

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Plenums vom 21.06.2013

Betreff: Verfahren zur Inschutznahme des geplanten Landschaftsschutzgebietes  
"Wilhelm-Hauff-Straße - Sallmannsberg" (Tal Josaphat) als Landschaftsschutzgebiet;  
a) Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen  
b) Erlass der Rechtsverordnung

Referent: Ltd. Rechtsdirektor Harald Hohn

Von den 45 Mitgliedern waren 36/35/34 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit gegen Stimmen beschlossen (s. Einzelabstimmungen):

### a)

Gemäß Art. 52 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG hat die untere Naturschutzbehörde im Zuge der Durchführung des Verfahrens zur Schutzgebietsausweisung des Gebiets zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg (Tal Josaphat) die betroffenen Grundstücksbesitzer, die Träger Öffentlicher Belange, sowie die anerkannten Vereine und Verbände eine Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt.

Grundlage für die Unterschutzstellung des Tales ist der Beschluss des Stadtrates (Plenum) vom 20.11.2011, für das Gebiet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie der Fl.Nrn. 257 und 258 Gem. Berg das Unterschutzstellungsverfahren einzuleiten.

Die Zielsetzung der Stadt Landshut das Gebiet unter Landschaftsschutz zu stellen besteht seit 1986 entsprechend der Darstellung im Landschaftsplan von 1986. Allerdings gab es seit über 40 Jahren auch mehrere Bestrebungen das Gebiet bzw. Teilgebiete einer anderen städtebaulichen Entwicklung zu zuführen, aber auch Bürgerinitiativen und Bürgerbegehren für den Schutz des Gebietes.

Die Schutzwürdigkeit des Gebietes und die Erfordernis der Unterschutzstellung wurden bereits im Landschaftsplan von 1986 festgestellt (geomorphologische Bedeutung, landschaftsgestalterische Bedeutung, Erholungsgebiet von örtlicher Bedeutung, ökologische Bedeutung, kulturhistorische Bedeutung, Schutz vor Bebauung, Erosionsschutz). Die Schutzwürdigkeit wurde im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Landshut und in der Fortschreibung des Landschaftsplanes, sowie in der Stellungnahme des Sachgebiets Naturschutz der Regierung von Niederbayern bestätigt.

Die Schutzwürdigkeit und -erfordernis gemäß § 26 BNatSchG ist gegeben. Anderweitige Sicherungen durch die Bauleitplanung bzw. Ökokonto, vertragliche Regelungen (z.B. durch Naturschutzprogramme) oder der gesetzliche Biotopschutz gem. Art. 16 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG können den angestrebten Schutzzweck insgesamt nicht ersetzen jedoch für einzelne Schutzzweckpunkte sinnvoll ergänzen.

Schutzgegenstand ist das Gebiet des Hügellands als asymmetrischen Seitental der Isar mit seinen Seitentälchen östlich der Wilhelm-Hauff-Straße und westlich Sallmannsberg mit seinen naturnahen Wäldern mit Bächlein und Feuchtflächen, Hecken und Gebüsch, den Streuobstwiesen um die ehemaligen Hofstellen, den Magerwiesen und -weiden, sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Schutzzweck des geplanten Landschaftsschutzgebietes ist es die besondere Bedeutung des Gebietes für die Erholung der Stadtbewohner sowie die vorhandenen Kaltluftabflussgebiete zu sichern, die Schönheit, Vielgestaltigkeit und die Eigenart der Landschaftsbilder zu bewahren und wiederherzustellen, sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere für die Biodiversität und für den Biotopverbund zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu entwickeln oder wiederherzustellen. Der Schutz des Tal Josaphat soll durch den Verbotskatalog in § 4 der Verordnung erreicht werden. Bestimmte Sonderregelungen und Befreiungen von den Verboten in § 4 sind in § 5 und § 6 geregelt.

Die genaue Abgrenzung des geplanten Schutzgebiets berücksichtigt die fachlichen Anforderungen des Schutzzwecks des geplanten Landschaftsschutzgebiets. Geschützt werden soll das asymmetrische Seitental der Isar im Bereich „Tal Josaphat“ mit seinen Seitentälchen. Es wird im Norden und Westen im Wesentlichen begrenzt durch die bestehende Bebauung, im Osten durch die Weickmannshöhe, sowie im Süden durch die Hangoberkante bei Sallmannsberg.

Bei der Behandlung der eingegangenen Einwendungen werden als Leitlinie für die Abgrenzung des Schutzgebietes einerseits der Schutzzweck und andererseits die Abgrenzung des Talbereiches entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes einschließlich der Grundstücke Fl.Nrn. 257 und 258 Gem. Berg zugrunde gelegt. Es soll diesbezüglich eine einheitliche Linie in der Abgrenzung des Schutzgebiets verfolgt werden.

**Beschluss: 36 : 0**

Von den grundsätzlichen Ausführungen und davon, dass diese Grundlage des Abwägungsvorganges sind, wird Kenntnis genommen.

### **Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen:**

#### **1. Grundstückseigentümer:**

Ohne Stellungnahme haben 9 Grundstückseigentümer Kenntnis genommen

**Beschluss: 36 : 0**

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen wird Kenntnis genommen.

### **Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:**

#### **1.1 Schreiben vom 02.09.2012, Einwender 1 Grundstück Fl. Nr. 255**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Durch die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes werden die Eigentums- und Nutzungsrechte an meinen Grundstücken in diesem Bereich erheblich beeinträchtigt. Daher erhebe ich gegen den Erlass der geplanten Rechtsverordnung mit folgender Begründung

#### **Einwendungen:**

1. Die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes hat erhebliche Eingriffe in die Eigentumsrechte und die Besitzverhältnisse an den betroffenen Grundstücken zur Folge. Daher ist nach § 26 BNatSchG eine entsprechende Festsetzung nur zulässig, wenn ein **besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist**. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden

Fall nicht gegeben. Weder für die Notwendigkeit der Unterschutzstellung, noch für die Abgrenzung des Gebietes gibt es bisher seitens der Stadt Landshut eine rechtlich und fachlich fundierte, nachprüfbare Begründung. Der Erlass der Rechtsverordnung erfolgt demnach willkürlich und damit rechtswidrig. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes gegenüber dem geltenden Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Landshut wesentlich erweitert werden sollen. Für diese Ausweitung gibt es bisher ebenfalls keine fachliche Begründung. Ob in diesem Fall der Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Landshut vorher geändert werden müsste, bleibt zunächst dahingestellt.

2. Die Erforderlichkeit nach § 26 BNatSchG ist auch hinsichtlich des in § 2 des Verordnungsentwurfes dargestellten Schutzzwecks nicht gegeben. Die dort genannten Ziele sind derzeit und auch in absehbarer Zukunft nicht bedroht. Im Übrigen könnte eine entsprechende Gefährdung mit den Mitteln und Maßgaben des Bauplanungsrechts jederzeit und ausreichend verhindert werden. Derartige Maßnahmen hat der Stadtrat selbst in der Hand. Eine naturschutzrechtliche Unterschutzstellung kann im Übrigen auch nicht mit dem (verdeckten) Ziel erfolgen den Stadtrat künftig daran zu hindern Teilflächen für eine Bebauung frei zugeben. Von der Bürgerinitiative wurden derartige Forderungen im Vorfeld des Stadtratplenums vom 20.10.2011 erhoben.
3. Hinsichtlich der in § 2 Ziffer 1 des Entwurfs genannten Kaltluftabflussgebiete stellt sich die Frage der Verhältnismäßigkeit und der Dimensionierung. Auf meinem Grundstück Fl. 255 wurde die Kaltluftschneise mit einer Breite von ca. 35 Metern ausgewiesen, während die Kaltluftschneise nördlich des Prof.-Dietl-Weges eine Breite von ca. 20 Metern aufweist. Ob und mit welchem Ergebnis sich die Verwaltung mit dem Vorschlag des seinerzeitigen Brennergutachtens hinsichtlich einer Verlängerung der Kaltluftschneise nach Westen und einer damit notwendigen Beseitigung des Damms des Tal-Josaphat-Weges auseinandergesetzt hat, ist wegen der fehlenden fachlichen Begründungen nicht ersichtlich. In diesem Zusammenhang erlaube ich mir noch darauf hinzuweisen, dass man damit auch die Möglichkeit hätte, den Bernbeckweg und den südlichen Teil des Tal-Josaphat-Weges an den Simmerbauerweg anzuschließen und das Nadelöhr an der Pönaiergasse zu entlasten.

Abschließend weise ich zusammenfassend darauf hin, dass das Verfahren erhebliche fachliche und rechtliche Mängel aufweist, die im Falle eines gerichtlichen Normenkontrollverfahrens zur Nichtigkeit der Rechtsverordnung führen können.

#### **Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Eine besondere Schutzwürdigkeit und -erfordernis des Gebiets ist nach § 26 BNatSchG gegeben, da die Unterschutzstellung des Grundstückes als Seitentälchen des Tal Josaphats aufgrund der vorhandenen Kaltluft Abflussgebiete, sowie aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung der Stadtbewohner und des typischen Landschaftsbildes notwendig ist. Bei Gebieten in unmittelbarer Siedlungsnähe ist bereits eine abstrakte Gefährdung für das Schutzerfordernis ausreichend. In diesem Fall gab es bereits konkrete Bestrebungen einer baulichen Entwicklung. Das Landschaftsschutzgebiet ist insoweit notwendig um den in § 2 der Verordnung genannten Zweck zu garantieren. Die Schutzgebietsabgrenzung für das Grundstück entspricht der Schutzgebietsabgrenzung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

#### **Beschluss: 35 : 1**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Das Grundstück verbleibt im Landschaftsschutzgebiet, die Verordnung wird nicht geändert.

#### **1.2 Schreiben vom 24.09.2012, Einwender 2 Grundstück Fl. Nr. 255**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir setzen Sie davon in Kenntnis, dass wir mit Überlassung vom 19.10.2011 zukünftige Eigentümer einer derzeit noch nicht vermessenen Teilfläche von ca. 875 m<sup>2</sup> aus Fl. Nr. 255 sind.

Durch die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes werden die Eigentums- und Nutzungsrechte an unserem Grundstück erheblich beeinträchtigt. Daher erheben wir gegen den Erlass der geplanten Rechtsverordnung mit folgender Begründung

**Einwendungen:**

Durch die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes hat erhebliche Eingriffe in die Eigentumsrechte und die Besitzverhältnisse an unserem Grundstück zur Folge. Daher ist nach § 26 BNatSchG eine entsprechende Festsetzung nur zulässig, wenn ein besonderer Schutz der Natur und der Landschaft erforderlich. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Weder für Notwendigkeit der Unterschutzstellung, noch für die Abgrenzung des Gebietes gibt es bisher seitens der Stadt Landshut eine rechtlich und fachlich fundierte, nachprüfbar Begründung. Der Erlass der Rechtsverordnung erfolgt demnach willkürlich und damit rechtswidrig. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache dass die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes gegenüber dem geltenden Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Landshut wesentlich erweitert werden sollen. Für diese Auswertung gibt es bisher ebenfalls keine fachliche Begründung. Ob in diesem Fall der Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Landshut vorher geändert werden müsste, bleibt zunächst dahingestellt.

Die Erforderlichkeit nach § 26 BNatSchG ist auch hinsichtlich des in § 2 des Verordnungsentwurfes dargestellten Schutzzwecks nicht gegeben. Die dort genannten Ziele sind derzeit und auch in absehbarer Zukunft nicht bedroht. Hinsichtlich der in § 2 Ziffer 1 des Entwurfs genannten Kaltluftabflussgebiete stellt sich die Frage der Verhältnismäßigkeit und der Dimensionierung. Auf unserem Grundstück Fl. 255 wurde die Kaltluftschneise mit einer Breite von ca. 35 Metern ausgewiesen, während die Kaltluftschneise nördlich des Prof.-Dietl-Weges eine Breite von ca. 20 Metern aufweist. Wenn sich die Verwaltung von dem Vorschlag des seinerzeitigen Brennergutachtens hat leiten lassen ist jedoch fraglich, warum die Kaltluftschneise auf unserem Grundstück ein Ende nimmt und auf die Notwendigkeit einer Erweiterung nach Westen hin nicht eingegangen wird.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass das Verfahren erhebliche fachliche und rechtliche Mängel aufweist, die im Falle eines gerichtlichen Normenkontrollverfahrens zur Nichtigkeit der Rechtsverordnung führen können.

**Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Eine besondere Schutzwürdigkeit und -erfordernis des Gebiets ist nach § 26 BNatSchG gegeben, da die Unterschutzstellung des Grundstückes als Seitentälchens des Tal Josaphats aufgrund der vorhandenen Kaltluft Abflussgebiete, sowie aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung der Stadtbewohner und des typischen Landschaftsbildes notwendig ist. Bei Gebieten in unmittelbarer Siedlungsnähe ist bereits eine abstrakte Gefährdung für das Schutzerfordernis ausreichend. In diesem Fall gab es bereits konkrete Bestrebungen einer baulichen Entwicklung. Das Landschaftsschutzgebiet ist insoweit notwendig um den in § 2 genannten Zweck zu garantieren. Die Schutzgebietsabgrenzung für das Grundstück entspricht der Schutzgebietsabgrenzung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

**Beschluss: 36 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Das Grundstück verbleibt im Landschaftsschutzgebiet, die Verordnung wird nicht geändert.

**1.3 Schreiben vom 10.10.2012, Einwender 3  
Grundstück Fl. Nr. 255/3 und 255/4**

Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes zwischen Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg zum Schreiben vom 21.08.2012 Gz.:3.3290

Sehr geehrter Herr Gschwendtner,  
wegen eines längeren Krankenhausaufenthaltes ist es mir leider erst heute möglich ihr Schreiben vom 21.08.2012 zu beantworten.

Nach Prüfung der übersandten Unterlagen erheben meine Frau und ich gegen die geplante Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) und den Erlass der entsprechenden Rechtsverordnung mit folgender Begründung

**Einwendungen:**

1. Aus dem übersandten Lageplan ergibt sich, dass sich das geplante LSG auch auf das städtische Grundstück Fl.Nr.255/4 der Gemarkung Berg erstrecken soll. Dieses Grundstück ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten unseres Grundstücks Fl.Nr.255/3 belastet. Damit können wir seit 40 Jahren die Ver- und Entsorgung unseres Gartens (Abfuhr von Häckselgut, Kanalreinigung, Zufuhr von Dünger und Baumaterial für den Garten usw.) über die angrenzenden Feldwege durchführen. Es ist zu befürchten, dass durch die Ausweisung des LSG diese für die Bewirtschaftung unseres Gartens sehr wichtige Nutzung erheblich beeinträchtigt oder gar unmöglich gemacht wird.
2. In Ihrem Schreiben teilen Sie mit, dass es bisher weder für die Notwendigkeit der Unterschutzstellung, noch für die Abgrenzung des Schutzgebietes eine rechtlich und fachlich fundierte und damit nachprüfbar Begründung gibt. Der Hinweis auf den Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Landshut und den Stadtratsbeschluss vom 20.10.2011 ist insoweit keinesfalls ausreichend. Damit sind die Voraussetzungen nach § 26 BNatSchG hinsichtlich der Notwendigkeit der Unterschutzstellung und der Gebietsabgrenzung nicht erfüllt.

**Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 255/4 Gemarkung Berg ist nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

**Beschluss: 36 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Die Verordnung wird nicht geändert.

**1.4 Schreiben vom 21.09.2012, Einwender 4  
Grundstück Fl. Nr. 257/2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die HI.-Geistspitalstiftung nimmt unter Bezug auf Ihr Schreiben vom 27.07.2012 zur geplanten Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes zwischen der *Wilhelm-Hauff-Straße* und *Sallmannsberg* wie folgt Stellung:

1.

Die HI.-Geistspitalstiftung ist eine rechtsfähige örtliche Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen und mildtätigen Zwecken dient. In Erfüllung ihrer Aufgaben hat sie im nunmehr geplanten Landschaftsschutzgebiet das Grundstück Fl. Nr. 257/2 d. Gmkg. Berg ob Landshut als Wiederanlage für ihr Grundstockvermögen mit Zustimmung des Liegenschaftssenats des Stadtrates erworben.

2.

Das hier gegenständliche Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan (mit integriertem Landschaftsplan) der Stadt Landshut war beim Erwerb davon auszugehen, dass es sich um eine Fläche für die Landwirtschaft handelt. Auch wenn die im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen nicht parzellenscharf sind, war nicht damit zu rechnen, dass die Fläche künftig von naturschutzrechtlichen Fachplanungen betroffen sein wird.

3.

Mit der nunmehr vorgesehenen Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes sind öffentlich-rechtliche Beschränkungen verbunden (vgl. §§ 4 und 5 LSG-V/Entwurf), die sich im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodennutzung iSv § 5 BNatSchG iVm Art. 3 BayNatSchG nachteilig auswirken, und das Grundstück einer weiteren planungsrechtlichen Entwicklung, die bei seiner Lage ansonsten zu erwarten gewesen wäre, entziehen. Hiermit ist eine nachhaltige Verminderung des Verkehrs-, Beleihungs- und Pachtwerts des Grundstücks verbunden. Bei Lage eines Grundstücks in einem

Landschaftsschutzgebiet müssen gegenüber dem normalerweise erzielbaren Preis deutliche Abschläge hingenommen werden.

4.

Wegen der zu erwartenden Wertminderung ist mit der geplanten Schutzgebietsausweisung ein Eingriff in das Eigentumsrecht der HI.-Geistspitalstiftung verbunden. Eine juristische Person des öffentlichen Rechts – wie die HI.-Geistspitalstiftung – kann sich gegenüber einem solchen Eingriff zwar nicht auf Art. 14 GG, dagegen aber auf Art. 103 BV berufen.

5.

Der Eingriff in das Eigentum der HI.-Geistspitalstiftung ist nicht gerechtfertigt. Denn die Festlegung der Schutzgebietsgrenzen (vgl. § 3 LSG-V/Entwurf) ist – gemessen an den Zwecken, denen die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes dienen darf und die mit der vorliegenden in § 2 LSG-V/Entwurf beabsichtigten Regelung verfolgt werden, willkürlich erfolgt.

a.

Die Voraussetzungen für die Schutzwürdigkeit und –bedürftigkeit sind im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 257/2 d. Gmkg. Berg ob Landshut nicht erfüllt, insbesondere nicht im Hinblick auf die Zwecke, denen Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG zu dienen haben. Danach dürfen Landschaftsschutzgebiete nur zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten, wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung ausgewiesen werden. Vorliegend ist nicht ersichtlich, unter welchem Gesichtspunkt die Einbeziehung des besagten Grundstücks in das Landschaftsschutzgebiet in Betracht kommen soll.

Auch wenn Landschaftsschutzgebiete grundsätzlich einem flächenhaften Schutz dienen sollen und es gerechtfertigt sein kann, Randzonen in die Schutzwirkung einzubeziehen, müssen diese zumindest die Merkmale aufweisen, die die Schutzwürdigkeit der „Kernbereiche“ begründen. Dies ist hier nicht der Fall. Durch die Umgebung wird das Grundstück der HI.-Geistspitalstiftung noch von der vorhandenen Bebauung mitgeprägt und von einer naturschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit und –bedürftigkeit von vorneherein ausgenommen.

b.

Die der Abgrenzung des Schutzgebiets zugrunde liegende Annahmen sind nicht aus sich selbst heraus verständlich und nachvollziehbar. Es besteht der Eindruck, dass eine weitestmögliche Unterschutzstellung stattfinden soll, die sich an untauglichen Abgrenzungsmerkmalen orientiert und die vorhandenen städtebauliche Strukturen bzw. ihre Wechselwirkungen mit Natur und Landschaft ungerechtfertigt außer Acht lässt.

c.

Ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft ist im Bereich des Grundstücks der HI.-Geistspitalstiftung nicht erforderlich. Auch wenn die Erforderlichkeit des besonderen Schutzes nicht erst dann zu bejahen ist, wenn die Schutzgüter, die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes rechtfertigen, konkret gefährdet oder bereits geschädigt sind, lässt sich im vorliegenden Fall nicht erkennen, dass die Unterschutzstellung auch nur vernünftigerweise irgendwie geboten sein könnte; weil eine abstrakte Gefährdungslage besteht. Vorliegend bestehen hierfür jedenfalls keine hinreichenden Anhaltspunkte.

Von der HI.-Geistspitalstiftung wird deshalb angeregt, das Grundstück Fl. Nr. 257/2 d. Gmkg. Berg ob Landshut aus dem räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes herauszunehmen.

#### **Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung wird durch § 5 Nr. 2 der Verordnung ausreichend gewährleistet. Es sind keine Einschränkungen für die Landwirtschaft gegeben. Ansonsten ist die Unterschutzstellung eine Inhaltsbestimmung des Eigentums. Die LSG-VO ist insoweit erforderlich um die Kaltluft Abflussgebiete, das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu schützen, sowie die Erholung der Stadtbewohner zu gewährleisten. Gemäß

Beschluss Nr. 2 des Plenums vom 20.10.2011 ist explizites Ziel des Verordnungsgebers das Grundstück unter Landschaftsschutz zu stellen

**Beschluss: 36 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Das Grundstück verbleibt im Landschaftsschutzgebiet, die Verordnung wird nicht geändert.

**1.5 Schreiben vom 12.09.2012, Einwender 5  
Grundstück Fl. Nr. 258**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Stadt Landshut hat im Bereich des geplanten Landschaftsschutzgebietes in den letzten Jahren einige Flächen erworben, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Nach dem Entwurf der Verordnung ist eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung weiterhin möglich.

Zudem hat die Stadt das Grundstück Fl. Nr. 258 Gemarkung Berg mit dem darauf stehenden landwirtschaftlichen Anwesen (Wohnhaus mit landwirtschaftlichem Nebengebäude) erworben. Wir gehen auch hier davon aus, dass eine Sanierung und anschließende Nutzung des Wohnhauses und des landwirtschaftlichen Nebengebäudes möglich ist. Sollte eine Sanierung des Gebäudes nicht möglich sein, sollte ein Ersatzbau im bisherigen Umfang erstellt werden können.

**Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 258 Gemarkung Berg besteht derzeit kein Baurecht. Deshalb ist eine Sanierung des Grundstücks nicht möglich. Entsprechend dem Vorschlag der Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Naturschutz, ist allenfalls eine schutzgebietskonforme Nutzung der ehemaligen Hofstelle möglich. In diesem Zusammenhang wurde auch auf die hohe Schutzwürdigkeit des Grundstücks bezüglich des Naturhaushalts und das Landschaftsbild hingewiesen. Mit Beschluss vom 20.11.2011 des Stadtrates ist explizites Ziel des Verordnungsgebers das Grundstück unter Landschaftsschutz zu stellen.

**Beschluss: 34 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Das Grundstück verbleibt im Landschaftsschutzgebiet, die Verordnung wird nicht geändert.

**1.6 Einwender 6  
Grundstücke Fl.Nr. 258/1, 258/2, 258/3 und 258/5**

**1. Schreiben vom 30.09.2012**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Bitte meiner Verpächter, die mich über Ihr Schreiben bzgl. des geplanten LSG Tal Josaphat teilweise in Kenntnis gesetzt haben, teile ich Ihnen mit, dass ich für meinen landwirtschaftlichen Betrieb folgende Flächen langfristig zugepachtet habe:  
Landshut Berg, Fl. Nrn: 258/1, 258/2, 258/3 und 258/5

Die Gegend um Sallmannsberg ist bekanntermaßen dank seiner Lößböden sehr fruchtbar und wurde deshalb schon in der Jungsteinzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine konsequente Fortführung dieser Tradition ist ohne Landwirtschaft nicht möglich: Felder auf den fruchtbaren Hügeln und Wiesen im Talgrund.

Da auch ohne Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes die Tradition bis zum heutigen Tag beibehalten wurde, ist meines Erachtens eine Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes nicht erforderlich bzw. kontraproduktiv, da die bewährte traditionelle Zielrichtung „Landwirtschaft“ gegen

die neuzeitliche Zielrichtung „Naturschutz“ ausgetauscht werden soll. Bewährt hat sich bisher erstere.

*Anmerkung:*

*In diesem Zusammenhang erlaube ich mir darauf hinzuweisen, dass die Fl. Nr. 848 traditionell als Wiese genutzt wurde. Diese später jedoch umgebrochen wurde und heute als Acker und sogar als Straße genutzt wird.*

Derzeitige Nutzung Acker (Grünland auf Fl. Nr. 258/1):

Im Jahr 2011 wurde vom Fachbereich Naturschutz angedeutet, dass ein Teil der Grundstücke in den Sommermonaten nicht umgepflügt werden dürfe. Ich weise an dieser Stelle vorsorglich darauf hin, dass es sich bei diesen Flächen traditionell um Ackerflächen handelt und eine über die gute fachliche Praxis hinausgehende Einschränkung traditioneller Bodenbearbeitungs-methoden, Bearbeitungerschwernisse und Ertragsausfälle zur Folge haben kann, die eine Entschädigungspflicht auslösen können.

Der Bau einer Straße und die Durchführung von Kanalbauarbeiten mit einem vergleichsweise starken Eingriff in den Ackerboden während der warmen Jahreszeit wurde von der Unteren Naturschutzbehörde nicht verhindert. Daher erwarte ich keine Einschränkungen der traditionellen Bodenbearbeitungsmethoden. Andernfalls bitte ich um Nachricht.

Weide als denkbare alternative Nutzung:

Im Jahr 2011 wurde beim damaligen Leiter des Liegenschaftsamtes Herrn Ludwig angefragt, ob Stall und Scheune der alten Hofstelle in einem Grundstückstausch, Verkauf oder Pacht von der Stadt abgegeben würden. Das ging zum damaligen Zeitpunkt nicht. Damit können ohne Investition in einen zweckmäßigen Neubau Weidetiere nicht gehalten werden. Eine Weidenutzung ist in diesem Gebiet ohnehin nur in den steilen Hanglagen traditionell. In den ackerbaulich nutzbaren Bereichen wurde traditionell auch Ackerbau betrieben.

Fazit:

Ich wende mich als Pächter gegen die Ausweisung als LSG, da dadurch die uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung der von mir langfristig gepachteten Flächen beeinträchtigt ist, wie die Andeutung der Unteren Naturschutzbehörde aus 2011 eindringlich zeigt.

## **2. Schreiben vom 30.09.2012**

**Hier betroffene Grundstücke Fl. Nr. 258/1 und 258/5 der Gemarkung Landshut**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Talhammer,

ich zeige die anwaltschaftliche Beratung und Vertretung der o. a. Eigentümerin und Einwendungsführerin an und trage im Rahmen des Verfahrens nach Art. 52 BayNatSchG für die Einwendungsführerin die nachfolgenden Einwendungen und Anregungen vor:

### 1. Betroffenheit des Grundstücksbereiches im Verordnungsentwurf

Der Grundstücksbereich wird im Verordnungsentwurf als so bezeichnetes Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Dabei werden in § 2 die verfolgten Schutzzwecke – Erholung und Kaltluftabfluss, Landschaftsvielgestaltigkeit und Erlebniswert, Biodiversität und Biotopverbindung – herausgestellt. Die Belastung der betroffenen Grundstücke wird konkretisiert in der Verbotsregelung des § 4.

- 1.1. Dazu wird hier zum einen die allgemeine Verbotsregelung in Absatz 1 als unbestimmt und für Handlungs- und Unterlassungsgebote sowie auch für Sanktionen untauglich gesehen. Die allgemeine Regelung lässt insoweit viel zu weite Einschätzungs- und Wertungsspielräume annehmen, aus denen konkrete Ge- oder Verbote für den aufgeschlossenen Normadressanten nicht mehr wirklich herleitbar und vorhersehbar sind.



- 1.2. Soweit in der konkretisierenden Insbesondere-Regelung des Absatzes 2 dann einzelne Verbote ausgeführt werden, treffen hier die Einwendungsführerin vor allem die Verbote nach den Nrn. 8, 10, 11 und 12.

Die Sonderregelung des § 5 Nr. 2 ändert insoweit an der gegebenen Betroffenheit und Beeinträchtigung der Einwendungsführerin nichts Entscheidendes, da jedenfalls die betriebene land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung im Rahmen ausgeübter Landwirtschaft in einem nicht durch Landschaftsschutzgebietsverordnung belegten Außenbereich sich einem anderen Verständnis von ordnungsgemäßer land- und forstwirtschaftlicher Bodennutzung gegenüberstellt, als innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Darüber hinaus werden auch die Möglichkeiten der Gestaltung land- und forstwirtschaftlicher Bodennutzung einschließlich der eventuellen Ausführung privilegiert zulässiger baulicher Anlagen in dem vorgesehenen Landschaftsschutzgebiet erheblich beschränkt.

- 1.3. Der Ausschluss von Infrastrukturmaßnahmen im Grundstücksbereich verstärkt und bestärkt die vorstehend beschriebene Entwicklung. Insoweit soll hier durchaus darauf hingewiesen sein, dass durch die Stadt Landshut im in Frage stehenden Verordnungsraum gewissermaßen noch rechtzeitig Infrastrukturleitungen verlegt worden sind, die nunmehr dort nicht mehr verlegbar wären.

- 1.4. Die Belegung des Grundstücksbereiches mit den Bindungen einer Landschaftsschutzgebietsverordnung führt auch dazu, dass die Wertigkeit der Grundstücksflächen, die sich in einem Nähebereich zu städtischem Siedlungsraum mit zu sehenden Entwicklungspotenzialen befinden, praktisch vollständig verfällt in Richtung eines dann fehlenden Grundstücksmarktes. Grundstücke in Landschaftsschutzgebieten mit verfügbaren vollständigen Veränderungsverboten und weiteren naturschutzfachlichen Vorgaben sind für einen an wirtschaftlicher Entwicklung ausgerichteten Grundstücksmarkt ohne jegliches Interesse; einzig die öffentliche Hand verbleibt als „Nachfrager“ – im Ergebnis monopolisiert.

Darüber hinaus ist jegliche konjunkturelle und strukturelle Weiterentwicklung der Grundstückswertigkeit ausgeschlossen. Damit ist die für in Frage stehenden Grundstücksflächen bei Inkraftsetzen der Landschaftsschutzgebietsverordnung ein enteignender Wertverfall festzustellen.

2. Weitere Ausführungen zu Betroffenheiten, zu rechtlich geschützten sowie sonstigen Interessen der Einwendungsführerin

Die Grundstücksfläche ist gegenwärtig sowie absehbar für landwirtschaftliche Nutzungszwecke vorgesehen und auch so genutzt. Die nachteiligen Auswirkungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung auch für landwirtschaftlich genutzte und weiter zu nutzende Grundstücksfläche sind vorstehend bereits dargestellt.

Damit werden durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung aus dem Grundstückseigentum heraus erfolgende, berechtigte Nutzungen und Erwartungen erheblich eingeschränkt.

3. Anregungen und Anträge für den betroffenen Grundstücksbereich

Wesentliche Bereiche der vorgesehenen Landschaftsschutzgebietsverordnung betreffen zum einen Waldflächen, weiter landwirtschaftlich im Außenbereich genutzte Flächen sowie topografisch bedingt praktisch unbebaubare Hangflächen. Darüber hinaus werden – was hier auch die Einwendungsführerin betrifft – topografisch als vorstellbar für Siedlungsentwicklung liegende Grundstücke mit einbezogen.

- (a)

Danach lässt sich feststellen, dass ein wesentlicher Bereich der vorgesehenen Landschaftsschutzgebietsverordnungsfläche landschaftliche Räume betrifft die lage- und bestandsbedingt die verfolgten Schutzzwecke der Verordnung auch ohne weitere normative Regelung bereits normativ hinreichend gesichert erreichen lassen – durch Bindungen und Vorgaben

des Waldgesetzes, des Baugesetzbuches sowie der Naturschutzgesetze. Es braucht deshalb die Landschaftsschutzgebietsverordnung hier nicht.

(b)

Für die danach weiter in Frage stehenden vorstellbaren Siedlungsbereiche – landwirtschaftliche Nutzung wie auch vorstellbare Entwicklung baulicher Nutzung – lässt sich auch ohne Landschaftsschutzgebietsverordnung schon mit den Mitteln der Bauleitplanung eine genügende Steuerung und gleichermaßen auch Sicherstellung der verfolgten Schutzzwecke gewährleisten. Es bedarf also auch hier nicht einer unnötigen weiteren Bindung durch aufzustellende Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Die vorgesehene Verordnung ist im Rechtssinne danach nicht erforderlich und damit für die Einwendungsführerin unangemessen belastend, im Ergebnis entsteigend. Künftige kommunale Planungen werden darüber hinaus erheblich nachteilig beschränkt.

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Talhammer, es wird über das vorstehend Ausgeführte hinaus angeregt, mit Mitteln kommunaler Planung im Talraum Vielgestaltigkeit, Kaltluftabfluss, Erholung und Biotopvernetzung in einen vertretbaren Ausgleich mit Siedlungsentwicklung zu bringen und für eine faire Belastungsverteilung das Ordnungsinstrumentarium der Umlegung einzusetzen.

Die Einwendungsführerin geht davon aus, dass das hier Vorgetragene Berücksichtigung und Niederschlag in der Bauleitplanung und Landschaftsplanung der Stadt Landshut finden kann und wird.

#### **Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Nach § 5 Nr. 2 der Verordnung bleibt die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung i. S. d. §5 BNatSchG i. V. m. Art. 3 BayNatSchG unberührt. Daher wird die landwirtschaftliche Nutzung der gepachteten Flächen nicht beeinträchtigt. Ansonsten ist die beabsichtigte Unterschutzstellung eine Inhaltsbestimmung des Eigentums. Einschränkungen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind nur durch freiwillige Vereinbarungen möglich. Die Grundstücke sind ein zentraler Bestandteil des geplanten Schutzgebietes, insbesondere wegen der Bedeutung für das Landschaftsbild. Es ist daher erforderlich die Grundstücke weiterhin in das Landschaftsschutzgebiet mit einzubeziehen.

#### **Beschluss: 34 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Die Grundstücke verbleiben im Schutzgebiet, die Verordnung wird nicht geändert.

#### **1.7 Schreiben vom 30.09.2012, Einwender 7 Grundstücke Fl.Nr. 258/1, 258/2, 258/3 und 258/5**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrem Schreiben vom 27.07.2012 bitten Sie mich, Ihnen zunächst die Person zu benennen, der ich die Nutzung der Grundstücke Fl. Nrn. 258/3 und 258/1 überlassen habe.

Die Grundstücke waren lange an den Landwirt K. verpachtet. Zwischenzeitlich bewirtschaftet mein Schwiegersohn eine eigene Landwirtschaft und hat daher die Grundstücke langfristig gepachtet. Die Nutzung der Grundstücke soll in jedem Fall in der Familie bleiben.

Der Pächter, Herr R. S. (Betrieb: Artlkofen Nr.5, 84051 Essenbach) ist im Hinblick auf Ausbildung und Maschinenausstattung in der Lage, das Grundstück nach meinen Vorstellungen zu bewirtschaften, vorausgesetzt er wird von Ihnen nicht behindert, Nutzungseinschränkungen oder Bearbeitungserschwerisse werden nicht hingenommen. Vorsorglich wies ich darauf hin, dass im

Falle von Behinderungen und Einschränkungen Schadensersatz für meinen Pächter in Anspruch genommen wird. Meinen Pächter habe ich gebeten, Ihnen noch seine Sicht mitzuteilen.

Das ehemalige Anwesen unserer Großtante (Hofstelle) ist bereits vom Vorbesitzer auf die Stadt Landshut übergegangen worden. Unsere Grundstücke sollen dagegen im Familienbesitz bleiben und nicht an die Stadt oder Begünstigte abgegeben werden müssen.

Die Grundstücke Fl. Nrn. 258/1 und 258/2 wurden im Wege der Erbauseinandersetzung im Jahr 1986 vom zugehörigen Anwesen Fl. Nr. 258 weg gemessen. Die Grundstücke werden derzeit auf nicht absehbare Zeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet ergeben sich nicht hinnehmbare Beschränkungen und Nachteile für die landwirtschaftliche Bodennutzung. Auch jegliche zukünftige Entwicklungsmöglichkeit wäre hierdurch ausgeschlossen. Dies stellt einen Eingriff in das grundrechtlich geschützte Eigentumsrecht dar. Sowohl der Pachtwert als auch der Grundstückswert würde beträchtlich sinken.

Es besteht die Sorge, dass der Versuch unternommen wird, Grundstücke ökologisch aufzuwerten, um einen Ausgleich für die Bebauung an anderer Stelle zu schaffen. So wurden bereits in der jüngeren Vergangenheit angrenzende Flächen systematisch durch enge Maisfruchtfolge vordergründig „abgewertet“. Zudem drängt sich der Verdacht auf, dass von der Stadt Landshut angekündigte Bebauung angrenzender Grundstücke verhindert werden soll. Dies könnte jedoch – ohne Beeinträchtigung/Enteignung weiterer Grundstückseigentümer – auch mit anderen Mitteln verhindert werden. Der Eingriff in das Eigentum ist daher nicht gerechtfertigt. Zumindest sollte im Falle einer zukünftigen Teilbebauung mit den damit verbundenen Änderungen der Wertigkeit ein Ausgleich im Wege des Umlegungsverfahrens geschaffen werden. Die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes zum jetzigen Zeitpunkt wäre hier wohl hinderlich.

Ich bin aus diesen Gründen gegen die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes auf meinen Grundstücken.

#### **Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Nach § 5 Nr. 2 der Verordnung bleibt die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung i. S. d. §5 BNatSchG i. V. m. Art. 3 BayNatSchG unberührt. Daher wird die landwirtschaftliche Nutzung der gepachteten Flächen nicht beeinträchtigt. Die Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet bedeutet keinen Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht dar, sondern ist eine Inhaltsbestimmung des Eigentums.

#### **Beschluss: 34 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Die Grundstücke verbleiben im Landschaftsschutzgebiet, die Verordnung wird nicht geändert.

#### **1.8 Schreiben vom 30.09.2012, Einwander 8 Grundstücke Fl. Nr. 258/1, 258/2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrem Schreiben vom 27.07.2012 bitten Sie mich, Ihnen zunächst die Person zu benennen, der ich die Nutzung der Grundstücke 258/2 und 258/1 überlassen habe.

Die Grundstücke waren lange an den Landwirt ... verpachtet. Zwischenzeitlich bewirtschaftet mein Schwiegersohn eine eigene Landwirtschaft und hat daher die Grundstücke langfristig gepachtet. Die Nutzung der Grundstücke soll in jedem Fall in der Familie bleiben.

Der Pächter ist im Hinblick auf Ausbildung und Maschinenausstattung in der Lage, das Grundstück nach meinen Vorstellungen zu bewirtschaften, vorausgesetzt er wird von Ihnen nicht behindert, Nutzungseinschränkungen oder Bearbeitungsschwernisse werden nicht hingenommen. Vorsorglich wiese ich darauf hin, dass im Falle von Behinderungen und Einschränkungen Schadensersatz für meinen Pächter in Anspruch genommen wird. Meinen Pächter habe ich gebeten, Ihnen noch seine Sicht mitzuteilen.

Das ehemalige Anwesen unserer Großtante (Hofstelle) ist bereits vom Vorbesitzer auf die Stadt Landshut übergegangen worden. Unsere Grundstücke sollen dagegen im Familienbesitz bleiben und nicht an die Stadt oder Begünstigte abgegeben werden müssen.

Die Grundstücke Fl. Nrn. 258/1 und 258/2 wurden im Wege der Erbaueinandersetzung im Jahr 1986 vom zugehörigen Anwesen Fl. Nr. 258 weg gemessen. Die Grundstücke werden derzeit auf nicht absehbare Zeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet ergeben sich nicht hinnehmbare Beschränkungen und Nachteile für die landwirtschaftliche Bodennutzung. Auch jegliche zukünftige Entwicklungsmöglichkeit wäre hierdurch ausgeschlossen. Dies stellt einen Eingriff in das grundrechtlich geschützte Eigentumsrecht dar. Sowohl der Pachtwert als auch der Grundstückswert würde beträchtlich sinken.

Ich bin aus diesen Gründen gegen die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes auf meinen Grundstücken.

#### **Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Nach § 5 Nr. 2 der Verordnung bleibt die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung i. S. d. §5 BNatSchG i. V. m. Art. 3 BayNatSchG unberührt. Daher wird die landwirtschaftliche Nutzung der gepachteten Flächen nicht beeinträchtigt. Die Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet bedeutet keinen Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht dar, sondern ist eine Inhaltsbestimmung des Eigentums.

#### **Beschluss: 34 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Die Grundstücke verbleiben im Landschaftsschutzgebiet, die Verordnung wird nicht geändert.

#### **1.9 Schreiben vom 30.09.2012, Einwender 9 Grundstück Fl. Nr. 838**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Planung, einen Großteil unseres Grundstücks als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen, besteht kein Einverständnis.

Mit der willkürlichen Grenzziehung des geplanten Landschaftsschutzgebiets nach der Bebauung sind wir nicht einverstanden.

Die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet würde eine nicht hinnehmbare Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung nach sich ziehen.

Auffällig ist, dass das nördlich an unser Grundstück angrenzende große Wiesengrundstück unseres Nachbarn nicht in die Planung einbezogen wurde (siehe Anhang). Diese Tatsache deutet daraufhin, dass zudem keine gerechte Abwägung der privaten Belange untereinander stattgefunden hat.

#### **Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Nach § 5 Nr. 2 der Verordnung bleibt die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung i. S. d. §5 BNatSchG i. V. m. Art. 3 BayNatSchG unberührt. Daher wird die landwirtschaftliche Nutzung keine Einschränkung nach sich ziehen. Außerdem kann die Grenzziehung nicht als willkürlich bezeichnet werden, da die Abgrenzung gem. Landschaftsplan erfolgt ist. Die Abwägung der privaten Belange untereinander wurde gerecht durchgeführt. Im Zusammenhang mit einer geringfügigen Änderung des Grenzverlaufs auf dem südlich angrenzenden Grundstück ist es nötig und vertretbar auch auf der Flurnummer 838 die Grenze anzupassen und den Anteil des Grundstücks, der im Landschaftsschutzgebiet zu liegen kommt zu verkleinern.

#### **Beschluss: 34 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Die vorgeschlagene Grenzangepassung wird beschlossen. Ansonsten verbleibt das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet.

#### **1.10 Schreiben vom 30.09.2012, Einwender 10 Grundstück Fl. Nr. 838/3**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
unter Vollmachtsvorlage zeige ich an, dass ich bevollmächtigt bin – neben meinen Interessen – auch die Interessen des Miteigentümers an dem Grundstück Filsermayrstr. 19, Fl.Nr. 838/3 der Gemarkung Hoheneckhofen, Herrn Dr. M. H. gegenüber der Stadt Landshut in oben genannter Angelegenheiten zu vertreten.

Mit Ihrer Planung, einen Großteil unseres Grundstücks als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen, besteht kein Einverständnis.

Nach dem vorgelegten Lageplan ist beabsichtigt, etwa 2/3 unseres Grundstücks (Gesamtfläche von 918m<sup>2</sup>) als Landschaftsschutzgebiet – Grenze nach der Bebauung – auszuweisen.

Im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung sind die schutzwürdigen Interessen der Eigentümer und der Belange des Gemeinwohls in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen, die sich in den verfassungsrechtlich vorgezeichneten Grenzen zu halten hat.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass sich unser Grundstück im Innenbereich befindet. Es liegen mir zu der Problematik Abgrenzungen Innen- / Außenbereich mehrere klarstellende verwaltungsgerichtliche Entscheidungen vor. ( BayVGII vom 23.05.2007, Az. 2 ZB 07.455; VGII München vom 20.05.2010, Az: M 11 K 09.2743; OVG Schleswig-Holstein vom 23.11.1994, Az: L 110/93; vom 29.07.1999, Az. 1 L 55/98), die sich im Grundsatz an der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgericht orientieren. (siehe dazu: BVerfG, 1 BvR 1402/01)

Nach dem zitierten Urteil des VG München umfasst der Bereich, der durch vorhandene Baulichkeiten geprägt ist, auch nicht bebaute, aber bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile, z.B. einen - nicht unüblich großen – Hausgarten oder einen – nicht unüblich großen – Bereich, der für Erholungszwecke angelegt ist und genutzt wird. Solche bauakzessorisch genutzten Grundstücksteile gehören zum Innenbereich nach § 34 BauGB.

Der VHG Schleswig-Holstein stellt fest, dass bei einem Wohnhaus innerhalb eines bebauten Ortsteils auch regelmäßig der Garten an dem Bebauungszusammenhang teilnimmt.

Im Hinblick auf die Bedeutung und Tragweite der Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG besteht nach der Rechtsprechung des BVerfG ein verfassungsrechtlich gewährleisteter Anspruch auf die - uneingeschränkte – Verfügbarkeit eines Gartens.

In einem Gebiet, das dem Innenbereich angehört, sind die Voraussetzungen für den Erlass einer Landschaftsschutzverordnung nur ausnahmsweise gegeben. Bezieht eine Landschaftsschutzverordnung auch Bauland i. S. von § 34 BauGB in ihren Geltungsbereich ein, ohne die Befreiungsmöglichkeiten in ihre Abwägung einzubeziehen, ist die Verordnung insoweit nichtig. (Hess VGH vom 24.11.1995 Az: 4 UE 239/92)

Unabhängig von der oben dargestellten Rechtslage, die eindeutig gegen die Einbeziehung unseres Gartens in den Landschaftsschutzbereich spricht, ist in diesem Zusammenhang auf Nachfolgendes hinzuweisen.

Die ursprüngliche Planung, das Wiesengrundstück an der Wilhelm-Hauff-Straße / Ecke Filsermayerstraße als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen, wurde offensichtlich aufgegeben. Hier wurden Bäume gefällt und es wird nun eine Vielzahl von Wohnhäusern errichtet. Der ehemalige Blick von unserer Terrasse auf das Wiesengrundstück mit weidenden Schafen gehört leider der Vergangenheit an. Und nun sollen wir unseren Garten auch noch für die Erholung der Stadtbewohner zur Verfügung stellen?

Das Abweichen von der ursprünglichen Planung und die Sonderregelung in § 5 des Entwurfs der VO bezüglich der Grundstücke Fl. Nr. 811/18 und 844/17 der Gemarkung Hoheneggkofen, die eindeutig im Außenbereich liegen sowie die Ausparung eines großen Wiesengrundstücks nördlich angrenzend an das Anwesen unserer Nachbarn H. zeigt auf, dass bisher keine gerechte Abwägung der privaten Belange untereinander stattgefunden hat.

Sachgerecht und planungsrechtlich nicht zu beanstanden wäre es, wenn man – auch zur Vermeidung weiterer Auseinandersetzungen, auch mit den weiteren betroffenen Grundstückseigentümern der Filsermayerstraße – die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet nach den Grundstücksgrenzen und nicht unmittelbar nach der Bebauung ziehen würde.

#### **Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Um die Gartennutzung zu ermöglichen kann das Grundstück mit Fl. Nr. 838/3 aus dem geplanten Schutzgebiet herausgenommen werden, da der Schutzzweck auch ohne dieses Grundstück gewährleistet ist. Die Grenzziehung soll bei den Nachbargrundstücken entsprechend angepasst werden.

#### **Beschluss: 34 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Das Grundstück wird herausgenommen und die Grenzziehung wird angepasst.

#### **1.11 Schreiben vom 22.09.2012, Einwander 11 Grundstück Fl. Nr. 840**

Sehr geehrter Herr Ritthaler,

als Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 840 nehme ich hiermit zur Planung der Stadt Landshut gemäß dem zur Verfügung gestellten Lageplan wie folgt Stellung:

In der vorliegenden Planung werden etwa 2/3 der Fläche meines umzäunten und als Garten (mit Wohnhaus) genutzten Grundstücks in das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet integriert. Sowohl den Umfang wie auch die Abgrenzung dieser Eingliederung ins Landschaftsschutzgebiet bewerte ich trotz der generellen Sozialbindung des Eigentums als unnötig schweren Eingriff in mein Privateigentum und dessen künftige Nutzung. Nach meinem Ermessen ist der Umfang dieses Eingriffs im Sinne des Naturschutzes nicht erforderlich.

Weiter Bedenken oder Einwände im Sinne einer nachvollziehbaren und gerechten Gleichbehandlung der Anlieger ergeben sich aus der offenbar unterschiedlichen Bewertung der Priorität des Landschaftsschutzes auf der Nordost-Seite des Tals im Vergleich zur Südwest-Seite (hier findet derzeit eine Bebauung statt).

Als einen für mich akzeptablen Lösungsvorschlag möchte ich eine Verschiebung der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet auf meinem Grundstück vorschlagen. Der in der **Anlage 1** dargestellte Grenzverlauf (Grün: Landschaftsschutzgebiet) erhält einen angemessenen Abstand zu den vorhandenen Gebäuden und gestattet ferner die eigenverantwortliche Gartennutzung in der Nähe der Wohngebäude. Im süd-östlichen Bereich (oberhalb des Grundstücks Töpler) bleibt so auch die Nutzung eines ebenen Bereichs des Gartens erhalten. Im Falle baulicher Veränderungen im Bereich der bereits vorhandenen Gebäude ergibt sich dann auch ein ausreichender Sicherheitsabstand zum Landschaftsschutzgebiet, der mir gerade in der gegebenen, durchaus labilen Hanglage als sehr wichtig erscheint (siehe **Anlage 2**: Filsermayerstr. 21 in der Bauphase (1967)).

Die vorgeschlagene Lösung berücksichtigt meiner Ansicht nach sowohl die Interessen des Landschaftsschutzes wie auch die des Eigentümers in jeweils angemessener Weise. Weiterhin möchte ich darauf hinweisen, dass der privat betriebene Landschafts- und Naturschutz im Bereich meines Grundstücks bereits in der Vergangenheit stets eine hohe Priorität hatte. Das Grundstück befindet sich seit etwa 70 Jahren in Familienbesitz und wurde nur durch engagierte Hege und Pflege zu dem was es heute ist.

Falls die Stadt Landshut an einem langfristigen und verantwortlichen Erhalt der zum Landschaftsschutzgebiet gehörigen Flächen interessiert ist, könnte auch über den Verkauf der entsprechenden Flächen oder Teilflächen gesprochen werden. Alternativ oder ergänzend wäre auch eine Unterstützung bei der Pflege der schützenswerten Flächen wünschenswert. Auch dazu wäre ich gerne zu Gesprächen bereit.

#### **Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Gegen die Verlegung der Grenze nach den oben vorgeschlagenen Änderungen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwendungen. Der angestrebte Schutzzweck, insbesondere die Bedeutung des Gebietes in diesem Bereich für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt, insbesondere für den Biotopverbund, wird auch nach der Grenzverlegung erreicht.

#### **Beschluss: 34 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Die Grenzverlegung nach den oben vorgeschlagenen Änderungen wird zugestimmt.

#### **1.12 Schreiben vom 03.10.2012 Einwender 12 Grundstück Fl. Nr. 840/2, 840/3**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir nehmen Bezug auf Ihren Verordnungsentwurf zum Landschaftsschutzgebiet im Hügelland zwischen Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg.

Die Flächen 840/3 (Filsermayrstraße 27) und 840/2 (Filsermayrstraße 25), direkt angrenzend an das geplante Landschaftsschutzgebiet, sind seit 1939 Eigentum unserer Familie. Die Filsermayrstraße 25 ist vermietet, die Filsermayrstraße 27 wird von uns bewohnt. Die Fläche 844/12, im Eigentum unseres Sohnes R. T., die jetzt als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden soll, wird von uns als Hausgarten genutzt. Mit dem obenstehenden Verordnungsentwurf besteht aus folgenden Gründen kein Einverständnis:

1. Der Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebiets ist willkürlich und entspricht nicht dem momentanen Flächennutzungsplan. Im Rahmen einer Ausweisung zum Landschaftsschutzgebiet hat eine gerechte Abwägung mit privaten Belangen stattzufinden. Hier ist auffällig, dass auf dem ehemaligen Weingärtnergelände umfangreiche Bebauung zugelassen wurde und auch die Wiesenfläche nördlich anschließend dem Anwesen H. nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebiet werden soll.
2. Die Begründung des Landschaftsschutzgebiets als Kaltluftabflussgebiet ist für den gesamten Sallmannsberg nicht stichhaltig, da hierfür keinerlei Nachweis vorliegt. Selbst im veralteten Brennergutachten wird nur der Bereich zwischen Filsermayrstraße und Wilhelm-Hauff-Straße untersucht, der Bereich Sallmannsberg fällt nicht ins Untersuchungsgebiet.
3. Zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiets ist nach § 26 BNatSchG ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich. Eine Notwendigkeit zur Unterschutzstellung ist aber nicht erkennbar. Mit dem Brand des Anwesens H. im Jahr 1987 hat die Stadt Landshut einen Großteil der Flächen H. erworben. Der gesamte Talboden ist seitdem mit meterhohen Brennesseln überzogen. Erst einmal haben in diesem gesamten Zeitraum Pflegemaßnahmen stattgefunden. Es besteht die Gefahr, dass sich die Situation infolge der Ausweisung zum Landschaftsschutzgebiet noch verschlechtert. Statt einer Ausweisung zum Landschaftsschutzgebiet wäre ein landschaftlicher Pflegeplan für die Flächen der Stadt Landshut sinnvoller und vollkommen ausreichend.
4. Mit der Ausweisung der Fläche 844/12 zum Landschaftsschutzgebiet wird unsere Nutzung als Hausgarten empfindlich eingeschränkt, was nicht zumutbar ist.
5. Unsere Grundstücke (840/2, 840/3, 844/12) werden über die Filsermayrstraße erschlossen. Die Straße ist öffentlich gewidmet und nun im Eigentum der Stadt Landshut. Die Straße ist jetzt in einem erbärmlichen Zustand. Wir sind beide weit über 80 Jahre alt und waren schon des

Öfteren auf Rettungsfahrzeuge angewiesen, was immer enorme Schwierigkeiten bedeutete. Nach aktuellem Zustand der Straße ist eine Zufahrt mit Rettungsfahrzeugen derzeit kaum mehr möglich. Auch sind auf eine Länge von fast 1.000 Metern keine Ausweichstellen vorhanden. Letzten Winter waren wir zeitweise von der Außenwelt abgeschnitten und für den Winterdienst fühlte sich niemand zuständig. Die Situation ist nicht mehr zumutbar! Die Stadt Landshut steht hier in der Pflicht! Es steht zu befürchten, dass sich die Situation mit der Ausweisung zum Landschaftsschutzgebiet noch verschlechtert. Im Rahmen des Verfahrens muss die Stadt Landshut dafür Sorge tragen, dass eine Zufahrt an die o. b. Grundstücke ganzjährig auch mit großen Fahrzeugen (z. B. Rettung) möglich ist. Die Baustelle Entlastungskanal Bernbeckweg hat auch nicht zur Verbesserung beigetragen, allerdings ist die Zufahrt momentan über die provisorische Baustraße wesentlich erleichtert. Es würde sich anbieten diese Baustraße einfach zu belassen und den alten Wegverlauf der Filsermayrstraße aufzulassen/umzugestalten. Damit würde auch der im Winter oft bare Hügel am Anwesen der Filsermayrstraße 17 (ehemals Z.) entfallen. Im Hinblick auf die Schönheit der Landschaft würde es sich auch anbieten den momentanen Restbestand an Drahtzaun zwischen Baustraße und Filsermayrstraße zu entfernen.

6. Durch den Bau des neuen Entlastungskanals Bernbeckweg im geplanten Landschaftsschutzgebiet haben durch die Stadt Landshut Eingriffe in unsere Eigentumsrechte stattgefunden. Ein Schachtbauwerk des Kanals befindet sich jetzt ohne unserem Einverständnis auf unserem Grundstück. Die Stadt Landshut wird hiermit aufgefordert, das Bauwerk und die Grenzen neu einzumessen und sich das Bauwerk genehmigen zu lassen.

Es ist Aufgabe der Stadt Landshut, eine Abwägung der Belange des Gemeinwohls und der schutzwürdigen Interessen der Eigentümer vorzunehmen. In diesem Zusammenhang möchten wir auf den Vorschlag unseres Sohnes von 30.09.2012 verweisen, die Fläche 844/12 zu teilen, auf der einen Teilfläche eine abschließende Bebauung in der Filsermayrstraße zuzulassen und auf der anderen Teilfläche eine schutzwürdige, naturfachschutzfachlich höher bewertete Struktur zur Abrundung der Bebauung zu schaffen. Dieser Vorschlag findet unser vollstes Einverständnis. Zum einen werden unsere Interessen gewahrt und unser Sohn könnte uns im Tagesablauf unterstützen. Zum anderen könnte im Interesse des Gemeinwohls der Abschluss der Filsermayrstraße so gestaltet werden, dass Erholungs- und Erlebniswert in Bezug auf Schönheit der Landschaft wiederhergestellt werden.

Gerne wären wir dazu bereit, im Hinblick auf eine gestalterische Komplettlösung der Filsermayrstraße, insbesondere was die Zufahrtssituation betrifft, Teilflächen aus 840/2 und 840/3 zur Verfügung zu stellen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

#### **Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Die Grundstücke Fl.Nr. 840/2 und 840/3 sowie die Frage der Erschließung sind nicht Gegenstand der Unterschutzstellung. Die Schutzwürdigkeit des Grundstücks 844/12 ist insbesondere wegen der Bedeutung für das Landschaftsbild, aber auch für den Kaltluftabfluss und den Naturhaushalt gegeben.

Nach unserer Sicht ist ein Erweiterungsbau des Grundstücks entsprechend der Voranfrage V-2012-18 möglich. Allerdings ist kein eigener Bau möglich, da das Gebiet zum Außenbereich gehört. Dafür soll wie vorgeschlagen der Rest des Grundstücks mit der Anlage einer Streuobstwiese und Hecken und der Beseitigung von standortfremden Gehölzen aufgewertet werden. Dadurch entsteht ein eingegrünter dem Schutzzweck entsprechender Ortsrand. Eine entsprechende Ausnahmeregelung kann in die Verordnung aufgenommen werden. Diese Stellungnahme behandelt dieselbe Thematik wie Einwender 17. Der Erweiterungsbau wird als Sonderregelung in die Verordnung aufgenommen.

#### **Beschluss: 34 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Dem Erweiterungsbau gem. Voranfrage V-2012-18 wird zugestimmt mit der Auflage auf dem Grundstück Fl.Nr. 844/12 eine Streuobstwiese und Hecken anzulegen und die standortfremden Gehölze zu beseitigen. Das Grundstück verbleibt im Schutzgebiet. In der Verordnung wird für den Anbau unter § 5 „Sonderregelungen“ ein Ausnahmetatbestand festgehalten.



### **1.13 Einwender 13**

**Grundstück Fl. Nr. 842, 844/17, 844/18**

#### **1. Schreiben vom 28.08.2012**

Sehr geehrte Frau Talhammer,  
sehr geehrter Herr Ritthaler,  
sehr geehrter Herr Gschwendtner,

sicherheitshalber, bis zur Klärung offener Fragen legen wir hiermit Einspruch ein gegen die Unterschützstellung unserer Grundstücke mit den Flurnummern 844/17 und 18 und Flur Nummer 842 (vor kurzem erworben).

Vorab möchte ich klarstellen, dass mein Einspruch keinesfalls dahin gedeutet werden sollte, dass ich in der Zukunft damit spekuliere eine weitere Bebauung zu realisieren.

Mir geht es eigentlich um folgendes:

Alle angrenzenden Häuser/Bauernhöfe etc. wurden aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgeklammert. Nur meine bestehende Baugenehmigung incl. des dazugehörigen Freiflächenplans sind nicht ausgeklammert worden, sondern werden unter Landschaftsschutz gestellt!

**Meines Erachtens müsste dieses Gebiet auch ausgeklammert werden, da der Garten eines Einfamilienhauses kein Landschaftsschutzgebiet ist.**

Ich bitte Sie mir den Erhalt dieser Mails kurz zu bestätigen und mir mitzuteilen, ob Sie meiner Argumentation zustimmen.

Gerne stehe ich Ihnen per Telefon 0871-972170 (Büro) oder per Mail/Post zur Verfügung.  
Falls Sie es wünschen komme ich auch gerne ihnen persönlich zu einem Gespräch vorbei!

#### **2. Schreiben vom 03.09.2012**

Sehr geehrte Frau Talhammer, sehr geehrter Herr Ritthaler, sehr geehrter Herr Gschwendtner,

anbei übersende ich Ihnen noch einmal mein Mail von 28.8.2012 mit der Bitte um Bestätigung des Eingangs.

Wann kann ich mit einer Antwort rechnen?

Ich möchte natürlich keine Fristen versäumen und möchte bei einem negativen Bescheid auch noch die Möglichkeit haben mich rechtlich beraten zu lassen.

Auf anraten meines Anwalts möchte ich Ihnen noch mitteilen, dass es sich bei meinem Mail nicht um eine abschließende Stellungnahme handelt. Ich behalte mir vor bis zur Frist am 1.10.2012 eine ergänzende abzugeben.

#### **3. Schreiben vom 01.10.2012**

Sehr geehrte Frau Talhammer,  
sehr geehrter Herr Ritthaler,

Mit Schreiben vom 27.07.2012 haben Sie .... eine Anhörung zur geplanten LSG-Ausweisung übermittelt und Gelegenheit zur Stellungnahme bis 01.10.2012 gewährt worden. Wir gehen mithin davon aus, dass diese Frist auch einheitlich für unsere beiden Mandanten gilt, bitten höchstvorsorglich aber noch um ausdrückliche Rückbestätigung.

Vorläufig zur Wahrung der von Ihnen mit Schreiben vom 27.07.2012 gesetzten Frist, mithin noch nicht abschließend, geben wir für unsere Mandantschaft folgende Stellungnahme ab:

1.

Frau .... ist Eigentümerin bzw. Auflassungsbevollmächtigte der Grundstücke mit den Flurnummern 844/17 und 842. Letztgenanntes Grundstück wurde vor kurzem im Rahmen eines notariellen Kaufvertrags erworben.

Herr .... ist Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 844/18.

Beiden Eheleuten wurde zuletzt die Tekturgenehmigung vom 05.07.2012, Bauplannummer T-2012-14 erteilt. Es besteht mithin ein bestandskräftiges Baurecht unserer Mandanten betreffend der Grundstücke mit den Flurnummern 844/17 und 844/18, mithin Grundstücken, die von der geplanten LSG-Verordnung umfasst wären.

Zwar ist das Baurecht im Rahmen der Sonderregelungen unter § 5 Ziffer 5 berücksichtigt, unsere Mandantschaft möchte aber natürlich Unstimmigkeiten in Hinblick auf Umfang und Form der Nutzung der Grundstücke vermeiden.

So beinhalten die Verbotsregelungen in § 4 diverse Punkte, die der normalen Nutzung der Grundstücke unserer Mandantschaft im Rahmen der bestandskräftigen Baugenehmigung entgegenstehen.

Angesichts der Sonderregelung in § 5 Ziffer 5 des Satzungsentwurfs gehen wir davon aus, dass Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung unserer Mandantschaft durch die entsprechenden Verbote nicht gewollt sind, sehen auf der Basis des derzeitigen Entwurfs aber erhebliches Konfliktpotential für die Zukunft.

So muss unserer Mandantschaft die übliche Grundstücksnutzung einschließlich Garten natürlich weiterhin erlaubt sein, ohne bei jedem Tatbestand, der in den Verbotsregelungen in § 4 genannt ist, eine Befreiung nach § 6 der Verordnung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Ein entsprechender Verwaltungsaufwand kann auch kaum im Sinne der Stadt Landshut liegen.

So sind exemplarisch folgende Aktivitäten anzusprechen, die durch die Verbotsregelungen grundsätzlich untersagt sind, aber natürlich zu einer normalen Nutzung gehören:

- Gartenpflege mit Einsatz üblicher Arbeitgeräte
- Hunde auf dem eigenen Grundstück frei laufen zu lassen
- Musik zu hören
- Durch normale Haus- oder Gartenarbeiten Lärm zu verursachen
- Gäste einzuladen
- Auf dem eigenen Grundstück Feuer zu machen, z.B. auch zum Grillen
- Für künftige Enkelkinder gelegentliches Zelten auf dem Grundstück zu ermöglichen, diese Enkelkinder spielen und Sport treiben zu lassen
- Den Garten entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan sowohl zu gestalten als auch dauerhaft zu unterhalten, wozu auch Rückschnitte oder Beseitigungsmaßnahmen bei Bäumen, Hecken oder sonstigen Gehölzen gehören
- Das Objekt über Kabel-, Draht- oder Rohrleitungen zu versorgen

2.

Um hier künftiges Konfliktpotential bei der Auslegung der Verbote einerseits und bei der Sonderregelung andererseits zu vermeiden, beantragen wir, die drei Grundstücke unserer Mandantschaft komplett von der beabsichtigten LSG-Verordnung auszunehmen.

Nachdem auch die rechtmäßige Ausübung der Jagd, die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung sowie diverse andere Maßnahmen im Sinn von Ziffer 3 der Sonderregelungen in § 5 erlaubt bleiben, kann unsere Mandantschaft unter Gleichheitsgesichtspunkten beanspruchen, dass auch die genehmigte Nutzung von der LSG-Verordnung unberührt bleibt, was effektiv nur durch den Ausschluss der Grundstücke aus dem LSG möglich ist.

Der Schutzzweck nach § 2 des Verordnungsentwurfs stünde einer Herausnahme der Grundstücke unserer Mandantschaft nicht entgegen.

3.

Ob die überplante Umgebung überhaupt den Anforderungen nach § 26 BNatSchG genügt, soll hier zunächst nicht näher problematisiert werden. Höchstvorsorglich behält sich unsere Mandantschaft entsprechende Einwände aber vor.

**Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Eine Nutzung ist gem. der Baugenehmigung und des Freiflächengestaltungsplans zulässig. Hierzu wurde bereits eine Sonderregelung getroffen (s. § 5 Nr. 5 der LSG-VO). Dies gilt allerdings nicht für das dritte Grundstück Fl. Nr. 842. Die sonstigen Verbote in § 4 sind zulässig und müssen eingehalten werden. Da die Grundstücke im Zentrum des Schutzgebiets liegen können sie auch nicht herausgenommen werden. Demnach gilt dort die LSG-VO.

**Beschluss: 34 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Die Grundstücke verbleiben im Schutzgebiet. Die Schutzgebietsverordnung wird nicht geändert werden.

**1.14 Schreiben vom 01.10.2012, Einwender 14  
Grundstück Fl. Nr. 844/1, 844/2**

Sehr geehrte Frau Thalhammer, sehr geehrter Herr Ritthaler,

ich bin Eigentümer der Grundstücke Fl. Nrn. 844/1 und 844/2 der Gemarkung Landshut. Diese Grundstücke werden wenigstens seit 1978 in Übereinstimmung mit dem Ihnen sicherlich bekannten Schreiben des Herrn Oberbürgermeisters Deimer vom 17.07.1978, welches ich im Anhang Ihnen nochmals beilege, als Wochenendgrundstück dauerhaft und auch für die Zukunft vorgesehen genutzt.

Die vorgesehene Landschaftsschutzgebietsverordnung würde nach meinem Verständnis diese Grundstücksnutzung in der Zukunft ausschließen. Damit würde das Grundstück vollständig entwertet, also letztendlich enteignet.

Sie werden verstehen, dass ich das Grundstück auch weiterhin in der bisher erfolgenden Art und Weise und Intensität nutzen möchte und mich mit diesem Ziel gegen eine Einschränkung aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung wende.

Zur Verdeutlichung der Lage wie auch des Nutzungszustandes füge ich Ihnen auch ein Luftbild bei.

In der Überzeugung, dass Sie meinen Einwendungen Rechnung tragen können und werden verbleibe ich

**Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Die Landschaftsschutzgebietsverordnung verbietet die bisherige Nutzung der Grundstücke als Wochenendgrundstück nicht (Bestandsschutz). Demnach kann das Grundstück in der bisherigen Art und Weise weiter genutzt werden.

**Beschluss: 34 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Das Grundstück verbleibt im Landschaftsschutzgebiet, die Verordnung wird nicht geändert.

**1.15 Schreiben vom 12.08.2012, Einwender 15  
Grundstück Fl. Nr. 844/3**

Sehr geehrte Damen und Herren,

#### Stellungnahme der Eigentümer

Wir haben unser Grundstück mit der Flurnummer 844/3, Größe 0,0807 ha Gemarkung Hoheneggkofen am 15.03.1974 beglaubigt erworben. Damals lag ein Bebauungsplan des Architekturbüros Kritschel vor. Wir haben das Grundstück mit der Absicht einer späteren Bebauung erworben. Die Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch die Erklärung zum Naturschutzgebiet so stark eingeschränkt, dass es für uns nicht mehr nutzbar und damit wertlos wird. Wir betrachten dies als enteignungsgleichen Eingriff. Deshalb verlangen wir Vorschläge, wie sie uns diesen Verlust ausgleichen können. Wir könnten uns eine öffentliche Übernahme zu einem adäquaten Marktpreis, beziehungsweise das Angebot eines vergleichbaren Grundstücks, welches definitiv nicht Naturschutzgebiet wird, vorstellen.

Vor allem möchten wir hiermit aber anzeigen, dass wir mit der Einrichtung eines Landschaftsschutzgebietes auf UNSEREM Grundstück nicht einverstanden sind.

#### **Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Der Bebauungsplan der früheren Gemeinde Hoheneggkofen ist nicht rechtskräftig geworden. Daher besteht kein Anspruch auf ein bestehendes Baurecht. Seit 1986 ist das Gebiet im Landschaftsplan als geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Weiterhin wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nach § 5 Nr. 2 der Verordnung nicht beeinträchtigt. Die Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet bedeutet keinen enteignungsgleichen Eingriff, sondern ist eine Inhaltsbestimmung des Eigentums. Der vorgeschlagene Erwerb des Grundstücks wäre als Ökokontofläche möglich.

#### **Beschluss: 34 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Das Grundstück verbleibt im Landschaftsschutzgebiet, die Verordnung wird nicht geändert.

#### **1.16 Schreiben vom Einwender 16 Grundstück Fl. Nr. 844/6**

Sehr geehrter Herr Ritthaler,  
mit Ihrem Schreiben vom 27.07.2012, welches ich aber erst vor einer Woche erhalten habe, bin ich nicht einverstanden und lege hiermit Widerspruch ein!

#### **Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 844/6 befindet sich komplett im Außenbereich. Außerdem kann das Grundstück in der bisherigen Art und Weise weitergenutzt werden. Weiterhin wurde die Stellungnahme nicht begründet oder näher ausgeführt, daher kann die Einwendung auch nicht weitergehend behandelt werden.

#### **Beschluss: 34 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Das Grundstück verbleibt im Landschaftsschutzgebiet, die Verordnung wird nicht geändert.

#### **1.17 Schreiben vom 30.08.2012, Einwender 17 Grundstück Fl. Nr. 844/12**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
ich nehme Bezug auf Ihren Verordnungsentwurf vom 26.07.2012.

Ich bin am Sallmannsberg in der Filsermayrstraße 25 und 27 aufgewachsen und mit der örtlichen Situation bestens vertraut. Bis vor fünf Jahren habe ich auch noch in der Filsermayrstraße 25 gewohnt, aufgrund meiner Familiengründung (verheiratet, 1 Kind) waren die Platzverhältnisse

jedoch nicht mehr ausreichend und wir mussten ins Neubaugebiet nördlich Wolfgang umziehen. Meine Eltern, die beide über 80 Jahre alt sind, wohnen weiterhin in der Filsermayrstraße 27 (840/3), direkt angrenzend an das geplante Landschaftsschutzgebiet.

Vor fast zehn Jahren habe ich von unserer Nachbarin A. K. (geb. H.) die Fläche 844/12 direkt neben dem Haus meiner Eltern erworben. Die Fläche umfasst ca. 1778 m<sup>2</sup>, Kostenpunkt 50.000€. Die Fläche wurde geringfügig umgestaltet. Angrenzend an die Garage meiner Eltern wurde ein Wende-/Stellplatz angelegt. Dies wurde notwendig, da der Gesundheitszustand meines Vaters des Öfteren den Einsatz eines Rettungsfahrzeuges notwendig machte. Davor bestand kaum Möglichkeit zu parken und an Wenden war gar nicht zu denken, da die Filsermayrstraße in diesen Bereich nur als einspuriger Feldweg ohne jegliche Ausweichstelle ausgebaut ist. Der Rest des Grundstücks ist durch eine Thuja-/ Eibenhecke umschlossen. Die Fläche im Innenbereich der Hecke ist Sportrasen. Der entstandene Hang zum Wende-/Stellplatz wurde am Fuß befestigt und mit Forsythien, Stechlobbeier und sonstigen Gartenpflanzen bepflanzt. Das Grundstück wird bis auf die besagten Stellflächen komplett als Garten genutzt.

Mit diesem Verordnungsentwurf sehe ich meine Eigentums- und Nutzungsrechte auf dem Grundstück 844/12 erheblich beeinträchtigt, deswegen erhebe ich folgende Einwendungen:

1. Das Landschaftsschutzgebiet wird mit dem Zweck der Kaltluftzufuhr zur Stadt hin begründet. Es ist aber kein entsprechender Nachweis vorhanden, dass dies der Fall ist. Das Brennergutachten – welches auf Nachfrage angeführt wird – ist vom Jahr 1993 und hatte den Schwerpunkt, die konzeptionellen Möglichkeiten des Tal Josaphat aufzuzeigen. Die Kaltluftzufuhr war Nebenprodukt und wurde hier nur abgeschätzt und nicht berechnet. Der Bereich Sallmannsberg, also auch mein Grundstück 844/12, war außerhalb des Untersuchungsgebiets, so dass hier jeglicher Nachweis fehlt. Außerdem hat die Stadt entgegen der Empfehlung des Brennergutachtens im Bereich der Abflussschneise zur Stadt hin (Weingärtnergelände) Bebauung im größeren Umfang (>2000 m<sup>2</sup>) zugelassen, so dass eine Abflusswirkung zur Stadt hin in Frage gestellt werden darf. Damit kann das Gutachten nicht mehr zur Begründung einer Kaltluftzufuhr herangezogen werden. nach aktuellem Stand der Technik kann dieser Nachweis nur über ein 2d-Modell erfolgen welches die jetzige Geländestruktur, Bewuchs und Bebauung zur Basis hat.
2. Zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiets ist nach § 26 BNatSchG ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich. Mein Grundstück setzt sich topographisch ganz deutlich von den im Süden stark ansteigenden Hanglagen und den oberhalb gelegenen Grundstücken ab. Es stellt sich bei natürlicher Betrachtung schlichtweg als Fortsetzung der Bebauung entlang der Filsermayrstraße dar. Im geplanten Landschaftsschutzgebiet befinden sich sicherlich Flächen, die schutzwürdig sind. Aber mein Grundstück – wie oben beschrieben – ist reine Gartenfläche und sieht auch so aus. An der Gestaltung des Grundstücks mit Thujahecke ist kein Schutzgut im Sinne des Verordnungsentwurfs § 2 erkennbar. Vielmehr wird durch das Landschaftsschutzgebiet die weitere Nutzung des Gartens empfindlich eingeschränkt, da z. B. das Einbringen von standortfremden Pflanzen nicht mehr erlaubt ist. Durch das „Einfrieren“ des jetzigen Bepflanzungsstandes scheidet eine Nutzung als Hausgarten aus, was für mich nicht hinnehmbar ist. mir ist auch keine aktuelle Kartierung oder Sonstiges zu meinem Grundstück bekannt, was ein Schutzgut rechtfertigen würde.
3. Wie oben beschrieben wurde die Fläche zu einem Preis von 50.000€ erworben. Im Falle der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet ist die Fläche für mich nicht nur nicht mehr im angedachten Sinn nutzbar, sondern auch mangels Interessenten nicht mehr verkäuflich. Damit entsteht mir ein Schaden über den fast gesamten Kaufbetrag, was erheblich in meine Eigentumsrechte eingreift und für mich nicht zumutbar ist.
4. Für mein Grundstück scheint eine Bebaubarkeit nach den Sondertatbeständen des § 35 Abs. 4 Satz 5 BauGB zulässig. Ein solcher Antrag wurde bereits 2005 als Bauvoranfrage eingereicht und von der Stadt Landshut aufgrund der zu großen Quadratmeterzahl des Erweiterungsbaus abgewiesen. Im angestoßenen Widerspruchsverfahren hat die Regierung von Niederbayern die Begründung der Stadt Landshut bestätigt und der Widerspruch wurde von meiner Seite zurückgenommen. Die Regierung von Niederbayern hat aber deutlich gemacht, dass ein Erweiterungsbau auf der Fläche 844/12 grundsätzlich möglich ist, wenn die Quadratmetervorgaben aus dem Wohnbaugesetz § 39 eingehalten werden. Am 27.08.2012 habe ich nun auf Basis der Flächenbegrenzung des § 39 Wohnbaugesetz einen neuen Antrag

auf Vorbescheid zur Zulässigkeit eines Erweiterungsbaus gestellt. Dieser Antrag wird derzeit von der Stadt Landshut bearbeitet. Mit der Ausweisung zum Landschaftsschutzgebiet würde mein Recht auf Bebauung, zumindest auf Teilflächen, erheblich eingeschränkt, was für mich nicht zumutbar ist.

5. Mein Grundstück sowie die Grundstücke meiner Eltern (840/2 und 840/3) werden über die Filsermayrstraße erschlossen. Die Straße ist öffentlich gewidmet und im nun Eigentum der Stadt Landshut. Die Straße ist in einem sehr schlechten Zustand, eine Zufahrt mit Rettungsfahrzeugen ist derzeit kaum möglich. Auch sind auf eine Länge von fast 1000 Metern keine Ausweichstellen vorhanden. Letzten Winter waren meine Eltern zeitweise von der Außenwelt abgeschnitten und für den Winterdienst fühlte sich niemand zuständig. Die Stadt Landshut steht hier in der Pflicht. Im Rahmen des Verfahrens zum Landschaftsschutzgebiet muss die Stadt Landshut dafür Sorge tragen, dass eine Zufahrt an die o. b. Grundstücke ganzjährig auch mit großen Fahrzeugen (z. B. Rettung) möglich ist. Die Zufahrt ist momentan über die provisorische Baustraße für den neuen Entlastungskanal Bernbeckweg wesentlich erleichtert. Es würde sich anbieten diese Baustraße einfach zu belassen und den alten Wegverlauf der Filsermayrstraße aufzulassen.

Zusammenfassend möchte ich auf die verfassungsrechtliche Rechtsprechung gem. BVerfG, B. v. 19.12.2002, 1 BvR 1402/01 = NVwZ 2003, 727 f. verweisen. Danach fordert die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden müssen, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums soweit wie möglich erhalten. Nach der besagten verfassungsrechtlichen Rechtsprechung ist auch geklärt, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden müssen, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums soweit wie möglich erhalten. Nach der besagten verfassungsrechtlichen Rechtsprechung ist auch geklärt, dass einer normativen Entziehung von Baurechten erhebliches Gewicht zukommt. Ein solcher Entzug wird aber hier mit einer Ausweisung zum Landschaftsschutzgebiet bewirkt. Auch die Verfügbarkeit eines Gartens in ihrem konkreten Bestand ist nach (BVerfG) geschützt. Die künftige Gartennutzung scheidet aber nach Verordnungsentwurf aus. Des Weiteren wird der Wert meines Grundstücks durch die Nutzungseinschränkung und „Fast-Unverkäuflichkeit“ erheblich verringert. Diese Nachteile habe ich zu tragen, ohne dass mein Grundstück weder schutzwürdig ist, noch ur Kaltluftzufuhr beiträgt.

Durch den Verordnungsentwurf entstehen für mich somit unverhältnismäßige Belastungen und die Privatnützigkeit meines Eigentums ist akut gefährdet. Eine Ausweisung zum Landschaftsschutzgebiet ist aus diesen Gründen für mich nicht zumutbar.

Da die Stadt jetzt aber Eigentümer fast aller Flächen in diesem Areal ist, besteht die einmalige Gelegenheit, die Erschließung und Bebauung in der Filsermayrstraße abzuschließen, zum Landschaftsschutzgebiet abzurunden und den Bereich landschaftlich und naturschutzfachlich reizvoll zu gestalten. Ich möchte deswegen folgenden Vorschlag machen:

Nach obenstehenden Ausführungen ist mein Grundstück nicht ökologisch wertvoll, außerdem scheint eine teilweise Bebauung nach § 35 BauGB möglich. Mein trapezförmiges Grundstück 844/12 könnte nun in zwei Flächen aufgeteilt werden. Auf einem schmalen Teilstreifen direkt anschließend an die Bebauung meiner Eltern (Filsermayrstraße 27) könnte die Stadt Landshut eine Einzelbebauung für mich und meine Familie mit einem Einfamilienhaus genehmigen. Damit wäre ich mit meiner Familie in der Nähe meiner Eltern und es wäre möglich, die über 80-jährigen im Tagesablauf zu unterstützen. Der komplette Rest der Fläche würde dann von mir naturschutzfachlich höherwertig gestaltet und könnte damit Landschaftsschutzgebiet werden. Die momentan standortfremden Pflanzen – insbesondere die Thujenhecke – würden entfernt werden. Stattdessen könnte die Fläche zu einer schönen Streuobstwiese umgestaltet werden, die die Wirkung aufweist und zur Abrundung der Bebauung beiträgt. Des Weiteren könnten Maßnahmen ergriffen werden, die den Lebensraum von standortansässigen Tieren verbessern. So ist z. B. eine Schaffung von Eidechsenhabitaten in Form von Steinstrukturen oder Ähnlichem vorstellbar. Eine Änderung des Geländeverlaufs ist möglich, allein die Stellplätze zur Filsermayrstraße müssten in irgendeiner Form erhalten bleiben.

Gegebenenfalls könnte man sich sogar darauf einigen, eine für die Stadt Landshut erforderliche Ausweichstelle auf meinem Grund anzulegen. Die komplette Gestaltung dieses Bereich könnte

nach den Vorstellungen und Anregungen der Fachbehörden geschehen, ohne dass hierfür Kosten für die Stadt Landshut anfallen.

Für ein Sondierungsgespräch mit den Fachbehörden der Stadt Landshut stehe ich selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung, um weitere Details zu diskutieren.

#### **Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Nach unserer Sicht ist ein Erweiterungsbau auf dem Grundstück möglich. Allerdings ist kein eigener Bau möglich, da das Gebiet zum Außenbereich gehört. Dafür soll wie vorgeschlagen der Rest des Grundstücks mit der Anlage einer Streuobstwiese und Hecken und der Beseitigung von standortfremden Gehölzen aufgewertet werden. Dadurch entsteht ein eingegrünter dem Schutzzweck entsprechender Ortsrand. Diese Stellungnahme behandelt dieselbe Thematik wie Einwander 12. Der Erweiterungsbau wird als Sonderregelung in die Verordnung aufgenommen.

#### **Beschluss: 34 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Dem Erweiterungsbau gem. V-2012-18 wird zugestimmt mit der Auflage auf dem Grundstück Fl.Nr. 844/12 eine Streuobstwiese und Hecken anzulegen und die standortfremdem Gehölze zu beseitigen. Das Grundstück verbleibt im Schutzgebiet. In der Verordnung wird für den Anbau unter § 5 „Sonderregelungen“ ein Ausnahmetatbestand festgehalten.

#### **1.18 Schreiben vom 01.10.2012, Einwander 18 Grundstück Fl. Nr. 845, 847/3**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Rampf,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen die Vertretung von an. Eine auf uns lautende Vollmacht wird nachgereicht.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin erheben wir gegen die beabsichtigte Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes folgende

#### **Einwendungen**

##### 1. Sachverhalt

##### 1.1 Grundstücke der Mandantin

Unsere Mandantin ist Eigentümerin folgender Grundstücke (jeweils Gemarkung Hoheneggkofen):

- Fl. Nr. 845
- Fl. Nr. 847/3

Auf dem Grundstück Fl. Nrn. 845, Sallmannsberg 60, befindet sich das Wohnanwesen (ehem. landwirtschaftliche Hofstelle). Dieses Grundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des geplanten Landschaftsschutzgebiets. Dies gilt insbesondere für folgende Bereiche:

- Wohnanwesen mit Außenanlage
- Erschließungsstraße zum Wohnanwesen
- Obstgarten
- Landwirtschaftlich genutzte Wiese

##### 1.2 Verordnungsentwurf

Die Stadt Landshut beabsichtigt den Erlass einer Landschaftsschutzgebietsverordnung über den Schutz von Landschaftsteilen im Hügelland zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg (Tal Josaphat).

Das Gebiet, das unter Schutz gestellt werden soll, hat eine Größe von ca. 24,1 ha. Es wird im Norden und Westen im Wesentlichen durch die bestehende Bebauung begrenzt, im Osten und Süden durch die Weickmannshöhe und die Hangoberkante bei Sallmannsberg. Östlich von dem geplanten Umgriff liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Zweck der Schutzgebietsausweisung ist es (§ 2 der LSG-VO),

1. Die besondere Bedeutung des Gebiets für die Erholung der Stadtbewohner sowie die vorhandenen Kaltluft Abflussgebiete zu sichern,
2. Die Schönheit, Vielgestaltigkeit und die Eigenart der Landschaftsbilder zu schützen und wiederherzustellen sowie den besonderen Erlebniswert des Gebiets zu bewahren,
3. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere für die Biodiversität und für den Biotopverbund, zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu entwickeln oder wiederherzustellen.

In § 4 der LSG-VO sind die „verbotenen“ Handlungen aufgelistet, die gemäß § 8 mit einem Bußgeld bis zu 50.000€ geahndet werden können.

## 2. Würdigung

Zunächst weisen wir darauf hin, dass die Belehrung hinsichtlich der Frist gemäß Schreiben vom 27.07.2012 unzutreffend ist (Fristablauf: 01.10.2012). Nach unserer Information läuft die Auslegung bis zum 05.10.2012.

Die konkret geplante Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes, insbesondere im Hinblick auf den geplanten Umgriff, kann nicht wirksam erlassen werden: Die Voraussetzungen des § 26 BNatSchG liegen nicht vor. Die angedachten Verbote sind nicht verhältnismäßig. Der konkrete Entwurf des Landschaftsschutzgebiets verletzt unseren Mandanten in seinen Rechten. Gem. § 26 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Die Schutzwürdigkeit für alle Flächen, die unter Schutz gestellt werden sollen ist nicht gegeben (vgl. Ziff. 2.1). Der Schutzzweck entspricht nur teilweise § 26 BNatSchG (vgl. Ziff. 2.2). Die Verordnung ist nicht erforderlich (vgl. Ziff. 2.3).

### 2.1 Schutzwürdigkeit

Den Gegenstand eines Landschaftsschutzgebietes bildet regelmäßig ein flächenhafter Ausschnitt der Landschaft, während Einzelbestandteile oder Einzelobjekte als Schutzgegenstand eines solchen Gebietes nicht in Frage kommen (Landmann/Rohmer, Umweltrecht, BNatSchG, § 26 Rd.-Nr. 4, m. w. N.). Dies folgt nicht zuletzt auch aus der Tatsache, dass die in „§ 26 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG umschriebenen Schutzzwecke sich nur dann erreichen lassen, wenn sich die Ausweisung nicht auf kleinräumige Areale, sondern auf Landschaftsräume oder großflächige Landschaftselemente mit einheitlichem Gesamtcharakter beziehen (Landmann/Rohmer, a. a. O.).

Hinsichtlich des Umfangs eines Landschaftsschutzgebietes ist in Kommentarliteratur und Rechtsprechung darüber hinaus geklärt, dass nicht bloß einzelne schutzwürdige Bereiche, sondern auch Randzonen – gewissermaßen als Pufferflächen – in den Umgriff mit einbezogen werden können (z. B. OVG Lüneburg, Urteil vom 08.07.2004, Az. 1KN 42.03). Die Möglichkeit einer Einbeziehung der für den Schutz notwendigen Umgebung ist aber begrenzt und darf letztendlich nicht dazu genutzt werden, auch solche Flächen unter Landschaftsschutz zu stellen, die nicht einmal mehr als Pufferzonen Bedeutung für die Sicherung der eigentlich schutzwürdigen Flächen besitzen (Gassner/Bendornir-Kahlo/Schmidt-Räntsch, § 26 BNatSchG, Rd.-Nr. 11).

Grundsätzlich kann eine Landschaft nur dann als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz gestellt werden, wenn die natürliche Eigenart der Landschaft nicht durch ihr widersprechende Eingriffe geprägt ist und im Ganzen noch der Charakter der Landschaft überwiegt (BayVGH, Beschluss vom 04.03.2010, Az. ZB 08.1273). Das Gebiet muss also insgesamt aus naturschutzrechtlicher Sicht



schutzwürdig erscheinen (BayVGH, Urteil vom 29.07.2005, Az 9 N 03.690), ein landschaftlicher Reiz muss vorhanden sein und die Landschaft muss in ihrer Gesamtheit – und nicht nur hinsichtlich etwaiger vorhandener Biotope – schützenswert sein (BayVGH, Beschluss vom 04.03.2012).

Bereits an diesen Voraussetzungen fehlt es im vorliegenden Fall: Die Unterschutzstellung weitläufiger, landwirtschaftlich genutzter Flächen ist nicht gerechtfertigt. Zumindest müssen die Flächen vom Umgriff ausgenommen werden, auf denen Baurecht besteht und auf denen sich bauliche Anlagen befinden, gleiches gilt für die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

## 2.2 Schutzzweck

Es liegt auch kein Schutzzweck im Sinne des § 26 Abs. 1 Ziff. 1 bis 3 BNatSchG vor, der die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes im vorliegenden Falle insgesamt rechtfertigen könnte.

Nach der ersten Alternative des § 26 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG können Landschaftsschutzgebiete zur Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgewiesen werden. Geschützt werden können nach § 26 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG somit u. a. die Lebensstätten und Lebensräume bestimmter Tier- und Pflanzenarten. In Betracht kommen insoweit beispielsweise Moorwälder, bachbegleitende Gehölze sowie die Sicherung von Feuchtgrünland, Streuwiesen, Waldflächen oder Heckenlandschaften, um Habitate dort vorkommender schützenswerter Tierarten zu erhalten (z. B. VGH München, Urteil vom 15.04.1991, Az 1 B 88.3196).

Anerkannt insoweit ist auch, dass Landschaftsschutzgebiete zur Pufferung von Naturschutzgebieten nach § 26 Abs. 1 Nr. 1 1. Alternative BNatSchG (Art. 10 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG) eingesetzt werden können.

Vorliegend ist keiner der soeben bezeichneten Fälle für den Bereich der Grundstücke der Einwendungsführerin erkennbar. Die bebauten und intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen weisen auch in dieser Hinsicht keinen besonderen Wert auf. Hier sind weder Lebensstätten oder Lebensräume bestimmter Tier- und Pflanzenarten zu erwarten noch vorhanden. Lediglich in unmittelbarer Umgebung des Tales kommen Lebensräume bestimmter Tierarten in Betracht. Um diesen ggf. naturnahen Bereich zu schützen, reicht jedoch die Kartierung in diesem Bereich als Biotop aus. Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass die vorliegend zur Unterschutzstellung beabsichtigten landwirtschaftlichen Flächen keinesfalls als Pufferzonen für diesen Bereich gelten können, hierzu sind die Entfernungen zu groß und die sonstigen (zulässigen) Einwirkungen im näheren Umfeld zu intensiv.

Weiter sind Kaltluft Abflussschneisen kein Zweck, der durch eine LSG-VO verfolgt werden kann (§ 2 Nr. 1 der LSG-VO).

Ein Biotopverbund, der vorliegend nicht ersichtlich ist, soll gemäß § 21 BNatSchG vorrangig auf andere Weise sichergestellt werden (§ 2 Nr. 3 der LSG-VO).

## 2.3 Erforderlichkeit

Die Voraussetzungen des § 26 BNatSchG liegen nicht vor, weil die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes nicht zur Erreichung der beabsichtigten Schutzzwecke erforderlich ist.

### 2.3.1

Die Ausweisung eines Schutzgebietes mit dem hier geplanten Umgriff ist nicht erforderlich, da die naturschutzfachlich wertvollen Flächen ausreichend auf andere Art und Weise geschützt werden können.

So ist zunächst festzustellen, dass ein hinreichender Schutz bereits über Art. 16 BayNatSchG gegeben ist. Hiernach sind bestimmte Landschaftsbestandteile bereits gesetzlich geschützt. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG enthält ein Veränderungs- und Beeinträchtigungsverbot für Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder –gebüsche einschließlich Ufergehölze oder –gebüsche (Art. 16 Abs. 1 Ziff. 1 BayNatSchG) sowie für Höhlen, aufgelassene künstliche unterirdische Hohlräume, Trockenmauern, Lesesteinwälle sowie Tümpel und Kleingewässer (Art. 16 Abs. 1 Ziff. 2 BayNatSchG).

Darüber hinaus kann ein weitergehender Schutz über das Arten- und Biotopschutzprogramm nach Art. 19 BayNatSchG i.V.m. § 21 BNatSchG erreicht werden. Hiernach können wildlebende Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften ausreichend geschützt werden.

So ist eine Bebauung im Rahmen des § 35 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB ausgeschlossen bzw. stark eingeschränkt möglich.

#### 2.4 Verhältnismäßigkeit

Die Einbeziehung der direkten Umgebung des Wohnanwesens der Einwendungsführerin, der landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie des Obstgartens am westlich des Anwesens gelegenen Abhang in den Umgriff des geplanten Landschaftsschutzgebietes ist weder im Hinblick auf den geplanten Schutzzweck erforderlich, noch im Hinblick auf die Interessen der Einwendungsführerin verhältnismäßig.

Durch die LSG-VO muss die Einwendungsführerin hinsichtlich der verpachteten Wiese Nachteile wegen Minderung des Pachtzinses sowie erschwerte weiterer Nutzbarkeit seines Grundstückes, insbesondere bei einem Pächterwechsel, befürchten.

Eine angemessene Bewirtschaftung des Obstgartens würde im Hinblick auf das Verbotregime des § 4 der LSG-VO nicht mehr möglich. Ebenso wäre die Nutzung des Wohnanwesens in unverhältnismäßiger Weise eingeschränkt, sei es im Hinblick auf Nutzungsänderungen, das freie laufenlassen eines Hundes, Musikhören oder die Benutzung einer Feuerwanne auf der Terrasse, eine mögliche Einzäunung des Grundstückes, das Anpflanzen nichtheimischer Pflanzen im Hausgarten, die Nutzung des privaten Anfahrtsweges durch Dritte sowie das Abstellender Kfz von Besuchern.

Wir **beantragen** deshalb, den Geltungsbereich der geplanten LSG-VO so zu verändern, dass erfolgende Flächen des Grundstückes Fl. NR. 845 nicht umfasst:

- die direkte Umgebung des Wohnanwesens der Einwendungsführerin
- die zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtete Wiese
- den Obstgarten am westlich des Anwesens gelegenen Abhang

#### 2.5 Ausgestaltende Konkretisierung der Verbote

Unabhängig von der Frage, ob die beabsichtigte Ausweisung des Schutzgebietes erforderlich und verhältnismäßig im Sinne von § 26 Abs. 1 BNatSchG ist, stellt sich die konkrete Ausgestaltung der Verbote vorliegend als unverhältnismäßig im weiteren Sinne dar. Eine Vielzahl der Verbote ist weder geeignet noch erforderlich, um den beabsichtigten Zweck zu erreichen, noch sind diese Verbote verhältnismäßig im engeren Sinne.

##### 2.5.1 Allgemein

Die jeweiligen Verbote eines Landschaftsschutzgebietes sind stets auf den jeweiligen Schutzzweck einschließlich des Gebietenscharakter zu beziehen und in diesem Sinne „relativ“ (Schumacher/Fischer/Hüftle, § 22 BNatSchG, Rd.-Nr. 23). Die Schutzregelungen dürfen nicht weitergehen, als dies zur Vermeidung einer Veränderung des Gebietscharakters oder einer Verletzung des spezifischen Schutzzwecks erforderlich ist. Die Verbote haben sich grundsätzlich dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu fügen. Damit sind absolute und nur noch im Wege der naturschutzrechtlichen Befreiung überwindbare Veränderungsverbote in aller Regel unzulässig (vgl. zu alledem: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, § 26 BNatSchG, Rd.-Nr. 15 m. w. N.).

Die Verbote des § 4 LSG-VO genügen den soeben dargestellten Anforderungen nicht. Sie sind im Wesentlichen weder geeignet, noch erforderlich und auch nicht verhältnismäßig i. e. S., um den Schutzzweck zu erreichen. Im Einzelnen hierzu wie folgt:

#### 2.5.2 § 4 Abs. 2 Nr. 1 LSG-VO

Hiernach ist das Fahren und Abstellen von Fahrzeugen außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze verboten, sofern dies nicht „im Rahmen der zulässigen Grundstücksnutzung durch den Berechtigten (—) notwendig ist“. Ausgenommen hiervon sind Grundstücksanlieger.

Die Wohnanwesen unserer Mandantin ist – wie geschildert – nur über einen privaten Feldweg erschlossen. Dies führt in Konsequenz dazu, dass Besucher oder Gäste unserer Mandantin eine Befreiung nach § 6 LSG-VO zu beantragen hätten für das Anfahren des Wohnanwesens der Einwendungsführerin und zum Abstellen von Kfz auf dem dazugehörigen Grund. Dies würde genauso auch für Lieferverkehr und ähnliches gelten.

Das Verbot ist insoweit unzumutbar und unverhältnismäßig und dient ebenso wenig der Förderung des Schutzzweckes.

Wir **beantragen** daher § 4 Abs. 2 LSG-VO so zu formulieren, dass die jetzige Nr. 1 im Verbotskatalog nicht enthalten ist. **Hilfsweise beantragen** wir, den gesamten an- und Abfahrtsverkehr zu Grundstücksanliegen sowie das Abstellen der entsprechenden Fahrzeuge von dem Verbot auszunehmen.

#### 2.5.3 § 4 Abs. 2 Nr. 2 LSG-VO

Hiernach ist es verboten, Hunde frei laufen lassen

Gerade auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle ist es unzumutbar, der Eigentümerin das freie Laufenlassen eines Hundes – unabhängig davon, ob aktuell Hunde gehalten werden – zu untersagen. Dies zumal es ihr bei Aufhebung des ebenfalls unverhältnismäßigen (s. u.) Verbots von Einfriedung (§ 4 Abs. 2 Nr. 10 LSG-VO) möglich wäre, das hinauslaufen des Hundes in den Wald und damit in möglicherweise insoweit ökologisch schützenswerte Bereiche zu verhindern.

Das Verbot ist zur Erreichung des Schutzzweckes, zumindest in seiner jetzigen Form, nicht erforderlich und unverhältnismäßig.

Wir beantragen daher eine Ausnahme hinsichtlich § 4 Abs. 2 Nr. 2 für das Wohnanwesen des Einwendungsführers und die umgebenden Grundstücke in dessen Eigentum. Hilfsweise beantragen wir die Herausnahme von § 4 Abs. 2 Nr. 2 LSG-VO aus dem Verbotskatalog.

#### 2.5.4 § 4 Abs. 2 Nr. 3 LSG-VO

Hiernach ist es verboten, die Ruhe in der Natur durch Lärm oder die Benutzung von Tonübertragungsgeräten zu stören.

Unser Mandant müsste also für das Musikhören oder Musizieren auf der Terrasse, laute Unterhaltungen bei einer größeren Anzahl von Gästen und dergleichen mehr eine Befreiung nach § 6 LSG-VO beantragen. Dies stellt eine völlig unverhältnismäßige Einschränkung der Nutzung seines Wohnanwesens dar.

Wir **beantragen** daher hinsichtlich § 4 Abs. 2 Nr. 3 LSG-VO eine Ausnahme für das Wohnanwesen des Einwendungsführers und die umgebenden Grundstücke in dessen Eigentum, **hilfsweise** die Herausnahme von § 4 Abs. 2 Nr. 3 LSG-VO aus dem Verbotskatalog.

#### 2.5.5 § 4 Abs. 2 Nr. 4 LSG-VO

Hiernach ist zum einen das Feuermachen, zum anderen die Durchführung von mit erheblichem Lärm verbundenen Veranstaltungen verboten.

Mit dem Verbot des Feuermachens ist unsere Mandantin gezwungen, immer dann eine Befreiung zu beantragen, wenn beabsichtigt ist (für den Hausgebrauch) zu bzw. eine offene Feuerstelle im Terrassenbereich (sogenannter Feuerkorb) zu nutzen.

In Anbetracht des Schutzzweckes ist dieses Verbot im gegenwärtigen geplanten Umfang weder erforderlich noch verhältnismäßig.

Gleiches gilt für die Durchführung von Lärm verursachenden Veranstaltungen. Es kann der Einwendungsführerin keinesfalls zugemutet werden, für jedes Sommerfest oder jede größere Geburtstagsfeier eine Befreiung beantragen zu müssen.

Wir **beantragen** daher eine Ausnahme hinsichtlich § 4 Abs. 2 Nr. 4 LSG-VO für das Wohnanwesen der Einwendungsführerin und die umgebenden Grundstücke in deren Eigentum. **Hilfsweise beantragen** wir die Herausnahme von § 4 Abs. 2 Nr. 4 LSGVO aus dem Verbotskatalog.

#### 2.5.6 § 4 Abs. 2 Nr. 6 LSG-VO

Hiernach ist es untersagt zu zelten.

Unsere Mandantin könnte es also Kindern nicht gestatten, in Ihrem Garten ein Zelt aufzustellen und dort zu übernachten, ohne zuvor eine Befreiung zu beantragen. Dies ist im Hinblick auf den Schutzzweck unverhältnismäßig und unzumutbar.

Wir beantragen daher eine Ausnahme hinsichtlich des Verbots zu zelten in § 4 Abs. 2 Nr. 6 für das Wohnanwesen der Einwendungsführerin und die umgebenden Grundstücke in deren Eigentum.

#### 2.5.7 § 4 Abs. 2 Nr. 7 LSG-VO

Hiernach ist der Betrieb von Flugmodellen untersagt. Auch dies ist im Hinblick auf das Wohnanwesen der Einwendungsführerin unverhältnismäßig.

#### 2.5.8 § 4 Abs. 2 Nr. 8 LSG-VO

Hiernach ist das Einbringen nichtheimischer Pflanzen verboten.

Es ist nicht verhältnismäßig, wenn die Einwendungsführerin vor Einpflanzen eines nicht heimischen Blumenstockes auf der Hausterrasse hierfür eine Befreiung beantragen muss.

Wir beantragend daher eine Ausnahme hinsichtlich des Verbotes der Einbringung nichtheimischer Pflanzen in § 4 Abs. 2 Nr. 8 LSG-VO für das Wohnanwesen der Einwendungsführerin und die umgebenden Grundstücke in deren Eigentum.

#### 2.5.9 § 4 Abs. 2 Nr. 10 LSG-VO

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 10 LSG-VO ist die Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen aller Art u. a. auch von Gebäuden, Einfrierungen und Mauern aller Art sowie Abgrabungen und Aufschüttungen verboten.

Dieses Verbot ist weder im Hinblick auf den Schutzzweck erforderlich, noch ist es verhältnismäßig im engeren Sinne. es ist nicht nachvollziehbar, warum beispielsweise eine Nutzungsänderung zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes führt. In Anbetracht dessen halten wir es weder für zumutbar noch für hinnehmbar, dass eine nach § 35 BauGB zulässige Nutzung unter das Verbot des § 4 Abs 2 Nr. 10 LSG-VO fällt.

Wir **beantragen** hier den Katalog der Verbote so zu formulieren, dass nach § 35 BauGB zu beurteilende bauliche Anlagen nicht unter § 4 Abs. 2 Nr. 10 LSG-VO fallen. **Hilfsweise beantragen** wir, dass jedenfalls bauliche Anlagen, die nach § 35 Abs. 1 oder 4 BauGB zu beurteilen sind keinem Verbot unterliegen.

Zwingend ist jedenfalls aus dem Verbotskatalog das Verbot für Nutzungsänderungen herauszunehmen. Die Nutzungsänderung einer ohnehin vorhandenen baulichen Anlage hat keinerlei Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet. Das Verbot ist insoweit nicht nur nicht hinnehmbar, sondern auch in keiner Weise nachvollziehbar.

Dieses Verbot stellt darüber hinaus einen unverhältnismäßigen Eingriff in das nach § 35 Abs. 4 BauGB bestehende und ausgeübte Baurecht der Einwendungsführerin dar.

### 2.5.10 § 4 Abs. 2 Nr. 13 LSG-VO

Nach § 5 Abs. 1 Ziff. 7 der LSG-VO ist das Beseitigen von Bäumen, Hecken oder sonstigen Gehölzen außerhalb des Waldes verboten.

Auch diese Regelung ist im Hinblick auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht erforderlich. Im Übrigen wird durch dieses Verbot unsere Mandantin in der Pflege des Obstgartens und der auf dem Gelände befindenden Hecken unverhältnismäßig eingeschränkt. Es ist unverhältnismäßig, vor jedem Baum- oder Heckenabschnitt im Bereich der Hofstelle eine Erlaubnis einholen zu müssen.

Wir beantragen daher hinsichtlich § 4 Abs. 2 Nr. 13 LSG-VO eine Ausnahme für das Wohnanwesen der Einwendungsführerin und die umgebenden Grundstücke in deren Eigentum.

### 3. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im betroffenen Gebiet ein Landschaftsschutzgebiet nicht rechtmäßig erlassen werden kann.

Dies LSG-VO ist in ihrer konkreten Ausgestaltung nicht erforderlich und geeignet, den Schutzzweck zu erreichen bzw. zu fördern. Die verbotenen Handlungen sind nicht verhältnismäßig im engeren Sinne.

Insbesondere die Einbeziehung des Wohnanwesens der Einwendungsführerin beziehungsweise der in deren Eigentum stehenden Flächen in der direkten Umgebung dieses Anwesens ist weder im Hinblick auf den geplanten Schutzzweck notwendig, noch im Hinblick auf die geplanten Verbotsvorschriften verhältnismäßig.

Namens und im Auftrag der Einwendungsführerin **beantragen** wir daher:

**Die Landschaftsschutzgebietsverordnung zumindest so ändern, dass die Flächen unserer Mandantin von der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht nachteilig berührt werden. Weiter wird beantragt, die Verbotstatbestände so zu ändern, wie unter Ziff. 2.5 beantragt.**

Gerne stehen wir auch für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

### **Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Die Schutzwürdigkeit des Gebietes und die Erfordernis der Unterschutzstellung wurden bereits im Landschaftsplan von 1986 festgestellt (geomorphologische Bedeutung, landschaftsgestalterische Bedeutung, Erholungsgebiet von örtlicher Bedeutung, ökologische Bedeutung, kulturhistorische Bedeutung, Schutz vor Bebauung, Erosionsschutz). Die Schutzwürdigkeit wurde im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Landshut und in der Fortschreibung des Landschaftsplanes, sowie in der Stellungnahme des Sachgebiets Naturschutz der Regierung von Niederbayern bestätigt.

Die Schutzwürdigkeit und –erfordernis gemäß § 26 BNatSchG ist gegeben. Anderweitige Sicherungen durch die Bauleitplanung bzw. Ökokonto, vertragliche Regelungen (z.B. durch Naturschutzprogramme) oder der gesetzliche Biotopschutz gem. Art. 16 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG können den angestrebten Schutzzweck insgesamt nicht ersetzen jedoch für einzelne Schutzzweckpunkte sinnvoll ergänzen.

Die Funktion als Biotopverbund für das geplante Schutzgebiet besteht entsprechend, der Biotopkartierung, dem Arten- und Biotopschutzprogramm und dem Landschaftsplan der Stadt Landshut in der Vernetzung zwischen den Isarleiten, dem LB Moniberg und dem Salzdorfer Tal.

Der Schutzzweck „Sicherung der Kaltluftabflussgebiete“ gehört als Teilaspekt der Sicherung der Kleinklima zur dem übergeordneten Schutzziel „Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter“ und ist damit ein zulässiger Schutzzweck nach § 26 BNatSchG

Die Grundstücke der Einwenderin sind schutzwürdig mit der Streuobstwiese an der ehemaligen Hofstelle und der Wiese am Taloberhang auf dem Grundstück Fl.Nr. 845, sowie dem naturnahen Wald auf dem Grundstück Fl.Nr. 847/3. Die ehemalige Hofstelle selbst ist nicht Bestandteil des Schutzgebiets.

Nach § 5 Nr. 2 der Verordnung bleibt die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung i. S. d. §5 BNatSchG i. V. m. Art. 3 BayNatSchG unberührt. Daher wird die landwirtschaftliche Nutzung der gepachteten Flächen nicht beeinträchtigt. Die Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet bedeutet keinen Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht dar, sondern ist eine Inhaltsbestimmung des Eigentums.

Die Verbote sind zur Erreichung des Schutzzweckes erforderlich.

Grundstücksanlieger benötigen keine Befreiung nach § 6 der Verordnung. Dazu zählen auch Besucher, Gäste oder Lieferverkehr. Die Verbotsregelung nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung ist für den Schutz des Naturgenusses erforderlich. Nr. 2 des Verbotskatalogs ist notwendig, damit ein Schutz vor wildernden Hunden besteht. Weiterhin verbietet § 4 Abs.2 Nr. 3, 4 und 8 nicht das Musikhören, das Feuermachen oder das Einpflanzen von nichtheimischen Pflanzen auf der Terrasse, da dieser Teil des Grundstücks nicht zum Schutzgebiet gehört. Der Garten der Mandantin gehört nur zum Teil zum Schutzgebiet. Demnach könnte sie trotz Nr. 6 ihren Kindern das Zelten auf einem bestimmten Teil des Gartens erlauben. § 4 Abs. 2 Nr. 7 ist im Hinblick auf den Schutz des Naturgenusses notwendig. Nr. 10 und 13 der Verbotsregelungen ist notwendig um den Schutzzweck des Gebiets zu wahren.

#### **Beschluss: 35 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die weitere Behandlung ergibt sich aus der Behandlung des Nachtrages (Einwendung 1.23, Zweites Schreiben Einwender 18).

#### **1.19 Schreiben vom 08.09.2012, Einwender 19 Grundstück Fl. Nr. 845/1**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit möchte ich ausdrücklich Einspruch gegen den Beschluss des Rates der Stadt Landshut, im tertiären Hügelland zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg gem. §26 BNatSchG ein Landschaftsschutzgebiet auszuweisen, erheben. Der Widerspruch bezieht sich auf den Entwurf der entsprechenden Verordnung und auf die Abgrenzung gemäß den von Ihnen beigefügten Lageplan.

Der Sallmannsberg wurde von der Gemeinde Hoheneggkofen als Bauerwartungsland ausgewiesen, man konnte sogar im Planungsbüro Kritschel ein Modell des Bebauungsgebietes ansehen. In dieser Erwartung habe ich das Grundstück erworben.

Ihr jetziges Vorhaben, die Ausweisung des o. g. Areals mit den in der Verordnung aufgeführten Verboten zur Nutzung entspricht faktisch einer Enteignung.

Die vorgenommene Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes im Sinne der in der Verordnung aufgeführten Schutzzwecke werde ich ebenso nicht akzeptieren, da der kleine Streifen meines Grundstückes (Flurnummer 845/1) am Rande des geplanten Schutzgebietes zu dem Gesamtreal in keinem Verhältnis zur o. g. Enteignung steht.

Ich bitte Sie, den Eingang meines Schreibens kurzfristig zu bestätigen und mich über den weiteren Verlauf des Verfahrens zeitnah zu informieren.

#### **Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes stellt keine Enteignung dar, sondern eine Inhaltsbestimmung des Eigentums. Der Bebauungsplanentwurf der früheren Gemeinde Hoheneggkofen erlangte keine Rechtskraft. Die bisherige (landwirtschaftliche) Nutzung wird nicht eingeschränkt. Das Grundstück ist vollständig Teil des Tales am Oberhang. Schutzgebietsgrenze ist die Hangoberkante, sodass das Grundstück insgesamt als logischer Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes verbleiben soll.

#### **Beschluss: 35 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Das Grundstück verbleibt im Schutzgebiet. Die Schutzgebietsverordnung wird nicht geändert.

**1.20 Schreiben vom 24.08.2012, Einwender 20  
Grundstück Fl. Nr. 847/5**

Sehr geehrter Herr Gschwendtner,  
wie bei Ihrem vor Ort Termin am 22.08.2012 besprochen soll in der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes folgende Änderung des Grenzverlaufes für die Flurnummer 847/5 durchgeführt werden:

Die Abgrenzung soll nicht wie im Entwurf dargestellt im Westen an der Grundstücksgrenze zwischen Flurnummer 847/10 und 847/5 und im Süden entlang des Feldweges verlaufen, sondern es soll der Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes an der nördlichen Grenze der Flurnummern 847/9 und 847/10 gerade bis zur östlichen Grenze der Flurnummer 847/5 weitergeführt werden.

Mit dieser Änderung befindet sich nicht nur wie im aktuellen Entwurf das Gebäude in der Flurnummer 847/5 außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, sondern auch die zum genannten Gebäude gehörige Haustechnik wie Kleinkläranlage und Hauswasserwerk außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Dieser Grenzverlauf wurde bereits bei vergangenen Besuchen in Ihrem Amt so mit uns vereinbart, aber im vorliegenden Entwurf letztlich nicht umgesetzt.

Ich bitte Sie, mich über den weiteren Fortgang unseres Anliegens zu informieren und mir entsprechende Dokumente wie Gutachten und Beschlüsse in Kopie zukommen zu lassen.

**Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Grenzänderung keine Bedenken.

**Beschluss: 35 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Der Grenzänderung wird zugestimmt.

**1.21 Schreiben vom 12.08.2012, Einwender 21  
Grundstück Fl. Nr. 847/14**

Sehr geehrte Damen und Herren der Naturschutzbehörde,  
zuerst möchte ich meine Freude bekunden, dass die Unterschriftenliste zur Erhaltung des Tals Josaphat Erfolg hatte. Auch wir haben daran teilgenommen.

Nun möchte ich beantragen, dass zur Nutzung meines Grundstückes der Bestandsschutz für die Einfriedung erhalten bleibt. Ich pflege drei Hunde für den Tierschutz und aus versicherungstechnischen Gründen brauche ich den Zaun, da das Grundstück sonst für mich nicht mehr nutzbar wäre.

**Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 10 ist es verboten bauliche Anlagen zu errichten, zu ändern oder ihre Nutzung zu ändern. Der Erhalt der bereits bestehenden Einfriedung fällt daher nicht unter das Verbot. Demnach kann die Einfriedung erhalten bleiben.

**Beschluss: 35 : 0**

Über die Stellungnahme zum Bestandsschutz des Zauns wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Das Grundstück verbleibt im Landschaftsschutzgebiet, die Verordnung wird nicht geändert.

**1.22 Schreiben vom 03.10.2012, Einwender 22  
Grundstück Fl. Nr. 1704/2**

**Widerspruch gegen Umwandlung von landwirtschaftlich genutztem Grundstück in  
Landschaftsschutzgebiet**

Oben genanntes Grundstück wurde für langjährige Hilfe bei Erntearbeiten als Entlohnung von meiner Tante an meine Mutter für ihre Kinder überschrieben.

Als Baugrund konnte weder ich als auch meine Kinder ihn nutzen, da lt. OB Deimer der Sallmannsberg kein Baugebiet werden soll, aber auch kein generelles Bauverbot verhängt wird. Erstellte sich eine offene Bebauung mit viel Grün vor. Dies hat sich inzwischen erledigt.

Laut Kaufvertrag soll mein Grundstück landwirtschaftlich weiter genutzt werden. Es war der Bauernobstgarten meiner Tante. Mein Grundstück wird als solches weiter gepflegt und betrieben, es hat keinen Zaun und keine Tore, lediglich natürliche Sträucher als Einfriedung, die von den Spaziergängern respektiert wird, da es von der Privatstraße als auch von der Ostseite auf seiner ganzen Länge eine ca. 3 m breite vermessene Zufahrt für mich und für landwirtschaftliche Maschinen für das angrenzende Feld aufweist. Ab meinem Grundstück sind keine Zufahrt und keine Wege für die dahinterliegenden Grundstücke vorhanden. Wenn dieses Grundstück als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wird, ist es für jedermann zugänglich, das heißt es kann zugeparkt und als Trampelpfad für die Öffentlichkeit benutzt werden, außerdem wird es dann verwildern.

Falls mein attraktives Grundstück mit bester Bodenqualität und Lage mit den in Richtung Stadt steil abfallenden Grundstücken, die für die Landwirtschaft nur als Schafswiesen taugen, vermischt werden soll, ist es für mich wertlos. Es ist mir unerklärlich, wieso die Landschaftsschutzgrenze in das Landwirtschaftsgebiet willkürlich hineingezogen wurde. Ich bitte um Klärung der Notwendigkeit.

Als ich bei meiner Heimatgemeinde Essenbach nachfragte, was Landschaftsschutzgebiet bedeutet, wurde mir gesagt, dass dies bei der Gemeinde normalerweise nicht gemacht wird, da dadurch ein Grundstück für den Besitzer vollkommen wertlos wird. Es sind in der Gemeinde nur Grundstücke als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, die landwirtschaftlich nicht genutzt werden können.

Über das Vorhaben der Stadt wurde ich nur über die Zeitung informiert. Ich habe von Ihnen weder eine Benachrichtigung noch einen Lageplan oder Verordnungsentwurf erhalten und ich sehe darin eine Zwangsentziehung und Wertminderung ohne Entschädigung. Ich gebe keinerlei Einverständnis zu der Ausweisung meines Grundstückes als Landschaftsschutzgebiet. Ich bitte um mehr Respekt vor Privateigentum.

**Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Nach § 5 Nr. 2 der Verordnung bleibt die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung i. S. d. §5 BNatSchG i. V. m. Art. 3 BayNatSchG unberührt. Daher wird die landwirtschaftliche Nutzung keine Einschränkung nach sich ziehen. Weiterhin verstoßen natürliche Sträucher, welche als Einfriedung dienen nicht gegen den § 4 Nr. 8 oder 10 der Verordnung. Demnach können die Sträucher bestehen bleiben und das Grundstück wird nicht zum „Trampelpfad“ und die Verwilderung wird verhindert. Die Grenzziehung des Schutzgebiets ist nicht willkürlich erfolgt. Ausschlaggebend für die Grenze war die Oberkante des Tales. Die Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet bedeutet keinen Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht dar, sondern ist eine Inhaltsbestimmung des Eigentums.

**Beschluss: 35 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Das Grundstück verbleibt im Landschaftsschutzgebiet, die Verordnung wird nicht geändert.

**Ziff. 1.23 Schreiben vom 30.05.2013, Zweites Schreiben Einwender 18**



## **Kompromissvorschlag zur Grenzziehung des Landschaftsschutzgebietes**

Sehr geehrter Herr Ritthaler, sehr geehrter Herr Gschwendtner,

Aus einem Bericht der Landshuter Zeitung vom 17.05.2013 haben wir erfahren, dass die Verwaltung mit den Einwendern gesprochen hat und vom Umweltsenat jeweils einstimmig das beschlossen wurde, was die Verwaltung zu den einzelnen Einwendern vorgeschlagen hatte. Auf der Homepage der Stadt Landshut konnten wir die Sitzungsniederschrift finden und feststellen, dass unsere Einwendung abgelehnt wurde. Ein Gespräch mit uns hatte im Vorfeld leider nicht stattgefunden.

Unsere Hofstelle ist seit Generationen, somit lange bevor das Gebiet geplantes Landschaftsschutzgebiet wurde, im Familienbesitz. Von dieser Hofstelle sind nach dem aktuellen Plan lediglich die Gebäude und ein Stück des Gartens aus dem geplanten Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Bei den anderen an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet liegenden bewohnten Grundstücken ist als Grenze die Grundstücksgrenze herangezogen worden, wodurch jeweils auch der gesamte Gartenbereich herausgenommen ist. Wo dies nicht der Fall ist, wurde aufgrund der Einwendungen (z. B. Einwender 10, 11 und 20) ein anderer Grenzverlauf von der Verwaltung befürwortet und entsprechend vom Umweltsenat beschlossen. Im Zuge der **Gleichbehandlung** bitten wir um bzw. fordern wir eine analoge Vorgehensweise auch für uns.

Im Verordnungsentwurf ist als Grenze des Landschaftsschutzgebietes in unserem Bereich die Hangoberkante bei Sallmannsberg angegeben. Da an anderen Stellen von dieser Grenze „Hangoberkante“ deutlich abgewichen wird, zeigt dies, dass es nicht erforderlich ist, an dieser Grenze in jedem Fall starr festzuhalten.

Im Bereich unserer Hofstelle ist derzeit keine Grundstücksgrenze vorhanden, die als eindeutig nachvollziehbare Grenze für das Landschaftsschutzgebiet verwendet werden könnte. Daher wurden jeweils die hintersten Gebäudeecken als Fixpunkte für den Grenzverlauf verwendet, wodurch beispielsweise der Bereich, in dem sich unsere Kleinkläranlage befindet, in den schützenswerten Bereich mit aufgenommen wird. Hier fehlt es an der **Erforderlichkeit**, da für die Erreichung des Schutzzweckes die Inschutznahme des Bereiches unserer Kleinkläranlage nicht erforderlich ist.

Bei Einwender 20 wurde für den Bereich der Kleinkläranlage eine Grenzverschiebung vom Umweltsenat befürwortet, was wohl bedeutet, dass hier die Erforderlichkeit einer Inschutznahme als nicht gegeben angesehen wurde.

Zudem ist der überwiegende Teil unseres bestehenden Gartens mit Grillplatz, Gemüsegarten, Spielplatz usw. und unsere an der Scheune angrenzende Terrasse im Landschaftsschutzgebiet. Für den Landschaftsschutz kann dies **nicht erforderlich** sein.

Außerdem ist diese Grenzziehung **nicht verhältnismäßig**, da der Schutzzweck auch mit einem geringeren Einschnitt in unsere Rechte gewährleistet werden kann, worauf wir mit unserm Kompromissvorschlag genauer eingehen.

Wir bitten daher um ein Gespräch, das am 28.05.2013 in Sallmannsberg mit Hr. Gschwendtner stattgefunden hat. Bezugnehmend darauf machen wir folgenden mit Hr. Gschwendtner so besprochenen Kompromissvorschlag zum Grenzverlauf des künftigen Landschaftsschutzgebietes für die in unserem Eigentum befindlichen Grundstücke. Diese Lösung würde für uns einen verhältnismäßigen Eingriff in unsere Rechte bedeuten:

**Unser komplettes Waldgrundstück Flurnr. 847/3 bleibt unverändert im Landschaftsschutzgebiet.**

**Von Flurnr. 845 bleiben im Landschaftsschutzgebiet:**

- **das Waldstück**
- **die Streuobstwiese**
- **der weit überwiegende Teil der landwirtschaftlich genutzten Wiese oberhalb der Streuobstwiese**
- **die landwirtschaftlich genutzte Wiese westlich der Hofstelle**

**Herausgenommen vom Landschaftsschutzgebiet wird die direkte Umgebung der Hofstelle mit dem kompletten nicht unverhältnismäßig großen Hausgarten samt Umgriff um die Scheune mit der bestehenden Terrasse, sowie der Bereich der Kleinkläranlage.**

Als Fixpunkte zur eindeutig nachvollziehbaren Abgrenzung dient ein konkreter Abstand von 4 Meter in westliche Richtung zu der nordwestlichen und der südwestlichen Ecke der Scheune und der nördlichste Punkt des bestehenden Brunnenschachts, der auch im Plan des Verordnungsentwurfs etwas südlich der Hofstelle enthalten ist (sh. beiliegender Plan.).

#### Variante 1: ohne Vermessung

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird wie obenstehend beschrieben anhand der eindeutigen Punkte ohne Vermessung verschoben.

#### Variante 2: Vermessung wird nachgeholt

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird wie obenstehend beschrieben anhand der eindeutigen Punkte verschoben.

Wir verpflichten uns, die Vermessung entsprechend dieser Angaben nachzuholen, wodurch dann das neu entstehende Flurstück mit Wald, Wiese und Streuobstwiese im und das Flurstück mit der Haus- und Hoffläche außerhalb des Landschaftsschutzgebietes wäre.

#### Variante 3: mit sofortigem Eilantrag zur Vermessung

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird wie obenstehend beschrieben anhand der eindeutigen Punkte verschoben.

Wir stellen einen entsprechenden Eilantrag auf Vermessung beim Staatl. Vermessungsamt Landshut.

Lt. einem Telefongespräch mit einem zuständigen Mitarbeiter des Staatl. Vermessungsamtes Landshut müsste der Eilantrag spätestens am Dienstag, den 04.06. Vormittag gestellt werden, dann würde die Vermessung voraussichtlich in der KW 24 stattfinden und die Unterlagen wären voraussichtlich in der KW 25 noch vor der Stadtratssitzung fertig. Hier besteht natürlich die Problematik, dass uns erhebliche Kosten entstehen, ohne Gewähr, dass unser Kompromissvorschlag im Plenum angenommen wird und ohne Gewähr, dass die Unterlagen tatsächlich vor der Stadtratssitzung vorliegen. Der Eilantrag wird daher nur gestellt, wenn wir schriftlich eine verbindliche Zusage erhalten, dass der Kompromissvorschlag angenommen wird.

Die vorgeschlagene Lösung berücksichtigt unserer Ansicht nach sowohl die Interessen des Landschaftsschutzes wie auch unsere Interessen in angemessener Weise. Auch nach Verlegung der Grenze wird die Bedeutung des Gebietes in diesem Bereich für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt ausreichend berücksichtigt und der angestrebte Schutzzweck erreicht.

Der Vorschlag, die Grenzen nicht zu verlegen und anhand einer Sonderregelung den Bestandschutz zu sichern, analog zu Grundstücken, die sich komplett im Innenbereich des Landschaftsschutzgebietes befinden, ist nicht akzeptabel, da wir uns eben nicht im Innenbereich des Landschaftsschutzgebietes befinden. **Wie zuvor beschreiben, ist es nicht erforderlich, nicht verhältnismäßig und auch aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht gerecht, die Grenze wie bisher zu belassen. Außerdem ist es noch nicht zu spät, eine unserer Meinung nach rechtlich angreifbare Grenzziehung zu korrigieren.**

Wir bitten um Prüfung unseres Vorschlages und Stellungnahme hierzu.

Für ein weiteres Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

#### **Stellungnahme des Fachbereiches Naturschutz**

Einwender Nr. 18 hat mit Schreiben vom 30.05.2013 unter Bezugnahme auf die Behandlung der Einwendungen im Umweltsenat vom 15.05.2013 einen konkreten Kompromissvorschlag zur

Änderung der Grenzziehung des Landschaftsschutzgebietes bei seinem Anwesen, einer ehemaligen Hofstelle, unterbreitet. Der vorgeschlagene Grenzverlauf soll die bestehenden gärtnerisch und als Sitzplatz bzw. Spielplatz genutzten Teile der Hofstelle, sowie den Bereich der zum Anwesen gehörenden Kleinkläranlage aus dem Schutzgebiet herausnehmen. Das dem Einwender gehörende Waldstück, große Teile seiner Streuobstwiese und der weit überwiegende Teil der landwirtschaftlich genutzten Wiesenbereiche würden im Schutzgebiet verbleiben. Der Einwender hat zusätzlich angeboten, die vorgeschlagene Grenzziehung mit einer Vermessung des Hofgrundstückes abzusichern.

Die von der Verwaltung erarbeitete Abgrenzung des Schutzgebietes hat sich an einem eindeutig nachvollziehbaren Grenzverlauf orientiert. Für die seitens des Einwenders um die Hofstelle herum bestehende Nutzung als Hausgarten, Sitz- bzw. Spielplatz, sowie für den Bereich der Kleinkläranlage bestünde auch nach Rechtskraft der Verordnung Bestandsschutz. Der Wert des Schutzgebietes würde durch die unwesentliche Änderung der Abgrenzung gemäß dem jetzigen Kompromissvorschlag nicht geschmälert.

Mit der Zusage der Vermessung des Hofgrundstückes wird dem Anspruch einer sicheren Nachvollziehbarkeit der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Rechnung getragen, so dass nunmehr der vom Einwender vorgeschlagenen Änderung des Grenzverlaufs bei seinem Anwesen in Analogie zu den bereits berücksichtigten Einwendungen Nrn. 10,11 und 20 zugestimmt werden kann. Die Schutzgebietskarte wird entsprechend geändert. In der Schutzgebietsverordnung wird in § 3 „Schutzgebietsgrenzen“ in Absatz 1 die Größe korrigiert. Der neue Grenzverlauf ist vom Einwender zu vermessen.

**Beschluss: 35 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten. Der Grenzänderung wird zugestimmt.

**2. Träger öffentlicher Belange**

**2.1 Schreiben vom 20.09.2012 Bezirk Niederbayern**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
seitens des Bezirks Niederbayern bestehen keine Einwände gegen den Erlass einer Verordnung über den Schutz von Landschaftsteilen im Hügelland zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg (Tal Josaphat).

Aus heimat- und kulturpflegerischer Sicht ist die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes besonders zu begrüßen.

**Beschluss: 35 : 0**

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.2 Schreiben vom 17.09.2012 Regierung von Niederbayern, Sachgebiet 24**

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen gegen die geplante Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet keine Bedenken.

**Beschluss: 35 : 0**

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.3 Schreiben vom 29.08.2012 Regierung von Niederbayern, Sachgebiet 34**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Landshut beabsichtigt im tertiären Hügelland eine Fläche von 24,1 ha zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg als Landschaftsschutzgebiet nach § 2 BNatSchG auszuweisen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und rechtswirksamen Landschaftsplan ist die Fläche mit Ausnahme der Anschlussbereiche zu den bestehenden Wohngebieten als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 20 dargestellt.

Gegen die beabsichtigte Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets bestehen von Seiten des Bereichs 3 (Sachgebiete 30.2, 21, 32 und 34) keine Bedenken.

### **Beschluss: 35 : 0**

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### **2.4 Schreiben vom 18.10.2012 Regierung von Niederbayern, Sachgebiet 51 und 55**

die Stadt Landshut beabsichtigt, das Tal Josaphat zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen.

Am 28.09.2012 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Bzgl. der hierzu vertretenen Belange wird wie folgt Stellung genommen (Fristverlängerung wurde auch auf Grund verschiedener Abgrenzungsänderungen gewährt):

Das Tal gehört naturräumlich zum Unterbayerischen Hügelland, Untereinheit Unteres Isartal; der enge Bereich wird auch als Landshuter Hügelland bezeichnet.

Trotz stetigen Heranrückens der Wohnbebauung ist die zur Unterschutzstellung vorgesehene Fläche in allen Bereichen absolut schützwürdig. Derzeit intensiver landwirtschaftlich genutzte Bereiche erfüllen u. a. auch die erforderliche Pufferfunktion zur angrenzenden Bebauung.

Auf Grund des bewegten Reliefs hat sich eine klein strukturierte bäuerliche Kulturlandschaft entwickelt. Das Landschaftsbild erhält seinen Reiz vom nebeneinander verschiedener Nutzungen wie Wald, Grünland, Streuobst, Einzelbäume, grünland- genutzte Steilhänge und Reste extensiv genutzter Biotoptypen (z. B. Kalkmagerrasen). Diese Bereiche erfüllen die Lebensraumbedingungen u. a. für zahlreiche gefährdete Heuschreckenarten und des vom Aussterben bedrohten deutschen Sandlaufkäfers, der bayernweit nur in zwei Naturräumen vorkommt. Im Landshuter Hügelland befindet sich das Vorkommen im Tal Josaphat. Ein Pflegekonzept dieses Gebietes sollte daher, entsprechend der besonderen Verantwortung für die Art, besonders den Ansprüchen des deutschen Sandlaufkäfers gerecht werden. Dazu gehören z. B. die Beweidung der Flächen mit Pflegemahd, eine angepasste Ackernutzung mit Drei-Felder-Wirtschaft (rotierende Ackerbrache) und die Erhaltung der Feldwege in ihrem ursprünglichen Charakter.

Das Tal ist ein wesentlicher Faktor für die Frischluftzufuhr in die Stadt. Durch die vorgesehene Abgrenzung reichen Grünzüge an mehreren Stellen in die Bebauung hinein. Um ein ausgewogenes bioklimatisches Wohnumfeld zu erreichen, sind diese Flächen aufgrund ihrer hohen Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftproduktion zu erhalten und von Beeinträchtigungen freizuhalten. Dabei werden innerstädtische Wärmebelastungen vermieden, eine ausreichende Durchlüftung ist gegeben und die Funktion der Kaltabflussbereiche bleibt erhalten. Es muss daher Ziel der Stadtentwicklung sein, diese wertvollen Ressourcen dauerhaft zu schützen.

Das Tal ist zudem ein wichtiges Naherholungsgebiet mit hohem Erholungswert (s. Arten- und Biotopschutzprogramm des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit (ABSP) für die Stadt Landshut).

Mit der Abgrenzung des Gebietes besteht grundsätzlich Einverständnis.

Fachlich wünschenswert ist die Einbeziehung des Gebietes südlich des Prof.-Dietl-Weges bis zum Tal-Josaphat-Weg (tierökologisch und landschaftlich wertvolle Streuobstbestände und Grünland).

Es wird angeregt, die alte Hofstelle (derzeit ungenutzt) einer schutzzweckdienlichen Nutzung zuzuführen (z. B. Stallungen für Weidetiere). Bei einer baulichen Veränderung ist zu untersuchen, ob sich in dem Gebäude Fledermausquartiere befinden. Die Umgebung der alten Hofstelle dominiert ein alter Streuobstbestand mit großen Walnussbäumen. Dieser Bestand erfüllt eine herausragende Funktion für den Artenschutz (Lebensräume für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger, Insekten). Hier sollte an eine Untersuchung hinsichtlich des Vorkommens der Haselmaus gedacht werden

#### **Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Das Gebiet südlich des Prof.-Dietl.-Weges ist bereits als Bauerwartungsland ausgewiesen worden. Demnach kann sich über dieses Gebiet kein Landschaftsschutzgebiet erstrecken.

#### **Beschluss: 35 : 0**

Von der insgesamt positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### **2.5 Schreiben vom 08.10.2012 Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern**

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 27.07.12 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamts Südbayern keine Einwendungen gegen den Erlass einer Verordnung über den Schutz von Teilen der Natur und Landschaft im Hügelland zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg als Landschaftsschutzgebiet bestehen.

Bergbauliche Belange werden durch die geplante Ausweisung nicht berührt.

#### **Beschluss: 35 : 0**

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### **2.6 Schreiben vom 10.09.2012 Staatliches Bauamt Landshut**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestehen gem. § 26 BNatSchG gegen die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes keine Einwände.

#### **Beschluss: 35 : 0**

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### **2.7 Schreiben vom 01.10.2012 Stadt Landshut; Amt für Marketing und Tourismus**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes besteht Einverständnis.

#### **Beschluss: 35 : 0**

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### **2.8 Schreiben vom 03.08.2012 Stadt Landshut, Stadtplanungsamt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung nimmt zu o.g. Verfahren wie folgt Stellung:

Der seit dem 03.07.2006 wirksame Flächennutzungsplan stellt innerhalb der im Lageplan dargestellten Grenzen des geplanten Landschaftsschutzgebietes im Wesentlichen gliedernde und abschirmende Grünflächen sowie Waldflächen mit Waldfunktionen (Verbesserung / Erhalt des Landschafts- und Ortsbildes, Umgebungsschutz von Denkmälern sowie Klimaerhaltung einer spezifischen Ausprägung) dar. Innerhalb der Waldflächen befinden sich drei Bodendenkmäler. Am westlichen Rand des Umgriffs sind zudem zwei kleinere Acker- und Grünlandflächen (Fl. Nrn. 258 und 259, Gem. Berg ob Landshut), das gleiche gilt für einen schmalen Streifen am östlichen Rand des Umgriffs. Im Flächennutzungsplan findet sich auch die Darstellung eines geplanten Landschaftsschutzgebietes, das mit dem jetzt geplanten Umgriff bis auf die Fl. Nrn. 258 und 259 übereinstimmt.

Der ebenfalls seit dem 03.07.2006 wirksame Landschaftsplan stellt zusätzlich zum Flächennutzungsplan Folgendes dar: die gliedernde und abschirmenden Grünflächen sind größtenteils als geplant dargestellt, nur kleine Flächen als Bestand und einige Flächen im Nordosten und Nordwesten des Umgriffs als landschafts- und ortsbildprägende Gehölze. Darüber hinaus sind die Biotope 61, 81 und 132 sowie drei nach Art. 13e BayNatSchG geschützte Flächen, viermal die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente und die Bewirtschaftungsregeln 4,5 und 6 innerhalb der Waldflächen dargestellt.

Am 20.10.2011 wurde vom Stadtratsplenium die Einleitung des Verfahrens zur Ausweisung des gegenständlichen Landschaftsschutzgebietes in den nun vorliegenden Grenzen beschlossen. Dementsprechend wurde die von der Verwaltung vorgeschlagene Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt 14, die eine Änderung der Darstellung für die Fl. Nrn. 258 und 259 von Acker- und Grünlandflächen in Wohnflächen (Flächennutzungsplan) bzw. Siedlungsflächen (Landschaftsplan) vorsah, abgesetzt. Somit widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nicht dem geplanten Landschaftsschutzgebiet.

Der sich teilweise im Bereich des Umgriff des geplanten Landschaftsschutzgebietes befindende Bebauungsplan 08-25 „Östlich Heilig Blut“ (rechtsverbindlich seit dem 17.07.1978) setzt im nicht geänderten Teil und im Umgriff der Änderungen durch Deckblatt 3 (rechtsverbindlich seit dem 04.08.1986) sowie Deckblatt 8 (rechtsverbindlich seit dem 19.02.2010) im Bereich der Fl. Nrn. 268/4 und 268/13, Gem. Berg ob Landshut Flächen für die Landwirtschaft, im Bereich von Teilen der Fl. Nrn. 842 und 844, Gem. Hoheneggkofen Flächen für die Forstwirtschaft und zusätzlich ein Landschaftsschutzgebiet sowie im Bereich der Fl. Nr. 260/15, Gem. Berg ob Landshut öffentliche Grünflächen mit einem Spielplatz fest.

Das Deckblatt 9 (rechtsverbindlich seit dem 06.06.2011) setzt für die Fl. Nrn. 2556/40, 2556/49 und Teil von 2556/24, Gem. Landshut sowie 268, 268/10, 268/15, 268/36, 268/37, 268/38 und 268/39 private Grünflächen als Ökokontofläche der Stadt und beabsichtigtes Landschaftsschutzgebiet sowie für die Fl. Nrn. 268/18 und 268/19 öffentliche Grünflächen fest.

Das geplante Landschaftsschutzgebiet ist somit den Festsetzungen des Bebauungsplans konform.

Dementsprechend stimmt das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes in der vorliegenden Form zu.

#### **Beschluss: 35 : 0**

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### **2.9 Schreiben vom 27.08.2012 Wehrbereichsverwaltung Süd Außenstelle München**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München bestehen keine Einwände gegen die o. a. Planungen.

#### **Beschluss: 35 : 0**

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **2.10 Schreiben vom 24.09.2012 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Von der o. a. Planung sind Telekommunikationslinien der Telekom betroffen. Insbesondere die oberirdische Zuführungen zu Tal – Josaphat – Weg 5a und Sallmannsberg 60.

Die Durchführung der erforderlichen Betriebsarbeiten an den Telekommunikationslinien ist jederzeit sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis (Kabellage, Unterhaltungsarbeiten) ist in der Verordnung unter § 5 Sonderregelungen bereits enthalten.

### **Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz:**

Die Unterhaltung bestehender Einrichtungen und Leitungen der Ver- und Entsorgung bleibt unberührt. Damit ist die Durchführung der erforderlichen Betriebsarbeiten an den Telekommunikationslinien jederzeit sichergestellt.

### **Beschluss: 35 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz wird beigetreten.

## **3. Vereine und Verbände**

Keine Stellungnahme haben abgegeben der Deutsche Alpenverein e.V., der Wanderverband Bayern, der Landesjagdverband, Verein zum Schutz der Bergwelt, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald.

## **3.1 Schreiben vom 27.07.2012 bayerischer Waldbesitzerverband**

Sehr geehrte Frau Talhammer,  
der bayerische Waldbesitzerverband bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum o. g. Verfahren.

Aus unserer Sicht gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Beschluss: 35 : 0**

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **3.2 Schreiben vom 24.09.2012 Bund Naturschutz in Bayern e. V.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren. In Vertretung des BN-Landesverbandes nimmt die BN-Kreisgruppe Landshut wie folgt Stellung dazu:

Der Bund Naturschutz begrüßt ausdrücklich die Ausweisung von Teilen von Natur und Landschaft im Hügelland zwischen Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg (Tal Josaphat) als Landschaftsschutzgebiet.

Der Bund Naturschutz erklärt hiermit sein Einverständnis zum Entwurf der LSG-Verordnung und zu den Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes Tal Josaphat gemäß vorliegendem Lageplan.

**Beschluss: 35 : 0**

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### **3.3 Schreiben vom 30.09.2012 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.**

Sehr geehrten Damen und Herren,

wir begrüßen die beabsichtigte Unterschutzstellung und bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.

**Beschluss: 35 : 0**

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### **3.4 Schreiben vom 27.07.2012 Landesfischereiverband Bayern E.V.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gegen obige Maßnahmen bestehen keine Einwände.

**Beschluss: 35 : 0**

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### **3.5 Schreiben vom 21.08.2012 Tourismusverband Ostbayern e.V.**

Sehr geehrter Herr Ritthaler,

aus touristischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den geplanten Erlass einer Verordnung über den Schutz von Teilen von Natur und Landschaft im Hügelland zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg als Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 BNatSchG. Naturschutz kommt letztendlich auch dem Tourismus zugute, gerade wenn der Gast Erholung in einem schönen Fleck Natur – nicht weit vom Zentrum der Stadt – finden kann.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne unter Tel. 0941/58539-15 oder unter Email moder@ostbayern-tourismus.de zur Verfügung.

**Beschluss: 35 : 0**

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### **4. Am 02.05.2013 hat sich der Naturschutzbeirat mit den eingegangenen Bedenken und Anregungen befasst und dabei folgenden Beschluss gefasst:**

1. Vom Bericht der Verwaltung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen, sowie der Stellungnahmen des Fachbereichs Naturschutz zur geplanten Inschutznahme des Gebiets zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg (Tal Josaphat) als Landschaftsschutzgebiet wird Kenntnis genommen.
2. Der Naturschutzbeirat stimmt der Inschutznahme des Gebiets zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg (Tal Josaphat) als Landschaftsschutzgebiet zu mit der Änderung der



Schutzgebietsgrenzen bei den Grundstücken Fl.Nr. 838, 838/3, 840 und 847/5, sowie der Verordnungsergänzung bei Fl.Nr. 844/12, entsprechend den Beschlüssen bei den einzelnen eingegangenen Bedenken und Anregungen

**Beschluss: 35 : 0**

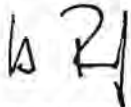
Vom positiven Beschluss des Naturschutzbeirats wird Kenntnis genommen.

b)

**Beschluss: 35 : 0**

1. Vom Bericht des Referenten über das Verfahren zur Unterschutzstellung von Landschaftsteilen im Hügelland zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg (Tal Josaphat), die eingegangenen Bedenken und Anregungen, die Stellungnahmen des Fachbereichs Naturschutz und die jeweiligen Einzelbeschlüsse hierzu sowie über die sich aus der Behandlung vorstehender Einwendungen ergebenden geringfügigen Änderungen an dem Verordnungsentwurf und an der Abgrenzung wird Kenntnis genommen.
2. Der Erlass der vom Referenten vorgelegten, erläuterten und einen Bestandteil dieses Beschlusses bildende Verordnung der Stadt Landshut über den Schutz von Landschaftsteilen im Hügelland zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg (Tal Josaphat) als Landschaftsschutzgebiet, wird in der sich aus der Behandlung vorstehender Einwendungen ergebenden Fassung und Abgrenzung beschlossen.

Landshut, den 21.06.2013  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

# **Verordnung der Stadt Landshut über den Schutz von Landschaftsteilen im Hügelland zwischen der Wilhelm-Hauff- Straße und Sallmannsberg (Tal Josaphat)**

Aufgrund des Art. 12 Abs. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz vom 23. Februar 2011, GVBl. S. 82 (BayNatSchG) sowie der §§ 20 Abs. 2 Nr. 4 und 26 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, BGBl. I. S. 2542 (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 51 Abs. 1 Nr. 3 BayNatSchG erlässt die Stadt Landshut folgende

## ***Verordnung***

### **§ 1**

#### **Schutzgegenstand**

Schutzgegenstand ist das Gebiet des Hügellands östlich der Wilhelm-Hauff-Straße und westlich Sallmannsberg. Die in § 3 beschriebenen und abgegrenzten Landschaftsteile im vorgenannten Bereich werden unter der Bezeichnung „Wilhelm-Hauff-Straße – Sallmannsberg (Tal Josaphat)“ als Landschaftsschutzgebiet geschützt.

### **§ 2**

#### **Schutzzweck**

Zweck der Schutzgebietsausweisung „Wilhelm-Hauff-Straße – Sallmannsberg (Tal Josaphat)“ ist es,

1. die besondere Bedeutung des Gebietes für die Erholung der Stadtbewohner sowie die vorhandenen Kaltluft Abflussgebiete zu sichern,
2. die Schönheit, Vielgestaltigkeit und die Eigenart der Landschaftsbilder zu schützen und wiederherzustellen sowie den besonderen Erlebniswert des Gebietes zu bewahren,
3. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere für die Biodiversität und für den Biotopverbund, zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu entwickeln oder wiederherzustellen.

### § 3

#### Schutzgebietsgrenzen

- (1) Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von ca. 25 ha. Es wird im Norden und Westen im Wesentlichen begrenzt durch die bestehende Bebauung, im Osten durch die Weickmannshöhe sowie im Süden durch die Hangoberkante bei Sallmannsberg.
- (2) Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind in der dieser Verordnung als Anlage beigefügten Karte im Maßstab 1 : 5000 schwarz umrandet und das Schutzgebiet ist flächig schraffiert dargestellt. Als Grenze gilt der Innenrand der schwarzen Abgrenzungslinie. Die Karte ist im Original im Maßstab 1 : 5000 bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Landshut verwahrt. Maßgebend für den genauen Grenzverlauf ist ausschließlich die bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Landshut verwahrte Karte im Maßstab 1 : 5000. Die Karte kann dort während der Dienststunden eingesehen werden.

### § 4

#### Verbote

- (1) Vorbehaltlich einer Befreiung nach § 6 ist es in dem in § 3 genannten Landschaftsschutzgebiet verboten, Handlungen vorzunehmen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen.
- (2) Es ist insbesondere verboten,
  1. außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze mit Kraftfahrzeugen aller Art und Krafträdern zu fahren oder diese dort abzustellen, sofern dies nicht im Rahmen der zulässigen Grundstücksnutzung durch den Berechtigten oder zur Ausübung erlaubnisfreier Nutzungen notwendig ist; ausgenommen sind Fahrzeuge für land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung und Grundstücksanlieger,
  2. Hunde, ausgenommen Hüte- und Jagdhunde beim Einsatz, frei laufen zu lassen,
  3. die Ruhe in der Natur durch Lärm oder Benutzung von Tonübertragungsgeräten - unbeschadet der Vorschriften des Bayer. Landesstraf- und Ordnungsgesetzes bzw. des Bayer. Immissionsschutzgesetzes zu stören,

4. Veranstaltungen durchzuführen, die mit erheblichem Lärm verbunden sind, auf andere Weise den Naturgenuss zu stören, Feuer zu machen oder den Naturhaushalt zu beeinträchtigen,
5. außerhalb von Straßen oder geeigneten Wegen zu reiten oder mit Fahrrädern zu fahren,
6. zu zelten, Wohnwagen aufzustellen, dies zu gestatten oder im Rahmen der Erholungsnutzung offene Feuerstätten zu betreiben,
7. Flugmodelle mit oder ohne eigenen Antrieb sowie Hängegleiter und Ultraleichtflugzeuge zu betreiben,
8. standortfremde oder nichtheimische Pflanzen oder Tierarten einzubringen,
9. unbeschadet abfallrechtlicher Vorschriften das Gelände zu verunreinigen,
10. bauliche Anlagen zu errichten oder zu ändern oder ihre Nutzung zu ändern, auch wenn sie nicht baugenehmigungspflichtig sind; hierzu zählen insbesondere
  - Sendemasten, Antennen, Windkraftanlagen oder ähnliche Anlagen
  - Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen oder die Veränderung der Bodengestalt in sonstiger Weise
  - Einfriedungen und Mauern aller Art, ausgenommen Weidezäune und Zäune zum Schutz forstlicher und gärtnerischer Kulturen
  - Gebäude aller Art, auch wenn sie keiner anderen Genehmigungspflicht unterliegen,
11. Straßen, Wegen, Park-, Camping- und Sportplätzen zu errichten oder wesentlich zu ändern, ausgenommen sind Rückwege und Holzlagerplätze entlang von Wegen,
12. ober- oder unterirdisch geführte Kabel, Draht- oder Rohrleitungen zu verlegen oder Masten aufzustellen,
13. Bäume, Hecken oder sonstige Gehölze außerhalb des Waldes zu beseitigen.

## **§ 5**

### **Sonderregelungen**

#### Unberührt bleiben

1. die rechtmäßige Ausübung der Jagd und die Jagd zum Zwecke der Tierseuchenbekämpfung; § 4 Abs. 2 Nr. 8 ist zu beachten,
2. die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung im Sinne des § 5 BNatSchG in Verbindung mit Art. 3 BayNatSchG. § 4 Abs. 2 Nrn. 10 und 13 sind zu beachten,
3. die zum Schutz, zur Überwachung, wissenschaftlichen Untersuchung, Pflege, Optimierung oder Entwicklung des Landschaftsschutzgebietes notwendigen und von der Unteren oder Höheren Naturschutzbehörde angeordneten oder mit ihr abgestimmten Maßnahmen,

4. die Unterhaltung bestehender Einrichtungen und Leitungen der Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom),
5. die Bebauung der Grundstücke Fl.Nrn. 844/18 und 844/17 Gem. Hoheneggkofen nach den Bestimmungen des Baurechts, die Nutzung der Grundstücke für Wohnzwecke in dem durch die Stadt Landshut genehmigten und im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes zu dokumentierenden Umfang sowie eine befahrbare rechtlich gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde gesicherte Zufahrt, die der Erschließung eines im Außenbereich zulässigen Gebäudes dient.
6. die Errichtung eines Anbaus an das Gebäude Filsermayrstraße 7 (Fl.Nr. 840/3 Gem. Hoheneggkofen) in dem mit Bauvoranfrage V-2012-18 vorgetragenen Umfang mit geringfügiger Überbauung des im Schutzgebiet liegenden Grundstücks Fl. Nr. 844/12 Gem. Hoheneggkofen unter gleichzeitiger Anlage einer Streuobstwiese und naturnaher Hecken auf der Restfläche des Grundstücks Fl. Nr. 844/12 Gem. Hoheneggkofen auf der Grundlage eines zum Antrag für den Anbau einzureichenden Freiflächengestaltungsplanes.

## **§ 6**

### **Befreiungen**

(1) Auf Antrag kann Befreiung von den Verboten des § 4 gewährt werden, wenn

1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder
2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

(2) Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

## **§ 7**

### **Zuständigkeiten**

- (1) Für die Erteilung der Befreiung ist nach Art 56 Satz 1 Halbsatz 2 BayNatSchG die Stadt Landshut als Untere Naturschutzbehörde zuständig.
- (2) Bei Vorhaben der Landesverteidigung und des Zivilschutzes entscheidet über die Befreiung nach Art. 56 Satz 1 Halbsatz 4 BayNatSchG das Bayerische Staatsministerium für Umwelt Gesundheit und Verbraucherschutz als Oberste Naturschutzbehörde.

**§ 8**  
**Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 BayNatSchG kann mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro (50000 Euro) belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Verboten des § 4 zuwiderhandelt;
- (2) Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG kann mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro (50000 Euro) belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer vollziehbaren Nebenbestimmung in Form der Auflage zu einer Befreiung nach § 6 dieser Verordnung nicht nachkommt.

**§ 9**  
**Inkrafttreten**

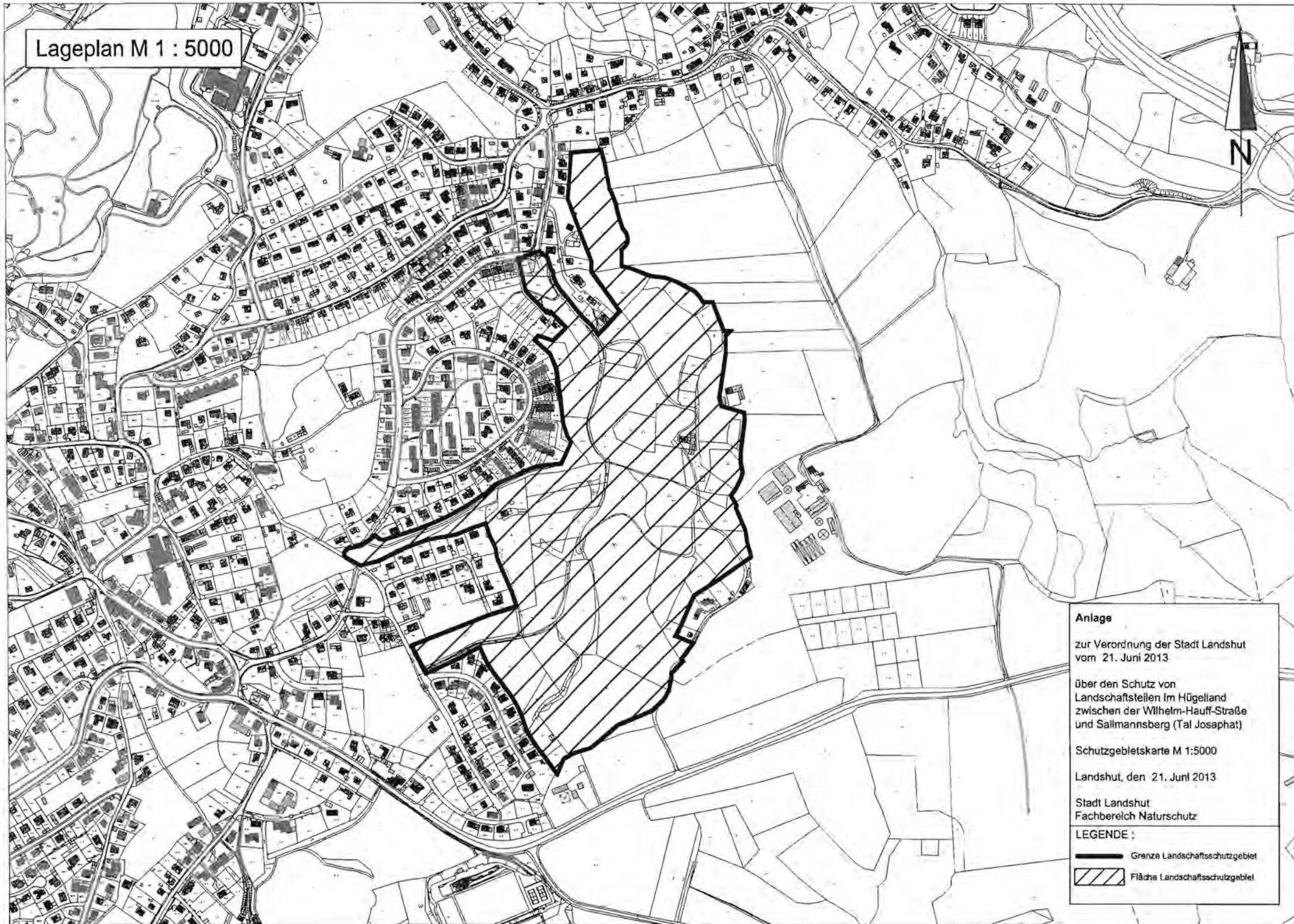
Diese Verordnung tritt am 01.08.2013 in Kraft.

Landshut, den

Stadt Landshut

Hans Rampf  
Oberbürgermeister

Lageplan M 1 : 5000



**Anlage**

zur Verordnung der Stadt Landshut  
vom 21. Juni 2013

über den Schutz von  
Landschaftsteilen im Hügelland  
zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße  
und Sallmannsberg (Tal Josaphat)

Schutzgebletskarte M 1:5000

Landshut, den 21. Juni 2013

Stadt Landshut  
Fachbereich Naturschutz

**LEGENDE :**

— Grenze Landschaftsschutzgebiet

▨ Fläche Landschaftsschutzgebiet

