

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 02-11 „Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

(Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung)

1. Allgemeines

Das Planungsgebiet liegt im Bereich Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße, am Heuweg, im Geltungsbereich des seit 14.05.1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02-11 „Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße“. In der rechtskräftigen Bebauungsplanung wird der Änderungsbereich als Mischgebiet (MI) gem. Baunutzungsverordnung kategorisiert, diente jedoch seither lediglich als Standort für zwei Einfamilienhäuser und wurde nie gemäß der ursprünglichen Planung als mehrgeschossige Blockrandbebauung realisiert. Das Areal lässt sich in eine nördliche und eine südliche Hälfte trennen. Während die lange Zeit ungenutzt gebliebene, nördliche Hälfte des Plangebietes, einschließlich einem an der Luitpoldstraße, Ecke Heuweg befindlichen Grundstück des Bundes und einem in der Nähe des Heuwegs gelegenen Grundstück der Stadt Landshut durch die Planungsbegünstigte erworben und die dort befindliche Einfamilienhausruine abgebrochen wurde, befindet sich die mit einem zweiten, bewohnten Einfamilienhaus bebaute, südliche Hälfte des Plangebietes im Eigentum privater Dritter.

Bauleitpläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit geht mit der Zielsetzung der vorliegenden Änderungsplanung einher, die im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzte Gebietskategorie Mischgebiet (MI) hin zu Allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern und eine geordnete Nachverdichtung der Bebauung im innerstädtischen Bereich unter besonderem Augenmerk auf Wohnqualität, Freiflächengestaltung und Fassadengestaltung im Sinne einer qualitätsvollen Aufwertung der Gesamtsituation zu erreichen. In diesem Zuge sollen auch die Festsetzungen auf die derzeitige Situation, insbesondere hinsichtlich Schall-, Geo- und Verkehrstechnik angepasst werden. Anlässlich des konkreten Bauvorhabens,

soll der Stadtteil Nikola im Bereich des Stadteingangs an der Berliner Brücke bis zum Knotenpunkt an der Ecke Luitpold- und Rupprechtstraße sinnvoll weiterentwickelt werden. Diese Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungseinheit entspricht sowohl den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung als auch dem § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Landshut zeigt im Plangebiet entlang der Luitpoldstraße bzw. Rupprechtstraße Mischgebiet und dahinterliegend Wohnbaufläche. Das Deckblatt Nr. 4 wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt bzw. geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch Deckblatt Nr. 37. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt. Der Landschaftsplan der Stadt Landshut stellt das Planungsgebiet als Siedlungsfläche dar.

2.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens (gem. § 13a Bau GB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“)

Das vorliegende Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB: Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist bebaut bzw. an allen Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m². Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung beigefügt.

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

Es ist kein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6.033 m² und liegt im Stadtteil Nikola. Das nach Südwesten ausgerichtete Grundstück schließt im Westen

und Süden unmittelbar an die Luitpold- bzw. Rupprechtstraße an. Nördlich wird das Planungsgebiet durch einen bestehenden Fuß- und Radweg begrenzt. Dahinterliegend trennen neben einem Schalthaus der städtischen Werke die angrenzenden und sich am östlichen Geltungsbereichsrand fortsetzenden Geschosswohnungsbauten am Heuweg den Planbereich von der nordwestlich, in ca. 60m Entfernung verlaufenden Flutmulde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die heutigen Grundstücke mit den Flurnummern 1551/11, 1555, 1555/2, 1555/3, 1555/5, 1555/8, 1555/18, 1555/19, 1574/2, jeweils der Gemarkung Landshut.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das bestehende Gelände verläuft homogen im Geltungsbereich und ist nahezu eben. Es liegt auf einer Höhe von ca. 390,25m ü. NN am höchsten Punkt und ca. 389,75m ü. NN am tiefsten Punkt. Zum angrenzenden Gehweg entlang der Luitpoldstraße hin steigt das Gelände um ca. 1m an. Der Boden besteht aus sandigen Kiesen, Niederterrassen des Isartales, darüber finden sich abgelagerte Mutterböden und antropogene Auffüllungen wieder. In Tiefen zwischen 6 und 8 m stehen ohne deutlich ausgeprägte Schichtgrenze die Ablagerungen des Tertiärs an. Hierbei handelt es sich um eine horizontale Abfolge von Sanden, Kiesen und bindigen Bodenschichten aus der oberen Süßwassermolasse.

Die Bebauung der näheren Umgebung wird geprägt durch das im ursprünglichen Bebauungsplan verankerte städtebauliche Konzept mit vier bis siebengeschossiger Wohnbebauungen auf relativ kleinen Grundstücken. Es werden GFZ-Werte von bis zu 1,9 erreicht. Die Gebäude weisen entlang der Flutmulde überwiegend Satteldächer und ansonsten meist Flachdächer auf. Der Kreuzungsbereich Luitpold- und Rupprechtstraße weist viergeschossige Wohnbebauung teilweise mit erdgeschossigen Gewerbeeinheiten auf, die sich mit bis zu sieben Geschossen entlang der Luitpoldstraße bzw. Rupprechtstraße fortsetzen.

Nach der Freimachung liegt die nördliche Hälfte des Änderungsbereichs derzeit brach, in der südlichen Hälfte findet sich als Gebäudebestand ein bewohntes Einfamilienhaus samt Lagerschuppen und Garagen wieder, dem die gesamte südliche Hälfte als Garten zugeordnet ist.

Der Heuweg endet aktuell am östlichen Geltungsbereichsrand der vorliegenden Planung und beherbergt dort derzeit einen Containerstandort. Nördlich liegt ein Schalthaus der Stadtwerke, das mit einer PV-Anlage ausgestattet ist.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Die im Geltungsbereich befindliche Vegetation und Fauna ist in der Anlage der Begründung „Belange des Umweltschutzes“ näher beschrieben. Im nördlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich derzeit ausschließlich im Westen ein schmaler Gehölzstreifen an der etwa 1 m ansteigenden Böschung zur Luitpoldstraße hin - bestehend aus mehreren Obstbäumen sowie Spitz-Ahorn und Esche mit einer Höhe von 8-10 m. Der südliche Bereich besteht zum größten Teil aus einem Garten mit flächigen Gehölzpflanzungen und Einzelbäumen, die zum großen Teil, vor allem im Süden und Westen des Grundstückes, von Obstbäumen geprägt sind (Kirschpflaume, Mirabellen, Walnuss, Spitz-Ahorn, Feld-Ulme und Fichten). Im Süden und Westen ist das Grundstück mit einer Ligusterhecke eingerahmt. Die Vegetationsstrukturen sind der Skizze Bestandssituation M 1:500 (s. Anlage) zu entnehmen.

3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der seit 14.05.1979 rechtskräftige Bebauungsplan 02-11 „Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße“ ist im Änderungsbereich auf die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ausgelegt und setzt gem. Baunutzungsverordnung die

Gebietskategorie Mischgebiet fest. Er spiegelt das städtebauliche Konzept wieder, das zum Zeitpunkt des Baus der Berliner Brücke die neu entstehende Stadteingangssituation ausformuliert. Darin enthalten ist ein hohes Maß an baulicher Nutzung, das für bestehende und geplante Geschosswohnungsbauten GFZ-Werte bis zu 1,9 ermöglicht. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden durch textliche und zeichnerische Festsetzungen, Grund- und Geschossflächenzahlen, teilweise zwingende Anzahl der Vollgeschosse, Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Für den vorliegenden Geltungsbereich wird im rechtskräftigen Bebauungsplan entlang des nördlich verlaufenden Fußweges ein 4-geschossiger Baukörper vorgesehen, daran anschließend entlang der Luitpoldstraße ein teilweise 6- bzw. 4-geschossiger Baukörper, der in einen max. 4-geschossigen Baukörper an der Ecke Luitpoldstraße – Rupprechtstraße mündet. Am östlichen Geltungsbereichsrand schließt die vorgesehene Bebauung mit max. 6 Geschossen unmittelbar an die benachbarte maximal 5-geschossige Bebauung an. Für unterschiedliche Geschossigkeiten werden unterschiedliche Geschossflächenzahlen vorgesehen: So ist als GFZ 1,1 bei 4 und 5 Vollgeschossen bzw. 1,2 bei 6 und mehr Vollgeschossen in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung textlicher und zeichnerischer Festsetzungen kann im Änderungsbereich von einer max. möglichen Geschossfläche von rund 6.600 m² und von einer max. möglichen Grundfläche von rund 2.000 m² ausgegangen werden. Die geplanten mehrgeschossigen Baukörper können Flachdächer mit Innenentwässerung erhalten oder alternativ Satteldächer bzw. Pultdächer mit Ziegeleindeckung. Für die Abwicklung des ruhenden Verkehrs wird der Nachweis erforderlicher Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Die geplante Bebauung mit ihrer teilweise zwingenden Geschossigkeit wird auch als Lärmriegel gegenüber den anliegenden Verkehrstrassen für die bestehende Bebauung am Heuweg vorgesehen. In den Gebäuden an der Luitpoldstraße und Rupprechtstraße werden Lärmschutzmaßnahmen geplant. Das Gelände zwischen Rupprechtstraße und Flutmulde wird zur Auffüllung vorgesehen, sodass das Gelände in Richtung Flutmulde bis auf Dammhöhe etwa genauso ansteigt wie das Stück Luitpoldstraße zwischen Rupprechtstraße und Flutmulde. Die Erdgeschossfußbodenoberkante muss mit dem Baureferat festgelegt und insbesondere auf die Höhenlage der Tiefgaragen abgestimmt werden. In den mehrgeschossigen Baukörpern westlich und östlich an der Luitpoldstraße können im Erdgeschoss Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs, in den Obergeschossen Büros, Arztpraxen usw. nach der Baunutzungsverordnung gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 1 mit 5, oder Wohnungen vorgesehen werden. Die Errichtung von Tankstellen und Betrieben des Kraftfahrzeugreparaturhandwerkes sind im gesamten Planungsgebiet nicht gestattet. Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen und Zäune unzulässig. Von den Bauherren, Bauträgern bzw. Wohnungseigentümern sind private Spielplätze (0-6 Jahren) einzurichten und zu unterhalten. Darüber hinaus werden umfangreiche Festsetzungen zur Eingrünung des Areals getroffen.

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 aus dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Durch die vorliegende Planung wird das im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Baurecht als Blockrandbebauung städtebaulich, insbesondere hinsichtlich seiner Lage und Höhenentwicklung neu formuliert. Ausgehend vom Anschluss an die Bestandsbebauung im Südosten, wird die Bebauung

in Fortsetzung der bestehenden Häuserfluchten mit 4 Vollgeschossen ermöglicht, bis sie auf halber Strecke in Richtung Norden abknickt und durch Pultdach auf 6 Vollgeschosse erhöht wird, um in Verbindung mit der an der gegenüberliegenden Seite der Luitpoldstraße befindlichen Bestandsbebauung, vom Bahnhof über die Flutmulde kommend, ein Stadt-Entree zu bilden. Gleichzeitig kann die Bebauung unter Bezugnahme auf die vorherrschende Eigentümerstruktur in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Die geplanten Geschosswohnungsbauten ermöglichen durch Nachverdichtung eine Verbesserung des Wohnraumangebots. Durch die Anwendung der Richtlinie zum sozialen Wohnungsbau der Stadt Landshut kann familiengerechter Wohnraum geschaffen werden, dem durch die geschlossene, blockrandartige Bauweise gut nutzbare Freibereiche im Innenhof zugänglich sind, die durch umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung wertvollen Freizeit- und Erholungsraum darstellen. Lärmschutzwirkung und umfangreiche Eingrünung der geplanten Bebauung leisten dazu einen Beitrag zur Aufwertung des Quartiers insgesamt.

4.2 Plangutachten

Nachdem der Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung vom 13.11.2014 umfangreiche Empfehlungen zur Änderung einer auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplanes vorgestellten Objektplanung geäußert hatte, wurde von der Planungsbegünstigten in Abstimmung mit der Verwaltung ein Plangutachten durchgeführt und mit Empfehlung des Gestaltungsbeirates vom 19.02.2015 einer von insgesamt vier zur Auswahl stehenden städtebaulichen Entwürfen für die konkrete Objektplanung präferiert. Der Gestaltungsbeirat sah u.a. die Baumasse durch die Ausformulierung einer dem Grundstücksverlauf folgenden, mehrfach geknickten Randbebauung relativiert und dadurch gleichzeitig die Möglichkeit zur Ausbildung eines ruhigen Innenhofes geschaffen. Aus der geometrischen Grundannahme ergäbe sich selbstverständlich die Bildung eines Kopfbaus zur Flutmulde, der mit der gegenüberliegenden Bebauung ein angemessenes Stadt-Entree schaffe. Um die Planungsüberlegungen realisieren zu können, beschloss der Bausenat der Stadt Landshut bereits in seiner Sitzung vom 06.02.2015 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-11 „Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße“ durch Deckblatt Nr. 4, stimmte einem Bebauungsplandeckblatt im Grundsatz zu und fasste gleichzeitig Beschluss über die Form der Bürgerbeteiligung. Während der in der Zeit vom 17.03.2015 bis 17.04.2015 durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden sowohl das Bebauungsplandeckblatt vom 06.02.2015 als auch der in der Gestaltungsbeiratssitzung vom 19.02.15 bevorzugte städtebauliche Entwurf aus dem Plangutachten ausgelegt. Das vorliegende Bebauungsplankonzept beinhaltet den vom Gestaltungsbeirat bevorzugten städtebaulichen Entwurf.

4.3 Festsetzungen zur Bebauung

4.3.1 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah für einen kleinen Bereich an der Apianstraße Allgemeines Wohngebiet, südlich der Herzog-Albrecht-Straße für das ehem. Vereinsgelände des TC-Rot-Weiss Landshut e.V. 1899 Gemeinbedarfsfläche und für die Gebäude an der Rupprechtstraße, ebenso wie für den restlichen Geltungsbereich, Mischgebiet vor. Im Zuge der Etablierung von Einzelhandelsbetrieben auf dem ehem. Vereinsgelände des TC-Rot-Weiss Landshut e.V. 1899 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan südlich der Herzog-Albrecht-Straße aufgehoben. Im restlichen Plangebiet führte die im ursprünglichen Bebauungsplankonzept mit der Festsetzung von Mischgebietsflächen verfolgte Etablierung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Wohnen und Arbeiten in der Rückschau nicht zum gewünschten Erfolg. Derzeit stellt sich das Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten als unausgewogen zu Lasten des Arbeitens dar. Vor allem die hohen Geschosshöhen der bestehenden

Wohngebäude im Geltungsbereich verhindern, dass die Ausgewogenheit zwischen Wohnen und Arbeiten selbst durch die Etablierung entsprechender Nutzungen im Änderungsbereich herstellbar wäre.

Abweichend von der im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung vorgesehenen Gebietskategorie Mischgebiet (MI), wird für den vorliegenden Änderungsbereich bezüglich der Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit nachfolgenden Beschränkungen festgesetzt: Gem. § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 nicht zugelassen werden. Für das Wohngebiet werden auf Grund unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung die Teilbereiche WA1 und WA2 gebildet. Die Änderung der Gebietskategorie bietet die Möglichkeit, das durch die aktuell sehr hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt geringe Wohnraumangebot zu erhöhen. Auf diesem Weg bietet sich durch das Vorhaben auch die Chance, die seit Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplanes ausstehende Realisierung des Blockrandes an Luitpold- und Rupprechtstraße zu vollenden und damit die für die rückwärtigen Bestandsgebäude geplante Barrierewirkung zu entfalten. Das Plangebiet wird nach Realisierung des vorliegenden Vorhabens vollständig bebaut sein. Bestehende Nutzungen werden durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt. Während die Zulässigkeit von Vorhaben, die dem Wohnen dienen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungsplanung auf Grund der schon bestehenden Unausgewogenheit durch die vorliegende Planung nicht erheblich verschlechtert wird, wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die dem Arbeiten dienen nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet weist überwiegend Wohnnutzung auf. Um in diesem Wohngebiet eine gewisse Beruhigung zu erreichen, wurde ein Erschließungskonzept gewählt, welches diesem Wohnumfeld gerecht wird. Da jedoch diese interne Verkehrserschließung eine von außen herangebrachte zusätzliche Verkehrsbelastung nicht aufzunehmen vermag, werden im Änderungsbereich die Beschränkungen gem. Ziffer 1.1 der Satzung festgesetzt. Diese in der Beschränkung aufgeführten Einrichtungen bringen erfahrungsgemäß ein erhebliches Verkehrsaufkommen mit sich, wobei die nach den Richtlinien vorgeschriebenen Stellplätze gegenüber den tatsächlich benötigten in der Regel nicht ausreichen. Dadurch werden zwangsläufig öffentliche Flächen beansprucht, was im vorliegenden Fall aufgrund der Planung zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung führen würde.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind auch Flächen für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ist jeweils 20% der durch die vorliegende Deckblattänderung ermöglichten Geschossflächenmehrung förderfähig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung herzustellen. Im Rahmen dieses Plangebietes werden insgesamt Wohngebäude in der Größenordnung von rund 9.100 m² Geschossfläche geschaffen. Somit ergibt sich eine Mehrung von dem Wohnen dienenden Geschossflächen von rund 5.800 m². Daraus ergibt sich, dass rund 14 Wohneinheiten förderfähig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung herzustellen sind.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde auf Basis der Baunutzungsverordnung von 1977 (BauNVO a.F.) erlassen. Die vorliegende Planung weicht davon ab und bezieht ihre Festsetzungen auf die Baunutzungsverordnung von 1990, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung orientiert an heutigen Gegebenheiten gewährleisten zu können. Die vorliegende Planung ermöglicht durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) eine Bebauung auf insgesamt max. rund 2.170m² Grundfläche, davon rund 1030m² im WA1, mit einer Geschossfläche von insgesamt max. rund 9.100m², davon rund 4.960m² im WA1. Durch Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung in den beiden Teilbereichen

WA1 und WA2 in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und maximaler Wand- bzw. Firsthöhen, wird die mit dem städtebaulichen Entwurf verfolgte Herausbildung eines Stadt-Entrees an der Flutmulde mit Absenkung zu der im Kreuzungsbereich vorhandenen Geschossigkeit, orientiert an der Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung, fixiert. Mit Blick von der Luitpoldstraße (391,25müNN) weist das Gebäude am Kopfbau eine Höhe von rund 21m (max. 412,25müNN) bzw. an der Kreuzung eine Höhe von rund 15m (max. 406,25müNN) auf. Die Baumasse kann durch die Ausformulierung einer dem Grundstücksverlauf folgenden, mehrfach geknickten Randbebauung relativiert und dadurch gleichzeitig ein ruhiger Innenhof geschaffen werden. Dem Innenhof zugewandt, wird außerdem eine Anbauzone für max. 8m² je zugehöriger Wohneinheit große Balkone vorgesehen. Die Lage der Baufenster wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert und ergänzt den bisher lückenhaften Blockrand hin zu den Straßentrassen, um für den dortigen Bereich ein möglichst harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu erreichen. Durch die Beschränkung von Tiefgaragen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen auf die dafür vorgesehenen Flächen, bietet die vorliegende Änderungsplanung die Möglichkeit, qualitativ hochwertige Grün- bzw. Freiräume zu schaffen. Die Festsetzung max. 110 zulässiger Wohneinheiten wurde getroffen, um eine städtebaulich wünschenswerte Bebauung mit Wohnungen mit größeren Wohnflächen zu erhalten.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer flächenmäßig lediglich durch die Obergrenzen der BauNVO und den Stellplatzbedarf limitierten Tiefgarage im Innenhofbereich vor. Während die ermöglichte Grundfläche der Bebauung oberhalb der Geländeoberfläche nahezu unverändert bleibt, beinhaltet die vorliegende Planung im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan eine Grundflächenmehrung unterhalb der Geländeoberfläche. Die Mehrung resultiert aus der Tatsache, dass Tiefgaragen nach Maßgabe der BauNVO a.F. bei der Berechnung der Grundfläche nicht zu berücksichtigen waren, jedoch heute gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, sowie aus der Tatsache, dass der Stellplatzbedarf heute deutlich höher liegt als dies Ende der 70er Jahre der Fall war. Die vorliegende Planung trifft daher Festsetzung, dass für bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Ausmaß von bis zu max. rund 4.636m² (0,85 im WA 1 bzw. max. 0,80 im WA 2) nach § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 2 und 3 zulässig ist. Dadurch wird der beabsichtigten Schaffung eines Stadt-Entrees unter Berücksichtigung der in der Umgebung bereits vorhandenen baulichen Dichte Rechnung getragen und durch größtenteils unterirdische Abwicklung des ruhenden Verkehrs gleichzeitig wertvoller innerstädtischer Freizeit- und Erholungsraum zur Verbesserung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen. Die mehrgeschossige Blockrandbebauung trägt in diesem Sinne außerdem dazu bei, die benachbarte Bebauung vor Lärmeinwirkungen zu schützen, während für sie selbst umfangreiche Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden. Durch die Weiterentwicklung und Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen wird den vorrangigen Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans entsprochen, vorhandene Infrastruktur besser genutzt, die Innenentwicklung vorangetrieben und außerorts zunehmender Zersiedlung, Flächenversiegelung und Flächenfraß entgegengewirkt.

Umfangreiche Festsetzung von Grünordnungsmaßnahmen, insbesondere extensive Dachbegrünung, intensive Begrünung der Tiefgaragenflächen, Festlegung von Mindestaufbauhöhen zur nachhaltigen Entwicklung der Vegetation auf den unterbauten Bereichen, Festlegung von teiloffenporigen Belägen und Sammlung und Versickerung der Dach- und Oberflächenwässer vor Ort, leisten wesentliche Beiträge zur Minimierung des Versiegelungsgrads und damit zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Die vorliegende Planung beinhaltet im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan ebenso Abweichungen hinsichtlich der Geschossigkeit. Die Geschossigkeit wurde im Planungskonzept mit 4 bis 6 Vollgeschossen, einem Sockelgeschoss als Versorgungsebene und einer unterirdischen Tiefgaragenebene vorgesehen. Die Geschossflächenzahl im Planungsgebiet orientiert sich an der parallel zum Bebauungsplanverfahren entwickelten Objektplanung und wird auf max. 1,76 (WA 1) bzw. 1,47 (WA 2) festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Geschossfläche von max. rund 9.100m², davon rund 4.960m² im WA 1 bzw. eine Geschossflächenmehrung im Vergleich zur ursprünglichen Planung von rund 2.500m². Dies führt zu einer Überschreitung der Geschossflächenobergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO von GFZ 1,2. Die städtebauliche Zielsetzung der vorliegend verdichteten Bauweise bei gleichzeitiger Schaffung attraktiver Freiflächen im unmittelbaren Wohnumfeld, die gewünschte Weiterentwicklung und Nachverdichtung innerstädtischer Flächen und die bewusste Orientierung der Geschossigkeit an den umgebenden nachbarschaftlichen Baustrukturen zur Schaffung eines Stadt-Entrees führen zu erhöhter Geschossigkeit und begründen die Überschreitung. Durch die bereits genannten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO für die Überschreitung der GFZ-Obergrenze erfüllt werden können.

4.3.3 Bauweise

Bei der Festsetzung geschlossener Bauweise ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

4.3.4 Abstandsflächen

Durch Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Geschossigkeit der Baukörper ergeben sich in der ursprünglichen Planung Abweichungen von der Abstandsflächenregelung gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken nördlich, außerhalb des Änderungsbereiches. Es werden generell abweichende Abstandsflächen festgesetzt, soweit sich geringere Abstandsflächen als in Art. 6 Abs. 3 u. 4 BayBO vorgeschrieben ergeben.

Während innerhalb des Änderungsbereiches die Abstände der Gebäude (ohne Garagen) in der vorliegenden Änderungsplanung so groß sind, dass keine Überdeckung von Abstandsflächen stattfindet, ergeben sich im WA1 durch die Festsetzung der Baufenster, Wandhöhen und der Dachform bzw. -neigung Abweichungen von der Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO: Die Abstandsflächen gem. BayBO für die vorliegende Änderungsplanung überschreiten die Straßenmitte an der Luitpoldstraße sowie die Wegmitte am bestehenden Fuß- und Radweg zwischen Luitpoldstraße und Heuweg, überdecken sich mit Abstandsflächen der Nachbarbebauung Luitpoldstraße 73, 75 u. 90 sowie Heuweg 1 u. 10 und erstrecken sich auf die Nachbargrundstücke Heuweg 1, 10 und Luitpoldstraße 90.

Während die Lage der Baukörper am nördlichen Geltungsbereichsrand nahezu gleich bleibt, beinhaltet die vorliegende Planung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine Veränderung der Lage der Baukörper hin zum Straßenraum am westlichen Geltungsbereichsrand sowie teilweise eine Erhöhung der Geschossigkeit insbesondere am nördlichen Geltungsbereichsrand sowie die Ausweisung der Einhausung der Tiefgaragenzufahrt samt überdachter Fahrradständer am östlichen Geltungsbereichsrand. Schon die ursprünglich vorgesehene Lage und Höhenentwicklung der Baukörper bewirkte eine Abweichung von der Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO, die durch die vorliegende Änderungsplanung zwar verstärkt wird. Aufgrund der bereits bestehenden, verdichteten, urbanen Bebauung am Heuweg in Abwägung mit der städtebaulichen Zielsetzung sowie den Notwendigkeiten von Belichtung und Belüftung ist dies jedoch als annehmbar einzustufen. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist gewährleistet.

4.4 Gestaltungsfestsetzungen

Parallel zur Bebauungsplanänderung wurde vom Investor in Abstimmung mit der Verwaltung im Rahmen eines Plangutachtens mit Empfehlung des Gestaltungsbeirates vom 19.02.2015 einer von insgesamt vier zur Auswahl stehenden Entwürfen für die konkrete Objektplanung präferiert und zur Gestaltungsbeiratssitzung vom 09.07.2015 weiterentwickelt. Davon ausgehend wurden die gestalterischen Festsetzungen grundsätzlich zurückhaltend getroffen. Die Bebauung im Geltungsbereich wird in Form eines Lückenschlusses entlang Heuweg, Luitpold- und Rupprechtstraße und der benachbarten Bestandsbebauung geplant. Als Dachform wird für alle Baukörper ein begrüntes Flachdach vorgesehen. Im Übergangsbereich von WA2 und WA1 bzw. von 4 auf 6 Geschosse wird Pultdach mit max. 18° Dachneigung vorgesehen sowie der First festgesetzt. Die dahinterliegenden Pultdachflächen können teilweise mit Dachterrassennutzung ausgeführt werden. Um das Erscheinungsbild der Bebauung harmonisch zu gestalten, wird festgesetzt, dass Dächer mit einer umlaufenden Attika auszuführen sind, die Höhenunterschiede gleichmäßig fallend, ohne Versprünge bewältigt. Brüstungen dürfen die Attika nicht übersteigen. Um für die in zwei Bauabschnitten geplante Bebauung des Areals trotz zeitlicher Unterschiede eine einheitliche Gestaltung zu sichern, wird festgesetzt, dass aneinandergebaute Bauteile einander anzugleichen sind. Mittels Hinweis durch Schemaschnitt wird die aus der parallel entwickelten Objektplanung vorgesehene Ausführung im Bereich der Pultdachsituation im Übergangsbereich verdeutlicht. Unterschiedliche Aufschüttungen der Tiefgaragendecke sind mit Mauern in erforderlicher Absturzhöhe und seitlich befestigtem Handlauf auszuführen, um eine eindeutige Trennung zwischen oberirdischen Parkflächen, Aufstellbereichen für Abfallentsorgung und Wendeanlage zu ermöglichen. Festsetzungen zu Anbauzonen im Innenhof regulieren Lage und Größe von Balkonen im Sinne eines harmonischen Erscheinungsbildes. Die nicht zum Innenhof orientierten Aufenthaltsbereiche an Außenseiten der Nord-, Süd- oder Westfassaden werden aus immissionsschutztechnischen Gründen als Loggien mit Schiebeverglasung vorgesehen. Für die Nord- und Westseiten der Einhausung der Tiefgaragenzufahrt am Heuweg mit Anschluss an die als „private Grünflächen – Fassadenbegrünung, nicht einzäunbar“ festgesetzten Flächen wird eine Begrünung mit Kletterpflanzen vorgesehen, um Wohn- und Freiraumqualität des Innenhofs zu stärken.

4.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Abweichend von den in der ursprünglichen Planung größtenteils vorgesehenen Verlagerung der Freiflächengestaltung auf einen im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens vorzulegenden Freiflächenplan, werden in der vorliegenden Planung detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, um naturschutzrechtlichen Maßstäben gerecht werden und durch umfangreiche Eingrünung der geplanten Bebauung einen Beitrag zur Aufwertung des Quartiers insgesamt sichern zu können:

4.5.1 Private Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich festgesetzten Zugänge im Hofbereich sind in versickerungsfähiger Bauweise (Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) festgesetzt. Davon ausgenommen sind die Zuwegungen zu den Hauseingängen, die Zufahrt und Fahrgasse zwischen den Stellplätzen, welche als Asphaltflächen oder Splittmastix in hellen Farbtönen herzustellen sind. Hierdurch wird mehreren Umweltbelangen, v.a. im Hinblick auf das Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildung, Verringerung der Hochwasserspitzen) bzw. den Anforderungen durch die jeweilige Benutzung Rechnung getragen.

4.5.2 Grünflächen und Bepflanzung

Innerhalb des Geltungsbereichs müssen die Gehölze im südlichen Abschnitt und der Gehölzstreifen im Westen aufgrund der Gebäudeplanung und der Unterbauung mit der Tiefgarage gerodet werden. Darunter fallen auch von der Baumschutzverordnung geschützte Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang (StU). Die zu entfernende Gehölze sind mit Planzeichen gekennzeichnet. Der Baumbestand ist im Einzelnen in der „Skizze Bestandssituation“ M 1:500 im Anhang der Begründung ablesbar. Eine detaillierte Beschreibung und tabellarische Auflistung erfolgt in den Belangen des Umweltschutzes auf den Seiten 2-4 (s. Anlage).

Die privaten Grünflächen tragen als Gesamtkonzept zu einer Durchgrünung des Quartiers bei und erhöhen die Wohn- und Freiraumqualität. Die Erforderlichkeit einer strapazierfähigen, nutzbaren Grünfläche wird in den Vordergrund gestellt, um einen Treffpunkt der Bewohner im Quartier zu ermöglichen. Der Höhenunterschied vom Heuweg (Wendehammer) zu den Rasen- und Staudenflächen im Hofbereich auf der Tiefgarage wird durch zwei Rampen nach Norden bzw. Süden abgefangen. Niedrige Mauern betonen den Raum. Die Erschließung der hofseitigen Eingänge erfolgt über einen Rundweg.

Es werden im Bereich des Straßenraums zur Luitpoldstraße sowie entlang des Heuweges attraktive kleiner wüchsige Straßenbäume mit Blütenaspekt und Herbstfärbung vorgesehen – die Chinesische Wild-Birne und der Feld-Ahorn „Elsrijk“. Im Norden und Westen entlang der Fassaden werden unter anderem auch kleiner wüchsige Straßenbäume verwendet, um eine Anleiterung der Feuerwehr oberhalb der Baumkrone zu ermöglichen. Die Planung ist so konzipiert, dass im Bereich des Innenhofes keine Aufstellflächen für die Feuerwehr benötigt werden. Die private Grünfläche südlich der Stellplätze wird als Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen hergestellt um der Feuerwehr sowie den Müllfahrzeugen die Möglichkeit zu bieten diesen Bereich zu überfahren. Die wechselnde Belagsfläche soll die Pkw-Fahrer zudem daran hindern diese Fläche als Durchfahrtsbereich zu verwenden. Gegebenenfalls sind hier weitere Absperrungen im Zuge der Bauausführung zu überdenken.

Um die Stellplätze im Norden nicht direkt an die Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1539/11 angrenzen zu lassen, wird zwischen dem Tiefgaragenaufbau des Nachbargrundstückes und den Stellplätzen eine flächige Gehölzpflanzung (nur Sträucher) vorgesehen. Im Nahbereich der Gebäudefassaden und der Mauern sind auch Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Im Bereich des Innenhofs werden zudem entsprechend den Maßgaben der BayBO auf Grund der zum Zeitpunkt der Änderung differenzierten Eigentümerstrukturen zwei Spielplätze, jeweils für WA1 bzw. WA2 festgesetzt. Diese sind vornehmlich für die Altersgruppe 0-6 Jahre auszubilden. Dies ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung und im Zuge der Realisierung des Vorhabens umzusetzen. Die Spielplätze werden durch die Gehölzpflanzungen räumlich gefasst. Diese Gehölzpflanzungen haben den zusätzlichen Aspekt eine direkte Einsicht der Erdgeschossbalkone von außen zu minimieren, die sich nach Süden fortsetzt. Zudem wird durch die Bepflanzung mit Gehölzen überwiegend vor den Eingängen verhindert, dass Abkürzungen der Wege entstehen.

Weiterhin werden im Hofbereich 15 Obstbaum-Hochstämme festgesetzt. Hier ist eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage mit mindestens 0,80 m mächtiger durchwurzelbarer Bodenschicht zu gewährleisten (siehe textliche Festsetzung zu Grünordnung, Punkt 3.3). Die Bepflanzung mit Apfelsorten, Quitte, Mirabellen und Zierkirschen schafft einen attraktiven Freiraum mit wechselndem Blüh- und Fruchtaspekt. Gleichzeitig wird hierdurch zumindest ein gewisser Ausgleich für die im Zuge der Baumaßnahme zu rodenden Obstgehölze geschaffen.

Ein weiteres Ziel ist es, die versiegelten Bereiche weitestgehend zu minimieren (siehe Festsetzung zur Grünordnung, Punkt 1.1). Für die befestigten Flächen im Hofbereich ist eine wasserdurchlässige Bauweise festgesetzt. Zudem wurde in der parallel

entwickelten Objektplanung Aussparungen in den Tiefgaragen zur Versickerung vorgesehen. Zugleich bewirkt die verbindlich festgesetzte extensive Dachbegrünung auf knapp 90% der Hauptbaukörper ebenfalls eine Optimierung in Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Wasser (Retention / Oberflächenwasserbeseitigung). Hierdurch wird auch im Rahmen der Möglichkeiten der großflächigen Unterbauung durch die Tiefgarage Rechnung getragen.

Der Straßenraum zur Luitpoldstraße und die nordseitigen Gebäudevorzonen zur Trafostation werden durch flächige Belagsflächen vor der Gebäudefassade gekennzeichnet (Pflasterflächen, am Nordrand zugleich Feuerwehrezufahrt). Nur am Südrand erfolgen Zuwegungen durch die Rasenflächen zu den einzelnen Eingängen. Die Raumbildung des Quartiers wird durch die hauptsächlich im Süden geplanten Großbäume (Spitz-Ahorn) unterstützt. Es wurden Baumarten ohne aggressive Wurzelsysteme ausgewählt. Es besteht unter Umständen die Notwendigkeit bei einzelnen Baumstandorten vor allem entlang der Luitpoldstraße Wurzelschutzmaßnahmen – aufgrund der vorhandenen Leitungstrassen im Geh- und Radweg – vorzusehen. Es ist nicht auszuschließen, dass ein Abstand von 2,50 m von den festgesetzten kleiner wüchsigen Straßenbäumen zu den Leitungen hier nicht eingehalten werden kann.

Die zu pflanzenden Bäume sind mit Pflanzqualität (H 4 x v., StU 20-25) lagegenau festgesetzt. Im Bereich der Baumstandorte sind jeweils 2,50 x 2,50 m große Baumscheiben vorzusehen. Anstelle der Baumscheiben ist die Verwendung überfahrbaren Wurzelsubstrats mit einem Volumen von mindestens 12 m³ je Baum zulässig.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Gehweg- und Straßenbereich sowie in den privaten Grünflächen befindenden Leitungstrassen der Deutschen Telekom, der Bayernwerk AG und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal, Fernmeldekabel) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten. Eine Fassadenbegrünung an den Nordseiten sowie an der Westseite der Tiefgaragenzufahrten wird lagegenau im Plan definiert. Diese ist zur attraktiven Gestaltung der notwendigen Einhausung der Tiefgaragenzufahrten festgesetzt. Hierdurch wird eine optische Aufwertung zum Wendehammer, zu den Stellplätzen sowie zum Hofbereich erzielt. Es sind im Abstand von max. 1,50 m Kletterpflanzen entlang der Fassade zu pflanzen. Die Arten und ihre Eignung für die West- bzw. Nordseite sind der beigefügten Artenliste zu entnehmen (vgl. Festsetzung zur Grünordnung, Punkt 3.2).

4.6 Erschließung

Während die Baukörper im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan u.a. näher an die Straßentrassen rücken, entstehen im Innenhof in Verbindung mit einer überarbeiteten Erschließungs- und Brandschutzsituation qualitätvolle und gut nutzbare Freibereiche, die neben Freizeit- und Erholungsraum auch eine Wendeanlage für PKW, den ruhenden Verkehr sowie einen öffentlichen Containerstandort u.a. in Form einer Unterflurcontaineranlage beherbergen sollen.

4.6.1 Verkehrserschließung

Über die umliegenden öffentlichen Verkehrswege an der Rupprechtstraße, Luitpoldstraße, Heuweg und Flutmulde kann die fußläufige, barrierefreie Erschließung der Bebauung sowie die Anbindung an das örtliche und überörtliche Fahrradnetz nachgewiesen werden. Im Innenhof besteht die Möglichkeit die Baukörper über eine ringartig angelegte Durchwegung mit Rampen zur Bewältigung von Höhenunterschieden barrierefrei fußläufig oder mit Fahrrad zu erreichen. Das Planungsgebiet ist vor allem durch die Nähe zum Hauptbahnhof und den daran angegliederten Busbahnhof gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs ist größtenteils in großflächigen Tiefgaragen vorgesehen, um das Grundstück unter entsprechender Würdigung und Integration grünräumlicher Qualitäten

sowie Aufwertung der Wohnqualität nutzen zu können. In der vorliegenden Planung wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 110 Einheiten begrenzt, sodass sich in Verbindung mit der parallel stattfindenden Objektplanung ein Bedarf von ca. 155 Stellplätzen abschätzen lässt. In der parallel entwickelten Objektplanung werden 158 Tiefgaragenstellplätze, davon 72 im WA1, geplant. Daneben bieten insgesamt 23 oberirdische Stellplätze, davon 19 im WA1, die Möglichkeit, in Verbindung mit Studentenwohnen, dem Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen und einem geringfügigen Stellplatzüberhang, die Anforderungen der Stellplatzsatzung zu erfüllen und erhöhten Parkdruck im öffentlichen Straßenraum zu verhindern. Die Zufahrt zum Plangebiet bzw. zu den Tiefgaragen erfolgt über den Heuweg bzw. die Wendeanlage am Heuweg sowie über ein weiteres Tiefgaragenportal an der Rupprechtstraße. Für die südliche Tiefgaragenzufahrt an der Rupprechtstraße wird aufgrund der hohen Frequentierung der Rupprechtstraße und der Nähe zum Knotenpunkt an der Luitpoldstraße nur Rechtsein- bzw. Rechtsausfahrten zulässig. Durch zwei geplante Möglichkeiten der Tiefgaragenzufahrt in Kombination mit den im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens zwischen den Grundstücks-eigentümern bestellten gegenseitigen Tiefgaragenein-, ausfahrts- und -durchfahrtsrechten, wird die Entschärfung der durch die vorliegende Planung verursachten Ziel- und Quellverkehre im Bereich Heuweg ermöglicht. In der parallel entwickelten Objektplanung werden ca. 300 Fahrradabstellplätze, davon ca. 170 im WA1 geplant. Diese werden größtenteils in den Baukörpern sowie teilweise in der Planzeichnung dafür vorgesehenen, oberirdischen Bereichen nachgewiesen.

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde die öffentliche Wendeanlage aus straßenrechtlichen Gründen nicht zur Widmung als Eigentümerweg, sondern als Ortstraße - wie auch schon der restliche Bestand am Heuweg - vorgesehen. Die vorliegende Planung setzt durch Planzeichen fest, dass im Bereich der Wendeanlage keine Unterbauung durch Tiefgaragen stattfindet.

4.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Baugebiet wird an die städtische Kanalisation (Mischwasserkanal) angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgen durch die Stadtwerke Landshut. Im Planbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro) und der Deutschen Telekom. Zudem kommen sowohl im Heuweg als auch in der Rupprechtstraße Mischwasserkanäle der Stadtwerke Landshut zu liegen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft außerdem im Bereich des Gehwegs an der Luitpoldstraße ein Fernmeldekabel der Fa. Bayernwerk. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Veränderung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren (min. 4 Wochen). Das Gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei Abbrucharbeiten von Bestandsgebäuden ist spätestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten ein Antrag auf Abtrennung von Hausanschlüssen bzw. Demontage von Zählern beim jeweiligen Versorger zu stellen. In den Hinweisen durch Text wird daher auf den Umgang mit Ver- und Entsorgungsanlagen hingewiesen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

4.6.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung: Die Abdeckung des Grundschutzes wird durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut und die dafür geltenden gesetzlichen Regelungen gewährleistet (DVGW W 405 ist zu beachten). Feuerwehrflächen: Die Mindestanforderung der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden. Feuerwehrezufahrt: Die vorliegende Planung beinhaltet im Vergleich zur ursprünglichen Planung eine

Überarbeitung hinsichtlich des Erschließungskonzepts. Dieses Konzept sieht nun den Ringschluss am Heuweg teils auf privaten Verkehrsflächen, teils auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu Gunsten einer qualitativ höherwertigen Baustruktur im Zusammenhang mit einem großzügigeren Freiflächenangebot vor. Dabei werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, lediglich als Wendeanlage für Pkw dimensioniert und die notwendige Befahrbarkeit von privaten Verkehrsflächen für Müll- und Rettungsfahrzeuge dinglich gesichert. Die vorliegende Planung ist so konzipiert, dass mittels durchgesteckter Wohneinheiten keine Aufstellflächen für die Feuerwehr im Innenhof benötigt werden. Die Verbreiterung der zur Überwindung des Höhenunterschieds zwischen Luitpoldstraße und Heuweg bestehende Rampe an dem am nördlichen Geltungsbereichsrand verlaufenden Fuß- und Radweg für die Benutzung durch die Feuerwehr wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung vertraglich gesichert. Im Ergebnis kann so die Feuerwehrezufahrt zur vorliegend geplanten Bebauung gänzlich von umliegenden öffentlichen Flächen an der Rupprechtstraße, Luitpoldstraße und am Heuweg sichergestellt werden. Im Norden und Westen entlang der Fassaden werden unter anderem auch kleiner wüchsige Straßenbäume verwendet, um eine Anleierung der Feuerwehr oberhalb der Baumkrone zu ermöglichen.

4.6.4 Weitere Infrastruktur

In der weiteren Umgebung zum Geltungsbereich befinden sich Schulen unterschiedlicher Art, insbesondere die Nikolaschule als Grund- und Mittelschule, das Kloster Seligental mit Grundschule, Wirtschaftsschule und Gymnasium, die Berufsschule I und Kindergärten mit Kinderkrippen im Stadtteil Nikola bzw. der AWO. Wohnortnaher Einzelhandel ist in etwa 500m vom Baugebiet entfernt, in der Rupprechtstraße vorhanden.

4.6.5 Abfallbeseitigung

In der parallel entwickelten Objektplanung werden belüftete Räume für die Sammlung der Abfälle in der Tiefgarage vorgesehen. Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet bzw. im Plangebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

5. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

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

Der Stadtrat hat sich mit Umweltsenatsbeschluss vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit Erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung Erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

(EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Richtung Süden ausgerichteten Baukörper ermöglichen den Einsatz von Kollektorflächen. Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöllagerung empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar). Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. In diesem Fall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417). Durch die Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut werden im Planungsgebiet in Anlehnung an die Kraftfahrzeugstellplätze ausreichend Stellplätze für Fahrräder geschaffen, die eine klimafreundliche Mobilitätsform begünstigen sollen.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung des nördlich gelegenen Teilbereiches durchgeführt. Die Ergebnisse fanden im Baugrundgutachten des Büros GeoLab aus Mallerdsdorf-Pfaffenberg vom 29.01.2015 Eingang. Da die Aufschlüsse einen geringen Detaillierungsgrad aufweisen und für den südlichen Bereich gar keine Aufschlüsse vorliegen, wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Baugrundgutachten einzuholen, um die nachfolgend aufgeführten Schlussfolgerungen zu verifizieren:

6.1 Baugrund

Die durchgeführten Felderkundungen haben den aufgrund der regionalen geologischen Situation zu erwartenden Bodenaufbau im Wesentlichen bestätigt. Generalisierend wurden die Bodenschichten vom Gutachter in 2 signifikante Schichtpakete zusammengefasst:

DIN 4022	DIN 18 196	nach DIN 18 300	Bodenklasse	Frostklasse
Mutterboden	OU, OH		1	2
Flussschotter	GW, GI		3 – 4	1

Aufgrund der anstehenden, eindeutig sensorisch nach DIN 4022 beschreibbaren Bodenschichten und aus Erkundungen aus Bauvorhaben in der Umgebung wurde durch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durch den Gutachter auf die Durchführung von Rammsondierungen zur Bestimmung der Tragfähigkeit verzichtet. Die Bodenverhältnisse lassen grundsätzlich tragfähigen Baugrund erwarten. Vom Gutachter wurde Flachgründung auf einer im Gutachten näher bestimmten Bodenplatte vorgeschlagen.

6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Der Grundwasserstand im Änderungsbereich ist weitgehend von den Abflussverhältnissen der Isar und der Flutmulde abhängig. Beim Tiefbauamt der Stadt Landshut stehen Messstellen zur Beobachtung des oberflächennahen Grundwasservorkommens zur Verfügung. Die Aufzeichnungen ermöglichen einen Überblick über die Grundwasserverhältnisse und deren zeitliche Veränderungen. Im Rahmen der Projektplanung können die Auswertungen der Messreihen über das Tiefbauamt der Stadt Landshut eingesehen werden. Die gemessenen

Grundwasserstände und Informationen zu den Stammdaten der Grundwassermessstellen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut im Stadtgebiet sind über den Internetkartendienst www.gkd.bayern.de für jeden Bürger einsehbar. Aus den seit 1964 erhobenen Daten der Grundwassermessstelle Nr. 15621 des Wasserwirtschaftsamtes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet (Nikolakirche, GOK 390,53m ü. NN) gehen folgende Werte hervor:

Höchster Wasserstand:	388,83m ü. NN
Mittlerer Wasserstand:	386,79m ü. NN
Niedrigster Wasserstand:	386,25m ü. NN

Dabei ist zu beachten, dass die Messungen nicht kontinuierlich erfolgten, sodass eventuelle Spitzenstände nicht erfasst sind. Grundsätzlich obliegt es den Bauherrn bzw. Planern, welcher Grundwasserstand für die Bebauung als maßgeblich angesetzt wird. Die mittleren und maximalen Grundwasserstände sollten im Rahmen der Genehmigungsplanung mit den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden abgestimmt werden. Für die Bemessung der Gebäude wird empfohlen, den höchsten gemessenen Grundwasserspiegel noch mit einem Sicherheitszuschlag zu erhöhen.

Im Rahmen der Felderkundungen zum vorliegenden Änderungsverfahren wurden Grundwasserhorizonte bei etwa 3m unter der natürlichen Geländeoberkante angetroffen. Dabei handelt es sich laut Gutachter um eine Momentaufnahme, jahreszeitlich bedingt ist mit deutlichen Abweichungen des Grundwasserstandes zu rechnen. Ein Ockerhorizont in 1,4m unter GOK wurde als Indiz auf den Hochwasserhorizont gewertet. Die hydraulische Verbindung mit der Flutmulde wurde bestätigt. Der Bemessungswasserstand ist laut Gutachter nahe GOK anzusetzen.

Bei langanhaltenden Niederschlagsperioden und bei Isarhochwasser muss damit gerechnet werden, dass das Grundwasser bis nahe an die Geländeoberfläche ansteigt. In der vorliegenden Planung wird empfohlen, Unterkellerungen als dichte auftriebssichere Wannen (z. B. weiße Wanne) und Anschlüsse wasserdicht auszubilden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu entwässern. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation ist nur rückstaufrei und unter Vorhaltung von ausreichenden Retentionsvolumina (z.B. intensive Dachbegrünung, Pufferbehälter) zulässig. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist. Flächen zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sind auf Grund der Möglichkeit zur großflächigen Tiefgaragenunterbauung im Plangebiet selbst nur peripher vorhanden, daher ist in der Bauausführung darauf zu achten, ausreichend dimensionierte Flächen in der Tiefgarage auszusparen, um anfallendes Niederschlagswasser dorthin entwässern zu können. Der Bebauungsplan weist mittels Hinweis durch Text darauf hin, dass bei der Versickerung von Niederschlagswasser die Vorgaben des WHG, des BayWG, der NWFreiV, sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138 zu beachten sind. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

6.3 Baugrube und Wasserhaltung

Je nach Grundwasserstand kann eine Wasserhaltung notwendig werden. Mit einer offenen Wasserhaltung in der Baugrube ist ein Absenkeziel von max. 50cm bis 70cm zu erreichen. Bei tieferen Absenkezielen ist eine geschlossene Wasserhaltung mit Schwerkraftbrunnen vorzusehen. Eine Grundwasserhaltung bedarf ebenso wie andere Eingriffe in den Grundwasserhaushalt einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Behörde (Fachbereich Umweltschutz). Auf diesen Sachverhalt wird unter D Hinweise durch Text, Punkt 2 aufmerksam gemacht. Die Baugrubenböschung kann

laut Gutachter mit einem Böschungswinkel von 45° frei geböscht werden. Bei steileren Böschungen ist ein Baugrubenverbau (z. B. Berliner Verbau) auszuführen. Hinsichtlich der Hinterfüllungskriterien sind die Anforderungen der ZTVE-StB 94 zu beachten.

6.4 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

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

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

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

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

7. Denkmalschutz

7.1 Baudenkmäler

Im Planungsgebiet selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden. Durch die vorliegende Planung werden darüber hinaus auch keine bislang möglichen Blickbeziehungen zur spätgotischen Pfarrkirche „St. Nikola“ (D-2-81-000-428) von Norden auf der Luitpoldstraße kommend verstellt. Die Pfarrkirche „St. Nikola“ ist bereits von allen Seiten mit Geschosswohnungsbauten sowie mit Gehölzstrukturen umgeben. An der Kreuzung Luitpoldstraße-Rupprechtstraße bzw. südlich an der Herzog-Wilhelm-Straße befinden sich drei- bis viergeschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise. Die geplante Bebauung passt sich von der Geschosshöhe der Umgebung an und ragt somit nicht heraus bzw. versperrt die Sicht auf die spätgotische Kirche nicht. Auf dem zu überplanenden Grundstück befinden sich außerdem derzeit teilweise bis zu 15-20 m hohe Gehölze, die gegenwärtig ebenfalls keine Sicht auf die Pfarrkirche „St. Nikola“ von Norden, auf der Luitpoldstraße ankommend, zulassen. Durch die vorliegende Planung findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung von Baudenkmalern statt.

7.2 Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - 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.

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

8. Altlasten und Kampfmittel

Derzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Laut geotechnischem Gutachten der Gesellschaft für geotechnische Laboruntersuchungen m.b.H. mit Sitz in Mallersdorf, Pfaffenberg vom 29.01.2015 wurden im Zuge der Felderkundungen mittels organoleptischer Ansprache keine Hinweise auf Altlasten oder Kontaminierungen im Allgemeinen, welche eine flächige Verbreitung erwarten lassen, registriert. Sollten sich während der Aushubarbeiten jedoch sensorische Anzeichen (Geruch, Verfärbung) ergeben, wird empfohlen den Weiterbau zu unterbrechen, einen Gutachter hinzuzuziehen, sowie die zuständige Behörde zu unterrichten. Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Dem Sachverhalt wird durch textlichen Hinweis unter Ziff. 7 der Hinweise durch Text Rechnung getragen.

Die Grundlage vorsorglicher Maßnahmen zu Kampfmitteln bilden die alliierten Luftbilder aus dem April 1945. Die grundstücksbezogene, historische Recherche kann Belastungen durch Kampfmittel, Bombentreffer und damit verbundene Blindgänger im Geltungsbereich des Deckblattes nicht ausschließen. Da die Beseitigung von konkreten Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen können in der Verantwortung der Grundstückseigentümer nach Punkt 8.1 der Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Inneren – Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15. April 2010 Az.: ID4-2135.12-9 liegt, wird empfohlen, die vorzunehmenden Spund- und Erdarbeiten durch eine Munitionsfachkraft sicherheitstechnisch begleiten und die Bausohlen freimessen zu lassen. Dem Sachverhalt wird durch textlichen Hinweis unter Ziff. 8 der Hinweise durch Text sowie nach Rücksprache mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde durch konkrete Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung nach voriger Beteiligung des Fachbereichs Umweltschutz am Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut Rechnung getragen.

9. Immissionsschutz

Bereits im Rahmen der ursprünglichen Planung wurden auf Grund der Lage der geplanten Bebauung in unmittelbarer Nähe zu Verkehrswegen Festsetzungen zum Immissionsschutz Teil des Konzeptes. Die vorliegende Änderungsplanung sieht im Wesentlichen die Anpassung dieser Festsetzungen auf den heutigen Stand, sowohl in technischer als auch in rechtlicher Hinsicht vor:

9.1 Schallschutz

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 02-11 "Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße" durch Deckblatt Nr. 4 wurden durch das Sachverständigenbüro hooock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehrslärm auf der Luitpoldstraße, der Rupprechtstraße sowie der Nikolastraße hervorgerufen werden. Die nach den Berechnungsvorschriften der RLS 90 ermittelten Verkehrslärmbeurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im schalltechnischen Gutachten vom 10.08.2015 (LA-3084-01) dargestellt. Für diejenigen Bereiche, die von Überschreitungen der tags und/oder nachts anzustrebenden Orientierungswerte in einem allgemeinen Wohngebiet $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ und $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ betroffen sind, wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer - aus lufthygienischen Gründen ohnehin erforderlichen - zentralen Lüftungsanlage festgesetzt. Ergänzend wird ein rechnerischer Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gefordert, mit dem die erforderlichen Schalldämm-Maße für alle Außenbauteile (insbesondere die Fenster) ermittelt werden. Aufgrund von Orientierungs- und Immissionsgrenzwertüberschreitungen sind Außenwohnbereiche, die nicht zum Innenhof angeordnet sind, im Anschluss an die Nord-, Süd- und Westfassaden nicht als Daueraufenthaltort geeignet. Auch auf der Dachterrasse im 5. Obergeschoss wird der Orientierungswert überschritten; hier kann aber der Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ eingehalten werden, weshalb keine Schallschutzmaßnahmen oder Empfehlungen erforderlich sind. Im Falle einer unvollständigen Bebauung (nur WA 1) sind z. T. Überschreitungen des Nachts anzustrebenden Orientierungswertes von bis zu 6 dB(A) möglich. Somit wird auch der um 5 dB(A) höhere Orientierungswert eines Misch- oder Dorfgebietes, welcher über einen begrenzten Zeitraum zumutbar ist, geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Durch die festgesetzte zentrale Lüftungsanlage kann trotzdem ein ausreichend niedriger Innenpegel sichergestellt werden. Weiterhin wurde die Verträglichkeit der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Parkplatz- und Tiefgaragennutzung mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche überprüft. Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Lärmprognoseberechnungen wurden Festsetzungen zur Lärminderung, z.B. Einhausung oder Asphaltierung, Teil des Bebauungsplanes.

9.2 Containerstandort

Bisher waren am Heuweg Glascontainer aufgestellt. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung wurde eine Bedarfsermittlung hinsichtlich der Notwendigkeit zusätzlicher Entsorgungseinrichtungen durchgeführt. Im Ergebnis ist nach Realisierung der vorliegend geplanten Bebauung ein Standort in unmittelbarer Nachbarschaft für Glas, Papier, Altkleider nachzuweisen. Der danach mangels Alternativstandorte außerhalb des Änderungsbereiches auf öffentlicher Fläche im WA 2 vorgesehene Standort, wurde schließlich wegen der auf Grund der anstehenden Neubebauung zeitnah notwendigen Realisierung nach WA 1 verlegt. Da zwischen den Containern und den Immissionsorten der empfohlene Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, wird festgesetzt, dass die Container entsprechend dem Stand der Lärminderungs-technik (z. B. Unterflurcontainer) errichtet werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die durch die notwendigen Versorgungsanlagen entstehenden Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Da der Standort vor

allem der quartiersinternen Entsorgung dient, wurde in der Planung davon ausgegangen, dass im Rahmen der Eigenverantwortlichkeit der Bewohner keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten sind.

9.3 Lufthygiene

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde mit Datum vom 22.06.2015 (LA-3084-02) eine Lufthygienische Betrachtung der verkehrsbedingten Luftschadstoffsituation bzw. deren Änderung durch die Errichtung des geschlossenen Baukörpers parallel zur Luitpoldstraße hinsichtlich einer Störung der Durchlüftung durchgeführt. Der Möglichkeit einer Erhöhung der Schadstoffe und damit einer Überschreitung der zulässigen Stickoxid- oder Feinstaubkonzentration an der Westfassade des Baukörpers kann durch eine durchgehende Be- und Entlüftungsanlage aller Wohneinheiten entgegengetreten werden, deren Frischluftansaugung auf der straßenabgewandten Seite an einer wenig belasteten Stelle erfolgen muss. Das Bebauungsplandeckblatt wurde daher um entsprechende Festsetzungen zur Berücksichtigung lufthygienischer Belange ergänzt.

9.4 Licht / Reflexionen

Durch die installierte PV-Anlage auf der benachbarten Trafostation sind erhebliche Störungen auf Grund von Reflexionen an der Fassade entlang des Heuwegs nicht zu erwarten. Sollte es ungeachtet dessen dennoch zu Reflexionen im betrachteten Umfeld kommen, so sind diese auf Grund ihres zeitlich begrenzten Auftretens als hinnehmbar einzustufen.

10. Bodenordnung

Vor Rechtskraft der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden durch die Planungsbegünstigten die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1555/18 von der Stadt bzw. 1555/8 von der BRD erworben. Außerdem wurden durch die Planungsbegünstigten zu Gunsten der Stadt sowohl ein Leitungsrecht für Strom und Abwasser im Bereich des öffentlichen Fuß- und Radweges, als auch ein Geh- und Fahrrecht für Müll- und Rettungsfahrzeuge im Bereich der privaten Verkehrsflächen dinglich gesichert. Des Weiteren wurde Regelung über die Widmung und Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie über die Herstellung und die Berechtigung zum Betrieb und Unterhalt des öffentlichen Containerstandorts getroffen und zwischen den Planungsbegünstigten gegenseitige Tiefgaragenein-, ausfahrts- und -durchfahrtsrechte sowie Fluchtwegmitbenützungsrechte vereinbart.

11. Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung mit max. 110 Wohneinheiten kann mit dem Zuzug von ca. 228 Einwohnern gerechnet werden. Im Vergleich dazu sind im rechtskräftigen Bebauungsplan insgesamt 165 Einwohner anzusetzen.

12. Flächenbilanz (graphisch ermittelt)

Geltungsbereich				6.033 m²
Grundstücksfläche WA 1			2.816 m ²	
Grundstücksfläche WA 2			2.825 m ²	
Nettobauland			5.641 m ²	5.641 m²
Öffentliche Flächen:				
Geh- und Fahrradweg			186 m ²	
Straßenverkehrsfläche (Wendeanlage)			206 m ²	
			392 m ²	392 m²
Private Flächen:				
Grundfläche Bebauung	WA 1	1.031 m ²		
	WA 2	1.136 m ²	2.167 m ²	
priv. Grünfläche, nicht unterbaut	WA 1	415 m ²		
	WA 2	568 m ²	983 m ²	
priv. Grünfläche, unterbaut	WA 1	863 m ²		
	WA 2	974 m ²	1.837 m ²	
priv. Verkehrsfläche, nicht unterbaut	WA 1	61 m ²		
	WA 2	30 m ²	91 m ²	
priv. Verkehrsfläche, unterbaut	WA 1	410 m ²		
	WA 2	60 m ²	470 m ²	
Fahrradstellplätze	WA 2	30 m ²	30 m ²	
Wertstoff / Müll	WA 1	13 m ²		
	WA 2	15 m ²	28 m ²	
Containerstandort	WA 1	35 m ²	35 m ²	
			5.641 m ²	5.641 m²
davon Flächenanteil Tiefgarage	WA 1	2.326 m ²		
	WA 2	2.219 m ²	4.545 m ²	
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)				
	WA 1		1.031 m ²	
			2.816 m ²	= 0,37
	WA 2		1.136 m ²	
			2.825 m ²	= 0,40
	GRZ 1		2.167 m ²	
			5.641 m ²	= 0,38

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und priv. Verkehrsflächen)

WA 1	$\frac{2.387 \text{ m}^2}{2.816 \text{ m}^2}$	=	0,85
-------------	---	---	-------------

WA 2	$\frac{2.249 \text{ m}^2}{2.825 \text{ m}^2}$	=	0,80
-------------	---	---	-------------

GRZ 2	$\frac{4.636 \text{ m}^2}{5.641 \text{ m}^2}$	=	0,82
--------------	---	---	-------------

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

WA 1	$\frac{4.962 \text{ m}^2}{2.816 \text{ m}^2}$	=	1,76
-------------	---	---	-------------

WA 2	$\frac{4.133 \text{ m}^2}{2.825 \text{ m}^2}$	=	1,46
-------------	---	---	-------------

GFZ	$\frac{9.095 \text{ m}^2}{5.641 \text{ m}^2}$	=	1,61
------------	---	---	-------------

Anzahl der öffentlichen Stellplätze			0
Anzahl der privaten, oberirdischen Stellplätze	WA 1	19	
	WA 2	4	23
Anzahl der Tiefgaragenstellplätze	WA 1	ca. 72	
	WA 2	ca. 65	137,00
Anzahl der gesamten Stellplätze			160,00

13. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) 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).

Landshut, den 19.05.2017
STADT LANDSHUT

Landshut, den 19.05.2017
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

3.2 ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN

■ Bäume in den privaten Grünflächen

(siehe planliche Festsetzungen)

Pflanzqualität: H 4 x verpflanzt, StU 20-25

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn (Straßenraum zum Heuweg)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (v. a. Straßenraum Rupprechtstraße)
Pyrus calleryana ‘Chanticleer’	Chinesische Wild-Birne (Straßenraum Luitpoldstraße)

■ Obstbäume in den privaten Grünflächen – Hofbereich

(siehe planliche Festsetzungen),

Pflanzqualität: H 4 x verpflanzt, StU 20-25

Cydonia oblonga ‘Portugisische Birnenquitte’	Quitte
Malus domestica	Apfel in Sorten, auch Zieräpfel zulässig
Prunus avium ‘Plena’	Zierkirsche
Prunus domestica ‘Von Nancy’	Mirabelle

■ Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Campsis radicans	W	Amerikanische Trompetenwinde	- keine Kletterhilfe erforderlich
Clematis vitalba	W	Gewöhnliche Waldrebe	- Spanndrähte erforderlich -
Fallopia baldschuanica	W	Schling-Flügelknöterich	- Spanndrähte erforderlich -
Hedera helix	N	Efeu	- keine Kletterhilfe erforderlich
Humulus lupulus	N/W	Hopfen	- Spanndrähte erforderlich -
Hydrangea petiolaris	N	Kletterhortensie	- keine Kletterhilfe erforderlich
Pharthenocissus tric. ‘Veitchii’		Wilder Wein	- keine Kletterhilfe erforderlich
Lonicera caprifolium	W	Echtes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera henryi	W	Immergrünes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera periclymenum	W	Wald-Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -

■ Gehölzspektrum für Pflanzungen in den privaten Grünflächen

(siehe textliche Festsetzung Punkte E 2.2)

Heckengehölze für flächige Gehölzpflanzungen

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre	Feld-Ahorn	(nur als Heckenpflanzen für Schnitthecken)
Carpinus betulus	Hainbuche	(nur als Heckenpflanzen für Schnitthecken)
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuss	
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen	
Forsythia europea	Goldglöckchen	
Ligustrum vulgare *	Liguster	
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche	
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten	
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball	

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

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

- Inhalt
1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter
 2. tabellarische Übersicht der Schutzgüter

Anhang

- Skizze Bestandssituation zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 02-11/Deckblatt Nr. 4 mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 500

1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Stadtzentrums von Landshut in Bahnhofsnähe. In etwa 60 m Entfernung im Norden verläuft die Flutmulde. Die Landshuter Altstadt ist Luftlinie ca. 1.400 m entfernt. Direkt am Westrand des Geltungsbereiches angrenzend verläuft die Luitpoldstraße (= Bundesstraße B 15 und ehem. B 11) sowie im Süden die Rupprechtstraße, die hier beide vierspurig mit Fahrbahnteiler ausgebaut sind. Nordöstlich sowie östlich des Planungsgebietes schließen entlang des Heuweges zeilenförmige mindestens fünfgeschossige Wohnblöcke an. Im Bereich des Heuweges ist eine spürbar beengte Parkraumsituation gegeben. Die nähere Umgebung des Planungsgebietes ist ebenfalls überwiegend von dichtem Geschosswohnungsbau geprägt.

Der Hauptbahnhof Landshut befindet sich ca. 190 m nordwestlich vom Planungsgebiet nördlich der Flutmulde. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Landshut-Nord ist 3,1 km nördlich und die Anschlussstelle Landshut/Essenbach 5,8 km nordöstlich gelegen. Im Geltungsbereich sind die Grundstücke Fl.Nrn. 1555, 1555/2, 1555/3, 1555/5, 1555/8, 1555/18 und 1555/19 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1551/11 und 1574/2 enthalten.

Naturräumlich wird dieser Bereich der Einheit 061 „Unteres Isartal“ zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist der Waldzies-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzen-segen-Schwarzerlen-Bruchwald.

Quelle: FIS-Natur Online (FIN-Web)



Ausschnitt Topographische Karte

(ohne Maßstab)

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Innerhalb des nahezu ebenen Planungsgebietes liegt die derzeitige Geländeoberkante in einer Höhe von 391 müNN (= Fahrbahnoberkante Luitpoldstraße) und fällt bis auf 389 müNN im Bereich des Heuweges bzw. am Ostrand des Bauabschnitts BA 1 (geräumtes Baufeld). Das Gelände neigt sich leicht nach Südosten.

Oberflächenbeschaffenheit und Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich

Die Oberflächenbeschaffenheit und der Baumbestand sind in der Skizze Bestandsituation M 1 : 500 detailliert dargestellt. Bestandsprägende Arten sind im Folgenden durch **Fettdruck** hervorgehoben. Das Planungsgebiet stellt sich in der nördlichen Hälfte (Bauabschnitt BA 1) als ein vor kurzem durch Abriss eines Gebäudes entstandenes geräumtes Baufeld dar. Laut dem Vorbescheid vom 20. Juni 2014, Baupl-Nr. V-2014-15, dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG Bäume grundsätzlich, auch nach erfolgter Baugenehmigung, nur in der Zeit vom 01.10 bis 28.02 gefällt werden. Auf dieser Fläche ist derzeit kiesiges Auffüllmaterial, Rohboden sowie stellenweise mit Rasen angesäter Boden zu erkennen. Im Westen des Baufeldes befindet sich noch ein schmaler Gehölzstreifen an der etwa 1 m ansteigenden Böschung zur Luitpoldstraße hin, bestehend aus mehreren Obstbäumen, Spitz-Ahorn und Esche, die hier eine Höhe von 8-10 m erreichen.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes besteht ein einstöckiges Wohngebäude mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss umgeben von privaten Gartenflächen. Das Grundstück besteht aus zwei Grundstücken, die sich beide in privatem Besitz befinden. Auf Fl.Nr.1555/5 befinden sich das Wohngebäude, ein Gartenhaus und der eigentliche Hausgarten. Das Grundstück ist zum großen Teil nördlich, östlich sowie weitestgehend angrenzend an das Wohngebäude mit teilweise bis zu 15 m hohen Gehölzen (**Kirschpflaumen**, Mirabellen, Walnuss, Spitz-Ahorn, Feld-Ulme und **Fichten**) umgeben. Es wird westlich und südlich von Fl.Nr. 1555 umfasst und durch einen Zaun von diesem abgegrenzt.

Auf Fl.Nr. 1555 befinden sich zwei Gartenhäuser, ein Unterstand für Gurken- und Tomatenbeete und ein Gewächshaus. Der gepflegte Nutz- und Ziergarten mit Staudenbeeten wird hauptsächlich von Obstbäumen geprägt. Daneben bestehen einzelne Nadelgehölze, einige **Spitz-Ahorn-Bäume** sowie Ziersträucher gepflanzt. Die **Obstbäume** im Westen und Süden des Grundstückes wurden frisch gepflanzt und erreichen derzeit eine Höhe von 2 m während die Obstbäume im Südwesteck bereits bis zu 5 m hoch sind. Im Süden und Westen ist das Grundstück mit einer Ligusterhecke eingerahmt. Nachstehend sind die Baumstandorte im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld zwischen Flutmulde, Rupprecht- und Luitpoldstraße tabellarisch aufgelistet sowie in Tabelle 2 die flächigen Gehölzbestände kurz beschrieben. Grundsätzlich ist bei den erforderlich werdenden Gehölzbeseitigungen der gesetzliche Schutz von Lebensstätten (Art. 16 Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BayNatSchG) zu beachten, so dass diese nur in der Zeit zwischen 01.10 und 28.02 durchzuführen sind.

Tabelle 1 Baumstandorte – Kennzeichnung der zu erhaltenden Bäume – Übersicht

Nr.	Fl.Nr.	Art	Stammumfang in cm	Höhe in m	Bemerkung (x = wird entfernt)
1	1539/1	Acer platanoides.	65	9	
2	1539/1	Acer platanoides	70	10	
3	1539/1	Acer platanoides.	80	13	
4	1539/1	Acer platanoides	80	13	
5	1539/11	Acer platanoides	145	16	
6	1539/11	Magnolia spec.	60	5	
7	1539/11	Thuja occidentalis		7	
8	1539/11	Acer platanoides	75	8	
9	1576	Acer platanoides	110	16	
10	1576	Acer platanoides	120	18	
11	1575/4	Pyrus spec.	90	13	
12	1575	Carpinus betulus	80	15	
13	1575	Carpinus betulus	70	10	
14	1574/11	Acer platanoides.	mehrstämmig ab 50 cm	16	
15	1574/11	Alnus spec.	110	12	
16	1574/11	Fagus sylvatica	95	12	
17	1574/11	Tilia cordata	160	20	
18	1574/11	Tilia cordata	120	20	
19	1555/19	Acer platanoides	75	10	gerodet auf 1 m Höhe, neu ausgetrieben x

Nr.	Fl.Nr.	Art	Stammumfang in cm	Höhe in m	Bemerkung (x = wird entfernt)
20	1555/19	Acer platanoides	170, mehrstämmig ab 120 cm	19	x
21	1555/8	Prunus spec.	65	10	Aufwuchs bis 4 m x
22	1555/8	Prunus spec.	75	12	Aufwuchs bis 4 m x
23	1555/8	Fraxinus excelsior	35	8	Aufwuchs bis 4 m x
24	1555/19	Malus spec.	95	8	x
25	1555/8	Magnolia spec.	mehrstämmig ab 0 cm	14	x
26	1555/8	Malus spec.	100, mehrstämmig am 100 cm	9	hohes Alter x
27	1555/8	Prunus spec.	mehrstämmig ab 30 cm	10	x
28	1555/19	Prunus spec.	mehrstämmig ab 50 cm	12	x
29	1555/19	Prunus spec	mehrstämmig ab 120 cm	8	x
30	1555/19	Prunus spec	mehrstämmig ab 120 cm	10	x
31	1555/19	Acer platanoides	mehrstämmig ab 0 cm	18	x
32	1555/19	Acer platanoides	65	18	x
33	1551/11	Robinia pseudoacacia	55	7	
34	1551/11	Robinia pseudoacacia	60	11	
35	1551/11	Robinia pseudoacacia	75	7	
36	1551/11	Robinia pseudoacacia	60	7	
37	1554/4	Acer spec.	160	20	
38	1554/4	Acer spec.	300	15	
39	1554/5	Catalpa bignonioides	195	16	
40	1554/5	Acer spec.	170	16	
41	1555/5	Acer platanoides	45	10	x
42	1555/5	Prunus spec.	10	5	x
43	1555/5	Prunus spec.	25	6	x
44	1555/5	Ulmus minor	160	14	hohes Alter x
45	1555/5	Laubbaum/Zierstrauch	30	6	x
46	1555/5	Salix spec.	55	9	x
47	1555/5	Carpinus betulus	55	9	x
48	1555/5	Prunus spec.	70	6	x
49	1555/5	Prunus spec.	90	10	x
50	1555/5	Corylus avellana	mehrstämmig ab 40 cm	6	x
51	1555/5	Malus spec	mehrstämmig ab 20 cm	6	2 Hauptstämme gerodet x
52	1555/5	Corylus avellana	mehrstämmig ab 0 cm	5	x
53	1555/5	Corylus avellana	mehrstämmig ab 0 cm	5	x
54	1555/5	Prunus spec.	60	10	x
55	1555/5	Acer platanoides	40	8	x
56	1555/5	Corylus avellana	mehrstämmig ab 0 cm		1 Hauptstamm gerodet x
57	1555/5	Acer platanoides	60	11	x
58	1555/5	Picea abies		12	x
59	1555/5	Syringa vulgaris	mehrstämmig ab 50 cm	7	in Zaun eingewachsen, teils gerodet x
60	1555/5	Acer platanoides	55	10	x
61	1555/5	Picea abies		8	x
62	1555/5	Picea abies		5	x
63	1555/5	Prunus spec.	110	15	mit Efeu bewachsen, in Zaun eingewachsen x

Nr.	Fl.Nr.	Art	Stammumfang in cm	Höhe in m	Bemerkung (x = wird entfernt)
64	1555/5	Laubbaum/Zierstrauch	25	6	x
65	1555/5	Laubbaum	40, mehrstämmig ab 100 cm	3	ein Hauptast gerodet x
66	1555/5	Laubbaum/Zierstrauch	35	7	x
67	1555/5	Acer platanoides	mehrstämmig ab 10 cm	10	x
68	1555/5	Acer platanoides	25	10	durch Zaun gewachsen x
69	1555/5	Juglans regia	100	16	x
70	1555/5	Chamaecyparis spec.		5	x
71	1555/5	Taxus baccata		3	x
72	1555/5	Picea omorika – Serbische Fichte		15	x
73	1555	Syringa vilgaris	mehrstämmig	2,5	x
74	1555	Malus spec.	10	2	x
75	1555	Prunus spec.	75	8	x
76	1555	Prunus spec.	25	2,5	x
77	1555	Ribes spec.	15	0,5	x
78	1555	Malus spec	10	2	x
79	1555	Malus spec	15	2	x
80	1555	Prunus spec.	15	2	x
81	1555	Malus spec.	10	2	x
82	1555	Prunus spec.	25	4	x
83	1555	Malus spec.	10	2	x
84	1555	Pyrus communis	85	5	altes Obstgehölz x
85	1555	Pyrus communis	15	1,5	x
86	1555	Malus spec.	10	1,5	x
87	1555	Malus spec.	15	1,5	x
88	1555	Tilia cordata	105	15	x
89	1555	Juglans regia	90	13	x

Tabelle 2 flächige Gehölzbestände – Beschreibung der zu entfernenden Bestände – Übersicht

Nr.	Fl.Nr.	Beschreibung der zu entfernenden flächigen Gehölzbestände
A	1539/11	etwa 3 m hoher dichter Gehölzbestand aus etwa 15 Thujen (Thuja occidentalis)
B	1575, 1575/4	etwa 1-2 m hoher Gehölzbestand auf Böschung (0,8 m – 1,5 m), flächige Bepflanzung von von Privatgärten auf Tiefgaragendach mit Efeu-Unterwuchs, unter anderem bestehend aus Hasel (Corylus avellana), Rosen (Rosa spec.), Liguster (Ligustrum vulgare) und Kornelkirsche (Cornus mas)
C	1555/5	etwa 5-8 m hoher Gehölzbestand im Privatgarten mit Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Buchs (Buxus sempervirens aborescens), Forsythie (Forsythia x intermedia)
D	1555/5	etwa 5-8 m hohes Gehölz im Privatgarten mit drei Fichten (Picea abies), zwei Walnussbäumen (Juglans regia, Aufwuchs) und Efeu-Unterwuchs
E	1555/5	etwa 5-7 m hohes Gehölz im Privatgarten neben Gartenhaus mit Hasel (Corylus avellana), Kirschen (Prunus avium) und Kirschpflaumen (Prunus cerasifera myrobalan)
F	1555/5	bis zu 16 m hohes Gehölz im Privatgarten mit drei großen, teils mehrstämmigen Kirschpflaumen (Prunus cerasifera) und Feld-Ulme (Ulmus minor)
G	1555/5	bis zu 12 m hohes Gehölz im Privatgarten mit drei großen, teils mehrstämmigen Kirschpflaumen (Prunus cerasifera), drei Fichten (Picea abies), Flieder (Syringa vulgaris), sehr starker Aufwuchs, teils mit Efeu überdeckt
H	1555/5	bis 2 m hohes Zierstrauchbeet im Privatgarten mit Forsythie (Forsythia x intermedia) und Flieder (Syringa vulgaris)
I	1555/5	bis 2 m hohes Zierstrauchbeet im Privatgarten mit Forsythie (Forsythia x intermedia) und Flieder (Syringa vulgaris)
J	1555	ca. 2 m hohe Hecke am Grundstücksrand unter anderem mit Rosen in Arten (Rosa spec.) und Liguster (Ligustrum vulgare)

Straßenräume und umgebende Nutzung

Das Umfeld des Planungsgebietes weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Der Straßenraum der Luitpoldstraße wird von Asphaltdecken mit Hochborden geprägt. Hier sind neben der Fahrbahn auch die Gehwegbereiche asphaltiert. Straßenbaumpflanzungen auf der Seite des Planungsgebietes sind mit vier Robinien gegeben.

In der Rupprechtstraße befinden sich angrenzend an das Planungsgebiet keine Straßenbaumpflanzungen. Auch hier ist der Gehweg asphaltiert. Auf gegenüberliegender Seite stehen stirnseitig ein dreistöckiges und ein vierstöckiges Wohngebäude. Diesen vorgelagert prägen vier raumwirksame Großbäume, drei Ahorn und ein Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*), mit einer Höhe von bis zu 20 m den Straßenraum.

Die Wohnstraße „Heuweg“ besteht aus drei Flurnummern: von der Rupprechtstraße aus Richtung Norden verläuft der Heuweg auf Fl.Nr.1543. Von ihm aus geht nach etwa 45 m Richtung Westen der Heuweg auf Fl.Nr. 1543/4 ab, der auf das Planungsgebiet (Bauabschnitt BA 2, nördlicher Teil) trifft. Nach weiteren ca. 50 m befindet sich eine T-förmige Kreuzung: Richtung Osten führt der Heuweg auf Fl.Nr. 1574/2 wieder zur Rupprechtstraße. Richtung Westen verschmälert sich der Heuweg Fl.Nr. 1574/2 zu einem ca. 4 m breiten Fußweg, der nördlich entlang dem Planungsgebiet (Bauabschnitt BA 1) bis hin zur Luitpoldstraße verläuft.

Der mittlere Straßenabschnitt des Heuwegs auf Fl.Nr. 1543/4, der auf das Planungsgebiet (Bauabschnitt BA 2) trifft, ist asphaltiert und endet in einer Sackgasse ohne Wendehammer. Hier stehen derzeit vor einer Thujenhecke zwei Altpapiercontainer. Auf nördlicher Seite befinden sich ein gepflasterter Gehweg, ein Großbaum (Spitz-Ahorn, 16 m), drei Stellplätze und die Tiefgarageneinfahrt zum siebengeschossigen Wohngebäude Fl.Nr. 1539/11. Südlich ist dieser Abschnitt des Heuweges von vier Straßenbäumen (Spitz-Ahorn, Höhe bis 13 m) begleitet, die vor einer ca. 1,5 m hohen Wand der Tiefgarage des Wohngebäudes Fl.Nr. 1539/1 stehen.

Der Heuweg, der als Fußweg den nördlichen Teil des Planungsgebietes (Bauabschnitt BA 1) tangiert, ist asphaltiert. Nordöstlich grenzen hier um etwa 1,5 m erhöhte Privatgärten an, die sich auf der Tiefgarage des Wohngebäudes Fl.Nr.1575 befinden. Nordwestlich grenzt das Grundstück Fl.Nr. 1574/11 an: ein mit Rasen bewachsenes Grundstück auf dem sich eine Trafostation befindet, die mit Kletterpflanzen (Birnen-Spalier) begrünt ist. Östlich der Trafostation stehen drei Bäume (Spitz-Ahorn, Rot-Buhe und Erle, bis 16 m) und westlich zwei Bäume (Winter-Linde, 20 m hoch).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass abgesehen von der Trafostation im Nordwesteck an die Straßenräume überwiegend Privatgärten oder Tiefgaragenzufahrten der vier- bis siebengeschossigen Wohnbebauung angrenzen.

Laut dem **Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz** (www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur) sind im Planungsgebiet und der weiteren Umgebung keine Natura 2000 Gebiete (nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und EU-Vogelschutz – Richtlinie) sowie weitere Schutzgebiete gegeben. In ca. 250 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet **LSG-00097.01** „Schutz eines Landschaftsteils in der Stadt Landshut (Restpfettrach)“.

Im Norden kommen entlang der Flutmulde amtlich kartierte Biotop **gemäß der amtlichen Biotopkartierung Bayern Flachland** (FIN-Web, Zugriff April 2015) mit den Biotop-Nrn. LA-0033-009, -015 und -016 „Gehölzstreifen“ und im Süden amtlich kartierte Biotop mit den Biotop-Nrn. LA-0037-003, -004 und -005 vor. Nachdem bei der erforderlichen Gehölzbeseitigung auch europarechtlich geschützte – häufig vorkommende – Vogelarten betroffen sein können, ist die Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.März bis 30.September durchzuführen (siehe auch textliche Festsetzung).

Laut dem **Arten- und Biotopschutzprogramm** (ABSP), Stadt Landshut (Stand Februar 1998) befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop o. ä. innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß ABSP sind Siedlungen Komplexlebensräume, die durch die Beziehungen von Gebäuden zu ihrem Umfeld eine besondere Prägung erhalten. Das standörtliche und strukturelle Spektrum reicht von großflächigen Parks und Villenvierteln mit ausgeprägter Funktion für den Arten- und Biotopschutz bis hin zu innerstädtischen Wohn- und Geschäftsvierteln mit hohem Versiegelungs- und Störungsgrad. Klimatische Besonderheiten größerer Siedlungsbereiche im Vergleich zum Umland sind die bis zu 1 °C höheren mittleren Temperaturen, eine allgemein niedrigere relative Luftfeuchte, geringe Temperaturschwankungen und die deutlich verringerten Luftbewegungen. Solche Faktoren bewirken z. B. im Winter einen verstärkten Zuzug von Vögeln in Städte und Dörfer. Manche Arten haben sogar in diesem Zusammenhang ihr Zugverhalten aufgegeben (Amsel, Rotkehlchen). Die vegetationsgeprägten Lebensraumtypen beherbergen i. d. R. die weniger anspruchsvollen Arten der Fauna ähnlicher Lebensraumtypen der un bebauten Landschaft. Die gebäudegeprägten Bereiche sind Lebensräume einer spezifischen, allerdings oft sehr artenarmen Fauna. Viele dieser Arten nutzen Gebäude als Brutplätze oder Quartier (Mauersegler, Fle-

dermäuse). Als Nahrungsgebiete sind stets entsprechende Vegetationsbereiche in der Siedlung oder an deren Rand erforderlich. Durch die angrenzende Flutmulde ist für den Geltungsbereich trotz der angrenzenden Straßen und dem dichten umgebenden Geschosswohnungsbau eine gewisse Grünanbindung und Ansätze für eine Biotopvernetzung gegeben.

Laut **Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut** (LEK, Bayer. Landesamt für Umweltschutz LfU, 1999) ist das Planungsgebiet als „Siedlung“ dargestellt und enthält keinerlei Aussagen zum Schutzgut Arten und Lebensräume (Karte 1.4 „Schutzgut Arten und Lebensräume“). In Karte 4.3 „Zielkarte Arten und Lebensräume“ weist das LEK dem Bearbeitungsgebiet eine allgemeine Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung siedlungstypischer Lebensräume und deren Arten zu. Nennenswert ist hier auch die Flutmulde, die eine Biotopverbundachse mit hervorragender Bedeutung darstellt.

Laut **Landschaftsplan Stadt Landshut** sind im Planungsgebiet keine schützenswerten Lebensräume vorhanden.

Quellen: Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur)
Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut (LEK, Bayer. Landesamt für Umweltschutz LfU, 1999)
Landschaftsplan Stadt Landshut, (www.landshut.de/portal/familie/planen-bauen-wohnen/stadtentwicklung-und-planung)

Tierwelt – Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach den Informationen zu saP-relevanten Arten der online Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU-Online-Arbeitshilfe, <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>, Stand: April 2015) für das TK-Blatt 7438 (Landshut West) könnten folgende Tier- und Pflanzenarten potentiell im 0,6 ha großen Geltungsbereich und dessen Umfeld vorhanden sein (= artenschutzrechtliche Relevanzanalyse):

Säugetiere:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK
Castor fiber	Biber		V	g
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	3	G	u
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	G	u
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2	u
Myotis myotis	Großes Mausohr	V	V	g
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		V	g
<u>Myotis nattereri</u>	Fransenfledermaus	3		g
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	3	V	u
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	3		u
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus			g
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	D	D	u
Plecotus auritus	Braunes Langohr		V	g
Vespertilio murinus	Zweifarbflodermas	2	D	?

Mit einem Vorkommen und einer Beeinträchtigung des **Bibers** im Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld ist aufgrund der Lage des Gebietes nicht zu rechnen. Geeignete Still- und Fließgewässer innerhalb des Geltungsbereiches und im Umfeld, sind nicht vorhanden. Somit kann **eine direkte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden**.

Nordfledermaus, Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhaufledermaus, Mückenfledermaus und das Braune Langohr sind „Waldfledermäuse“ und / oder Fledermäuse mit direktem Bezug zu Waldbeständen. Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes kann **nach derzeitigem Kenntnisstand eine direkte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden**.

Die **Breitflügelfledermaus** bevorzugt offene bis parkartige Landschaften, die auch ackerbaulich dominiert sein können. Die Art jagt in unterschiedlichen Höhen, sowohl in einiger Höhe über Baumkronen als auch über Viehweiden oder Wiesen. Bevorzugte Beutetiere sind Käfer und Schmetterlinge. Die Sommerquartiere von Wochenstuben und Einzeltieren befinden sich in spaltenförmigen Verstecken im Dachbereich von Gebäuden. Die meist weniger als 50km von den Sommerquartieren entfernten Winterquartiere sind meist Höhlen und andere unterirdische Quartiere.

Das **Großes Mausohr** ist eine Gebäudefledermaus, welche als Jagdgebiet Laubwälder mit geringer Kraut- und Strauchschicht. Seltener jagen Mausohren auch auf Äckern, Weiden oder über anderem kurzrasigen (frisch gemähten) Grünland. Die Tiere fangen in langsamem, bodennahem Flug Großinsekten (insbesondere Laufkäfer, Kohlschnaken) vom Boden oder dicht darüber. Sommerquartiere befinden sich meist in Baumhöhlen, Felsspalten, Dachböden, Gebäudespalten oder Fledermauskästen. Als Winterquartiere werden unterirdische Verstecke in Höhlen, Kellern, Stollen bezogen.

Da die **Kleine Bartfledermaus** ihr Quartier an Gebäuden in ländlichen Gegenden und eher im Randbereich von Städten sucht, wird sie als typische Dorffledermaus bezeichnet. Sie ist hauptsächlich hinter Außenwandverkleidungen und Fensterläden von Wohnhäusern, Garagen und Scheunen zu finden. Die bekannten Winterquartiere befinden sich ausschließlich unterirdisch in Kellern, Höhlen und Stollen. Die Kleine Bartfledermaus jagt in unterschiedlichen Höhen sowohl in Wäldern als auch in gut strukturierten Landschaften mit Gehölzen wie Hecken oder Obstgärten und an Gewässern mit Ufergehölzen.

Die **Zwergfledermaus** ist sowohl in Dörfern als auch in Großstädten zu finden und nutzt hier unterschiedlichste Quartiere und Jagdhabitats. Bejagt werden, in fünf bis 20 m Höhe, Gehölzsäume aller Art, Gärten oder von Gehölzen umstandene Gewässer, Straßenlaternen, aber auch im geschlossenen Wald oder auf Waldwegen ist sie nicht selten. Typische Quartiere sind Spaltenquartiere an Gebäuden wie bspw. Rollladenkästen oder Fensterverkleidungen. Winterquartiere befinden sich z. B. in Mauerspalten, in Ritzen zwischen Dachgebälk, hinter Fassadenverkleidungen.

Die **Zweifarbflödermaus** ist in offenen, waldarmen Landschaften zu finden. Hier erstrecken sich ihre Jagdgebiete wie z.B. landwirtschaftlichen Nutzflächen, Aufforstungsflächen und Gewässern. Die Art bejagt den freien Luftraum in 10 bis 40 m Höhe. Als Quartiere dienen typischerweise senkrechte Spalten an Häusern und Scheunen, vor allem hinter Fassadenverkleidungen, überlappenden Brettern und Fensterläden. Winterquartiere können Gebäude, Steinbrüche und Felswände darstellen.

Beurteilung:

Ein Vorkommen und eine damit einhergehende Beeinträchtigung für Fledermäuse mit Bezug zu Siedlungsstrukturen kann im Untersuchungsgebiet nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Durch die bestehenden Gehölz und Siedlungsstrukturen sind potentielle Jagdhabitats vorhanden. Im direkten und auch im weiteren Umfeld ist dies aber ebenfalls der Fall. Es stehen somit ausreichend Ausweichlebensräume zur Verfügung. Daher kann davon ausgegangen werden, dass **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Deckblatt Nr. 4 zu erwarten** sind.

Vögel:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK				
				B	R	D	S	W
Accipiter gentilis	Habicht	3		u				
Accipiter nisus	Sperber			g	g			
Acrocephalus arundinaceus	Drosselrohrsänger	2	V	s				
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger			g				
Alauda arvensis	Feldlerche	3	3	s				
Alcedo atthis	Eisvogel	V		g				
Anas clypeata	Löffelente	3	3	s	g			
Anas crecca	Krickente	2	3	s				u
Anas querquedula	Knäkente	1	2	s		?		
Anas strepera	Schnatterente	3		g	g			g
Anser anser	Graugans			g	g			g
Anthus pratensis	Wiesenpieper	V	V	u				
Anthus trivialis	Baumpieper	3	V	s				
Apus apus	Mauersegler	V		u				
Ardea cinerea	Graureiher	V		g				g
Asio otus	Waldohreule	V		u				
Aythya ferina	Tafelente			g	g			g
Buteo buteo	Mäusebussard			g	g			
Carduelis cannabina	Bluthänfling	3	V	s				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK				
				B	R	D	S	W
Carduelis flammea	Birkenzeisig			g	g			g
Carpodacus erythrinus	Karmingimpel	2		s				
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	3		u				
Cinclus cinclus	Wasseramsel			g				
Circus aeruginosus	Rohrweihe	3		g				
Coloeus monedula	Dohle	V		s				
Columba oenas	Hohltaube	V		g				
Coturnix coturnix	Wachtel	V		u				
Cuculus canorus	Kuckuck	V	V	g				
Cygnus olor	Höckerschwan			g	g			g
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	V	V	u				
Dendrocopos medius	Mittelspecht	V		u				
Dryobates minor	Kleinspecht	V	V	u				
Dryocopus martius	Schwarzspecht	V		u				
Emberiza calandra	Grauammer	1	3	s				
Emberiza citrinella	Goldammer	V		g				
Falco peregrinus	Wanderfalke	3		u				
Falco subbuteo	Baumfalke	V	3	g				
Falco tinnunculus	Turmfalke			g				
Ficedula albicollis	Halsbandschnäpper	V	3	u				
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper			g				
Fringilla montifringilla	Bergfink		R					g
Gallinago gallinago	Bekassine	1	1	s	u			
Gallinula chloropus	Teichhuhn	V	V	u				
Hippolais icterina	Gelbspötter			u				
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	V	u				
Ixobrychus minutus	Zwergdommel	1	1	s				
Jynx torquilla	Wendehals	3	2	s				
Lanius collurio	Neuntöter			g				
Lanius excubitor	Raubwürger	1	2	s				?
Larus michahellis	Mittelmeermöwe	2		g				g
Larus ridibundus	Lachmöwe			g				g
Locustella luscinioides	Rohrschwirl	3		u				
Locustella naevia	Feldschwirl		V	g				
Luscinia megarhynchos	Nachtigall			g				
Luscinia svecica	Blaukehlchen	V	V	g				
Mergus merganser	Gänsesäger	2	2	u				g
Milvus migrans	Schwarzmilan	3		g	g			
Motacilla flava	Wiesenschafstelze	3		u				
Netta rufina	Kolbenente	3		g	g			g
Nycticorax nycticorax	Nachtreiher	1	1	s				
Oriolus oriolus	Pirol	V	V	g				
Passer montanus	Feldsperling	V	V	g				
Perdix perdix	Rebhuhn	3	2	s				
Pernis apivorus	Wespenbussard	3	V	g				
Phalacrocorax carbo	Kormoran	V		u				g

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK				
				B	R	D	S	W
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3		u				
Picus canus	Grauspecht	3	2	s				
Picus viridis	Grünspecht	V		u				
Podiceps cristatus	Haubentaucher			g	g			g
Podiceps nigricollis	Schwarzhalstaucher	1		u				g
Rallus aquaticus	Wasserralle	2	V	g				g
Remiz pendulinus	Beutelmeise	3		g				
Riparia riparia	Uferschwalbe	V		u				
Saxicola rubetra	Braunkehlchen	2	3	s				
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	V	V	g				
Sterna hirundo	Flußseeschwalbe	1	2	s				
Streptopelia turtur	Turteltaube	V	3	g				
Strix aluco	Waldkauz			g				
Sylvia communis	Dorngrasmücke			g				
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	V		?				
Tringa glareola	Bruchwasserläufer		1		g			
Tyto alba	Schleiereule	2		u				
Upupa epops	Wiedehopf	1	2	s				
Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2	s	u			

In der Arbeitshilfe sind insgesamt 64 Vogel-Arten aufgelistet, davon sind alle Arten bis auf die Klappergrasmücke (unbekannt), in der kontinentalen Region (EZK) als Brutvorkommen, 14 Arten als Rastvorkommen und 16 Arten als Wintervorkommen erfasst.

Ein **Vorkommen** der folgend aufgeführten Vogelarten ist aufgrund der **nicht vorhandenen Lebensräume** im Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld **nicht zu erwarten**: **Baumpieper, Baumfalke, Braunkehlchen, Bekassine, Bergfink, Beutelmeise, Blaukehlchen, Bluthänfling, Bruchwasserläufer, Drosselrohrsänger, Eisvogel, Feldlerche, Feldschwirl, Feldsperling, Flussregenpfeifer, Flusseeeschwalbe, Grauammer, Graureiher, Grauspecht, Gänsesäger, Gelbspötter, Goldammer, Grünspecht, Habicht, Halsbandschnäpper, Haubentaucher, Hohltaube, Karmingimpel, Krickente, Knäkente, Kolbenente, Kormoran, Kiebitz, Lachmöwe, Löffelente, Mittelmeermöwe, Mittelspecht, Nachtreiher, Raubwürger, Rebhuhn, Rohrschwirl, Rohrweihe, Schwarzhalstaucher, Schleiereule, Schnatterente, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Teichrohrsänger, Teichhuhn, Turteltaube, Uferschwalbe, Wasserralle, Wasseramsel, Wachtel, Waldschnepfe, Waldohreule, Wanderfalke, Wiedehopf, Wiesenschafstelze, Wiesenpieper, Wendehals, Wespenbussard und Zwergdommel.** Der **Erhaltungszustand** dieser Arten **bleibt nach derzeitigem Erkenntnisstand unverändert erhalten.**

Birkenzeisig, Dorngrasmücke, Graugans, Höckerschwan, Kuckuck, Mäusebussard, Nachtigall, Neuntöter, Tafelente, Turmfalke, Trauerschnäpper, Sperber und Waldkauz sind laut Rote Liste Bayern nicht gefährdet. Auch befinden sich die genannten Arten im Untersuchungsgebiet und Umland in einem günstigen Erhaltungszustand. **Der Erhaltungszustand** dieser Arten **bleibt nach derzeitigem Erkenntnisstand unverändert erhalten.**

Für den **Mauersegler** ist der Luftraum das Nahrungshabitat. Mauersegler jagen über den verschiedensten Landschaften. Bruthabitate sind heute überwiegend mehrgeschossige Gebäude; die Nesteränge sind meist unmittelbar unter dem Dach. Die Brutplatztreuen Mauersegler brüten in Kolonien und nutzen innerhalb der Ortschaften oft nur einzelne Gebäude. Menschliche Ansiedlungen beherbergen daher so gut wie alle Brutplätze, und zwar vor allem Siedlungen mit städtischem Charakter und hohen Bauten. Durch das Vorhaben könnten **Beinträchtigungen für die Art resultieren.** Der **Erhaltungszustand** Vogelart bleibt jedoch nach derzeitigem Erkenntnisstand **erhalten.**

Dohlen brüten in größeren und kleineren Siedlungen an Türmen und hohen Gebäuden. Daneben gibt es Baumbrüter in Alleen oder Parks mit alten Bäumen, sowohl in kleineren Gehölzen als auch in größeren Wäldern. Bei Baumbruten spielen Schwarzspecht-Höhlen, ausgefaulte Astlöcher und Nistkästen eine entscheidende

de Rolle. Durch das Vorhaben könnten **Beeinträchtigungen für die Art resultieren**. Der **Erhaltungszustand** Vogelart bleibt jedoch nach derzeitigem Erkenntnisstand **erhalten**.

Über allen mehr oder weniger offenen Landschaften jagen **Mehlschwalben** in vielen Gebieten zusammen mit Rauchschnalben. Brutplätze vorwiegend in ländlichen Siedlungen, aber auch häufiger als bei Rauchschnalbe in Randbereichen der Städte. Neigung zu dichter Koloniebildung. Durch das Vorhaben könnten **Beeinträchtigungen für die Art resultieren**. Der **Erhaltungszustand** Vogelart bleibt jedoch nach derzeitigem Erkenntnisstand **erhalten**.

Kleinspechte brüten in naturnahen und altholzreichen Laub- und Mischwäldern. Kernhabitat sind kronentot-holzreiche Laubholzwälder in der Weichlaubholz- oder Hartholzaue sowie bachbegleitende Erlen-Eschenwäldern oder Erlenbrüchen. Oftmals liegen die Brutplätze jedoch auch in Feldgehölzen und sonstigen kleineren Baumgruppen in halboffener Landschaft, in Alleen und Obstbaumbeständen, seltener auch in Parkanlagen und Hausgärten geschlossener Siedlungen. Durch das Vorhaben könnten **Beeinträchtigungen für die Art resultieren**. Der **Erhaltungszustand** Vogelart bleibt jedoch nach derzeitigem Erkenntnisstand **erhalten**.

Rauchschnalben sind flächendeckend in Bayern vorhanden. Brutplätze liegen vor allem in Dörfern und Einzelhäusern des ländlichen Raums, weniger in städtischen Siedlungen, weil die Nester meist im Inneren von Gebäuden, vor allem in Viehställen, Scheunen usw. angelegt werden. Großflächige Röhrichtbestände werden vor und nach der Brutzeit als Massenschlafplätze aufgesucht. Durch das Vorhaben könnten **Beeinträchtigungen für die Art resultieren**. Der **Erhaltungszustand** Vogelart bleibt jedoch nach derzeitigem Erkenntnisstand **erhalten**.

Der **Pirol** besiedelt Laubwälder, größere Feldgehölze, aufgelockerte Waldränder, Flussauen, verwilderte Obstgärten, Alleen und größere Parkanlagen. Auch reine Kiefernwälder werden besiedelt. Große Einzelbäume benutzt die Art als Aussichts- und Singwarten. Die Brut findet in der Nähe menschlicher Siedlungen und in großen Stadtparks statt. Durch das Vorhaben könnten **Beeinträchtigungen für die Art resultieren**. Der **Erhaltungszustand** Vogelart bleibt jedoch nach derzeitigem Erkenntnisstand **erhalten**.

Der primäre Lebensraum des **Gartenrotschwanzes** ist der Wald, besonders lockerer Laub- oder Mischwald. Die überwiegende Mehrheit der Brutpaare lebt heute in der Parklandschaft und in den Grünzonen von Siedlungen, sofern in kleinen Baumbeständen oder Einzelbäumen von Gärten, Parks und Friedhöfen, neben ausreichendem Nahrungsangebot, höhere Bäume mit Höhlen oder künstlichen Nisthilfen vorhanden sind. Durch das Vorhaben könnten **Beeinträchtigungen für die Art resultieren**. Der **Erhaltungszustand** Vogelart bleibt jedoch nach derzeitigem Erkenntnisstand **erhalten**.

Klappergrasmücken brüten in einer Vielzahl von Biotopen, wenn geeignete Nistplätze vorhanden sind. Parks, Friedhöfe und Gärten mit dichten, vorzugsweise niedrigen Büschen, aber auch Feldhecken und Feldgehölze oder Buschreihen und dichte Einzelbüsche an Dämmen bieten in Siedlungen Brutplätze. Durch das Vorhaben könnten **Beeinträchtigungen für die Art resultieren**. Der **Erhaltungszustand** Vogelart bleibt jedoch nach derzeitigem Erkenntnisstand **erhalten**.

Reptilien:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK
Coronella austriaca	Schlingnatter	2	3	u
Lacerta agilis	Zauneidechse	V	V	u

Die **Schlingnatter** besiedelt ein breites Spektrum wärmebegünstigter, offener bis halboffener, strukturreicher Lebensräume. Entscheidend ist eine hohe Dichte an "Grenzlinienstrukturen", d. h. ein kleinräumiges Mosaik an stark bewachsenen und offenen Stellen sowie Gehölzen bzw. Gehölzrändern, gern auch mit Strukturen wie Totholz, Steinhäufen und Altgrasbeständen. Ein **Vorkommen der Art** im Untersuchungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht zu erwarten**. Eine **direkte Beeinträchtigung kann ausgeschlossen** werden.

Die wärmeliebende **Zauneidechse** besiedelt ein breites Biotopspektrum von strukturreichen Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) einschließlich Straßen-, Weg- und Uferändern. Geeignete Lebensräume sind wärmebegünstigt, bieten aber gleichzeitig Schutz vor zu hohen Temperaturen. Die Habitate müssen im Jahresverlauf ein Mosaik unterschiedlichster Strukturen aufweisen, um im Jahresverlauf trockene und gut isolierte Winterquartiere, geeignete Eiablageplätze, Möglichkeiten zur Thermoregulation, Vorkommen von Beutetieren und Deckungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Ein **Vorkommen der Art** im Untersuchungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht zu erwarten**. Eine **direkte Beeinträchtigung kann ausgeschlossen** werden.

Amphibien:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK
Bombina variegata	Gelbbauchunke	2	2	s
Hyla arborea	Laubfrosch	2	3	u
Rana dalmatina	Springfrosch	3		g

Die **Gelbbauchunke** besiedelt häufig vom Menschen geschaffene Ersatzlebensräume wie Abbaustellen (Kies- und Tongruben, Steinbrüche) oder militärische Übungsplätze. Hier findet sie noch geeignete Laichgewässer: offene, besonnte flache Klein- und Kleinstgewässer wie mit Wasser gefüllte Wagenspuren, Pfützen, Tümpel, Regenrückhaltebecken oder Gräben, die gelegentlich auch austrocknen können. Ein **Vorkommen der Art** im Untersuchungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht zu erwarten. Eine direkte Beeinträchtigung kann ausgeschlossen** werden.

Der **Laubfrosch** ist eine geeignete Leitart der Biotopvernetzung, da dessen Lebensräume weit voneinander (mehrere Kilometer) entfernt liegen können. Für ihre Wanderkorridore sind Hecken, Wald- und Wegränder, Raine, Gräben oder auch reich strukturiertes Grünland von essenzieller Bedeutung. Der Laubfrosch ist eine Charakterart naturnaher, extensiv genutzter Wiesen- und Auenlandschaften, mit schwankendem Grundwasserstand. Flussauen, naturnahe Wälder mit Gewässer samt Lichtungen, große flache Seen mit Schilfröhricht und umliegenden Offenlandbiotopen, Teichlandschaften. Ein **Vorkommen der Art** im Untersuchungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht zu erwarten. Eine direkte Beeinträchtigung kann ausgeschlossen** werden.

Der **Springfrosch** ist eine wärmeliebende Art, die vorwiegend in der Ebene entlang von Flussläufen in Hartholzaunen, lichten Laubmischwäldern, an Waldrändern und auf Waldwiesen vorkommt. Bevorzugte Laichgewässer sind sonnenexponierte, vegetationsreiche, meist fischfreie Stillgewässer unterschiedlicher Größe, die im Wald, am Waldrand oder zumindest in Waldnähe liegen, u. a. Altwässer, Waldweiher, -tümpel, Toteislöcher, kleine Teiche, Gräben sowie temporäre Gewässer. Ein **Vorkommen der Art** im Untersuchungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht zu erwarten. Eine direkte Beeinträchtigung kann ausgeschlossen** werden.

Libellen:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK
Ophiogomphus cecilia	Grüne Keiljungfer	2	2	g

Die Grüne Keiljungfer ist eine Charakterart naturnaher Flüsse und größerer Bäche der Ebene und des Hügellandes. Die Fließgewässer dürfen nicht zu kühl sein und benötigen sauberes Wasser, kiesig-sandigen Grund, eine eher geringe Fließgeschwindigkeit und Bereiche mit geringer Wassertiefe. Ein **Vorkommen der Art** im Untersuchungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht zu erwarten. Eine direkte Beeinträchtigung kann ausgeschlossen** werden.

Schmetterlinge:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK
Maculinea nausithous	Schwarzblauer Wiesenknopfbläuling	3	V	u

Hauptlebensräume des **Schwarzblauen Wiesenknopfbläulings** sind Pfeifengraswiesen, Feuchtwiesen, Glatt-haferwiesen und feuchte Hochstaudenfluren, aber auch trockenere, nährstoffreichere Standortbedingungen. Ein **Vorkommen der Art** im Untersuchungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht zu erwarten. Eine direkte Beeinträchtigung kann ausgeschlossen** werden.

Weichtiere:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK
Unio crassus (Gesamtart)	Gemeine Flussmuschel	1	1	s

Da keine geeigneten Lebensräume wie nährstoffreiche Bäche und Flüsse mit mäßig strömendem Wasser samt sandig-kiesigem Substrat im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, kann ein **Vorkommen** der Gemeinen Flussmuschel **nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen** werden.

Gefäßpflanzen:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK
Cypripedium calceolus	Europäischer Frauenschuh	3	3	u

Da weder lichte Laub-, Misch- und Nadelwälder, Gebüsch, Lichtungen und Säume, noch kalkhaltige Lehm-, Ton- und Rohböden im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, kann ein **Vorkommen** des Europäischen Frauenschuhes **nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden**.

Gesamtbeurteilung

Aufgrund der Lebensraumausstattung kann es bei einzelnen Tierarten zu Beeinträchtigungen durch das geplante Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 02-11 „Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße“ kommen. Eine direkte Betroffenheit und / oder eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von **europarechtlich** oder **national streng geschützten Pflanzenarten** oder von weiteren europarechtlich oder nach nationalem Recht **streng geschützten Arten kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden**.

Ein Verstoß gegen die Schädigungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt damit i. V. m. Abs. 4 BNatSchG nicht vor. Auch alle projektspezifischen Beeinträchtigungen oder Verluste von Lebensraumbestandteilen wirken sich, da ebenfalls entsprechende Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung stehen, nicht wesentlich negativ auf die Erhaltungszustände betroffener Arten aus.

In der **Gesamtbetrachtung** werden somit für gem. Anhang IV FFH-RL europarechtlich streng geschützte Fleckermaus-, Reptilien- und Amphibienarten und europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VRL keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BNatSchG erfüllt. **Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung wird für nicht erforderlich gehalten**.

Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeografischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Vögel)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

Erhaltungszustand	Erhaltungszustand
s	ungünstig/schlecht
u	ungünstig/unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

Legende Lebensraum (Vögel)

Brut- und Zugstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen
D	Durchzügler
S	Sommervorkommen
W	Wintervorkommen

2.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der Darstellung in der **Geologischen Karte von Bayern** (M 1 : 500.000, Bodeninformationssystem Bayern, BIS, www.bis.bayern.de), besteht der Bereich des Planungsgebietes mit seinem Umfeld aus Schotter, alt- bis mittelholozän - Kies, sandig.

In der **Übersichtsbodenkarte des Bodeninformationssystems** (M 1 : 25.000, <http://www.bis.bayern.de/bis/>) wird der Geltungsbereich als „besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70%“ beschrieben.

Das Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut (LEK, Stand 1999) stellt das Untersuchungsgebiet in der **Schutzgutkarte Boden** (1.1) als Siedlung dar. In der Karte 3.1 **Konfliktkarte Boden – Luft/Klima** wird für das Untersuchungsgebiet eine zeitweilig höhere Schadstoffbelastung in stark inversionsgefährdeten Gebieten aufgezeigt. Für mögliche Beeinträchtigungen und / oder Verluste von Bodenfunktionen durch Stoffeinträge werden keine Angaben gemacht. Die **Zielkarte** 4.1 weist das Untersuchungsgebiet als Siedlungsgebiet aus, in dem der Verbesserung der bioklimatischen Situation eine allgemeine Bedeutung zukommt.

Der Boden im nördlichen Teil des Geltungsbereiches besteht derzeit aus kiesigem Auffüllmaterial, das sich unterhalb des abgerissenen Gebäudes sowie deren Zufahrt befunden hat. Die vorherige Rasenfläche ist durch die Abbruchmaßnahmen z. T. nicht mehr erkennbar. Es ist ausschließlich bis auf eine kleine Fläche entlang des Westrandes (Rasenfläche) Rohboden vorhanden. Der südliche Bereich des Planungsgebietes enthält dahingehend ausschließlich Rasenfläche mit vereinzelt versiegelten Flächen durch Wege, Gebäude sowie durch Hütten.

Quellen: Bodeninformationssystem BIS (<http://www.bis.bayern.de/bis/>)
Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut (LEK, Bayer. Landesamt für Umweltschutz LfU, 1999)

2.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände befindet sich laut Geländeaufmaß in einer Höhenlage von rund 391 müNN im Norden und im Westen im Bereich der Luitpoldstraße und fällt leicht nach Südosten auf 389 müNN ab (Heuweg).

Die Grundwasserhöhengleichen liegen bei 387 müNN (<http://www.bis.bayern.de/bis/>). Der Flurabstand beträgt somit mehr als 2 m.

Die nächstliegenden Fließgewässer sind nördlich gelegen die Pfettrach in der Flutmulde (knapp 100 m entfernt) und südlich die sog. Rest-Pfettrach am Hofangerweg in rund 250 m Entfernung sowie der Klötzlmühlbach im Bereich des Stadtparks in etwa 550 m Entfernung. Laut Karte 1.2 „**Schutzgutkarte Wasser**“ (LEK) ist die relative Grundwasserneubildung im Planungsgebiet überwiegend gering. In der Konfliktkarte sowie in der Zielkarte zum Schutzgut Wasser sind keine Angaben zum Untersuchungsgebiet vorhanden.

Der **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern** (IÜG) stellt für den Geltungsbereich kein Überschwemmungsgebiet und keinen wassersensiblen Bereich fest. Trinkwasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Die **Hydrologische Karte** (M 1:100.000) zeigt innerhalb des Untersuchungsgebietes einen Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Porendurchlässigkeit, woraus ein sehr geringes Filtervermögen resultiert. Etwa 50 m nördlich des Geltungsbereichs besteht in Form der Flutmulde ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Isar.

Der Erläuterungsbericht Teil A des **Landschaftsplanes Landshut** trifft zum Thema Grundwasser folgende Aussage: „Für das Stadtgebiet von Landshut ergibt sich folgendes Kontaminationsrisiko in Abhängigkeit vom Grundwasserflurabstand: Ein **sehr hohes Kontaminationsrisiko** kommt fast ausschließlich im Isartal vor und macht im gesamten Stadtgebiet einen Flächenanteil von 40,9 % aus. Wegen des hohen Grundwasserstandes, der außerhalb von bebauten Bereichen meist unter ein bis zwei Metern beträgt, und der damit verbundenen kurzen Filterstrecke für Sickerwässer ist die Filterleistung der Deckschichten stark eingeschränkt. Gelöste Nähr- und Schadstoffe werden in den Böden kaum gebunden, sondern gehen direkt ins Grundwasser über.“

Quellen: Bodeninformationssystem BIS (<http://www.bis.bayern.de/bis/>)
Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG)
Hydrologische Karte M 1:100.000
Landschaftsplan Stadt Landshut, (www.landshut.de/portal/familie/planen-bauen-wohnen/stadtentwicklung-und-planung)

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet ist der Einheit 061 „Unteres Isartal“ zugeordnet. Es weist ein mäßig trockenes bis mäßig feuchtes Klima mit einer mittleren Jahrestemperatur von ca. 8 bis 9 Grad sowie etwa 750 - 850 mm Jahresniederschlag auf.

Das Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut (LEK, Stand 1999) weist in Karte 1.3 „**Schutzgutkarte Luft/Klima**“ (LEK) im Planungsgebiet eine geringe Wärmeausgleichsfunktion aus, die Inversionsgefährdung wird als hoch eingestuft. Auf eine damit verbundene zeitweise höhere Schadstoffbelastung wird hingewiesen (LEK, Karte 3.1 „Konfliktkarte Boden – Luft/Klima“). Eine Kaltluftgefährdung besteht nicht. Des Weiteren beschreibt das Landschaftsentwicklungskonzept (Karte 4.1 „Zielkarte Boden – Luft/Klima“) das Bearbeitungsgebiet als ein Siedlungsgebiet, in dem der Verbesserung der bioklimatischen Funktion eine allgemeine Bedeutung zukommt. Kleinräumig betrachtet liegt das Planungsgebiet zwar in der Frischluft-Austauschbahn Isartal. Durch die dichte Bebauung im Umfeld ist die Durchgängigkeit und Durchlüftung jedoch bereits stark beeinträchtigt.

Die **Durchlüftungssituation** der Luitpold- und Rupprechtstraße wird laut der Stellungnahme vom Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz nach § 4 Abs. 1 BauGB durch die Anordnung und Ausmaße der geplanten Baukörper und der dadurch entstehenden schluchtenartige Bebauungsstruktur verändert bzw. verschlechtert. Ursache ist, dass die Windrichtungsverteilung in Landshut deutlich vom Verlauf des Isartals geprägt wird. Vorherrschend sind Winde aus dem Südwesten und dem Nordosten. Durch die geplante Bebauung werden die Luftströmungen aus diesen Richtungen weiter eingeschränkt. Dies kann eine Anreicherung der Luftschadstoffe im Bereich der Luitpold- und Rupprechtstraße zur Folge haben. Zur Abklärung der Immissions-situation ist aus Sicht des Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz eine gutachterliche Luftschadstoffberechnung für den relevanten Abschnitt der Luitpold- und Rupprechtstraße für erforderlich gehalten (vgl. Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB). Dies wird sachgerecht abgewogen (siehe E-Mail von hooock-farny, ingenieure vom 28.04.2015 und Begründung Punkt 9). Durch automatische Be- und Entlüftungsanlagen mit vorgeschalteten Filtern und/oder das Ansaugen der Frischluft ausschließlich von hofseitigen Flächen kann dem Belang „gesundes Raumklima in allen Wohneinheiten“ ausreichend Rechnung getragen werden. Dies ist im Detail durch Berechnungen von hooock-farny, ingenieure nachzuweisen.

2.5 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut (LEK, Stand 1999, Karte 1.5 „Schutzgutkarte Landschaftsbild/-erleben“) ordnet den Geltungsbereich und seine Umgebung dem Landschaftsbildraum 16 „**Isartal: städtischer Raum Landshut (ohne historisches Zentrum)**“ zu. Er ist stark von Siedlung geprägt und besitzt eine geringe Eigenart und sehr geringe Reliefdynamik. Außerdem kommt in diesem Bereich der „Entwicklung städtischer Erholungsflächen eine besondere Bedeutung“ zu, der Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsbildes und Landschaftserlebens eine allgemeine Bedeutung (LEK, Karte 4.4 „Zielkarte Landschaftsbild/-erleben“).

Nordöstlich sowie östlich des Planungsgebietes schließen entlang des Heuweges sechs- bis siebengeschossige Geschosswohnungsbauten an. Die nähere Umgebung des Planungsgebietes ist ebenfalls von Geschosswohnungsbau mit den dazugehörigen Tiefgaragen und Grünflächen geprägt.

Durch die Verringerung der Grünflächen mit den relativ dicht gewachsenen Gehölzstrukturen und den Obstbäumen im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird das Orts- und Landschaftsbild mäßig beeinträchtigt. Allerdings befinden sich im Umfeld bereits Geschosswohnungsbauten mit bis zu 6 Geschossen, die als erhebliche Vorbelastung des Gebietes gewertet werden.

2.6 Kultur- und Sachgüter

Laut Geoportal Bayern (www.geoportal.bayern.de) sind innerhalb des Geltungsbereiches selbst keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Direkt im Südosteck angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal *D-2-7438-0030 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Altstadt von Landshut*, das zudem noch das Bodendenkmal *D-2-7438-0354 Mehrphasige Vorgängerbauten sowie untertägige Teile der Kath. Pfarrkirche St. Nikola in Landshut* beinhaltet. In ca. 150 m östlich des Geltungsbereiches wird das Ensemble *E-2-61-000-4 Seligenthaler Straße* aufgezeigt.

Folgende Baudenkmäler befinden sich südöstlich im näheren Umfeld des Vorhabens:

- D-2-61-000-428 **Pfarrkirche**, 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 Ausstattgung; sog. „Neu-St.-Nikola“, über eingeschossigen Verbindungstrakt verbundener Zentralbau in Kreuzform, 1966-1967 von Hans Döllgast; mit Ausstattung.
- D-2-61-000-429 **Wohnhaus**, viergeschossiger Bau mit Eckerker und Mansardwalmdach, Anfang 20. Jh.
- D-2-61-000-430 **Wohnhaus**, viergeschossiger Bau mit Flacherker und Mansardwalmdach, Anfang 20. Jh.
- D-2-61-000-427 **Schule, Pfarrhaus**, Kath. Pfarrhaus St. Nikola, zweigeschossiger Bau mit Treppengiebel, traufständig, 1852; mit historischer Ausstattung

Laut der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München, im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB würden die bislang möglichen **Blickbeziehungen** zur spätgotischen Pfarrkirche „St. Nikola“ (D-2-81-000-428) von Norden auf der Luitpoldstraße kommend komplett verstellt werden. Die Pfarrkirche „St. Nikola“ ist bereits von allen Seiten mit Geschosswohnungsbauten sowie mit Gehölzstrukturen umgeben. An der Kreuzung Luitpoldstraße-Rupprechtstraße bzw. südlich an der Herzog-Wilhelm-Straße befinden sich drei- bis viergeschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise. Die geplante Bebauung passt sich von der Geschosshöhe der Umgebung an und ragt somit nicht heraus bzw. versperrt die Sicht auf die spätgotische Kirche nicht. Auf dem zu überplanenden Grundstück befinden sich derzeit teilweise bis zu 15-20 m hohe Gehölze, die gegenwärtig ebenfalls keine Sicht auf die Pfarrkirche „St. Nikola“ von Norden – auf der Luitpoldstraße ankommend – zulassen.

2.7 Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr

Das Planungsgebiet befindet sich inmitten dichter Geschosswohnungsbauung. Nördlich schließt angrenzend an die Flutmulde der Hauptbahnhof Landshut und das ehemalige Post-Areal an. Die Grünflächen der Flutmulde können auf den vorhandenen Wegen schnell erreicht und von Erholungssuchenden genutzt werden. Die öffentlich zugänglichen Grünflächen können unabhängig vom Planungsvorhaben weiter uneingeschränkt genutzt werden.

Durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan ergibt sich für den bestehenden Siedlungsbereich keine Belastung oder Beeinträchtigung. Die Erschließung wird durch die bestehenden Straßen gesichert. Die Verkehrsbelastung kann sich unwesentlich durch die zusätzliche Wohnanlage erhöhen.

Allerdings ist aufgrund der Emissionen der von Westen und Süden **umgebenden Straßen** (Vorbelastung vor allem durch die Luitpoldstraße (B 15 / ehemalige B 11) ein **schalltechnisches Gutachten** erforderlich. Dieses wurde durch das Ingenieurbüro hooock farny ingenieure, Sachverständige für Immissionsschutz & Akustik, Am alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, am 16.06.2015 erstellt. Hierzu wesentliche Inhalte kurz zusammengefasst:

„Für diejenigen Bereiche, die von Überschreitungen der tags und/oder nachts anzustrebenden Orientierungswerte in einem besonderen Wohngebiet $OW_{WB,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ und $OW_{WB,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ betroffen sind, wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen / systemen / anlagen festgesetzt. „Ergänzend wird ein rechnerischer Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gefordert, mit dem die erforderlichen Schalldämm-Maße für alle Außenbauteile (insbesondere die Fenster) ermittelt werden.“

Darüber hinaus wurden auch die Balkone und Dachterrassen untersucht. Hierbei ist es bei der Konzeption der Wohnungen vorgesehen, dass möglichst jede Wohnung einen zur lärmabgewandten Seite orientierten Außenwohnbereich besitzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die straßenzugewandten Balkone / Loggien nicht als Außenwohnbereiche geeignet sind bzw. dauernder Aufenthalt nur mit zugezogener Verglasung möglich ist.

Weiterhin wurde die Verträglichkeit der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Parkplatz- und Tiefgaragennutzungen mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche überprüft. „Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass die lärmimmissionschutzfachliche Verträglichkeit der im Geltungsbereich entstehenden Parkplatz- und Tiefgaragennutzungen mit dem Anspruch der im Planungsumfeld bestehenden Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Parkplatzlärm sichergestellt ist.“

Auf den öffentlichen Flächen für Versorgungsanlagen sind ausschließlich Container entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik (z. B. Unterflurcontainer) zulässig. Der lärmimmissionschutzfachliche Nachweis der Unbedenklichkeit der Nutzung ist hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

3. tabellarische Übersicht der Schutzgüter

Auf Seite 16 erfolgt eine abschließende tabellarische Zusammenstellung sämtlicher Schutzgüter und stichpunktartige Angaben zu Vorbelastungen und Beurteilung möglicher Auswirkungen und Risiken auf einen Blick.

Fazit

Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02-11 mit integriertem Grünordnungsplan Deckblatt Nr. 4 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden dahingehend überprüft. Zugleich bewirkt die verbindlich festgesetzte extensive Dachbegrünung auf 87,6 % der Hauptbaukörper ebenfalls eine Optimierung in Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Wasser (Retention / Oberflächenwasserbeseitigung). Hierdurch wird auch im Rahmen der Möglichkeiten der großflächigen Unterbauung durch die Tiefgarage Rechnung getragen. Durch die Neupflanzung von insgesamt 28 Straßenbäumen und 15 Obstbäumen wird eine angemessene Reaktion auf die erforderlichen Gehölzrodungen festgesetzt. Auswirkungen auf den Artenschutz und die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.

Landshut, den 18.06.2015

.....
Marion Linke, Stadtplanerin und Landschaftsarchitektin BDLA

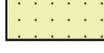
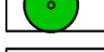
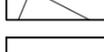
Tabelle 2 Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter – Übersicht

Schutzgüter	Vorbelastungen und Beurteilung möglicher Auswirkungen und Risiken
1. Boden und Untergrund - Bodenbeschaffenheit - Untergrundverhältnisse - Auenmorphologie - Geowissenschaften und Bodendenkmäler - Bodennutzung (landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit)	kiesiges Auffüllmaterial / Rohboden / Wiese / Gehölzbestände Boden unter Dauerbewuchs im Süden, abgeräumter Boden im Norden quartäre Schotter, alt- bis mittelholozän, Kies, sandig nicht gegeben nicht gegeben nicht gegeben
2. Oberirdische Gewässer - Strukturgüte, Morphologie und Dynamik - Abflussverhältnisse und Wasserspiegellagen - Biologische und chemisch-physikalische Gewässergüte	nicht gegeben, Pfettrach 100 m nördlich und Rest-Pfettrach 250 m südlich sowie Klötzlmühlbach 550 m im Süden nicht gegeben nicht gegeben, nicht gegeben
3. Grundwasser - Grundwasserverhältnisse - Grundwasserbeschaffenheit	mittlerer Versiegelungsgrad im Umfeld geringer Flurabstand, etwa 2-4 m unter Geländeoberkante nachrangig
4. Luft - Regionale Luftqualität	Vorbelastungen durch Verkehrsemissionen (B 15 / ehem. B 11) nachrangig, evtl. untergeordnete Verkehrszunahme (v. a. PKW)
5. Klima - Klimatische Verhältnisse, Kaltluftbildung und -abfluss	nachrangig, untergeordnete Aufheizung durch Bebauung und Versiegelung bei gleichzeitiger Durchgrünung
6. Landschaft und Schutzgebiete - Landschaftsbild und -charakter, Landschaftsentwicklung - amtliche Programme und Pläne (Regionalplan, LEK, ABSP, IÜG) - Schutz- / Vorranggebiete (Schutzgebiete nach BayNatSchG und FFH bzw. SPA)	Zerschneidung und Vorbelastung durch Verkehrslärm (B15/B11) nachrangig, Wohngebiete im Umfeld Geschosswohnungsbau mit bis zu sieben Geschossen nicht gegeben nicht gegeben
7. Wildpflanzen und ihre Lebensräume - Aquatische Flora und Vegetation - Terrestrische u. amphibische Flora u. Vegetation - Biotopverbund und biologische Wanderachsen	nicht gegeben Gehölzbestände, Privatgarten nachrangig, Flutmulde / Pfettrach als Leitlinien im Umfeld
8. Wildtiere und ihre Lebensräume - Aquatische Fauna (Fische u. Gewässerbodenfauna) - Terrestrische und amphibische Fauna - Biotopverbund und biologische Durchgängigkeit der Gewässer	nicht gegeben nachrangig, Privatgärten und öffentliche Grünflächen mit Gehölzbeständen als Lebensraum für Vögel u. a. Kulturfolger im Umfeld nachrangig, Gehölzbestände als Lebensraum für Vogelarten (Kulturfolger)
9. Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr - Vorhabensbedingte Luftverunreinigungen - Vorhabensbedingte Gerüche - Verkehrsbedingte Luftschadstoffe - Staubentwicklung während der Bauphase - Vorhabensbedingter Lärm - Lärm während der Bauphase - Straßenverkehrslärm - Erschütterungen - Trinkwasser - Erholung und Freizeit - Sicherheitsbetrachtung Störungen u. Gefahrenlagen	Vorbelastung durch Luitpoldstraße (hoher Verkehrslärm) nachrangig, bei Gebäudeheizung mit fossilen Energieträgern nicht gegeben unwesentliche Erhöhung durch Ziel-/ Quellverkehr (v. a. PKW) durch Abgrabungen, Erschließungs- und Bodenarbeiten nachrangig nachrangig unwesentliche Erhöhung durch Ziel-/ Quellverkehr (v. a. PKW) unwesentlich, während Bauphase gegeben nicht gegeben durch Bebauung unwesentliche Veränderung nicht gegeben
10. Kultur- und Sachgüter - Kulturdenkmäler - Sachgüter im öffentlichen Interesse	Umgebung weitgehend homogen mit Wohngebäuden bebaut nicht gegeben, weiter entfernt Pfarrkirche St. Nikola und Pfarrhaus ca. 77 m südöstlich, Wohnhäuser ca. 140 m östlich nicht gegeben

Bebauungs- und Grünordnungsplan
 Nr. 02-11 "Äußere Luitpoldstraße,
 nördlich Rupprechtstraße"
 Deckblatt Nr. 4 Stadt Landshut

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



-  Gebäude, Garage / Gartenhaus, Spielhaus, Unterstand
-  Stützmauer, Zaun
-  Asphalt, Beton / Pflaster
-  Hausgärten, gärtnerisch gestaltete Bereiche / gemähte Grasfluren, Straßenbegleitgrün
-  abgeräumte Baustelle
-  Sandkasten
-  Hecke
-  Gehölzbestände
-  Großbäume
-  Obstbäume, Kleinbäume
-  Nadelbäume
-  Schnitthecken Laub-/Nadelgehölze
-  Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
-  Umgriff des Geltungsbereiches Bauungs- und Grünordnungsplan
-  Höhenkoten, vor Ort geschätzt
Höhenlage in Bezug zur Luitpoldstraße

Die Darstellung des Bestands basiert auf einer Luftbildauswertung sowie einer Kartierung im April 2015. Die Flächenabgrenzungen sind nicht eingemessen.

Skizze Bestandssituation
 M = 1 : 500
MARION LINKE + KLAUS KERLING
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
 Papiererstrasse 16 84034 Landshut
 Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de
 gez.: 18.06.2015 Weichenrieder / Kügler / Linke