

**Von:** Thomas Rottenwallner  
**An:** Pflueger, Stephan  
**CC:** Garnreiter, Isa; Neumaier, Kristina; Gschwendtner, Josef; Geiner, Sonja; Doll, Johannes  
**Datum:** Montag, 1. März 2021 18:40  
**Betreff:** Wtrlt: Einbeziehungssatzung 05-51: Vorabstellungnahme  
**Anlagen:** 210222 Plan Umgriff.pdf; Abgrenzungsvorschlag Baulinie - Einbeziehungssatzung 05-51.pdf; Abgrenzungsvorschlag LSG.pdf; Biotop122.oxps; Biotop125.oxps; Biotopkartierung - Einbeziehungssatzung 05-51.jpg; FFH\_Gebiet\_Leiten der unteren Isar.pdf; FFH-Gebiet Leiten der unteren Isar.jpg; LSG - Hangleiten zwischen Carossahöhe und B 299 neu.jpg

Sehr geehrter Herr Pflüger,

ergänzend zu meiner heutigen Stellungnahme bitte ich um Berücksichtigung nachstehender Stellungnahme von Herrn Gschwendtner aus naturschutzfachlicher Sicht.

Mit freundlichen Grüßen  
Thomas Rottenwallner  
>>> Josef Gschwendtner 01.03.2021 16:42 >>>  
Hallo Thomas,

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 abzurechnen 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 ist 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 im 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 Bebauungs- 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.

Schöne Grüße  
Sepp

Stadt Landshut  
Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt  
Fachbereich Naturschutz  
Luitpoldstraße 29 a  
84034 Landshut  
Telefon: 0871/88-1591  
Fax: 0871/ 88-1432  
e-mail: [josef.gschwendtner@landshut.de](mailto:josef.gschwendtner@landshut.de)

>>> Stephan Pflueger 23.02.2021 13:36 >>>  
Hallo Maria,

sehr geehrter Herr Gschwendtner,  
für die im Bereich südlich der Schönbrunner Straße geplante Einbeziehungssatzung bräuchten wir eine Vorabstellungnahme zum Naturschutz und zum Klimaschutz. Es ist geplant, den Aufstellungsbeschluss in der Sitzung am 24.03.2021 zu fassen; wir bräuchten die Stellungnahmen daher bis zum 02.03.2021. Wir haben bis jetzt nur einen Umgriffsplan; die Festsetzungen müssen erst nach dem Aufstellungsbeschluss entwickelt werden. Grob angedacht sind v.a. eine Festlegung der Grenzlinie zwischen Außen- und Innenbereich sowie, soweit notwendig, eines Pufferstreifens zum FFH-Gebiet. Weitere Festsetzungen kommen bei Bedarf hinzu.  
Am 25.02.2021 ist noch eine Besprechung mit den Eigentümern, an der auch Herr Rottenwallner teilnimmt.

Mit freundlichen Grüßen,  
Stephan Pflüger

Stadt Landshut  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstraße 29  
84034 Landshut

Telefon: 0871 / 88-1487  
Telefax: 0871 / 88-1884  
E-Mail: [stephan.pflueger@landshut.de](mailto:stephan.pflueger@landshut.de)  
Internet: <http://www.landshut.de>