

**Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 05-51 "Südlich Schönbrunner Straße - Nähe Ludwig-Bachmeier-Platz"**  
**Aufstellungsbeschluss**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>6</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>20.05.2021</b>	Stadt Landshut, den	07.05.2021
Sitzungsnummer:	17	Ersteller:	Pflüger, Stephan

**Vormerkung:**

Das Planungsgebiet umfasst Flächen südlich der Schönbrunner Straße in etwa auf der Höhe des Lorberweges und des Ludwig-Bachmeier-Platzes. Die Flächen sind überwiegend mit Einzelhäusern bebaut. Topographisch gesehen liegt der Geltungsbereich an der südlichen Isarhangleite. Diese steigt von nördlich der Schönbrunner Straße aus an. Dabei bildet der Hang mehrere, nur leicht ansteigende Plateaus aus, auf denen sich die Bestandsbebauung befindet. Am östlichen Ende befindet sich das Plateau jeweils deutlich (mehr als 5 Höhenmeter) über der Schönbrunner Straße, im westlichen und mittleren Bereich in etwa auf Straßenhöhe. Oberhalb dieser Plateaus steigt die Isarhangleite steil an und ist bewaldet. Dort befindet sich das FFH-Gebiet „Leiten der Unteren Isar“. Unmittelbar südlich der Schönbrunner Straße beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Isarhangleiten zwischen Carossahöhe und B 299 neu“, innerhalb dem sich das komplette Planungsgebiet befindet.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, im Wesentlichen als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Für einen kleinen, als Waldfläche dargestellten Bereich im Südosten wurden Darstellungen des Waldfunktionsplans nachrichtlich übernommen, und zwar mit den Funktionen Sichtschutz/Schallschutz und Klima. Weitere Flächen gem. Waldfunktionsplan verlaufen auch über die gesamte Länge südlich des Geltungsbereiches. Nördlich, gegenüber der Schönbrunner Straße sind Wohnbauflächen dargestellt, mit Unterbrechung einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche am Ludwig-Bachmeier-Platz. Südlich des Planungsgebietes befindet sich das FFH-Gebiet, das im Südosten (hier entsprechend den Abgrenzungen der Waldfunktionsflächen) und im Südwesten (hier in der dargestellten Grünfläche) direkt an den Umgriff anschließt. Der Geltungsbereich befindet sich komplett innerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes, dessen nördliche Grenze entlang der Schönbrunner Straße läuft.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet die gliedernde und abschirmende Grünfläche im Geltungsbereich als geplant. Die Grünfläche am Ludwig-Bachmeier-Platz ist als bestehend dargestellt; zwischen Platz und Schönbrunner Straße befinden sich landschafts- und ortsbildprägende Gehölze. In diesem Bereich und unmittelbar angrenzend südlich der Schönbrunner Straße ist eine größere Anzahl bestehender Einzelbäume dargestellt. Die Wohnbauflächen nördlich des Geltungsbereiches finden in den Landschaftsplan als Siedlungsflächen Eingang. Die Darstellungen der Wald- und Waldfunktionsflächen sowie des FFH- und des Landschaftsschutzgebietes sind aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Der Bereich der Waldfunktionsflächen bildet gleichzeitig im Wesentlichen das Biotop Nr. 125. Im östlichen Teil des Planungsgebietes, beidseits der Schönbrunner Straße erstreckt sich das Biotop Nr. 122. Dort findet sich auch eine Darstellung für die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente sowie für eine Bewirtschaftungsregelung.

An das Planungsgebiet angrenzend sind keine Bebauungspläne rechtskräftig.

Der Eigentümer der Fl.Nr. 810, Gem. Landshut beabsichtigt nun, die dort vorhandene aufgelassene und verfallene Hofstelle durch eine neue Wohnbebauung zu ersetzen. Aus

städtebaulicher Sicht ist es dabei notwendig, dass sich die neue Bebauung besser in die Situation einfügt und sich mehr in Verlängerung des westlich davon gelegenen Bestandes positioniert, während die alte Hofstelle deutlich zurückgesetzt war. Die Positionierung einer Neubebauung näher an der Straße ist auch notwendig, um einen Puffer zum FFH-Gebiet herzustellen.

Der Bereich der bestehenden Bebauung mit Ausnahme der Hofstelle ist als Innenbereich gem. § 34 BauGB anzusehen. Die Fl.Nr. 810 liegt dagegen komplett im Außenbereich gem. § 35 BauGB; ein Baurecht gem. § 34 BauGB, wie bei den westlichen Nachbargrundstücken, besteht hier nicht. Das Baurecht für die alte Hofstelle war nach § 35 BauGB an die Privilegierung der landwirtschaftlichen Nutzung gebunden und ist aufgrund der im Jahr 2000 erfolgten Auflassung des Betriebes nicht mehr gegeben.

Für das Planungsgebiet soll nun eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Die Satzung soll, außer bei der Fl.Nr. 810, die bestehende Abgrenzung zum Außenbereich planlich fixieren, auch im Hinblick auf den Abstand und ggf. auf einen Pufferstreifen zum FFH-Gebiet hin. Im Bereich der Fl.Nr. 810 soll nun ein Teil des Grundstückes in den Innenbereich nach § 34 BauGB mit einbezogen werden, auf dem die geplante Bebauung vorgesehen wird. Die genaue Positionierung der geplanten Bebauung kann erst im weiteren Verfahren anhand der Ergebnisse der durchzuführenden naturschutzfachlichen Untersuchungen bestimmt werden. Die diesbezüglichen Festsetzungen sind so zu treffen, dass dort außer dem geplanten Bauvorhaben keine weitere Bebauung zulässig ist. Der restliche Teil des Grundstückes soll weiterhin dem Außenbereich zugeordnet bleiben und den naturschutzfachlich notwendigen Abstand der Bebauung zum FFH-Gebiet sicherstellen. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes soll in einem eigenen Verfahren den oben stehenden Ausführungen entsprechend angepasst werden.

#### Stellungnahme Klimaschutz:

„Besonders entlang des südlichen Randes des im Umgriffsplan markierten Bereichs befindet sich dichter Baumbewuchs, der der CO<sub>2</sub>-Speicherung und Frischluftproduktion im Einklang mit den Zielen von Klimaschutz und Klimaanpassung dient und daher - auch wenn keine Lage im Landschaftsschutzgebiet mehr besteht - möglichst erhalten werden soll.

Aus Sicht des Klimaschutzmanagements gibt es gegen die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung keine Einwände, sofern durch Festsetzung von Baufenstern die südlichen Grundstücke bzw. Grundstücksteile als unbebaubare, aber wohnnutzungsakzessorische Flächen gelten.“

#### Stellungnahme Naturschutz (rechtliche Beurteilung):

„Zum beabsichtigten Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird aus naturschutzrechtlicher Sicht festgestellt, dass deren räumlicher Geltungsbereich im rechtsgültig festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Isar-Hangleiten zwischen Carosahöhe und B299 neu“ liegen würde. Die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist nur zulässig, wenn die städtebauliche Satzung und die Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht unauflösbar widersprüchliche Aussagen enthalten (vgl. dazu BayVGH, U.v. 24.6.2016 - 14 N 14.1649). Dies wäre hier aber der Fall, weil im Gebiet nach der städtebaulichen Satzung allgemein zulässige Veränderungen naturschutzrechtlich unzulässig sind (§§ 3 Abs. 1, 7 Abs. 1 LSGV) bzw. nur im Wege einer Befreiung vom repressiven Verbot aus Gründen des öffentlichen Wohls oder zur Abwendung einer nicht beabsichtigten Härte zugelassen werden könnten (§ 6 LSGV). Die Einbeziehungssatzung könnte deshalb erst nach Herausnahme der zu überplanenden Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet vollzogen werden (BVerwGE 119, 312). Hierzu bedarf es eines auf die partielle Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung gerichteten Verfahrens (Art. 51 Abs. 1 Nr. 3, Art. 52 BayNatSchG). Bei der Änderung ist abwägend zu entscheiden, ob der Landschaftsschutz bestimmten Interessen an der baulichen Nutzung weichen soll, die es nach ihrem objektiven Gewicht rechtfertigen, den bestehenden Schutz aufzuheben (BVerwG, NVwZ 1988, 728; BayVerfGH, E.v. 13.9.2012 - Vf. 16-VII-11). Regelmäßig scheidet eine partielle Aufhebung des Schutzstatus aus, wenn sie allein dem Zweck der Schaffung von Bauland dienen soll (BVerwG, a.a.O.). Ein naturschutzrechtlich beachtlicher, die Änderung möglicherweise rechtfertigender Grund bestünde, wenn in die Einbeziehungssatzung Festsetzungen aufgenommen würden, die gegenüber dem Bestand der Bebauung im Zeitpunkt des Erlasses der Landschaftsschutzgebietsverordnung (am 27.04.1982, Abl., S. 44 f.) mit einem geringen Maß der baulichen Nutzung, einer optimierten Stellung der

baulichen Anlagen, einer klaren Zuordnung der unbebaubaren wohnakzessorischen Grundstücksflächen usw. verbunden wären und das verbleibende, immer noch ausreichend große Landschaftsschutzgebiet hierdurch eine bessere Abgrenzung erhielte. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen kann erst in weiteren Verfahrensschritten näher beurteilt werden.“

#### Stellungnahme Naturschutz (fachliche Beurteilung):

„Für die Stellungnahme sollen folgende Punkte aus naturschutzfachlicher Sicht berücksichtigt werden:

Bei der Einbeziehungssatzung sind das Landschaftsschutzgebiet "Isarhangleiten zwischen Carossahöhe und B 299 neu", das FFH-Gebiet "Leiten der unteren Isar", die Biotope Nr. 122 und 125, sowie Artenschutzbelange betroffen.

Die Einbeziehungssatzung liegt vollständig im Bereich des bestehenden Landschaftsschutzgebietes. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind nur die bereits bebauten Bereiche nicht schutzwürdig. Sofern diesbezüglich die Schutzgebietsabgrenzung zurückgenommen werden sollte, wäre die Abgrenzung diesbezüglich unmittelbar hinter der bestehenden Bebauung zu ziehen. Allerdings müsste die Abgrenzung für die Rechtssicherheit eindeutig nachvollziehbar sein. Als Sonderfälle sind hierbei die Grundstücke bei Schönbrunner Straße 34 und 44 zu sehen.

Bei Schönbrunner Straße 34 ist eine erhebliche Windwurfgefahr und Hanginstabilität gegeben, sodass das bestehende Gebäude abzurechen ist und eine Neubebauung faktisch nicht mehr möglich ist. Der Bereich ist daher im Landschaftsschutzgebiet zu belassen und aus der Einbeziehungssatzung herauszunehmen.

Die Problematik der Windwurfgefährdung und der Hanginstabilität dürfte auch im weiteren Bereich der bestehenden Bebauung und der geplanten Einbeziehungssatzung relevant sein, sodass diese Aspekte noch gesondert zu betrachten sind bzw. zu untersuchen sind. Bereits Teile der bestehenden Bebauung sind hier von der Windwurfgefährdung des Hangwaldes betroffen. Eine mögliche Bebauung im Bereich der Einbeziehungssatzung sollte daher zum Hang hin auf die Tiefe der bestehenden Bebauung begrenzt werden.

Bei der Schönbrunner Straße 44 sollte eine mögliche Bebauung auf den Bereich des ehemaligen Stallgebäudes im Nordwesten des Grundstücks Fl.Nr. 810 begrenzt werden. Die Grundstückszufahrt sollte landschaftsgebunden im Bereich des ehemaligen Zugangsweges im Böschungsbereich angelegt werden. Der bisherige Zufahrtsbereich über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 811/3 ist auf Grund der hohen ökologischen Wertigkeit, teilweise als geschützte Biotope (Magerrasen, arten- und strukturreiches Dauergrünland), als Zufahrtsbereich ungeeignet. Alle anderen ehemaligen Gebäudeteile der ehemaligen Hofstelle liegen im Windwurfbereich und höchstwahrscheinlich im Einflussbereich der potentiellen Hanginstabilität und sind daher für eine Bebauung ungeeignet.

Von der Einbeziehungssatzung ist das FFH-Gebiet "Leiten der unteren Isar" betroffen und Maßnahmen durch die Umsetzung der Satzung können zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes führen. Hierzu zählen neben den unmittelbaren Eingriffen auch Folgewirkungen infolge der Windwurfgefährdung des Hangwaldes und der potentiellen Hanginstabilität. Es ist daher eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Vorbehaltlich des konkreten Prüfungsergebnisses dürfte eine Bebauung nur außerhalb des Einflussbereiches der potentiellen Windwurfgefährdung und der Hanginstabilität gem. § 34 BNatSchG zulässig sein.

Von der Einbeziehungssatzung werden die kartierten Biotope Nr. 125 (Hangwald zwischen Carossahöhe und B 299 neu) und Nr. 122 (Gehölzbestände an der Schönbrunner Straße) erfasst. Nachdem die Biotopkartierung über 30 Jahre alt ist, ist sie im Bereich der geplanten Einbeziehungssatzung zu aktualisieren. Die Biotope dürfen nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Schönbrunner Straße 44 sind Eingriffe auch in den potentiell möglichen Bauungs- und Zufahrtsbereich nicht auszuschließen. Hier ist auf dem Grundstück ein adäquater Ausgleich zu schaffen.

Der Bereich der geplanten Einbeziehungssatzung ist Lebensraum von geschützten Tierarten. Insbesondere Vögel, Fledermäuse, Reptilien und totholzbewohnende Käferarten können betroffen sein und sollten kartiert werden. Eine aktuelle Erhebung liegt nicht vor. Zur Abklärung ist eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine entsprechende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Erforderliche Minimierungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind im Bereich der jeweiligen Grundstücke durchzuführen.

Bei entsprechenden Baumaßnahmen nach der geplanten Einbeziehungssatzung ist auf Grund der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Anforderungen ein Freiflächengestaltungsplan und eine ökologische Baubegleitung erforderlich.“

Der naturschutzfachlichen Stellungnahme lagen Unterlagen zum FFH-Gebiet, zum Landschaftsschutzgebiet in der bestehenden Ausdehnung und zu den beiden Biotopen sowie Vorschläge für eine künftige Abgrenzung der Bebauung und des Landschaftsschutzgebietes bei.

Der Umgriff des Geltungsbereiches, wie er dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz für die oben stehenden Stellungnahmen zugesandt wurde, wurde in Folge dieser Stellungnahmen nochmals überarbeitet: ursprünglich innerhalb des Geltungsbereiches liegende Flächen, die gleichzeitig auch innerhalb des FFH-Gebietes lagen, sowie der Bereich der Hs.Nr. 34 und die rückwärtigen Flächen bei den Hs.Nrn. 38 bis 41 wurden aus dem Planungsgebiet herausgenommen.

Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind entsprechend § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB die Vorschriften über die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Die in § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind erfüllt, da diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **I. Aufstellungs- und Billigungsbeschluss**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 20.05.2021 dargestellte Gebiet ist eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) aufzustellen. Die Satzung erhält die Nr. 05-51 und die Bezeichnung „Südlich Schönbrunner Straße – Nähe Ludwig Bachmeier-Platz“. Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 20.05.2021 sind Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung hat der von der Planung begünstigte Grundeigentümer der Fl.Nr. 810 der Gemarkung Landshut anteilig die durch die Aufstellung der Satzung für seine Flächen verursachten Kosten zu tragen.
4. In den Hinweisen und in der Begründung zur Satzung ist auf das Energiekonzept der Stadt Landshut und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hinzuweisen.
5. Die Einbeziehungssatzung Nr. 05-51 „Südlich Schönbrunner Straße – Nähe Ludwig-Bachmeier-Platz“ vom 20.05.2021 wird in der vorgelegten Form gebilligt.

Der Plan zur Satzung mit den textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 20.05.2021 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 05-51 „Südlich Schönbrunner Straße – Nähe Ludwig-Bachmeier-Platz“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Planumgriff

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Stellungnahme Klimaschutz

Anlage 4 – Stellungnahme Naturschutz (rechtlich)

Anlage 5 – Stellungnahme Naturschutz (fachlich)