 | außerhalb Plangebiet | ja |
| 215 | Gewöhnliche Robinie | 10,1 | 0,82/1,00 | 14,2 | 2-stämmig | ja |
| 216 | Gewöhnliche Robinie | 10,8 | 2,10 | 14,8 | | ja |
| 217 | Gewöhnliche Robinie | 8,0 | 0,72 | 9,1 | | ja |
| 218 | Strauch! | 5,3 | 0,28/0,22/0,22 | 3,5 | 3-st., außerhalb Plangeb. | ja |
| 219 | Gewöhnliche Robinie | 14,3 | 2,48 | 16,3 | außerhalb Plangebiet | ja |
| 220 | Zwetschge | 4,2 | 0,41 | 6,1 | 2-stämmig | ja |
| 221 | Zwetschge | 3,2 | 0,47 | 8,1 | | ja |
| 222 | Bergulme | 11,2 | 1,73 | 18,8 | | nein |

Bereits gerodet:

| | | | | | | |
|-------|---------------|----|------|----|---|----|
| X - 1 | Gemeine Esche | -- | 0,75 | -- | geschützt gemäß Baumschutzverordnung | -- |
| X - 2 | Gemeine Esche | -- | 1,00 | -- | geschützt gemäß Baumschutzverordnung | -- |
| X - 3 | Gemeine Esche | -- | 1,00 | -- | geschützt gemäß Baumschutzverordnung | -- |
| X - 4 | Gemeine Esche | -- | 0,75 | -- | geschützt gemäß Baumschutzverordnung | -- |
| X - 5 | Gemeine Esche | -- | 0,65 | -- | geschützt gemäß Baumschutzverordnung | -- |
| X - 6 | Gemeine Esche | -- | 0,70 | -- | geschützt gemäß Baumschutzverordnung | -- |

**Vohaben- und Erschließungsplan Nr. 01-6 Stadt Landshut
Bestandsbaumkartierung vom 24./ 25.07.2014**

| Baumnr. | Art | Kronen- Æ [m] | Stammumfang [m] | Baumhöhe [m] | Bemerkung | Erhalt ja/nein |
|-------------------|-----|------------------|--------------------|-----------------|-----------|-------------------|
| Schutz- status | | | | | | |

Erläuterungen

Blaue Schrift: Maße geschätzt, keine exakte Messung möglich

Bäume geschützt gemäß Baumschutzverordnung Stadt Landshut

Rodung Bäume unter Baumschutzverordnung durch Investor

Rodung Bäume unter Baumschutzverordnung durch Stadt Landshut

Bäume tot/ abgestorben

Bäume außerhalb Geltungsbereich