



## BEGRÜNDUNG

### ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG Nr. 05-51 „Südlich Schönbrunner Straße – Nähe Ludwig-Bachmeier-Platz“

#### 1. Allgemeines

Auf einem Plateau an der Isarhangleite südlich der Schönbrunner Straße, etwa in Höhe des Ludwig-Bachmeier-Platzes befindet sich eine verlassene und zwischenzeitlich abgebrochene Hofstelle, die seit dem Jahr 2000 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird und seit einigen Jahren auch leer stand. Hier soll nun die Möglichkeit geschaffen werden, eine Wohnnutzung als Nachfolgenutzung der alten Hofstelle etablieren zu können. Aus städtebaulicher Sicht ist es dabei notwendig, dass sich die neue Bebauung besser in die Situation einfügt und sich mehr in Verlängerung der westlich davon an der Schönbrunner Straße gelegenen Bestandsbebauung 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.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür werden nun mit einer städtebaulichen Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) geschaffen.

#### 2. Planungsrechtliche Situation

##### 2.1 Flächennutzungsplan

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. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird aber parallel zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung geändert (siehe auch Punkte 3.3 und 4.5).

## **2.2 Landschaftsplan**

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.

## **2.3 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Einbeziehungssatzung)**

Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 05-51 „Südlich Schönbrunner Straße – Nähe Ludwig-Bachmeier-Platz“ 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 (siehe Punkt 4.1), 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. Unter Punkt 4 wird dargestellt, wie diese Voraussetzungen erfüllt sind.

Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

## **2.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist § 1a Abs. 3 entsprechend anzuwenden. Daher ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Ausgleich des durch die Festsetzungen der vorliegenden Einbeziehungssatzung verursachten Eingriffs wird im östlichen Teil des Geltungsbereiches nachgewiesen. Der auszugleichende Eingriff beschränkt sich ebenfalls auf die Flächen im Osten, da dort eine Erweiterung des Innenbereiches i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt wird (siehe Punkt 4.3);

insofern erfolgt der Ausgleich am Ort des Eingriffs. In den übrigen Teilen des Geltungsbereiches bleibt der Innenbereich unverändert, weshalb dort kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.

Es wird südlich des Innenbereiches hin zum FFH-Gebiet, auch als Pufferzone, eine 10m breite „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie die zugehörigen Aufwertungsmaßnahmen festgesetzt. Die notwendige Ausgleichsfläche weist eine Größe von 658m<sup>2</sup> auf. Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung sowie die notwendige Flächengröße inkl. Ausgleichsmaßnahmenaufstellung sind dieser Begründung als Anlage beigelegt.

### **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

#### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt im Niedermayerviertel an der Isarhangleite im Stadtteil Peter und Paul und umfasst 19.034m<sup>2</sup>. Es umfasst Flächen südlich der Schönbrunner Straße in etwa auf der Höhe des Lorberweges und des Ludwig-Bachmeier-Platzes.

#### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Das Planungsgebiet ist überwiegend mit ein- bis dreigeschossigen Einzelhäusern (offene Bauweise) bebaut. Ausnahmen bilden die Hausnummern 35 und 38 mit einer abweichenden Bauweise und einseitiger Grenzbebauung sowie die Hausnummer 37 mit vier Vollgeschossen. Dieses Gebäude weist auch fünf zulässige Wohneinheiten auf, während alle anderen Bestandsbauten über ein oder zwei Wohneinheiten verfügen. Die Grundflächen der vorhandenen Hauptgebäude bewegen sich zwischen 82 und 237m<sup>2</sup> (tatsächlicher Bestand, nicht genehmigter Bestand). Von der Art der baulichen Nutzung ist ganz überwiegend Wohnen vorzufinden. Nur die Hausnummer 35 wird augenscheinlich teilweise nicht wohnnutzungskonform, eventuell auch gewerblich genutzt als KFZ-Stellfläche. Hierzu ist anzumerken, dass für das Gebäude im Jahr 1947 eine Werkstatt genehmigt wurde. Dachformen und -neigungen sowie die Wandhöhen im Planungsgebiet sind stark unterschiedlich. Als Dachformen sind sowohl Satteldächer als auch Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und Flachdächer vorzufinden, die zudem (ohne Flachdächer) unterschiedlichste Dachneigungen von 5° bis 60° aufweisen. Die maximalen Wandhöhen der einzelnen Bestandsgebäude schwanken zwischen ca. 4,10m und ca. 9,50m.

Zwischen den Hausnummern 39a und 41 ist eine unbebaute Fläche vorhanden. Hierfür wurde ein Antrag auf Vorbescheid für eine Bebauung mit zwei Wohneinheiten im Jahr 1994 positiv beschieden; der Bescheid wurde aber nicht verlängert. Es lässt sich aber annehmen, dass eine Bebauung, wie sie damals vorgesehen war, weiterhin planungsrechtlich zulässig wäre.

Oberhalb der Hausnummer 39a befindet sich ein Nebengebäude im Hangbereich. Dieses ist planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Das Nebengebäude befindet sich bereits im Waldbereich und jenseits einer topographischen Kante; beide lassen sich als eindeutige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich definieren (siehe auch Punkt 4.3). Im Rahmen der Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes für die Baugenehmigung des Wohngebäudes wurde dieses Nebengebäude, als „bestehendes Gartenhaus“ bezeichnet, von der Baugenehmigungsbehörde aus dem Plan gestrichen. Anderweitige Genehmigungsunterlagen für das Gebäude liegen nicht vor; aufgrund der Größe (tatsächliche Grundfläche 35m<sup>2</sup>) lässt sich auch ausschließen, dass das Gebäude als verfahrensfrei zu betrachten ist.

Am östlichen Ende befindet sich zudem die unter Punkt 1 bereits genannte aufgelassene, zwischenzeitlich verfallene und mittlerweile überwiegend abgebrochene Hofstelle. Die letzte für die Nutzung relevante Genehmigung ist aus dem Jahr 1950 datiert und betrifft bauliche Maßnahmen für landwirtschaftliche Nutzung. Genehmigungen für eine Wohnnutzung, wie sie jetzt angedacht ist, liegen nicht vor. Aufgrund der schon länger aufgegebenen Nachnutzung (Wohnen nach Ende des landwirtschaftlichen Betriebs) lässt sich mittlerweile auch kein Bestandschutz mehr ableiten. Die Hofstelle ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Umgebungsbebauung nördlich der Schönbrunner Straße besteht fast ausschließlich aus Geschosswohnungsbauten. Diese entwickeln sich von zwei bis drei Geschossen anschließend an die Schönbrunner Straße bis hin zu fünf Geschossen an der Niedermayerstraße. Die Bebauung nördlich der Schönbrunner Straße ist aber gegenüber dem Planungsgebiet in einem anderen städtebaulichen Kontext zu sehen. Während sich das Quartier an Lorberweg, Ludwig-Bachmeier-Platz und Niedermayerstraße im Talbereich der Isar befindet und einen urbanen Charakter aufweist, stellt die Bebauung an der Schönbrunner Straße, am Hang gelegen und auch optisch durch den unbebauten und durch Bäume bestandenen unteren Hangbereich nördlich der Schönbrunner Straße von diesem getrennt, einen eigenen städtebaulichen Kontext dar, der eher ländlich geprägt ist. Südlich der Schönbrunner Straße befindet sich keine weitere Bebauung in der Umgebung des Planungsgebietes.

Von der Art der baulichen Nutzung sind die bebauten Flächen innerhalb und angrenzend an den Umgriff der Satzung als allgemeines Wohngebiet mit der Tendenz zum reinen Wohngebiet (WA-konforme Gewerbeeinrichtungen befinden sich im Bereich des Herzog-Georg-Platzes und des Ludwig-Bachmeier-Platzes) anzusehen.

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. Im östlichen Teil, nach der Hausnummer 39 befindet sich das bebaute Plateau deutlich und nach Osten zunehmend (überwiegend mehr als 5 Höhenmeter) über der Schönbrunner Straße; hier ist eine direkte Kfz-Anbindung von der Straße nicht möglich, weshalb die Hausnummern 41 und 42 über eine Abzweigung, die Hausnummer 43 nur fußläufig über eine Treppe und die alte Hofstelle nur über eine von Osten kommende Zufahrt erreichbar sind. Im westlichen Bereich (Hausnummern 35 bis 39) befindet sich ein Plateau in etwa auf Straßenniveau. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein weiteres Plateau deutlich über Straßenniveau (über 10m), welche nur über eine Zufahrt deutlich weiter westlich zu erreichen ist. Oberhalb dieser Plateaus steigt die Isarhangleite steil an und ist bewaldet.

### **3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna**

Von der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung sind das Landschaftsschutzgebiet „Isarhangleiten zwischen Carosahöhe und B 299 neu“, das FFH-Gebiet „Leiten der unteren Isar“, die Biotop 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. Dementsprechend wird parallel zum vorliegenden Aufstellungsverfahren ein Verfahren zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes durchgeführt. Die Grenze soll an die in der Satzung festgesetzte Grenze des Innenbereiches (siehe Punkt 4.3) angepasst werden; die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde dementsprechend in der dann geänderten Abgrenzung als Hinweis in die vorliegende Satzung mit aufgenommen.

Südlich der vorhandenen Bebauung befindet sich Wald i. S. des § 2 Bundeswaldgesetz in Verbindung mit dem Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes. Der vielfältig gemischte Waldbestand setzt sich unter anderem aus den Baumarten Spitzahorn, Bergahorn, Linde, Ulme, Esche und Buche zusammen. Die Bäume weisen unterschiedliches Alter auf und sind teilweise mehr als 100 Jahre alt. Die Bäume erreichen Höhen bis zu rund 35 Meter.

Die Waldfläche weist mehrere Waldfunktionen auf. Sie hat eine besondere Bedeutung im Bereich des Klimaschutzes, als Lebensraum und für das Landschaftsbild und für den Bodenschutz. Außerdem ist sie laut Waldfunktionskartierung Erholungswald der Stufe 1 und somit in der höchsten Stufe eingewertet. Zusätzlich ist sie Bannwald und teilweise Bodenschutzwald. Der Wald reicht teilweise unmittelbar an die Bestandsbebauung heran. Der überwiegende Teil der vorhandenen Gebäude liegt im Fallbereich von Bäumen. Im Waldbestand befindet sich ein erheblicher Anteil von Bäumen, von denen eine konkrete drohende Gefahr ausgeht. Unter anderem sind dies Eschen, die durch das Eschentriebsterben erheblich in ihrer Vitalität einge-

schränkt sind und die Gefahr besteht, dass Sie jederzeit umstürzen oder Teile davon abbrechen können. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass auch gesunde Bäume, insbesondere durch Sturm oder Schnee, umstürzen oder Baumkronen oder Kronenteile abbrechen. Aufgrund des Alters und der damit verbundenen Dimension der Bäume hat ein einzelner umstürzender Baum und bereits auch ein großer abbrechender Ast ein erhebliches Zerstörungspotential. Von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde darauf hingewiesen, dass nach unserem Rechtsstand bei Schäden durch den vorhandenen Wald nicht nur eventuell der Waldbesitzer, sondern gegebenenfalls auch die Baugenehmigungsbehörde verantwortlich gemacht wird.

Die bisherige Grundstückszufahrt für die aufgelassene Hofstelle 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 ehemaligen Gebäudeteile liegen zudem im Windwurfbereich und höchstwahrscheinlich im Einflussbereich potentieller Hanginstabilität (siehe auch Punkt 6) und sind daher für eine Bebauung ungeeignet.

Von der Einbeziehungssatzung ist weiterhin das FFH-Gebiet "Leiten der unteren Isar" (ID-Code: 7439-371.01) betroffen. Es wurde daher eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung der vorliegenden Planung durchgeführt. Es war überschlägig zu klären, ob Erhaltungsziele eines Natura 2000-Gebietes betroffen sein können und ob erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele möglich sind. Im Rahmen einer Verträglichkeitsabschätzung sind auch Vorhaben einzuschätzen, die außerhalb bzw. in der Umgebung des FFH-Gebietes liegen. Die Verträglichkeit eines Projektes im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen (Summationswirkung) ist zu berücksichtigen. Untersucht wurden in diesem Fall folgende Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (LRT): naturnahe Kalktrockenrasen und deren Verbuchungsstadien, extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe, Kalktuffquellen, Hainsimsen-Buchenwald, Waldmeister-Buchenwald, Mitteleuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald, Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald, Schlucht- und Hangmischwald sowie Erlen- und Eschenwald mit Weichholzaunenwald an Fließgewässern. Hierbei wurde festgestellt, dass es beim Schlucht- und Hangmischwald aufgrund des Abbruchs von Gebäuden am Rand des FFH-Gebietes zu einigen wenigen baubedingten Baumfällungen kommen kann, die aber durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich unerheblich werden würden. Ansonsten wirkt sich die Planung nicht auf die Vorkommen aus. Zudem wurden folgende Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II untersucht: Gruben-Großlaufkäfer, Frauenschuh, Gelbbauchunke und Kammmolch. Hier wurde festgestellt, dass sich die Planung nicht auf die Vorkommen auswirkt. Die FFH-Verträglichkeitsabschätzung führte somit zur Feststellung, dass erhebliche Beeinträchtigungen offensichtlich aufgrund der eindeutigen Sachlage auszuschließen sind und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung damit entfällt, wenn einige Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen im Zuge der Planung umgesetzt werden (siehe hier Punkt 4.5). Die Abgrenzung des FFH-Gebietes wurde als Hinweis in die Einbeziehungssatzung mit aufgenommen.

Von der Einbeziehungssatzung werden die kartierten Biotope „Hangwald entlang der Schönbrunner Straße zwischen Carossahöhe und B299“ (Biotop-Nr. LA-0125-001), dessen Abgrenzung im Planungsbereich mit der Grenze des FFH-Gebietes identisch ist, und „Gehölzbestand an einem nordexponierten Hang von der Schönbrunner Straße durchschnitten“ (Biotop-Nr. LA-0122-001), welcher sich von der Hs.Nr. 42 beidseits der Schönbrunner Straße nach Osten erstreckt, erfasst. Nachdem die amtliche Biotopkartierung über 30 Jahre alt ist, wird sie derzeit im gesamten Stadtgebiet aktualisiert. Ergebnisse für das Planungsgebiet liegen noch nicht vor, daher werden die Umgrenzungen der bisherigen kartierten Stände in die Satzung als Hinweise durch Planzeichen aufgenommen.

Gemäß Artenschutzkartierung liegt der südliche Teilbereich des Planungsgebietes (Hangbereich) in der AKS-Fläche Nr. 74390176 (Isarhangleiten von der Carossa-Höhe bis Schönbrunn). Dabei konnten einige Vogel- und Pflanzenarten beobachtet werden (Fundjahre: 1978 bis 1988). In der Nähe sind zudem die ASK-Fundpunkte Nrn. 74390212 (ca. 340 m östlich - Ausläufer Carossa-Höhe: Türkenbund-Lilie - Fundjahr: 1980) und 74391492: ca. 200m nördlich - Wohngebiet: Haussperling - Fundjahr: 2018) zu verorten.

Der Bereich der geplanten Einbeziehungssatzung ist Lebensraum von geschützten Tierarten. Insbesondere Vögel, Fledermäuse, Reptilien und totholzbewohnende Käferarten können von der Planung betroffen sein. Eine aktuelle Erhebung lag bisher noch nicht vor. Zur Abklärung wurde daher im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens eine spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt.

Nach Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut war aber nicht das gesamte Planungsgebiet bei der Untersuchung zu betrachten, sondern lediglich Flächen ganz im Osten des Satzungsgebietes, auf denen eine neue Bebauung geplant ist und der Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB entsprechend erweitert werden soll. Das Untersuchungsgebiet umfasste somit eine Fläche von ca. 0,87 ha im Osten des Satzungsgebietes.

Die Umsetzung der Innenbereichserweiterung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Demzufolge kann es zu erheblichen Beeinträchtigungen streng und/oder europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten kommen, sodass für diese Arten die Vereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu untersuchen war. Folgende Verbotstatbestände wurden dabei geprüft:

- Tötungs- und Verletzungsverbot: § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
- Störungsverbot: § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
- Schädigungsverbot für Lebensstätten: § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
- Schädigungsverbot für Pflanzenarten: § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG

Folgende betroffenen Arten wurden untersucht:

- Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie:  
Im Untersuchungsgebiet sind keine Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie bekannt. Die Flächen bieten zudem keinen geeigneten Lebensraum der potenziell vorkommen Arten. Bei den Begehungen konnten keine geschützten oder wertvollen Pflanzenarten nachgewiesen werden.
- Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie:
  - Fledermäuse:  
Im Untersuchungsgebiet konnten in keiner der Strukturen anwesende Fledermäuse oder Spuren einer regelmäßigen Nutzung festgestellt werden. Aufgrund der geringen Dimensionierung, der nach oben gerichteten Ausrichtung der Höhlungen und der geringen Tiefe der an dem relevanten Spitzhorn untersuchten Strukturen wird eine regelmäßige Nutzung als Wochenstubenquartier bzw. Winterquartier als sehr unwahrscheinlich angenommen. Ein Verbau der Höhlungen mit Einwegeverschlüssen wurde als nicht erforderlich eingestuft. Ferner liegen im Untersuchungsbereich keine potenziellen Strukturen für Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor, welche nach derzeitigem Kenntnisstand von der Überplanung unmittelbar betroffen sind. Im Rahmen einer Ausflugskontrolle konnten keine ausfliegenden Fledermäuse an den von der Überplanung betroffenen, abzubrechenden Gebäudestrukturen beobachtet werden. Zudem wurden keine Spuren (Verfärbungen, Kot-, Kratz- oder Fraßspuren), welche auf eine regelmäßige Nutzung durch Fledermäuse hindeuten, festgestellt. Diese Gebäudestrukturen wurden aufgrund des hohen Gefahrenpotenzials und unter Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern sowie der Unteren Naturschutzbehörde bereits im Winter 2022/23 abgebrochen. Eine Untersuchung hinsichtlich einer Sommerquartiersnutzung konnte somit nicht mehr durchgeführt werden. Ein Verstoß gegen die Schädigungsverbote i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch die Fällung der Gehölze ist daher bei Durchführung außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. – 28./29.02. gemäß § 39 (5) BNatSchG bzw. Art. 16 (1) Bay-NatSchG) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.
  - Haselmäuse:  
In keiner der ausgebrachten Niströhren wurden Spuren von Haselmäusen gefunden, sodass für diese Art kein Nachweis im UG vorliegt. Dies kann durch die fehlende Frucht

tragende Strauchschicht begründet werden, welche als Nahrungsgrundlage essenziell für ein Vorkommen ist.

- Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer Tagfalter:  
Vorkommen im Untersuchungsgebiet konnten ausgeschlossen werden.
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie  
Es wurden insgesamt 30 Vogelarten festgestellt. Bei den planungsrelevanten Vogelarten, die als Durchzügler oder Überflieger gelten, wurden Dohle und Rauchschnalbe nachgewiesen. Als planungsrelevante Höhlen- oder Gebüschbrüterart kommt der Star, ein saP-relevanter Brutvogel, vor. Dieser brütet in einem der Spechtlöcher in der großen Esche im Osten des Planungsgebietes im Böschungsbereich südlich der Schönbrunner Straße. Dieser Baum wird jedoch erhalten und die Brutstätte bleibt somit auch weiterhin bestehen (siehe auch Punkt 4.5). Brutstätten präferenzrelevanter Vogelarten sind nach aktuellem Kenntnisstand somit nicht unmittelbar von der Planung betroffen.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Allgemein

Der Bereich der bestehenden Bebauung ist bereits als Innenbereich gem. § 34 BauGB anzusehen. Die Satzung soll nun die dort bestehende Abgrenzung zum Außenbereich planlich fixieren, auch im Hinblick auf den Abstand und ggf. auf einen Pufferstreifen zum FFH-Gebiet hin. Der östliche Teil mit der alten und zwischenzeitlich abgebrochenen Hofstelle ist komplett als Außenbereich gem. § 35 BauGB anzusehen; 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 in Punkt 1 genannten Auflassung des Betriebes nicht mehr gegeben. Hier soll nun ein Teil der Fläche in den Innenbereich nach § 34 BauGB mit einbezogen werden, der dann wieder bebaut werden kann. Der restliche Teil des östlichen Bereiches soll weiterhin dem Außenbereich zugeordnet bleiben und den naturschutzfachlich notwendigen Abstand der Bebauung zum FFH-Gebiet sicherstellen.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist unter anderem, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Dies ist hier der Fall, da der bereits bestehende Innenbereich südlich angrenzend an die Schönbrunner Straße lediglich in kleinem Maßstab nach Osten hin erweitert wird, insgesamt aber durch die Satzung auch eine klare Abgrenzung erfährt (siehe Punkt 4.3). Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird nicht begründet, weil sich entsprechend § 34 BauGB die Zulässigkeit der Bebauung anhand der näheren Umgebung, die als allgemeines Wohngebiet zu charakterisieren ist, bestimmt. Somit bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Zudem ist mit der Festsetzung „private Grünfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB – Pufferstreifen zum FFH-Gebiet“ (siehe Punkt 4.5) sichergestellt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

In einer Einbeziehungssatzung können neben der Abgrenzung des Innenbereiches einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Die für die vorliegende Einbeziehungssatzung gem. den o.g. Ausführungen getroffenen Festsetzungen können aus der Zeichenerklärung und aus dem Textteil der Satzung, beides auf dem Plan, entnommen werden.

## 4.2 Festsetzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die bebauten Bereiche südlich der Schönbrunner Straße unter Einbeziehung aller Flächen bis zur Grenze des FFH-Gebietes. Mit der Einbeziehung aller Flächen bis zum FFH-Gebiet, auch über die Innenbereichsflächen hinaus, wird ermöglicht, Pufferflächen zum FFH-Gebiet zu definieren. Nicht im Geltungsbereich befinden sich die Flächen um die frühere Hs.Nr. 34, welche zwischenzeitlich ersatzlos abgebrochen wurde. Die Stadt Landshut als Eigentümerin will auf eine Neuerrichtung verzichten, da die Bebaubarkeit der Fläche wegen der Windwurfthematik und der Hanginstabilität nicht oder nur sehr eingeschränkt gegeben ist (siehe Punkt 3.3). Der Bereich um die Hs.Nr. 34 wird somit langfristig wieder in den Außenbereich nach § 35 zurückfallen. Damit ist eine Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich der Satzung nicht zielführend. Dagegen werden die Flächen um die frühere Hofstelle im Osten einbezogen, um dort die Erweiterung des Innenbereiches sowie die hierfür notwendigen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu definieren. Die Schönbrunner Straße selbst muss nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen werden, da durch die Satzung keine Änderungen an der Straße impliziert werden.

## 4.3 Festsetzung des Innenbereiches nach § 34BauGB

Entsprechend der Planungsintention soll im westlichen und mittleren Teil des Geltungsbereiches die bestehende Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich planlich fixiert werden; dementsprechend hat die Festsetzung hier einen klarstellenden Charakter.

Grundsätzlich endet gemäß der gängigen Rechtsprechung der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung. Die sich ihr anschließenden selbständigen Flächen gehören zum Außenbereich. Auch wenn die Bebauung am letzten Baukörper endet, können durch Nebenanlagen geprägte hintere Grundstücksbereiche ggf. in den Innenbereich einzubeziehen sein. Im Fall einer Grundstückslage am Ortsrand endet der Bauungszusammenhang unabhängig vom Verlauf von Grundstücksgrenzen regelmäßig am letzten mit den übrigen Häusern im Zusammenhang stehenden Baukörpern; grenzt das Grundstück an diesen Bauungszusammenhang und schließt es auf der anderen Seite an die freie Landschaft, kann die Zurechnung zum Bauungszusammenhang nur erfolgen, wenn das Baugrundstück durch eine topografische Zäsur dem Bauungszusammenhang zuzuordnen wäre. In solchen Fällen endet der Bauungszusammenhang grundsätzlich mit den die jeweiligen Hauptgebäude rückwärtig anschließenden Bauteilen und nicht etwa an den rückwärtigen Grenzen der jeweiligen Grundstücke, außer es liegen besondere topografische oder geografische Umstände wie Geländehindernisse in Form natürlicher oder künstlicher Erhebungen oder Einschnitte, Gewässer oder Waldränder vor, die den Eindruck der Geschlossenheit oder Zugehörigkeit einer solchen Fläche zum Bauungszusammenhang vermitteln. Ein vorhandener Garten, der das letzte Gebäude des Bauungszusammenhangs umschließt, stellt regelmäßig keine topografischen Besonderheiten dar, die dazu führten, dass ein angemessener Gartenumgriff noch als Teil des Innenbereichs anzusehen ist. Geländehindernisse bzw. Geländekanten hingegen bilden oftmals eine natürliche Grenze der im Zusammenhang bestehenden Bebauung und können den Eindruck ihres Abschlusses vermitteln. Dies kann auch dazu führen, dass unbebaute, hinter dem letzten Grundstück des Bauungszusammenhangs liegende und durch das Geländehindernis begrenzte Flächen noch zum Innenbereich gezählt werden.

Im vorliegenden Fall gibt es diese besonderen topographischen Umstände in Form einer Geländekante, die die flacheren Grundstücksbereiche mit Bau- und Gartennutzung von der steilen und bewaldeten Hangleiten abtrennt. Optisch wird hierdurch der Eindruck erzeugt, dass die rückwärtigen Gartenbereiche dem bebauten Zusammenhang zugehörig sind. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft dementsprechend entlang dieser topographischen Kante. Rückwärtige Bereiche bebauter Grundstücke, die sich in der steilen und bewaldeten Hangleite befinden, werden dementsprechend dem Außenbereich zugeordnet. Dies gilt auch aufgrund der in Punkt 3.2 beschriebenen Lage für ein Nebengebäude oberhalb der Schönbrunner Straße 39a.

Bei der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich ist nämlich den Grundstücks- und Parzellengrenzen keine entscheidende Bedeutung beizumessen. Es ist denkbar, dass die auf



einem Grundstück vorhandene Bebauung nicht das gesamte Grundstück in den Zusammenhang gleichsam hineinzieht. Dann liegt der Abschluss des Zusammenhangs vor, obgleich das Grundstück über die Grenze noch mehr oder weniger weit hinaus reicht. Das Grundstück ist, selbst wenn es bebaut ist, nicht in seiner vollen Ausdehnung dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen.

Im östlichen Teil wird der Innenbereich nun erweitert. Die Abgrenzung nach Süden hin erfolgt hier analog zum westlichen und mittleren Teil entlang der topographischen Zäsur, wobei hier ein 10m breiter Streifen nördlich der Hangkante zusätzlich dem Außenbereich zugeordnet wird, weil hier naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, die gleichzeitig einen Pufferstreifen zum FFH-Gebiet bilden (siehe Punkt 4.5) und somit einerseits eine Gartennutzung nicht mehr möglich ist und andererseits längerfristig durch die Entstehung eines gestuften Waldmantels die o.g. geografischen Umstände für die Abgrenzung eintreten. Die Ausdehnung nach Osten wird in dem Maße vorgenommen, wie es notwendig ist, um eine der westlich angrenzenden Nachbarschaft entsprechende Bebauung unter der Berücksichtigung der dortigen baulichen Dichten zu ermöglichen.

#### **4.4 Weitere Festsetzungen zur Bebauung**

Neben der Festlegung des Innenbereiches waren noch Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und zur Bauweise zu treffen, um die Intentionen der Satzung zu sichern.

Für die Abgrenzung der überbaubaren Flächen sind folgende Aspekte in die Abwägung mit einzubeziehen:

Damit aus dem Waldbestand südlich der vorhandenen Bebauung keine zusätzlichen Gefahren von Personen- und Sachschäden geschaffen werden, sollte laut Meinung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten innerhalb der Baumwurfzone des Waldes in keinem Fall eine weitere Bebauung möglich sein. Dies bedeutet einen Abstand von rund 35 Metern zum vorhandenen Wald. Die genaue Baumwurfzone solle im Einzelfall gemessen und festgelegt werden. Sofern keine neue Bebauung in der Baumwurfzone zugelassen werden würde, träten auch keine zusätzlichen Bewirtschaftungerschwernisse für die Waldbesitzer auf. Bewirtschaftungerschwernisse könnten durch einen zusätzlichen Aufwand für Verkehrssicherungskontrollen und ggf. Verkehrssicherungsmaßnahmen und zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Holzernte entstehen. Auch das nachbarschaftliche Konfliktpotential im Zusammenhang mit Schattenwurf und Laubabfall würde nicht vergrößert werden. Wegen der sehr ausgeprägten Gefahren durch den vorhandenen Wald solle nicht nur die Möglichkeit von Neubauten, sondern auch von Ersatzbauten für die vorhandenen Gebäude auch in Zukunft im Einzelfall sehr detailliert geprüft werden. Wegen der großen Gefahr von Schäden durch den Waldbestand sollten neben Gebäuden in der Baumwurfzone auch andere bauliche Einrichtungen, wie z.B. Einfriedungen nicht zugelassen werden. Nahezu alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen in der Baumwurfzone.

Aus den Ausführungen der FFH-Verträglichkeitsabschätzung lässt sich Folgendes ableiten: auf Grundlage der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie der durchgeführten Rufanalyse im Rahmen der Fledermausuntersuchung ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung ein notwendiger Abstand von 20m zwischen den überbaubaren Flächen und dem angrenzenden FFH-Gebiet „Leiten der Unteren Isar“. Darüber hinaus ist im östlichen Teil (wohin der Innenbereich erweitert wird) nördlich angrenzend an das FFH-Gebiet, ein 10m breiter und gestufter Waldmantel aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen zu entwickeln, mit dessen Herstellung die Eingriffe in Folge der Innenbereichserweiterung ausgeglichen werden. Dieser Waldmantel wirkt als Puffer zwischen Gartennutzung und FFH-Gebiet.

Im mittleren und östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich zwischen der Schönbrunner Straße und den bebauten bzw. neu zu bebauenden Flächen ein steiler, von West nach Ost höher werdender Hangabschnitt, der stark bewachsen und nach Osten hin auch bewaldet ist (siehe Punkt 3.2). Der östliche Teil dieses Hangabschnittes bildet auch zusammen mit den gegenüber der Schönbrunner Straße liegenden Flächen das Biotop-Nr. LA-0122-001 (siehe Punkt 3.3).

Demgegenüber stehen die Bestandsbebauung und die meist unmittelbar bis an den Wald heranreichenden Gartenflächen. Hier wäre bisher, aufgrund der in Punkt 4.3 stehenden Ausführungen zur Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich, eine Bebauung innerhalb der Maßgaben des § 34 BauGB (Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein) überall möglich. Bei der Bewertung der Bestandsbebauung ist auch zu beachten, dass nicht nur Ersatzneubauten nach Abbruch des Bestandes entstehen könnten, sondern die Bestandsbebauung auch erweitert werden könnte.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt in Richtung Süden nun so, dass entlang der rückwärtigen Gebäudekanten eine Baugrenze festgesetzt wird. Maßgeblich für die Führung der Baugrenze sind die optisch am weitesten in Richtung Wald und Hangkante stehenden Gebäude (Hs.Nrn. 39a, 41, 42, 43) sowie ganz im Westen, wo die Innenbereichsgrenze unmittelbar an die südlichen Kanten der Hs.Nrn. 35, 36 und 37 grenzt, diese Innenbereichsgrenze. Dabei wird soweit möglich den Bestandsgebäuden durch einen Abstand von in etwa 2m von der Gebäudekante eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit, z.B. für Terrassenüberdachungen oder Eingangsvorbauten, gewährt. Diese wird nach Osten in mit einem Abstand von 20m zum FFH-Gebiet hin verlängert. Somit kann gewährleistet werden, dass eine bauliche Entwicklung des Bestandes (Hauptnutzung) in Richtung Hangwald und FFH-Gebiet unterbleibt. Auf den bisher unbebauten Flächen (inkl. des Bereiches zwischen den Hs.Nrn. 39a und 41) sowie für einen Teil der bebauten Flächen ist hierdurch ein Abstand vom FFH-Gebiet entsprechend den Empfehlungen der Verträglichkeitsabschätzung möglich. Der Einhaltung der Maßgaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in der vorgeschlagenen Dimension wird aber nicht gefolgt, da die Grundstücke im Geltungsbereich dann nicht mehr bebaubar wären, was ein zu starker Eingriff in die Interessen der Grundstückseigentümer wäre; durch die Orientierung der südlichen Baugrenze an der Bestandsbebauung wird dem Anliegen der Forstwirtschaft aber ausreichend Rechnung getragen. In Richtung Norden erfolgt die Abgrenzung der überbaubaren Flächen für den westlichen Teil an der Geltungsbereichsgrenze zur Schönbrunner Straße sowie für den mittleren und östlichen Teil an der oberen Kante des Hanges zur Schönbrunner Straße. Während im westlichen Teil ein Heranrücken an die Schönbrunner Straße unproblematisch ist, würde ein Eingriff in den Hangbereich mit Gebäuden der Hauptnutzung den baulichen Charakter des Straßenzuges verändern – bisher ist dieser Bereich von Bebauung freigehalten – und den dort vorhandenen Pflanzenbewuchs massiv in Mitleidenschaft ziehen, weshalb dies in der Satzung nicht zugelassen wird. In Richtung Norden erfolgt die Abgrenzung der überbaubaren Flächen ebenfalls mit einer Baugrenze. Die Festsetzung einer Baulinie kann städtebaulich nicht gerechtfertigt werden, da die städtebauliche Intention der Satzung nicht auf die bauliche Fassung des Straßenzuges abzielt und die Bestandsbebauung keine Baulinien bildet. In Richtung Osten wird die Ausdehnung (analog zur Ausdehnung des Innenbereiches) in der Dimension vorgenommen, um eine der westlich angrenzenden Nachbarschaft entsprechende Bebauung unter der Berücksichtigung der dortigen baulichen Dichten zu ermöglichen.

Außerhalb der überbaubaren Flächen können Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze sowie Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO) zugelassen werden, wenn Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Leiten der unteren Isar" durch die Maßnahme ausgeschlossen werden können. Nebenanlagen und Stellplätze beinhalten keine Aufenthaltsräume, wodurch eine Gefährdung etwa durch Windwurf bei diesen baulichen Anlagen deutlich verringert ist. Zudem muss für den mittleren und östlichen Teil des Planungsgebietes (wo die überbaubaren Flächen nicht bis an die Straße reichen) die Unterbringung von Stellplätzen – hier aufgrund der dortigen topographischen Situation am besten unmittelbar an der Straße – gewährleistet sein. Insofern kann eine Beschränkung der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf die überbaubaren Flächen auf die als überbaubar festgesetzten Flächen nicht gerechtfertigt werden. Die Belange des FFH-Gebietes und des Hangwaldes werden hierbei durch die definierte Voraussetzung für eine ausnahmsweise Zulassung, nämlich den nachgewiesenen Ausschluss von Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele, ausreichend berücksichtigt.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser als Unterart der offenen Bauweise zulässig sind. Damit wird der städtebauliche Charakter der Bestandsbebauung gewahrt. Im Planungsgebiet befinden sich mit zwei Ausnahmen in abweichender Bauweise (einseitig Grenzbebauung) nur Gebäude in offener Bauweise als Einzelhäuser. Und auch die beiden Ausnahmen treten städtebaulich (wenn man die Grundstücksgrenzen unberücksichtigt lässt) als Gebäude in offener Bauweise in Erscheinung; das Gebäude Hs.Nr. 38 weist Fenster an der Grundstücksgrenze auf, das Gebäude Hs.Nr. 35 ist westseitig an den vorrückenden Hang gebaut. Sämtliche Grundstücke sind zudem im Falle des Abbruchs unter Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen i.S.d. Art. 6 BayBO in dem Maße neu bebaubar, wie sie jetzt bebaut sind.

Weitere Festsetzungen, etwa zur Anzahl der Wohneinheiten, zur Geschossigkeit oder zur Dachform, sind nicht notwendig, weil dort die Zulässigkeit von Bauvorhaben ausreichend über die Regelungen des § 34 BauGB bewertet werden kann bzw. weil sich aus der Abwägung der städtebaulichen Zielsetzung mit der Bestandsbebauung und damit dem Interesse der Eigentümer an der Beibehaltung des Status Quo keine ausreichende Begründung abgeleitet werden kann. Zudem würden weitreichende zusätzliche Festsetzungen dem Charakter der Einbeziehungssatzung („einzelne Festsetzungen“, siehe Punkt 4.1) entgegenstehen.

#### **4.5 Grünordnerische Festsetzungen**

In grünordnerischer Hinsicht waren in der vorliegenden Satzung Festsetzungen für eine private Grünfläche im Außenbereich als Pufferzone zum FFH-Gebiet „Leiten der unteren Isar“, zur Sicherung von Flächen und Maßnahmen für den naturschutzfachlichen Ausgleich, für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Artenschutz zu treffen.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das FFH-Gebiet „Leiten der unteren Isar“ (siehe Punkt 3.3). Die Abgrenzung wurde nachrichtlich in die Satzung aufgenommen. Um die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes bewerten zu können, wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt:

Auf Grundlage der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie der durchgeführten Rufanalyse im Rahmen der Fledermausuntersuchung (Natur Perspektiven GmbH) ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung ein notwendiger Abstand von 20m zwischen den überbaubaren Flächen und dem angrenzenden FFH-Gebiet. Darüber hinaus ist im Osten (wohin der Innenbereich erweitert wird), nördlich angrenzend an das FFH-Gebiet, ein 10m breiter und gestufter Waldmantel aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen zu entwickeln, mit dessen Herstellung auch die Eingriffe durch das geplante Bauvorhaben ausgeglichen werden. Dieser Waldmantel wirkt als Puffer zwischen Gartennutzung und FFH-Gebiet. Aufgrund zuvor durchgeführter FFH-Verträglichkeitsabschätzung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bei Einhaltung folgender Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen auszuschließen:

**V1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen**

Gehölzfällungen dürfen lediglich zwischen 1.10. und 28./29.02., außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September), durchgeführt werden.

**V2: Erhalt und Schutz der großen Esche**

Die große Esche im Böschungsbereich, hin zur Schönbrunner Straße, ist zu erhalten und gem. RAS-LP 4 i.V.m. DIN 18920 (Baumschutzmaßnahmen) zu schützen.

**V3: Erhalt und Schutz angrenzend ökologisch bedeutsamer Gehölzbestände:**

Der Arbeitsraum wird auf das notwendige Maß begrenzt, um angrenzende Gehölzbestände zu erhalten, insbesondere im Bereich des FFH-Gebietes „Leiten der unteren Isar“. Der Baumschutz gem. RAS-LP 4 i.V.m. DIN 18920 ist dabei zu beachten.

**V4: Nistkästen für Vögel:**

Um die lokale Population der Brutvögel innerhalb des Stadtgebietes zu unterstützen sind 6 Nistkästen für Gehölzbrüter (drei verschiedene Kastentypen) an Bäumen im nahen Umfeld aufzuhängen.

CEF1: Maßnahmen zur Stärkung der lokalen Fledermauspopulation:

Zur Stärkung der lokalen Fledermauspopulation wird vorgeschlagen, 3 künstliche Höhlen in Bäumen im räumlichen Zusammenhang des Planungsgebiets zu bohren. Für die Auswahl dieser Bäume sollten Laubgehölze bevorzugt werden und sich die Baumart am gefälltsten Bestandsbaum richten. Es können bis zu zwei Höhlen pro Baum gebohrt werden. Die Höhlungen sollten zur Vermeidung von Konkurrenzdruck durch Vögel ca. 35 cm schräg nach oben gebohrt werden, ein Volumen von 1-2 Litern und eine Einflugöffnung von ca. 5 cm Durchmesser aufweisen. In den ersten 10 Jahren sind regelmäßig Kontrollen der künstlichen Höhlen durchzuführen. Gegebenenfalls ist ein Nachfräsen bei zu starker Überwallung erforderlich. Die ausgewählten Bäume sind dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen. Alternativ können 3 Nistkästen mit Ganzjahresquartierseignung oder Fledermaus-großraumröhren im räumlichen Zusammenhang aufgehängt werden. Bei der Auswahl der Nistkästen sollten zur Reduzierung der Wartungskosten selbstreinigende Modelle verwendet werden.

Unter Einhaltung der oben stehenden Maßgaben ist die Planung mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes verträglich. Die o.g. Maßnahmen wurden deshalb als Festsetzungen in die Satzung mit aufgenommen.

Die saP hat diese Maßnahmen vorgeschlagen, um Gefährdungen von europäischen Vogelarten oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4. Zusätzlich wurde in der saP noch folgende Vermeidungsmaßnahme genannt:

V5: Umweltbaubegleitung

Die Umweltbaubegleitung betreut die sachgemäße Umsetzung der notwendigen Vermeidungs- (V1-V4) und CEF-Maßnahmen (CEF1). Die Umweltbaubegleitung ist von einer fachkundigen Person durchzuführen.

Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen für eine solche Festsetzung wurde die Maßnahme in die Hinweise durch Text aufgenommen.

Im Artenschutzfachbeitrag für Fledermäuse wurde zudem zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität die oben stehende CEF-Maßnahme vorgeschlagen.

Weiterhin wurde die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Isarhangleiten zwischen Carosahöhe und B 299 neu“ nachrichtlich in die Satzung aufgenommen. Da die Abgrenzung parallel zum vorliegenden Aufstellungsverfahren geändert wird, erfolgte die Übernahme auf Basis der neu geplanten Umgrenzung. Zur Sicherung des Landschaftsschutzgebietes und zum Schutz des FFH-Gebietes wurde eine „private Grünfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB – Pufferstreifen zum FFH-Gebiet“ festgesetzt. Diese entwickelt sich südlich des festgesetzten Innenbereiches und somit innerhalb der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes, wodurch Nutzungen, die der Landschaftsschutzgebietsverordnung entgegenstehen, ausgeschlossen sind. Zusätzlich schafft die Festsetzung einen Abstand der Bebauung und auch, soweit notwendig, der Gartennutzung vom FFH-Gebiet (siehe Punkt 4.3). Im östlichen Bereich wird ein Teil dieser Grünfläche für die infolge der Erweiterung des Innenbereiches notwendigen Ausgleichsmaßnahmen verwendet. Hierfür wurde eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt (siehe Punkt 2.4).

In die Satzung wurden auch die Abgrenzungen der beiden Biotop Nrn. LA-0125-001 und LA-0122-001 als Hinweis durch Planzeichen übernommen. Das Biotop Nr. LA-0125-001 befindet sich komplett außerhalb des Geltungsbereiches und innerhalb des FFH-Gebietes, weshalb einerseits Festsetzungen für die Fläche des Biotops nicht möglich sind und andererseits die Maßnahmen zum Schutz der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes auch für das Biotop greifen. Für den Schutz des Biotopes Nr. LA-0125-001, das sich in den Geltungsbereich hinein erstreckt und sich dort überwiegend im Innenbereich befindet, werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Besonders planlich gesichert wird dabei die bestehende Esche (siehe auch

Maßnahme V2) als zu erhaltender Baum. Die Flächenfestsetzung wird an zwei Stellen unterbrochen, damit die dahinterliegenden, teilweise bereits bebauten Flächen von der Schönbrunner Straße aus erschlossen werden können. Im speziellen war dort die Errichtung notwendiger Stellplätze zu ermöglichen, da aufgrund der dortigen topographischen Gegebenheiten (siehe Punkt 3.2) die hinteren Grundstücksbereiche nicht ohne weitere eigentumsrechtliche Maßnahmen per Kfz erreicht werden können. Die Errichtung von Stellplätzen in den Unterbrechungen kann ausnahmsweise zugelassen werden (siehe Punkt 4.4). Die Unterbringung der Stellplätze und sonstiger Erschließungen wurde in der saP mit berücksichtigt.

In den Hinweisen wurde zudem noch die Gültigkeit der Freiflächen- und Gestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung vergegenwärtigt. Die Freiflächen- und Gestaltungssatzung ist anzuwenden, soweit in der Einbeziehungssatzung keine anderslautenden Regelungen getroffen werden. Weiterhin wurden noch Hinweise zu Baumstandorten und zur Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung in den Satzungstext integriert.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Bereich der Schönbrunner Straße befindenden Leitungstrassen der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

## **4.6 Erschließung**

### **4.5.1 Verkehrserschließung**

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandene Schönbrunner Straße bereits komplett erschlossen. Das Planungsgebiet ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Herzog-Georg-Platz in einer Entfernung von ca. 250m wird von den Stadtbuslinien 3, 6 und 14 bedient.

### **4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet ist über die Schönbrunner Straße bereits an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Mischwasserkanal) angeschlossen.

Für die Grundstücke im Umgriff besteht grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser. Jedoch ist bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung alles anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone). Sollte eine Versickerung jedoch nachweislich nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter Niederschlagswasser-Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind. 15 l/m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen. Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt und beträgt i.d.R. 1-2 l/s je Grundstück. Unveränderte Bestandsbebauungen sind hiervon ausgenommen.

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Das Einleitverbot gilt ebenso für Drainagewasser.

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt ebenfalls bereits durch die Stadtwerke Landshut. Dabei sind aber die Flächen am östlichen Ende des Geltungsbereiches noch an die bestehende Trinkwasserversorgung anzuschließen. Ebenfalls in der Schönbrunner Straße vorhanden sind Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom.

Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen

ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

#### **4.5.3 Belange der Feuerwehr**

##### Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschatzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

##### Feuerwehrlflächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden.

##### Feuerwehruzufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehruzufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m.

#### **4.5.4 Weitere Infrastruktur**

Die nächstgelegene Kindertagesstätte und die Grundschule Peter und Paul liegen in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500m bzw. ca. 600m. Die Mittelschule Schönbrunn ist ca. 1.100m entfernt. Die Fahrstrecke zum nächstgelegenen wohnortnahen Einzelhandel beträgt ca. 1.000m.

#### **4.5.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

## **5. Energiekonzept und Klimaschutz**

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.

Bei der Erstellung von Gebäudekonzepten sind Maßnahmen zur

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

Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden erfüllt werden.

## 6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden keine eigenen Baugrunduntersuchungen vorgenommen, da aufgrund der Festsetzungstiefe und der topographischen Komplexität des Planungsgebietes eine überschlägige Untersuchung des Untergrundes nicht zielführend ist.

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Aufgrund des geologischen Aufbaus des Gebietes in Kombination mit der Steilheit des Hanges ergibt sich jedoch eine besondere Empfindlichkeit des Hanges gegenüber Hangrutschungen und Eingriffen. Um eine Destabilisierung des Hanges zu vermeiden sollten alle Baumaßnahmen in dem Gebiet vorab auch mit Blick auf mögliche Geogefahren durch ein Baugrundgutachten geprüft und im Verlauf der Baumaßnahmen fachlich begleitet werden. Insbesondere Abgrabungen und Aufschüttungen aller Art als auch Versickerung von Niederschlagswasser und sonstige Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt sind kritisch zu prüfen.

Dementsprechend sollten im Rahmen von Einzelbauvorhaben jeweils spezifisch am Ort des Vorhabens Bodenuntersuchungen in der Tiefe von Hauptuntersuchungen gem. DIN 4020 durchgeführt werden. In die Hinweise durch Text wurde unter der Nr. 2 eine entsprechende Passage aufgenommen. Unter anderem wären, wie oben in Teilen bereits genannt, in Baugrunduntersuchungen folgende Bereiche zu behandeln:

Aufgrund der Steilheit der Hangbereiche sind dort und auch in den flacheren bebauten bzw. bebaubaren Bereichen geologische Instabilitäten nicht auszuschließen; Aufschüttungen und Abgrabungen könnten dementsprechend nicht oder nur eingeschränkt möglich sein. Weiterhin kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Versickerung von Niederschlagswasser überall möglich ist. Sollte eine Versickerung trotzdem möglich sein, sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153 zu beachten. Bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) ist zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung alles anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone). Bei geplanten derartigen Baumaßnahmen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bereitstehen. Vormals versiegelte Flächen sind im Zuge von o.a. (Bau-)Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen zu gestalten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen. Es wird in diesen Fällen auch empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. In die Hinweise durch Text wurde unter der Nr. 7 ein entsprechender Passus aufgenommen. Zudem muss mit dem Vorkommen von Schichtenwasser gerechnet werden.

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**

In die Einbeziehungssatzung wurde zudem eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm integriert. Der Betrieb von Luftwärmepumpen ist mit zum Teil tieffrequenten Geräuschemissionen verbunden, die nicht selten zu erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft führen. Um nachträglichen Lärmsanierungen oder Rückbau vorzubeugen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt, dass Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen nach Maßgabe der durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) definierten Vorgaben durchzuführen sind. Die durch den Betrieb von Luftwärmepumpen verursachten Beurteilungspegel sollen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA): tags 49 dB (A) - nachts 34 dB (A), Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten: Abluft nicht auf das nachbarschaftliche Grundstücke führen, körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen, ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten gemäß TA Lärm, abgeschirmter Standort, Vermeidung von Reflexionen, Berücksichtigung der Richtcharakteristik, Kapselung von Aggregaten, langsam laufende Ventilatoren, Entdröhnung der Luftkanäle, strömungstechnisch günstige Wetterschutzgitter, geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen (größere Luftkanalquerschnitte), Luftkanalumlenkungen, absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen und Lichtschächten, luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung), Schalldämpfer (Kulissen-, Absorptions-, Resonatorschalldämpfer) in Luftkanälen, Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen, Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte), Kompensator-Schlauchleitungen, Heranziehung eines qualifizierten Ingenieurbüros für Akustik.

### **7.2 Lichtemissionen**

Weiterhin wurden Festsetzungen zu Lichtemissionen getroffen. Aktuelle Forschungsergebnisse rücken den nächtlichen Einsatz künstlichen Lichts als eine der Hauptursachen für den dramatischen Verlust der nacht- und dämmerungsaktiven Lebewesen in den Fokus und auch die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes sieht explizit den Schutz von Tieren und Pflanzen vor Kunstlicht vor. Dabei spielt für die Vermeidung von Beeinträchtigungen von Flora und Fauna neben der Beleuchtungsdauer auch die Beleuchtungsfarbe eine entscheidende Rolle. Der Mensch kann weder kurzwelliges (Ultraviolett-) noch langwelliges (Infrarot-) „Licht“ sehen. Für zahlreiche Artengruppen, insbesondere Insekten, spielen diese Wellenlängen dagegen oftmals eine entscheidende Rolle für ihr Verhalten. Leuchten haben nicht selten kaltweißes Licht. Das erhöht nicht nur die Blendwirkung, sondern wird auch stärker in der Atmosphäre gestreut und verstärkt die nächtlichen Lichtglocken über Siedlungen. Blaulicht zieht zudem Insekten an und schadet der Gesundheit des Menschen. Daher ist kurzwelliges Licht (Blaulicht) im Farbspektrum möglichst zu vermeiden. Optimal ist eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin (K), in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.



Über den Artenschutz hinaus hat die sogenannte Lichtverschmutzung auch negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wie beispielsweise eine Beeinträchtigung der Schlafqualität oder auch andere Auswirkungen. Die Intensität des Lichts sollte situationsangepasst und angemessen und auf keinen Fall überdimensioniert sein.

Daneben trägt die Verwendung von Kunstlicht auch zum Energie- und Ressourcenverbrauch bei. Dementsprechend sollte Licht nur bei Gebrauch eingeschaltet werden und nicht die ganze Nacht brennen. Das spart entsprechend Kosten und Ressourcen und erhellt die Umgebung ausschließlich zu Zeiten, in denen es auch notwendig ist. Eine Teil- oder Vollabschaltung zwischen 23 und 6 Uhr kann die jährlichen Kosten um ca. 30–60 % reduzieren. Nicht nur moderne LED-Leuchten, auch Gasentladungslampen lassen sich individuell steuern.

Regelungen zur Beleuchtung von öffentlichen Flächen sind in der Satzung nicht notwendig. Die Optimierung dieser Beleuchtung in Bezug auf Lichtemissionen wird von den hierfür zuständigen Stellen der Stadt Landshut (zum Zeitpunkt der vorliegenden Aufstellung: Tiefbauamt und Stadtwerke) auf stadtweit einheitlicher Basis vorangetrieben.

## **8. Altlasten und Kampfmittel**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlastenflächen bekannt.

Zudem ergibt sich aus den vorhandenen Daten auch kein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planungsgebiet.

## **9. Bodenordnung**

Die Festsetzungen in der Satzung implizieren keine Änderungen in den Eigentumsverhältnissen. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

## **10. Denkmalschutz**

### **10.1 Baudenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung befindet sich kein Baudenkmal. Weiter entfernte Denkmäler sind im Bereich der Altstadt, des Hauptfriedhofes und des Landesgestütes vorzufinden. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes unmittelbar am Hang und der Lage der öffentlichen Erschließungsflächen auf der hangabgewandten Seite kann eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zu den genannten Baudenkmalern durch die Aufstellung der Satzung ausgeschlossen werden.

### **10.2 Bodendenkmäler**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet 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.

Auszug aus dem DSchG:

### **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.

[...]"

## 11. Auswirkungen der Planung

### 11.1 Folgewirkungen der Planung

Infolge der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird der Innenbereich gem. § 34 BauGB so erweitert, dass ein Einzelhaus zusätzlich errichtet werden kann. Dementsprechend ist mit drei zusätzlichen Einwohnern zu rechnen.

### 11.2 Planungsschadensrechtliche Aspekte

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Aufstellung der vorliegenden Satzung keine planungsschadensrechtlichen Auswirkungen hat. Von nutzlosen Planungsaufwendungen (z.B. für gestellte Bauanträge) ist während des Aufstellungsverfahrens nichts bekannt geworden. Weiterhin stellen die getroffenen Festsetzungen keine nicht nur unwesentliche Wertminderung dar, weil die bisher zulässigen Nutzungen in derselben (flächenbezogenen) Größenordnung auch weiterhin zulässig sind und auch keine Gebietskategorie i.S.d. § 2 mit 11 BauNVO festgesetzt wird. Die zulässigen Nutzungen wurden auch in den letzten sieben Jahren nicht geändert, da es sich beim Planungsgebiet überwiegend um einen unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB handelt, der nun noch nach Osten erweitert wird. Eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung können daher nur verlangt werden, wenn infolge der getroffenen Festsetzungen die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Dies ist aber aufgrund der oben stehenden Ausführungen nicht gegeben. Somit können planungsschadensrechtliche Auswirkungen i.S.d. § 42 Abs. 2 und 3 BauGB nach Einschätzung des Plangebers ausgeschlossen werden. Aber selbst wenn die vorliegende Planung Entschädigungsverpflichtungen auslösen würde, überwiegt vorliegend das städtebauliche Interesse an der Umsetzung der gegenständlichen Planung.

## 12. Flächenbilanz

**Geltungsbereich**

**19.034 m<sup>2</sup>**

**Nettobauland (= Innenbereichsflächen)**

**12.847 m<sup>2</sup>**

**Private Flächen:**

überbaubare Fläche im Innenbereich

7.733 m<sup>2</sup>

nicht überbaubare Fläche im Innenbereich

5.114 m<sup>2</sup>

davon: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.076 m<sup>2</sup>

private Grünfläche im Außenbereich

6.187 m<sup>2</sup>

davon: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
davon: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

441 m<sup>2</sup>

658 m<sup>2</sup>

**19.034 m<sup>2</sup>**

**19.034 m<sup>2</sup>**

### 13. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

#### Anlage:

- Eingriffs-Ausgleichsermittlung

Landshut, den 07.03.2024  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 07.03.2024  
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

## Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

zur Innenbereichssatzung Nr. 05-51 "Südlich Schönbrunner Straße - Nähe Ludwig Bachmeier-Platz" (Stadt Landshut)

Grundlage: Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fassung Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)

### Ausgleichsbedarf

Ausgangszustand/Bezeichnung (gem. Anlage 1 Liste: 1a, 1b, 1c)	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Ausgangszustand = Wertpunkte (WP)	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf in WP
Gehölzbestand (mittlere Ausprägung)	264	13	1	3.432
Gehölzbestand (junge Ausprägung)	294	8	1	2.352
Ruderalfläche	442	3	1	1.326
Gebäude	357	0	0	0
<b>Summe Ausgleichsbedarf [WP]</b>				<b>7.110</b>

### Ausgleichsumfang

Ausgangszustand nach BNT-Liste		Prognosezustand nach BNT-Liste		Ausgleichsmaßnahme					
BNT-Code	Bezeichnung	WP	BNT-Code	Bezeichnung	WP	Fläche in m <sup>2</sup>	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor*	Ausgleichsumfang in WP**
V332	Ruderalfläche	3	W12	Waldmäntel - frischer bis mäßig trockener Standorte	9	502	6	-	3.012
X4	Gebäude	0	W12	Waldmäntel - frischer bis mäßig trockener Standorte	9	156	9	3	4.212
<b>Summe Ausgleichsumfang [WP]</b>									<b>7.224</b>

\* Ermittlung Entsiegelungsfaktor (ab 100 m<sup>2</sup> entsiegelter Fläche):

Faktor 1,5: Entsiegelung von Nebenflächen und Straßen mit ungebundener Befestigung, geschottert ob. Wasserdurchlässige Pflasterdecke (Verkehrsflächen, Sport-, Spiel-Erholungsanlagen, Sonderflächen der LW und FW)

Faktor 3: asphaltierte und betonerte Nebenflächen und Straßen (Verkehrsfläche, Wirtschaftswege, sonstige Flächen)

\*\* Ausgleichsumfang = Fläche x Aufwertung x Entsiegelungsfaktor

<b>Summe Ausgleichsumfang [WP]</b>	<b>7.224</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf [WP]</b>	<b>7.110</b>
<b>Kompensationsüberschuss in [WP]</b>	<b>114</b>

## Ausgleichsfläche

Größe: 658 m<sup>2</sup> (Breite 10 m)

Entwicklungsziel: Entwicklung eines gestuften Waldmantels

Herstellungsmaßnahmen:

Aufbau eines gestuften Waldmantels, im Wechsel fünf- bis sechsreihig, bestehend aus gebietsheimischen Sträuchern gemäß Artenliste „Strauchpflanzung“ und gebietsheimischen Laubbäumen gemäß Artenliste „Baumpflanzung“. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. In der letzten Reihe ist je 6 lfm ein heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Der Waldrand ist so zu pflegen, dass er vielschichtig und artenreich erhalten bleibt. Sämtliche Gehölze sind bei Abgang in der Artenauswahl und Mindestqualität zu ersetzen.

Mindest-Pflanzqualität Strauch: verpflanzter Strauch 3-4 Tr, Höhe 60 – 100 cm

Mindest-Pflanzqualität Laubbaum: verpflanzte Heister, Höhe 125 – 150 cm

Gesamtbreite: 10 m

Artenliste Strauchpflanzung:

- |                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| - <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel        |
| - <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuss               |
| - <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| - <i>Euonymus europaeus</i> | Gew. Pfaffenhütchen     |
| - <i>Lonicera xylosteum</i> | Gew. Heckenkirsche      |
| - <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                 |
| - <i>Ribes alpinum</i>      | Alpen-Johannisbeere     |
| - <i>Rosa canina</i>        | Hundsrose               |
| - <i>Rosa mosqueta</i>      | Wildrose                |
| - <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder      |
| - <i>Viburnum lantana</i>   | Wolliger Schneeball     |
| - <i>Viburnum opulus</i>    | Gew. Schneeball         |
| - <i>Ligustrum vulgare</i>  | Gew. Liguster           |

Artenliste Baumpflanzung:

- |                           |              |
|---------------------------|--------------|
| - <i>Acer campestre</i>   | Feldahorn    |
| - <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche    |
| - <i>Prunus avium</i>     | Vogelkirsche |
| - <i>Malus sylvestris</i> | Holzapfel    |