

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Allgemeines

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass der Freistaat Bayern, vertreten durch die Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Niederbayern, einen Großteil der Flächen des Planungsgebietes mit dem darauf befindlichen Gebäudebestand (ehemaliges Franziskanerkloster) veräußert und sichergestellt werden soll, dass der für die Stadtgeschichte wichtige Gebäudekomplex weiterhin als Klosteranlage mit Klostergarten im Stadtgefüge erkennbar bleibt, da die gesamte Stadtplanung in diesem Viertel auf die Existenz des Klosterensembles abgestimmt ist. Nicht vom Verkauf betroffen sind lediglich die St.-Loreto-Kirche und der daran angebaute Sakristeitrakt, die gegenwärtig von der rumänisch-orthodoxen Kirchengemeinde genutzt werden. Dementsprechend soll der Bestand nur moderat erweitert werden, wobei der Bereich des Klostergartens weitgehend unbeeinträchtigt bleiben soll. Eine besondere Situation besteht im Hinblick auf die Wiederaufbauverpflichtung für den Nordwestteil des Konventbaus, der im Zuge der Baumaßnahme Hofbergtunnel abgebrochen wurde. Als künftige Nutzung ist Wohnen vorgesehen, womit ein Beitrag geleistet wird, die Wohnraumknappheit im Stadtgebiet zu verringern.

Die Haupteinschließung des Areals erfolgt über die Schönbrunner Straße, der Loretoweg und der Marienplatz stehen nur für fußläufige und Fahrraderschließung zur Verfügung.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf (Einrichtungen und Anlagen: öffentliche Verwaltungen sowie Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude) dargestellt. Der südliche Bereich weist zudem Grünfunktion auf. Das Gebiet liegt in einer Gesamtanlage (Ensemble), das dem Denkmalschutz dient und in einem Sanierungsgebiet. Zudem ist die Trasse des Hofbergtunnels dargestellt.

Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 49 geändert.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar, im Süden als Baufläche mit Grünfunktion. Zudem werden als Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs öffentliche Verwaltungen sowie Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude dargestellt. Die Trasse des Hofbergtunnels findet sich auch im Landschaftsplan wieder.

2.3 Umweltbericht / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für das vorliegende Aufstellungsverfahren wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

In den Umweltbericht integriert ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden im Tal-Josaphat über das Ökokonto der Stadt Landshut nachgewiesen. Eine für dieses Verfahren nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde notwendige Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Herbst 2016 erstellt. Im Weiteren wurde im Zeitraum April bis Ende Juli 2017 für Kriechtiere, für Vogelarten mit Brutplätzen an oder in Gebäuden bzw. in Gehölzen oder Wäldern und für Fledermäuse noch eine vertiefende Untersuchung zur saP durchgeführt, da die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht vorweg kategorisch auszuschließen war.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Berg und umfasst 19.850 m². Es wird begrenzt durch den Loretoweg im Nordwesten, die Schönbrunner Straße im Nordosten sowie durch den Hofgarten im Süden.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Gelände ist im Nordwesten entlang des Loretoweges flach mit einer Höhenlage von ca. 390,00 üNN. Nach Südosten hin geht das Gelände in den Hang des Hofberges über und steigt immer weiter an. Der höchste Punkt liegt am Osteck bei ca. 405,00 üNN. Der vorhandene Parkplatz, der die Klosteranlage von der Schönbrunner Straße aus erschließt, ist in den Hang hineingebaut mit Stützmauer talseitig und Böschung zum Hang hin.

Auf dem Gelände befindet sich das ehem. Franziskanerkloster, das ein Baudenkmal darstellt (siehe Nr. 11.1). Im Zuge der Baumaßnahme Hofbergtunnel, der den Geltungsbereich unterquert, sind der nordwestliche Abschnitt des Konventbaus und die östlich angrenzenden Mauerzüge (Friedhofseingang) abgebrochen worden. Im Planfeststellungsbeschluss (Nr. 225 – 4354.4-1 5 vom 30.07.1993) wurde der Wiederaufbau dieses Gebäudes wie folgt geregelt: „Die abgebrochenen Klosterteile sind nach Herstellung des Tunnels wieder aufzubauen, damit die bauliche Geschlossenheit der Gesamtanlage wieder hergestellt wird. Die äußeren Dimensionen sind vom gegenwärtigen Bestand zu übernehmen. Die äußere Gestaltung muss sich in den Gesamtcharakter der Anlage einfügen und deren Gestaltungsgrundsätze übernehmen.“ Die Maßnahme wurde bis jetzt nicht durchgeführt. Die baulichen Anlagen des ehem. Klosters, wie sie jetzt vorhanden sind, bestehen aus der St.-Loreto-Kirche, den weitgehend 3-geschossigen Wohngebäuden und einer Reihe von Nebengebäuden. Sie sind im Nordosten der Gesamtanlage an der Schönbrunner Straße positioniert. Als Dachformen sind Sattel- und Walmdach vorhanden. Den südwestlichen, größeren Teil der Klosteranlagen bildet der Klostersgarten. Die südwestlichen und südöstlichen Randbereiche werden, wie oben bereits beschrieben, vom bewaldeten Hang des Hofberges geprägt. Dort sind wahrscheinlich auch Bergkeller vorhanden, deren Lage und Größe in einigen Fällen aufgrund fehlender Vermessungsdaten nicht fixiert werden kann. Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Klosteranlage wird komplett von einer Mauer umgeben. Die Bereiche südlich des Geltungsbereiches werden vom Hang des Hofberges gebildet. Dieser ist bewaldet und unbebaut (an einigen Stellen aber mit Bergkellern unterbaut). Vielmehr ist der Hangbereich Teil der Naherholungsflächen im Hofgarten, womit ihm eine zentrale Bedeutung in der Stadtstruktur zukommt. Der Hofgarten bildet in seiner Gesamtheit auch ein Baudenkmal (siehe Nr. 11.1). Nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches, gegenüber

von Loretoweg und Marienplatz, befinden sich die Bildungseinrichtungen des Hans-Carossa-Gymnasiums, der Keramikfachschole und der Fachoberschule. Die zugehörigen Gebäude weisen drei bis vier Geschosse auf und verfügen über Sattel- oder Walmdächer. Einige der Gebäude sind ebenfalls Baudenkmäler. Die Flächen nordöstlich des Geltungsbereiches entlang der Schönbrunner Straße sind von Mischnutzung geprägt. Es sind Wohngebäude, darunter das Wohnheim der Solanusschwester und das Kinderwohnheim St. Vinzenz, ebenso vorhanden wie gewerbliche Nutzungen. Die Gebäude weisen zwei bis fünf Geschosse auf, wobei hier die Hangsituation am Hofberg bereits zum Tragen kommt. Vorherrschende Dachformen sind wiederum Sattel- und Walmdach.

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet II „Marienplatz/Freyung“, für das im Jahr 1999 eine „Vorbereitende Untersuchung“ erstellt wurde. Diese trifft zu den Voraussetzungen, Bedingungen und den Zielen der städtebaulichen Sanierung Aussagen, die naturgemäß nur allgemeiner Art sein können.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen und der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht, Kapitel 4, dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil der Begründung separat beigefügt. Deshalb wird hier auf eine Wiederholung dieser Erläuterungen verzichtet.

Der bestehende Wald- und Baumbestand wurde im September 2009 lagemäßig vermessen. Waldsaum, Großbaumbestand und Obstgehölze wurden hinsichtlich Arten, Ausprägung und Qualität im Oktober 2009 kartiert und bewertet.

Prägend für das Gebiet ist die bewaldete Hangkante mit vorwiegend Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuchen, Eschen und der vorgelagerte Hangwaldsaum, der im Rahmen des Tunnelbaus vor ca. 17 Jahren neu aufgebaut wurde und sich entsprechend dem damals vorgegebene Entwicklungsziel gut entwickelt hat.

Im Bereich der großen Wiesenfläche stehen 12 jüngere Obstbäume in einheitlichem Raster, die ebenfalls im Rahmen der Tunnelbaumaßnahme neu gepflanzt wurden. Die Apfelbaumreihe parallel zur Südwestfassade ist bereits sehr alt und vom Zustand her eher abgängig, ist jedoch als Habitatstruktur insbesondere für die Fauna relevant.

Der Waldsaum und die offenen Wiesenbereiche mit den Feuchtmulden sind als wichtige Rand-/ Übergangssituation zwischen naturnahem Hofgarten und verdichteten Siedlungsbereichen einzustufen.

Mit den zum Projekt Hofbergtunnel durchgeführten Pflanz-, Saat- und Landschaftsbauarbeiten wurden die aus dem Gutachten von 1995 festgelegten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Tunnelbaumaßnahme umgesetzt (siehe hierzu auch Abbildung 2 im Umweltbericht).

An die Hangwaldflächen des Geltungsbereichs schließen außerhalb der Klostermauer und des Geltungsbereichs westlich und südlich Waldflächen mit Schutzfunktionen an. Der Wald funktionsplan weist diesen Hangwaldflächen Schutzfunktionen zu (Bodenschutz, Erholung Stufe 1, Klima, Landschaftsbild). Diese Waldflächen sind ebenso als Biotop klassifiziert.

Im nördlichen Bereich befindet sich an der Einfahrt zum provisorischen Parkplatz eine Gehölzgruppe aus Birken, Fichten, Ahornen und einer Ulme direkt an einer Gebäudemauer. Die Bäume sind in überwiegend gutem Zustand und fallen meist unter die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut. Daneben sind am Rand des Gehölzbestandes der Hangkante im nordöstlichen Bereich besonders 3 große, erhaltenswerte Eschen zu erwähnen, die außerhalb des Baufeldes liegen.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

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

Städtebauliches Ziel ist, wie unter der Nr. 1 bereits dargestellt, die Erhaltung der ganzen Klosteranlage, welche in ihrer jetzigen Struktur einen wichtigen Bestandteil im Stadtgefüge darstellt. Hierzu gehört auch eine weitestgehende Sicherung der Freiflächen des Klostergartens, da diese in weiten Teilen als Ausgleichsflächen für die Tunnelbaumaßnahme angelegt wurden. Dabei ist es erforderlich, die obere Böschungsgrenze in der Stadtstruktur weiterhin deutlich ablesbar zu erhalten. Durch die kompakte Anordnung und Gestaltung der privaten Freianlagen im Nahbereich der Gebäude soll die Grenze zum Hofgarten und damit die mehr oder weniger freie landschaftliche Umgebung markiert werden. Damit ist neben der klaren Abmarkung des Klostergeländes auch eine Art „Altstadtgrenze“ nachzuvollziehen.

Daher werden Neubaumaßnahmen neben der Wiedererrichtung des nordwestlichen Konventbaus sowie des Verbindungsgebäudes zwischen Konventbau und Kirche lediglich im nordöstlichen Planungsgebiet im Bereich des jetzigen Parkplatzes zugelassen. Die bestehende Klosteranlage und die Neubauten sollen überwiegend für Wohnzwecke verwendet werden. Dabei ist eine ausgewogene Bewohnerstruktur anzustreben. Lediglich die Loretokirche selbst soll ihre bisherige sakrale Funktion weiterhin behalten.

Die Erschließung der Anlage für den Fahrverkehr kann nur von der Schönbrunner Straße erfolgen. Der Loretoweg und der Marienplatz sind aufgrund ihrer vielfältigen fußläufigen Nutzung (Zugang zum Hofgarten, Zugang zur Keramikfachschule und zum Hans-Carossa-Gymnasium auch für Radfahrer) sowie der Aufenthaltsqualität nicht für eine Erschließungsfunktion geeignet. Daher und wegen des Erhalts der in der Nr. 11.1 dargelegten Sichtbeziehungen zu den Baudenkmalern im Plangebiet vom öffentlichen Raum aus wird auch einer Bebauung der Flächen entlang des Loretoweges – mit Ausnahme des wieder zu errichtenden Konventbaus – nicht nähergetreten.

Für die Planungskonzeption ist auch der den Geltungsbereich unterquerende Hofbergtunnel zu beachten, der statische Anforderungen an die bestehende und geplante Bebauung nach sich zieht.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Im integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan werden detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) bzgl. Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

Die Grünordnung verfolgt dabei die folgenden wesentlichen Ziele für die Planung:

- Weitgehende Sicherung des vorhandenen Landschaftspotenzials und der vorhandenen Strukturen durch Integration in die Planung.
- Durch Ausweisung großer Teile als öffentliche Grünfläche werden die in 1999-2000 realisierten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen weitestgehend gesichert.
- Weitgehende Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen und Entwicklung / Vernetzung.
- Der Verlust von Bestandsbäumen soll durch Neupflanzungen kompensiert werden.
- Limitierung des baubedingten Eingriffs in den Hangwald durch Flächenlimitierung, standortgerechte Wiederaufforstung der Hangwaldflächen in Abstimmung mit den dafür zuständigen Fachbehörden (AELF und FB Naturschutz).
- Minimierung der Versiegelung, Reduzierung der Verkehrserschließung auf das absolut notwendige Maß.
- Visuell und landschaftlich verträgliche Zonierung und Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen.

Die fußläufige Durchquerung durch das Plangebiet soll durch ein zusätzliches Wegeangebot verbessert werden.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als entsprechend der angedachten Wohnnutzung überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Beim östlichen Neubau wird die Nutzung noch weiter konkretisiert, um einerseits ausreichend Fläche für Stellplätze (Autos und Fahrräder) in einer Tiefgarage zu schaffen und andererseits die Nutzung des Dachraumes zu steuern (nur eine Wohnebene im Dachgeschoss), was wiederum Auswirkungen auf die Gestaltung der Dachlandschaft hat (siehe auch Nr. 4.3).

Die Loretokirche selbst wird als „Fläche des Gemeinbedarfs – Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt, da diese weiterhin als Gottesdienstraum genutzt werden soll. Die zugehörige Sakristei ragt dabei in die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen. Dies ist aber unproblematisch, da auch im allgemeinen Wohngebiet Flächen für kirchliche Zwecke allgemein zulässig sind.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster des Neubaus wurde mit Baugrenzen umschlossen. Hierdurch wird ein flexibler Baukörper ermöglicht, der die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude aber, auch wegen des Abrückens von der Schönbrunner Straße, nicht beeinträchtigt. Die Festlegung der maximal zulässigen Traufwandhöhe auf 402,50 üNN richtet sich nach der Höhenentwicklung des Bestandes und wurde sowohl mit dem Landesamt für Denkmalpflege als auch mit dem SG Sanierung abgestimmt, womit gewährleistet wird, dass sich dieser Baukörper in den Bestand einfügt. Die Wahl der Höhe üNN für die Traufwandhöhe resultiert aus dem großen Abstand zu den umgrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und der Hangsituation im und um das Planungsgebiet herum, die eine Höhenfestlegung mit Bezug auf bestehende Strukturen als nicht zweckdienlich erscheinen lässt, sowie der Sicherstellung des Bezuges zum Bestand, da hierfür Vermessungsdaten der Höhen in Metern üNN vorliegen. Entsprechend der Festsetzung der Traufwandhöhe und der daraus resultierenden relativen Gebäudehöhe im Bezug auf das Gelände erfolgt noch die Festsetzung von max. vier Vollgeschossen. Um eine ausgewogene Bewohnerstruktur im Planungsgebiet zu erhalten, wurde die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf insgesamt 77 begrenzt, wobei eine genaue Aufteilung auf die einzelnen Gebäude vorgenommen wurde. Grundlage für die Aufteilung war ein Planungskonzept des Eigentümers. Mit der Beschränkung auf insgesamt 77 Wohneinheiten wird sichergestellt, dass in ausreichendem Maß auch größere Wohneinheiten entstehen, wodurch die Entstehung der o.g. ausgewogenen Bewohnerstruktur gefördert wird.

Die Fläche des wieder zu errichtenden Konventbaus wurde, um die Wiedererrichtung der ursprünglichen Bebauung auch in ihrer flächigen Ausdehnung und mit den früheren Fassadenkanten zu sichern, mit Baulinien umgrenzt sowie mit einer entsprechenden Grundfläche versehen. Auch hier wurde eine Traufwandhöhe festgesetzt (400,70 üNN) und damit der Höhenbezug zum angrenzenden Bestand hergestellt. Damit wird die Wiederaufbauverpflichtung aus dem Planfeststellungsbeschluss auch planungsrechtlich in ihrer Dimension festgelegt. Entsprechend der Festsetzung der Traufwandhöhe und der daraus resultierenden relativen Gebäudehöhe im Bezug auf das Gelände erfolgt auch hier eine Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit, nämlich auf max. drei Vollgeschosse. Genauso wurde das abgebrochene Verbindungsgebäude zwischen Konventbau und Kirche entsprechend des Planfeststellungsbeschlusses im Bebauungsplan festgesetzt, nur das hier die innere Abgrenzung durch eine Baugrenze erfolgt. Zusätzlich wurden eine Grundfläche festgesetzt sowie maximal zwei Geschosse, womit die Höhenentwicklung auf den früheren Bestand begrenzt wird. Aufgrund des darunter verlaufenden Hofbergtunnels mit seinen konstruktiven (Bohrpfähle) und technischen (Schachtbauwerk für die Hebeanlage des Rückhaltebeckens Portal Ost) Bestandteilen, wobei die Überdeckung stellenweise nur ca. 2,00m beträgt, wurde festgelegt, dass Keller in den wieder zu errichtenden Gebäuden – mit Ausnahme des westlichen Teils entlang des Loretoweges (Bauteil A1) – unzulässig sind. Es dürfen außerdem keine zusätzli-

chen Lasten in die Decken und Wände des Tunnels eingetragen werden. Die Gründung der Gebäude ist entsprechend auszulegen, mit dem Tiefbauamt abzustimmen und bautechnische nachzuweisen. Dies ist auch in den Hinweisen durch Text niedergelegt und in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer niedergelegt.

Im Planungsgebiet sind noch zwei kleine Technikgebäude des Hofbergtunnels vorhanden. Diese werden jeweils mit einer Baugrenze umschlossen. Die denkmalgeschützten Gebäude im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung wurden im Plan durch einen entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

Ergebnis der in der Nr. 13 dargelegten Flächenberechnung ist, dass die Höchstgrenzen der BauNVO für die GRZ und die GFZ eingehalten werden. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in ausreichendem Maße berücksichtigt werden.

4.2.3 Bauweise

Die Plankonzeption mit den in Nr. 4.2.2 beschriebenen Festsetzungen macht diesbezügliche Regelungen entbehrlich. Daher wurde von der Festsetzung der Bauweise abgesehen.

4.2.4 Abstandsflächen

Infolge der Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien für den Neubau bzw. den wieder zu errichtenden Konventbau können nicht an allen Stellen die Abstandsflächen nach Art. 6 (5) Satz 1 BayBO eingehalten werden. Dasselbe gilt für die Bestandsgebäude untereinander, die aufgrund der Nutzungsänderung in Wohnen auch in die Betrachtung mit einzubeziehen sind.

Im Einzelnen werden die Abstandsflächenvorgaben nach Art. 6 (5) Satz 1 BayBO an folgenden Stellen nicht eingehalten:

- Wiederaufbauverpflichtung Konventbau: Überschreitung der Straßenmitte am Loretoweg um bis zu ca. 5,50m auf einer Fläche von ca. 78m² und der gesamten Länge von ca. 31,30m; Überlappung der Abstandsfläche mit derjenigen der Kirche um ca. 2,00 bis ca. 2,50m auf einer Fläche von ca. 47m² und einer Länge von ca. 21,40m.
- Neubau Ost: Überlappung der Abstandsflächen mit denjenigen der westlich angrenzenden Bestandsbebauung; giebelseitig im Norden um max. ca. 2,50m auf einer Fläche von ca. 8m² und einer Länge von ca. 7,90m mit der Ostseite des Seminargebäudes; in nördlichen Teil der Westseite um ca. 2,50m auf einer Fläche von ca. 8m² und einer Länge von ca. 6,10m mit der Südseite des Seminargebäudes; in der Mitte der Westseite um ca. 5,50m mit dem östlichen Verbindungsbau auf einer Fläche von ca. 45m² und einer Länge von ca. 15,10m; im Süden der Westseite um ca. 15,80m bis ca. 16,30m mit dem südlichen Bestandsgebäude auf einer Fläche von ca. 186m² und einer Länge von ca. 11,60m (hier fallen die Abstandsfläche sogar jeweils ins gegenüberliegende Gebäude).
- Bestandsgebäude untereinander: Überlappungen im gesamten bestehenden Innenhof; zwischen der Kirche und dem südlichen Bestandsgebäude um ca. 1,50m; zwischen dem westlichen und östlichen Verbindungsbau um ca. 4,70m bis ca. 11,20m, wobei hier Abstandsflächen auf einer Fläche von ca. 12 m² direkt auf den östlichen Verbindungsbau fallen; aufgrund des Winkels zwischen dem östlichen Verbindungsbau und dem südlichen Bestandsgebäude von weniger als 75° ergibt sich hier zusätzlich noch eine Überlappung. Insgesamt überlappen die Abstandsflächen auf ca. 190m².

Entsprechend Art. 6 (5) Satz 3 BayBO führt die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien dazu, dass die o.g. Abstandsflächen nicht zur Anwendung kommen, wenn der Bebauungsplan dies nicht explizit anordnet. Dies ist hier nicht der Fall. Ausreichende Belichtung und Belüftung müssen gewährleistet sein, die Flächen für die notwendigen Nebenanlagen dürfen nicht eingeschränkt werden.

Für Nebenanlagen steht auf den festgesetzten privaten Grünflächen ausreichend Platz zur Verfügung, die Platzierung der notwendigen (Fahrrad-)Stellplätze entsprechend den Ausführungen in der Nr. 4.5.1 ist ebenfalls gesichert.

Die Belichtung und Belüftung der geplanten, der bestehenden sowie der umgebenden Bebauung ist auch nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung ist als Nachweis hierfür ausreichend, wenn der Lichteinfallswinkel senkrecht zur Außenfassade max. 45° beträgt. Maßgebend ist die Brüstungshöhe von notwendigen Fenstern in Aufenthaltsräumen gem. Art. 45 Abs. 2 BayBO. Für die oben stehenden Bereiche mit einer Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen ist insofern festzuhalten:

- Wiederaufbauverpflichtung Konventbau: Der Abstand der Keramikfachschele zum geplanten Gebäude beträgt senkrecht zur Fassade 10,00m und mehr, die Traufwandhöhe des Konventbaus max. 10,70m (aufgrund der max. zulässigen Dachneigung von 43° spielt die Firsthöhe keine Rolle). Aufgrund der Brüstungshöhe der Fenster der Keramikfachschele (erhöhtes Erdgeschoss) beträgt der Lichteinfallswinkel dort deutlich weniger als 45°; ausreichende Belichtung und Belüftung sind gesichert. Demgegenüber ist aufgrund der Gebäudekubatur der Keramikfachschele an der Nordwestfassade des wieder zu errichtenden Konventbaus in zwei Abschnitten auf einer Länge von insgesamt ca. 13,00m mit einer Überschreitung des max. Lichteinfallswinkels von 45° zu rechnen. Aufgrund der geringen Gebäudetiefe ist es aber möglich, dass in den betroffenen Fassadenabschnitten keine Aufenthaltsräume im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO zu liegen kommen oder alternativ die notwendigen Fenster an nicht betroffenen Fassadenabschnitten vorgesehen werden. Insofern kann auch hier eine ausreichende Belichtung und Belüftung angenommen werden.
- Neubau Ost: Aufgrund der Positionierung des Neubaus gegenüber der bestehenden Klosteranlage ergeben sich Überschreitungen des max. anzusetzenden 45°-Winkel an der gesamten Ostfassade (ca. 11,50m Länge) des südlichen Konventbaus sowie am Neubau am südlichen (ebenfalls ca. 11,50m Länge) und am nördlichen Ende (ca. 5,00m Länge) der Westfassade. Aufgrund der geringen Gebäudetiefen und der vorhandenen Ecksituation, sowohl am betroffenen Bestandsgebäude als auch am Neubau ist es aber möglich, dass in den betroffenen Fassadenabschnitten keine Aufenthaltsräume im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO zu liegen kommen oder alternativ die notwendigen Fenster an nicht betroffenen Fassadenabschnitten vorgesehen werden. Für die Bestandsbebauung ist zusätzlich anzumerken, dass sich unter Berücksichtigung des Hanges und der sich darauf befindlichen Baumstrukturen keine Verschlechterung bei der Besonnung ergibt. Dies wurde mittels einer Verschattungsstudie nach DIN 5034-1 nachgewiesen. Insofern kann auch hier eine ausreichende Belichtung und Belüftung angenommen werden.
- Bestandsgebäude untereinander: Eine Überschreitung des max. 45°-Winkels ergibt sich nur an der Nordfassade des südlichen Konventbaus im Bereich des Anschlusses an das östliche Bestandsgebäude auf eine Länge von ca. 4,00m aufgrund der spitzen Winkels der Gebäudeanordnung von ca. 70°. In diesem Bereich liegt bestehend der Flur des Konventbaus, der aufgrund von Vorgaben des Denkmalschutzes auch weiterhin als Erschließungsbereich der geplanten Wohnnutzung zu erhalten ist. Somit kommen im betroffenen Fassadenabschnitt keine Aufenthaltsräume im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO zu liegen; eine ausreichende Belichtung und Belüftung kann angenommen werden.

Die nicht abwägbare Grundvoraussetzung für eine Abstandsflächenunterschreitung ist damit gegeben.

Die Zulässigkeit der geplanten Unterschreitung im Weiteren war nun im Rahmen der Abwägung nachzuweisen. Die oben dargestellte Unterschreitung der Abstandsflächen ist aus städtebaulichen Gründen akzeptabel, da mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes die Reaktivierung einer bestehenden, unter Denkmalschutz stehenden Klosteranlage, die einen für die Stadtgeschichte bedeutsamen Gebäudekomplex darstellt (siehe Nr. 1), ermöglicht wird. Dabei wird am Gebäudebestand keine abstandsflächenrelevante Änderung durchgeführt; auch der Neubau auf der westlichen Seite ist aufgrund der Wiederaufbauverpflichtung aus dem Raumordnungsverfahren (siehe Nr. 3.2) und der im Bebauungsplan festgesetzten Dimension (entsprechend dem seinerzeit abgebrochenen Gebäude) wie ein Bestandsge-

bäude zu werten, womit auch die Abstandsflächenunterschreitung zur benachbarten Keramikschule als akzeptabel zu werten ist, weil nur der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet steht den Abstandsflächenunterschreitungen ebenfalls nicht entgegen, da man die frühere Nutzung als Kloster planungsrechtlich ebenfalls als Wohnnutzung einzustufen hat, sich also in dieser Beziehung auch keine Veränderungen ergeben. Der Neubau im Osten ist dagegen bezüglich der Abstandsflächenunterschreitung gesondert zu werten, da dieser eine komplett neue Kubatur im Gefüge der Klosteranlage darstellt. Im Rahmen des Verfahrens wurden für den Neubau verschiedene Varianten im Bezug auf die Größe und die Lage des Neubaus im Planungsgebiet untersucht. In Abwägung mit den Aspekten des Denkmalschutzes, des Naturschutzes inkl. Hangsicherung sowie der städtebaulichen Intention, den südwestlichen Teil der Klosteranlage als Hofgartenerweiterung zu entwickeln und für die Allgemeinheit zugänglich zu machen, erwies sich die gewählte Kubatur des Neubaus als die verträglichste für das Gesamtkonzept und daher im Bebauungsplan vorzusehen, auch wenn dadurch teilweise deutliche Unterschreitungen bei den notwendigen Abstandsflächen entstehen. Dagegen ist ein Verzicht auf den Neubau aus städtebaulicher Sicht abzulehnen, weil hierdurch die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes nicht mehr gegeben und die Erhaltung der Klosteranlage gefährdet wäre.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Für den Neubau und den wieder zu errichtenden Konventbau wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung von 43° beim östlichen Neubau und beim Konventbau folgt dem Bestand. Damit bleibt die Höhenentwicklung von der Traufe bis zum First gegenüber dem Konventgebäude gleich und es werden keine größeren Gebäudehöhen erzeugt. Der Verbindungsbau zwischen Kirche und Konventbau erhält entsprechend der früheren Bestandssituation ein Pultdach mit Traufinie an der Straße und eine Dachneigung von 22°.

Für das Konventgebäude, den östlichen Neubau und teilweise auch für die Bestandsbebauung wurden Anbauzonen für Balkone, Terrassen- und Balkonüberdachungen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege festgelegt. Dabei wurden die Fassaden des Bestandes ausgenommen, die eine optische Wirkung in den öffentlichen Raum entfalten. Zudem bleiben neue Dachgauben sowie Loggien unzulässig. Aufgrund der Festsetzung, dass Wohnen im Dachgeschoss des Neubaus nur auf einer Ebene zulässig ist, wird auch gewährleistet, dass dort Dachflächenfenster nur auf einer Ebene eingebaut werden. Weitere Festlegungen zur Fassade werden nicht als notwendig erachtet.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Mit den Festsetzungen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen soll eine weitgehende Sicherung des großen Freiflächenkomplexes mit seinen Vegetationsbeständen erzielt werden:

- Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit Darstellung eines zusätzlichen öffentlichen Wegs zur besseren Durchquerung der Fläche.
- Möglichst kompakte Anordnung der privaten Freiflächen im Südwesten orientiert zum unmittelbaren Gebäudeumfeld; Verträgliche Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche durch eine geschnittene Hecke.
- Darstellung und Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation (eine evtl. später notwendig werdende Entfernung der im Bebauungsplan festgesetzten Vegetationsbestände ist nur bei Nachpflanzung derselben Baumart möglich).
- Weitgehende Sicherung des bestehenden Hangwaldes und des Waldsaums, wobei private und öffentliche Flächen unterschieden werden.
- Reduzierung des baubedingten Waldflächenverlusts für die geplante Tiefgarage im Nordosten durch Festlegung der maximal möglichen Rodungsfläche bei gleichzeitiger Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wodurch die Verpflichtung aus dem Waldgesetz zur Wiederaufforstung gerodeter Flächen erfüllt wird (siehe auch Umweltbericht, Nr. 4.2).

- Hinweis zu den zulässigen Rodungszeitpunkten.
- Festsetzung von artenschutzrelevanten Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen für festgestellte und potenzielle relevante Tierarten gemäß den Empfehlungen der Vorprüfung zur saP aus 2016 und den erweiterten Untersuchungen zur saP in 2017.

Hinweis: Aufgrund der strukturreichen bis naturnahen floristisch-faunistischen Ausgangssituation wurde im Herbst 2016 eine Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt. Wegen dieser bisherigen Ergebnisse sah der Fachbereich Naturschutz die fachliche Notwendigkeit, für Fledermäuse, Kriechtiere und für Brutvogelarten an oder in Gebäuden bzw. in Gehölzen oder Wäldern eine vertiefende Nachkartierung und Untersuchung durchzuführen, da die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Planung und den möglichen Eingriff nicht kategorisch ausgeschlossen werden kann. Diese erweiterte saP wurde in mehreren Kartierungsgängen im Zeitraum April bis Juli 2017 (für Fledermäuse auch nachts), im Geltungsbereich an und in den Bestandsgebäuden, durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Schutz-, Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise eingearbeitet.

Die grünordnerischen Festsetzungen begründen sich im Wesentlichen in der Sicherung und Entwicklung der qualitativ wertigen Ausgangssituation des Planungsgebiets und seiner Bedeutung insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Landschaftsbild (siehe hierzu auch Umweltbericht).

Für die öffentlichen Flächen wurde zusätzlich eine Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Diese sichert neben der Festsetzung als öffentliche Fläche den Bereich, auf dem die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Tunnelbaus durchgeführt worden sind.

Da eine weitere Aufwertung der bestehenden öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen nicht mehr möglich ist, werden die für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Ausgleichsflächen von 3.369 m² außerhalb des Geltungsbereichs auf externen Flächen des Ökokontos der Stadt Landshut im Bereich Tal Josaphat nachgewiesen. (siehe Nr. 2.3 und Umweltbericht).

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Aufgrund der in Nr. 4.1 genannten Verkehrssituation ist die Erschließung für den Fahrverkehr nur über die Schönbrunner Straße möglich. Daher wird von dort aus eine private Verkehrsfläche zum Neubau geführt. Dort sind Flächen für eine Tiefgarage festgesetzt, wo sämtliche Stellplätze unterzubringen sind. Wegen der Lage am bereits ansteigenden Hang und der Tatsache, dass der bestehende Parkplatz zu großen Teilen durch das Baufenster für den Neubau abgedeckt wird, ist die Errichtung von Parkplätzen im Außenbereich wenig sinnvoll. Daher werden nur insgesamt sechs Stück zwischen der Tiefgaragenzufahrt und dem östlichen Denkmal im Bereich der bisherigen Zufahrt vorgesehen. Aufgrund der denkmalgeschützten Bestandsbebauung ist eine weitergehende Verschiebung der Einfahrtssituation entlang der Schönbrunner Straße nicht möglich. Eine Positionierung der Tiefgarage weiter im Planungsgebiet, südlich des Gebäudebestandes, ist nicht zielführend. Zum einen ist die Errichtung einer Tiefgarage dort mit ausreichenden Abständen zum Hofbergtunnel und zu den Baudenkmalern in der notwendigen Größe (ca. 115 Stellplätze + ggf. Fahrradstellplätze) nicht sinnvoll möglich. Außerdem ist aufgrund des sich in unmittelbarer Nähe befindenden Bodendenkmals (siehe Nr. 11.2) zu befürchten, dass beim Bau einer Tiefgarage südwestlich des Gebäudebestandes ebenfalls denkmalrechtlich relevante Funde zu Tage treten. Daneben ist die Zufahrt von der Schönbrunner Straße zu einer Tiefgarage im vorgeschlagenen Bereich sowohl von der Länge her als auch topografisch problematisch; dabei ist zu bedenken, dass aufgrund der Höhenentwicklung im Planungsgebiet die jetzt geplante Tiefgarage entlang der Nordwestkante des Neubaus zwei Geschosse aus dem Gelände ragt. Zuletzt würde eine Anordnung der Tiefgarage südwestlich des Gebäudebestandes zu einer deutlich

höheren unterbauten, und damit de facto versiegelten Fläche führen als die jetzt vorgesehene Lösung unter dem geplanten Neubau.

Fußläufig und für Radfahrer ist das Planungsgebiet auch vom Marienplatz bzw. vom Loretoweg erreichbar. Durch das Gebiet wurde eine Fußwegebeziehung von der Schönbrunner Straße entlang des Hangfußes zum Loretoweg etabliert und somit die öffentliche Zugänglichkeit des Klostersgartens geschaffen. Entsprechend der Aufteilung in öffentliche und private Flächen ist diese Wegeverbindung teils als öffentlicher Fußweg, teils als Eigentümerweg festgesetzt. Parallel zum Gebäudebestand, beginnend unmittelbar südwestlich des Konventgebäudes ist noch eine private Verkehrsverbindung zur Erschließung der privaten Grünflächen vorgesehen, welche auch als Feuerwehzufahrt dient (siehe Nr. 4.5.3). Für die notwendigen Fahrradstellplätze ist eine Fläche westlich des denkmalgeschützten Einzelhauses an der Schönbrunner Straße vorgesehen. Die Größe von 27m² ist allerdings für den Bedarf (ca. 155 Stellplätze => ca. 233m² Flächenbedarf) nicht ausreichend. Die restlichen Flächen könnten aber z.B. im Erdgeschoss des Verbindungsgebäudes zwischen Kirche und Konventbau (56m²), im südwestlichen (ca. 65m²) und im nördlichen (ehem. Musikschule) denkmalgeschützten Gebäude sowie - wenn notwendig - in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Der Nachweis ist allerdings Gegenstand des Stellplatznachweises im Rahmen der Baugenehmigung.

Das Planungsgebiet ist durch vorhandenen Buslinien 2, 3, 5, 6, 7 und 14 über die Haltestelle Maximilianstraße in einer Entfernung von ca. 400 m gut an den ÖPNV angeschlossen.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Im Bereich des Loretoweges und der Schönbrunner Straße knapp außerhalb des Planungsgebietes befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Stromleitungen der Stadtwerke Landshut vorhanden. Zudem läuft eine inaktive Gasanschlussleitung (Zähler und Regler ausgebaut, Leitung mit Sicherheitsstopfen verschlossen) in das bestehende Gebäude Schönbrunner Straße 2. Im Hofbergtunnel, der das Planungsgebiet unterquert, ist eine Wasserleitung vorhanden. Außerdem liegen im Loretoweg und in der Schönbrunner Straße Mischwasserkanäle. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Vor Baumaßnahmen ist eine Spartenabfrage bei den jeweiligen Netzbetreibern durchzuführen. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für eine eventuelle Neuverlegung von Ver- und Versorgungsleitungen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ zu beachten.

4.5.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Die Notwendigkeit zusätzlicher Hydranten ist im Rahmen des Brandschutznachweises zu prüfen.

Feuerwehrflächen und Feuerwehzufahrt:

Aufgrund der Festsetzungen zur Traufwandhöhe ist davon auszugehen, dass die Gebäude von Feuerwehrfahrzeugen anfahrbar sein müssen. Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sowie Eigentümerwege erlauben es, dass Feuerwehrfahrzeuge die betroffenen Gebäudeteile erreichen können. Die konkrete Ausgestaltung der jeweiligen Flächen ist allerdings durch den jeweiligen Bauherren im Rahmen des Brandschutznachweises darzulegen. Dabei ist auch zu prüfen, ob die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) im Planungsgebiet eingehalten werden können.

4.5.4 Weitere Infrastruktur

Die Grundschule Peter und Paul befindet sich in etwa 1 km, die Mittelschule Schönbrunn in etwa 3 km Entfernung. Kindertagesstätten sind an der Schönbrunner Straße und der Gestütstraße in der näheren Umgebung zu finden. Ebenfalls in der näheren Umgebung ist das CCL mit einem Lebensmitteldiscounter gelegen, die nächsten Lebensmittelvollsortimenter sind in etwa 1 km Entfernung anzutreffen.

4.5.5 Abfallbeseitigung

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

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

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

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

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurde noch keine Bodenuntersuchung im Planungsgebiet durchgeführt. Es wird aber in den Hinweisen durch Text empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten anfertigen zu lassen.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Baugrundstücken durch geeignete Versickerungsanlagen gemäß WHG versickert werden. Sollte dies im Einzelfall aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich sein, kann mit den Stadtwerken einzelfallabhängig auf Nachweis (z.B. durch ein geeignetes Bodengutachten) eine Sonderregelung getroffen werden, die das Einleiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation erlaubt.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die Entwässerungseinrichtung ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) ebenso verboten, wie das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen per Notüberlauf. In den Hinweisen zur Grünordnung wird darauf verwiesen.

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. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurde vom IB Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung mit Datum 10.08.2017 erstellt. Zu untersuchen waren die Auswirkungen des Verkehrs auf der Schönbrunner Straße sowie der Tiefgaragenein- und -ausfahrt inkl. der sich dort befindenden sechs oberirdischen Stellplätze. Für die Schönbrunner Straße lagen Verkehrszahlen aus dem Verkehrsmodell Landshut (Prognosehorizont 2025) vor: Es ist mit 2.500 Kfz pro Tag, davon 20 LKW >3,5t zu rechnen. Die Straße ist eine Einbahnstraße mit Fahrtrichtung von Ost nach West. Die Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

- Verkehrsgeräusche:

Aufgrund der o.g. Verkehrsbelastung ergeben sich an der maßgebenden bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 61dB(A) tags und 53dB(A) nachts. An dem geplanten Wohngebäude im östlichen Bereich des Plangebietes kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 54dB(A) tags und 46dB(A) nachts. An dem geplanten Wohngebäude am Loretoweg erreichen die Beurteilungspegel Werte in Höhe von bis zu 48dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. An der bestehenden Bebauung unmittelbar an der Schönbrunner Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete um bis zu 6dB(A) tags und 8dB(A) nachts überschritten. An dem geplanten Wohngebäude im östlichen Bereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte tags eingehalten und nachts um maximal 1dB(A) überschritten. An dem geplanten Wohngebäude am Loretoweg werden die Orientierungswerte um mindestens 5dB(A) unterschritten. Die hilfswise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete als Indiz dafür, ob schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen, werden an der geplanten Bebauung eingehalten. An den bestehenden Gebäuden werden die Immissionsgrenzwerte mit Ausnahme der Nordfassaden an der Schönbrunner Straße ebenfalls im Wesentlichen eingehalten.

Entsprechend den oben stehenden Ergebnissen werden für die von Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 betroffenen Fassaden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen und Außenbauteile mit einem Gesamtschalldämmmaß von mind. 35dB (jeweils gem. DIN 4109) festgesetzt, soweit hinter den Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume zu liegen kommen.

Bei den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen ist lediglich die Anbauzone an der Ostfassade des alten Musikschulgebäudes betroffen, und zwar mit einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von 1dB(A) (Tagwert: 56 dB(A)). Aufgrund der geringen Überschreitung und der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (s.o.) sind aber für diesen Außenwohnbereich keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- Anwohnerstellplätze sowie Anwohner Tiefgarage:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägtem Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen (vgl. hierzu u.a. den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94). Die Berechnungen der Schallemissionen der Anwohnerstellplätze und der Anwohner Tiefgarage zeigen folgende Ergebnisse: An der bestehenden Bebauung nördlich der Schönbrunner Straße kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 42dB(A) tags und 39dB(A) in der lautesten Nachtstunde bzw. 36dB(A) nachts (Nachtmittelwert). An der geplanten und bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 53dB(A) tags und 51dB(A) in der lautesten Nachtstunde bzw. 48dB(A) nachts (Nachtmittelwert). Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den heranzuziehenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm für WA-Gebiete in Höhe von 55dB(A) tags und 40dB(A) nachts zeigt, dass an der bestehenden Bebauung nördlich der Schönbrunner Straße die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden. Innerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte tags eingehalten und in der lautesten Nachtstunde um bis zu 11dB(A) überschritten. Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nachts sind eigentlich ohne Relevanz, da es sich hierbei um Eigenimmissionen handelt. Zudem können die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete in Höhe von 49 dB(A) nachts innerhalb des Plangebietes bei Ansatz des dann maßgebenden Nachtmittelwertes eingehalten werden. Aufgrund der hohen Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der lautesten Nachtstunde wird aber in Abwägung der o.g. Punkte mit den Denkmaleigenschaften der Bestandsgebäude sowie der – ebenfalls aufgrund der denkmalgeschützten Bestandsbebauung – fehlenden Alternativen für die Tiefgaragenzufahrt und für die Positionierung des neu zu errichtenden Wohngebäudes für alle Fassadenbereiche, in denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der lautesten Nachtstunde für Mischgebiete überschritten werden (45dB(A)) festgesetzt, dass dort keine offenbaren Fenster/Fenstertüren oder ähnliche Einrichtungen von Schlafräumen zu liegen kommen. Eine Ausweitung auf alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist nicht notwendig, da auch in der lautesten Nachtstunde nur die Richtwerte für die Nacht überschritten werden und für alle sonstigen Aufenthaltsräume Nutzungen anzunehmen sind, die die Schutzbedürftigkeit der Tagzeit aufweisen. Die Be- und Entlüftung ausschließlich festverglaster Räume hat durch ausreichend schallgedämmten Belüftungssysteme zu erfolgen. Somit entstehen an den genannten Fassaden keine Immissionsorte. Der Bezug auf die MI-Richtwerte der TA Lärm in der Abwägung anstatt der Grenzwerte der 16. BImSchV erfolgt deshalb, da hierbei weiterhin die lauteste Nachtstunde für die Beurteilung relevant ist. Die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete können ebenfalls als Indiz dafür dienen, ob schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen. Zusätzlich war noch der sog. Ruhezeitenzuschlag aus der TA Lärm zu berücksichtigen. Dieser fordert für einige Randbereiche der Tagzeit eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 6 dB(A). Bei Hinzuziehen des Ruhezeitenzuschlages werden an der Nordostfassade des geplanten Wohngebäudes östlich des Bestandes die

Richtwerte für WA-Gebiete am Tag um bis zu 4 dB(A) und an einem Teil der Westfassade des nordöstlichen Denkmals um bis 2 dB(A) überschritten. Die Richtwerte für Mischgebiete werden aber auch unter Hinzurechnung des Ruhezeitenzuschlages eingehalten. In Abwägung der oben bereits genannten Belange ist es ausreichend, wenn in den o.g. Randbereichen der Tagzeit die MI-Richtwerte eingehalten werden; Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Ruhezeitenzuschlages sind nicht erforderlich.

7.2 Lichteinwirkungen

Infolge der geringen Abstände zwischen den oberirdischen Fahrwegen und der umgebenden Bebauung (innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes) können Lichtimmissionen - vor allem durch Fahrzeugscheinwerfer - nicht ausgeschlossen werden. Laut der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) bewegen sich die im Immissionsschutz zu beurteilenden Lichteinwirkungen im Bereich der Belästigung. Gesundheitliche Schäden am Auge können ausgeschlossen werden. Der Gesetzgeber hat bisher keine Regelungen zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen. In Folge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist aber nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung bezüglich der Lichtimmissionen zu rechnen, da sich die geplante Tiefgaragenausfahrt an der Stelle befindet, wo bisher die Zufahrt zum früheren Parkplatz war. Aufgrund der bisherigen Nutzung durch Schüler der angrenzenden Schulen und der damit einhergehenden Frequentierung ist unter Berücksichtigung der künftigen ausschließlich der geplanten Wohnnutzung dienenden Parkierung auch nicht mit einer merklichen Zunahme der Ein- und Ausfahrtsbewegungen zu rechnen.

7.3 Luftschadstoffe

Im Hinblick auf die Lüftung der Tiefgarage wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Position und die Ausführung entsprechend dem Stand der Technik von Lüftungsanlagen bzw. Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgarage regelt, so dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe und/oder Gerüche kommt.

8. Altlasten

Es sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

9. Kampfmittel

Im Bereich Hofberg oberhalb des Geltungsbereiches sind auf den Luftbildern der alliierten Luftstreitkräfte aus dem zweiten Weltkrieg Bombenkrater zu erkennen. Zudem wurde die Loretokirche durch Bombentreffer zerstört (und anschließend wieder aufgebaut). Es ist daher nicht auszuschließen, dass im Planungsgebiet noch Kampfmittel vorhanden sind. Konkrete Hinweise liegen aber nicht vor. Daher wird in den Hinweisen durch Text empfohlen, dass im Zuge der Baumaßnahmen die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen sind. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche beim Grundstückseigentümer liegt. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

10. Bodenordnung

Das Planungsgebiet befindet sich bis auf das Kirchengebäude selbst (Eigentümer: Freistaat Bayern) im privaten Eigentum. Der Eigentumsübergang der öffentlichen Flächen vom Eigentümer auf die Stadt Landshut wurde im Rahmen eines notariellen Vertrages bereits geregelt.

11. Denkmalschutz

11.1 Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich folgende Baudenkmäler:

- E-2-61-000-1: Altstadt Landshut,
- D-2-61-000-352: Ehem. Franziskanerkloster mit Kirche, wiedergegründet 1835; ehem. Klosterkirche unter Einbeziehung der schon 1623 erbauten Loretokapelle 1840-41 neuromanisch erweitert, 1918 vergrößert und nach 1945 wiederaufgebaut, heute Gotteshaus der rumänisch-orthodoxen Gemeinde St. Johannes der Walache, mit Ausstattung; Konventbauten und Brauhaus, dreigeschossig, um 1840; mit Ausstattung; Tertiariats-Ostflügel, Wiederaufbau nach 1945, ehem. Klostereinfriedung, Ziegelmauer, teilweise verputzt; Marienplatz 9; Schönbrunner Straße 2.

In der unmittelbaren Umgebung sind folgende Baudenkmäler vorhanden:

- D-2-61-000-565, Hofgarten: mit Ummauerung und sog. Haag unterhalb der Burg; Hofgärtnerhaus, zweigeschossig mit Walmdach, im Kern angeblich noch 18. Jh.; Steinfiale mit Werkstücken vom Turm der Martinskirche, 1875 hierher übertragen, Burg Trausnitz 168; Fürstentreppe; Grillweg 2; Grillweg 4; Hofgarten; Hofgarten 3; Marienplatz 9,
- D-2-61-000-351: Staatliche Fachschule für Keramik, dreigeschossiger freistehender Walmdachbau mit Mezzanin, 2. Hälfte 19. Jh., Marienplatz 8.
- D-2-61-000-353: Hans-Leinberger-Gymnasium, dreigeschossige schlossähnliche Anlage mit Mittelrisalit und zwei Eckrisaliten, Ende 19. Jh.; Marienplatz 11, Nähe Podewilsstraße

Die Denkmäler werden entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Wie oben bereits dargestellt, ist – mit Ausnahme des wieder zu errichtenden nordwestlichen Konventbaus, der im Zuge der Baumaßnahme Hofbergtunnel abgebrochen wurde – nur ein Neubau im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes zulässig. Dieser rückt aber von der Schönbrunner Straße soweit ab, dass eine Beeinträchtigung des Denkmals im Bezug auf die Sichtbeziehungen vom öffentlichen Raum aus nicht mehr vorhanden ist. Auch andere Sichtbeziehungen auf die o.g. Denkmäler werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

11.2 Bodendenkmäler

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7438-0386: Untertägige Teile und Vorgängerbauten des ehem. Franziskanerklosters mit der Kirche St. Loreto.

Das Denkmal wird entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Es kann auch entsprechend Art. 1 DSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort erhalten werden, da im Bereich des Bodendenkmals lediglich das o.g. im Zuge der Baumaßnahme Hofbergtunnel abgebrochene Gebäude wiedererrichtet wird. Dieses darf zudem in dem vom Bodendenkmal betroffenen Bereich nicht unterkellert werden.

Grundsätzlich bedürfen im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, an denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen der Stadt Landshut) zu beantragen.

Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere, oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind. Menschliche Gebeine müssten in Abstimmung mit dem Ortsgeistlichen wieder würdig beigesetzt werden. Intakte Gräber sollten möglichst unberührt bleiben.

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.

[...]

12. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird eine künftige Nutzung der Klosteranlage für Wohnzwecke ermöglicht. Davon ausgenommen bleiben die Kirche und die beiden bestehenden Denkmäler im Nordosten und Südosten. Es ist dementsprechend mit zusätzlich ca. 120 Einwohnern zu rechnen.

13. Flächenbilanz

Bei der Berechnung der GRZ und der GFZ ist zu beachten, dass die angesetzte Grundstücksfläche nicht der gesamten privaten Fläche entspricht. Gem. § 19 Abs. 3 BauNVO ist die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegende Grundstücksfläche anzusetzen. Daher wurden von den privaten Flächen der Eigentümerweg sowie der als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ für die Ermittlung der GRZ und der GFZ abgezogen. Bei letzterer erfolgte dies, da die betroffene Fläche aufgrund der Hanglage und der bestehenden Gehölzstrukturen nicht als Bauland zu

werten ist. Bei der Berechnung für das Nettobauland wird die Fläche des Eigentümerweges allerdings mit einbezogen.

Die einzelnen Flächengrößen stellen sich wie folgt dar:

Geltungsbereich			19.850 m²
Nettobauland			9.823 m²
Öffentliche Flächen:			
Grundfläche Technikgebäude Tunnel		63 m ²	
öffentlicher Fußweg		267 m ²	
öffentliche Grünfläche		5.036 m ²	
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - öffentlich		2.528 m ²	
		7.894 m²	7.894 m²
Private Flächen:			
Grundfläche Neubebauung		1.139 m ²	
Grundfläche Denkmäler		2.278 m ²	
private Grünfläche		4.172 m ²	
davon: durch Tiefgarage unterbaut		353 m ²	
Eigentümerweg		424 m ²	
davon: durch Keller unterbaut		97 m ²	
private Verkehrsfläche		915 m ²	
davon: durch Tiefgarage oder Keller unterbaut		277 m ²	
davon: Stellplätze		75 m ²	
davon: Fahrradstellplätze		27 m ²	
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - privat		2.133 m ²	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung - privat		895 m ²	
davon: durch Tiefgarage unterbaut		338 m ²	
		11.956 m²	11.956 m²
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude mit Denkmälern)			
	GRZ	3.417 m ²	
		9.399 m ²	= 0,36
Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude mit Denkmälern, Tiefgarage und private Verkehrsflächen)			
	GRZ	5.023 m ²	
		9.399 m ²	= 0,53
Geschossfläche (Gebäude mit Denkmälern)			
	GFZ	10.535 m ²	
		9.399 m ²	= 1,12

Ausgleichsflächen:

Ausgleichsflächenbedarf		3.639 m²
Ausgleichsfläche intern tatsächlich Faktor	0 m ²	
Ausgleichsfläche intern anrechenbar		0 m²
Ausgleichsfläche extern tatsächlich Faktor	0 m ²	
Ausgleichsfläche extern anrechenbar		0 m²
Ausgleichsfläche aus Ökokonto		3.639 m²

14. 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 § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landshut, den 28.09.2017
STADT LANDSHUT

Putz
Oberbürgermeister

Landshut, den 28.09.2017
BAUREFERAT

Doll
Ltd. Baudirektor

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den öffentlichen und privaten Grünflächen

(siehe auch Hinweise zur Grünordnung, Nr. 2)

Laubbäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Kleinkronige Bäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre	Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europaea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
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.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tric. ´Veitchii´	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt