

Bauvorhaben Schönbrunner Straße 44 im Landschaftsschutzgebiet "Isarhangleiten zwischen Carossahöhe und B 299 neu", angrenzend an das FFH Gebiet "Leiten der unteren Isar"

- Beschluss Nr. 2 des Naturschutzbeirates vom 30.07.2020

Gremium:	Umweltsenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	5	Zuständigkeit:	Referat 3
Sitzungsdatum:	13.10.2020	Stadt Landshut, den	22.09.2020
Sitzungsnummer:	3	Ersteller:	Herr Ritthaler Herr Gschwendtner

Vormerkung:

Die Eigentümer einer halbverfallenen ehemaligen Hofstelle beabsichtigen die Bebauung des Grundstücks Schönbrunner Straße 44 mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage, sowie mit einem neuen Zufahrtsweg auf dem eigenen Grundstück von der Schönbrunner Straße aus.

Für das Grundstück gibt es bereits einen negativen Bauvorbescheid für eine Doppelhausbebauung und eine Beseitigungsanordnung für die vorhandenen Bauwerke der ehemaligen Hofstelle aus Sicherheitsgründen. Gegen beides wurden Klagen erhoben, die derzeit ruhen.

Aus Sicht des Bauaufsichtsamtes ist das Vorhaben baurechtlich eher als Außenbereichsvorhaben zu bewerten, das nicht privilegiert ist. Es könnte nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB - "sonstiges Vorhaben zur Neuerrichtung eines Wohngebäudes an gleicher Stelle" – noch positiv beurteilt werden. Allerdings würde durch diese Baugenehmigung im westlichen Grundstücksbereich ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB geschaffen, welcher eine weitere, nicht gewünschte, Bebauung ermöglichen würde. Der Grundstückseigentümer hat diesbezüglich eine Grunddienstbarkeit dahingehend angeboten, dass keine weitere Bebauung mehr möglich ist. Das Bauaufsichtsamt gibt in der Gesamtschau zu bedenken, dass mit einer Baugenehmigung die alte unerfreuliche und gefährliche Situation auf dem Grundstück behoben werden könnte und mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt eine weitere Bebauung auf dem Grundstück zukünftig ausgeschlossen wäre.

Das ca. 7270 m² große Grundstück selbst ist gekennzeichnet von einem bewaldeten Hang zur Schönbrunner Straße hin, welcher als Biotop Nr. 122 kartiert ist. Die ehemalige Hofstelle liegt auf einem erhöhten Plateau und wurde über das östlich gelegene Grundstück der Hl. Geistspitalstiftung erschlossen. Die lt. Kataster ca. 1800 m² große Hofstelle wird seit Jahrzehnten nicht mehr genutzt und verfällt zunehmend. Sie ist teilweise in den angrenzenden Hang der Isarleiten verbaut. Die eigentliche Hofstelle ist als Brach- und Ruderalfläche ökologisch weniger wertvoll, allerdings potenziell Lebensraum für Fledermäuse und Reptilien. Der angrenzende Hangwald ist als Biotop Nr. 125 kartiert und Teil des FFH-Gebietes der Leiten der unteren Isar. Der geschützte Schlucht- und Hangwald ist sehr naturnah und in diesem Bereich durch erhebliche Sturmschäden (Sturm „Sabine“) gekennzeichnet, welche jedoch den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes dienen. Insgesamt befindet sich lt. Kataster auf dem Grundstück ein ca. 5390 m² großer Waldanteil. Der ursprüngliche Erschließungsweg ist zwischenzeitlich als Zufahrt weitgehend ungeeignet und im Anfangsbereich als artenreicher Wiesenweg ökologisch wertvoll.

Das ganze Grundstück ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „Isarhangleiten zwischen Carossahöhe und B 299 neu“. Nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist jede Errichtung einer baulichen Anlage erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn das beabsichtigte Vorhaben keiner der in § 3 Abs. 1 der Verordnung genannten Wirkungen hervorrufen oder durch Bedingungen bzw. Auflagen das Eintreten dieser Wirkungen verhindert werden kann. Dies bedeutet, es dürfen keine Veränderungen vorzunehmen werden,

die geeignet sind, das Landschaftsbild zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuß zu beeinträchtigen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre eine Erlaubnis möglich, wenn

- das FFH-Gebiet in seiner natürlichen Entwicklung nicht beeinträchtigt wird und die Bauwerke außerhalb der Baumfalllänge errichtet werden
- der neue Erschließungsweg möglichst schonend in das Hangwaldbiotop eingebunden wird
- die Eingriffe in Natur und Landschaft soweit als möglich minimiert und auf dem Grundstück ausgeglichen werden
- die artenschutzrechtlichen Anforderungen bei der Gestaltung des Grundstücks berücksichtigt werden
- die Bebauung mit der Erschließung und mit der naturnahen Gartengestaltung nicht über die Fläche der ehemaligen Hofstelle von 1800 m² hinausgehen und ein Waldanteil mit weitestgehend natürlicher Entwicklung wie bisher von ca. 5400 m² erhalten bleibt
- die oben genannten Anforderungen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde dargestellt werden.

Die geplante Bebauung müsste diesbezüglich noch an die oben genannten Anforderungen angepasst werden.

Mit diesen Vorgaben wurde die Angelegenheit in der ersten Sitzung des neuen Naturschutzbeirates behandelt. Der Naturschutzbeirat folgte der Sicht des Fachbereichs Naturschutz und fasste einstimmig folgenden Beschluss:

„Der Naturschutzbeirat nimmt vom Bericht des Referenten über die geplante Bebauung im Landschaftsschutzgebiet „Isarhangleiten zwischen Carossahöhe und B 299 neu“ Kenntnis. Vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit wird einer Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung für die geplante Bebauung des Grundstücks mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage zugestimmt, sofern durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Landshut eine weitere Bebauung des Grundstückes ausgeschlossen wird und die geplante Bebauung den nachfolgenden Bedingungen und Auflagen angepasst wird:

- *Das FFH-Gebiet darf in seiner natürlichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden und die Bauwerke sind außerhalb der Baumfalllänge zu errichten.*
- *Der neue Erschließungsweg ist möglichst schonend in das Hangwaldbiotop einzubinden.*
- *Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit als möglich zu minimieren und auf dem Grundstück auszugleichen.*
- *Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind bei der Gestaltung des Grundstücks zu berücksichtigen.*
- *Die Bebauung mit der Erschließung und mit der naturnahen Gartengestaltung dürfen nicht über die Fläche der ehemaligen Hofstelle von 1800 m² hinausgehen und ein Waldanteil mit einer weitestgehend natürlicher Entwicklung wie bisher von ca. 5400 m² ist zu erhalten.*
- *Die oben genannten Anforderungen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde darzustellen.“*

Dem Umweltsenat wird empfohlen, sich dem Beschluss des Naturschutzbeirates anzuschließen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten über die Absicht, auf dem Gelände einer ehemaligen zunehmend verfallenden Hofstelle an der Schönbrunner Straße 44 ein Einfamilienhaus zu errichten wird ebenso Kenntnis genommen wie von der Lage des Grundstücks in einem rechtskräftig ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet und am Rande des FFH Gebietes „Leiten der unteren Isar“ sowie vom positiven Beschluss des Naturschutzbeirates in seiner konstituierenden Sitzung vom 30.07.2020.
2. Der Umweltsenat schließt sich dem Beschluss des Naturschutzbeirates an und erteilt die Befreiung nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung für die geplante Bebauung des Grundstücks Schönbrunner Straße 44 mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage, sofern durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Landshut eine weitere Bebauung des

Grundstückes ausgeschlossen wird und die geplante Bebauung den nachfolgenden Bedingungen und Auflagen angepasst wird:

- Das FFH-Gebiet darf in seiner natürlichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden und die Bauwerke sind außerhalb der Baumfalllänge zu errichten.
- Der neue Erschließungsweg ist möglichst schonend in das Hangwaldbiotop einzubinden.
- Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit als möglich zu minimieren und auf dem Grundstück auszugleichen.
- Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind bei der Gestaltung des Grundstücks zu berücksichtigen.
- Die Bebauung mit der Erschließung und mit der naturnahen Gartengestaltung dürfen nicht über die Fläche der ehemaligen Hofstelle von 1800 m² hinausgehen und ein Waldanteil mit einer weitestgehend natürlicher Entwicklung wie bisher von ca. 5400 m² ist zu erhalten.
- Die oben genannten Anforderungen sind in einem qualifizierten Freiflächen-gestaltungsplan in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde darzustellen.

Anlagen:

- 6