Einbeziehungssatzung 05-51

Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Auslegung nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bayerischer Bauernverband
mit E-Mail vom 15.06.2021

Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes (Kreisverband Landshut) bestehen keine Bedenken gegen den aktuellen Stand der Planung.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
mit E-Mail vom 21.06.2021

Mit E-Mail vom 11.06.2021 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung. Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).
Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren und der Geotopschutz berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

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

Geotopschutz
Einwände seitens des Geotopschutzes werden nicht erhoben.
Nach Aktenlage befindet sich das im GEOTOPKATASTER BAYERN erfasste Geotop-Nr. 261R005, ein entsprechender Katasterauszug ist beigefügt, außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung.
Bei weiteren Fragen zum Geotopschutz wenden Sie sich bitte an [redacted].
Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umweltamtes in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).
Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Geokataster Bayern

Südlicher Isartalhang ("Carossahöhe") in Landshut
Geotop-Nummer: 261R005
Stand: 22.12.2016
Objekt-ID: 7439GT000004
Gemeinde: Landshut Landkreis/Stadt: Landshut (Stadt) TK25: 7439 Landshut Ost
Koordinaten (UTM 32): E 32 734.262,436 / N 5.381.385,158
geografisch: N 48° 32,507' / Geländehöhe: 400 m ü.NN E 12° 10,441'
Größe: L: 5000 m, B: 100 m, H: 100 m, F: 100000 qm
Geol. Raumeinheit: Paar-Isar-Region
Kurzbeschreibung:
Am südlichen Erosionssteilhang der Isar im Stadtgebiet Landshut finden sich keine Reste kaltzeitlicher Terrassen. Der Hang ist weitgehend in Nördlichen Vollschottern der Oberen Süßwassermolasse angelegt. Die Schotter sind teilweise zu Konglomerat verbacken und begünstigen die Steilhangbildung (261R003). An Mergellagen treten Schichtquellen aus. Seitentäler zerschneiden als Kerbtäler den Hang (z. B. Bernlocher Schluchtweg); Aufschlüsse z. B. am Ostrand der Stadt (Äuß. Münchner Str. 99).

Geotoptyp: Prallhang
Schichtquelle Härtling
Geologie: Nördlicher Vollschotter (V-OSM) (Mittelmiozän)

Petrographie: Konglomerat
Aufschlussart: Hanganriss/Felswand (natürlich)
Zustand/Nutzung: gut erhalten
Erreichbarkeit: zugänglich
Schutzstatus: Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet
Literatur: Unger 1991 Unger 1991, Wrobel in Unger, Jerz in Unger
Südlicher Isartalhang ("Carossahöhe") in Landshut
Geotop-Nummer: 261R005

Bewertung:
Stand: 15.06.2021
Allg. geowiss. Bedeutung: bedeutend
Regionalgeol. Bedeutung: lokal bedeutend
Öffentliche Bedeutung: heimatkundlich/touristisch bedeutend
Erhaltungszustand: nicht beeinträchtigt
Häufigkeit in der Region: selten (weniger als 5 vergleichbare Geotope)
Häufigkeit in Regionen: selten (nur in einer geol. Region)
Geowissenschaftlicher Wert: wertvoll
(Kategorien: interessant, bedeutend, wertvoll, besonders wertvoll)

Geotopkataster
Bayern

Bildnachweis
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
Fotos: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, sofern nicht anders angegeben

Weitere Informationen
Bayerisches Landesamt für Umwelt
Abteilung Geologischer Dienst Geotope und Geotopschutz
Kontakt: Info-Geotope

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Geogefahren:
Die Anmerkungen aus der Stellungnahme zum Thema Geogefahren wurden in die Hinweise durch Text unter Punkt 2 aufgenommen.

Zu Geotopschutz:
Die Untere Naturschutzbehörde, die Untere Immissionsschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt wurde im Rahmen der vorliegenden Beteiligung um Stellungnahme gebeten. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Regierung von Niederbayern
mit E-Mail vom 05.07.2021

Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Erlass einer Einbeziehungssatzung Nr. 05-51 „Südlich Schönbrunner Straße – Nähe Ludwig-Bachmeier-Platz“ grundsätzlich nicht entgegen. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebie-tes „Isar-Hangleiten zwischen Carossahöhe und B 299“ sowie am Rande der kartierten Biotope LA-0122-001

(„Gehölzbestand an einem nordexponierten Hang von der Schönbrunner Straße durchschnitten“) & LA-0125-001 („Hangwald entlang der Schönbrunner Straße zwischen Carossahöhe und B299“) ist der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde jedoch besonderes Gewicht beizumessen.

Hinweis:
Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zu-kommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Einwände gegen die Aufstellung der Satzung vorgebracht. Es wurden aber in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt; die Ergebnisse fanden Eingang in den nun vorliegenden Entwurf der Einbeziehungssatzung.

Regionaler Planungsverband Landshut
mit E-Mail vom 06.07.2021

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Einwendungen gegen die vorgelegte Planung. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Isar-Hangleiten zwischen Carossahöhe und B 299“ sowie am Rande der kartierten Biotope LA-0122-001 („Gehölzbestand an einem nordexponierten Hang von der Schönbrunner Straße durchschnitten“) & LA-0125-001 („Hangwald entlang der Schönbrunner Straße zwischen Carossahöhe und B299“) ist der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde jedoch besonderes Gewicht beizumessen.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Einwände gegen die Aufstellung der Satzung vorgebracht. Es wurden aber in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt; die Ergebnisse fanden Eingang in den nun vorliegenden Entwurf der Einbeziehungssatzung.

Stadtwerke Landshut
mit E-Mail vom 13.07.2021

Die Stadtwerke Landshut nehmen zu o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Fernwärme / Verkehrsbetrieb:
Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser:
Für die Grundstücke im Umgriff des Plangebietes besteht grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (NW). Jedoch ist bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei NW-relevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden NW auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone). Bei geplanten derartigen Baumaßnahmen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden NW bereitstehen. Vormals versiegelte Flächen sind im Zuge von o.a. (Bau-)Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen zu gestalten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen.
Sollte eine Versickerung jedoch nachweislich nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter NW-Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind. 15 ltr./m2 versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen. Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt und beträgt i.d.R. 1 – 2 l/s je Grundstück.
Unveränderte Bestandsbebauungen sind hiervon ausgenommen.
Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Das Einleitverbot gilt ebenso für Drainagewasser.

Beschluss: 11 : 0

Von der von Seiten des Netzbetriebes Strom, Gas & Wasser sowie Fernwärme und der Verkehrsbetriebe zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:
Die Verpflichtung zur Versickerung bei Erweiterungs- und Neubauten wird unter die Nr. 7 der Hinweise durch Text aufgenommen.

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landshut
mit Mail vom 16.07.2021

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:
Von der Aufstellung der Satzung sind das Landschaftsschutzgebiet, das FFH-Gebiet und Biotope betroffen. Relevant sind außerdem die Hanginstabilität und die Windwurfgefahr.
Weitergehende Untersuchungen wurden noch nicht durchgeführt und es ist mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu rechnen, zumal es verkleinert wird.
Wir sehen aufgrund fehlender Untersuchungen keine Möglichkeit einer abschließenden Bewertung und lehnen die vorliegende Planung ab.
Es ist der Naturschutzbeirat zu beteiligen und dessen Abstimmungsergebnis abzuwarten.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurden eine saP sowie eine FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung durchgeführt. Die Planung wurde darin als mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes sowie den

Belangen des Artenschutzes als vereinbar eingestuft, wenn die in der saP genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden und ein Mindestabstand von 20m zwischen FFH-Gebiet und überbaubaren Flächen sowie 10m zu den genutzten Gartenflächen eingehalten wird. Bezüglich der Windwurfthematik hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angeregt, innerhalb der Windwurfzone (ca. 35m) keine Neubebauung mehr zuzulassen.
In Abwägung dieser Argumente mit dem baulichen Bestand, den bestehenden Gartennutzungen und dem hieraus resultierenden Interesse der Grundstückseigentümer am Festhalten am Status quo sowie mit den aus der Rechtsprechung entwickelten Maßgaben zur Abgrenzung von Außen- und Innenbereich wurde festgesetzt, dass sich die südliche Grenze der überbaubaren Flächen zum FFH-Gebiet hin im westlichen und mittleren, bereits bebauten Bereich entlang der bestehenden Rückseiten der Gebäude entwickelt sowie die Abgrenzung des Innenbereiches an der topographischen Kante, die zugleich auch Waldkante ist (klarstellende Festsetzung ohne Erweiterung des bisher schon gültigen Innenbereiches). Für die östlichen, unbebauten Teilflächen, die in den Innenbereich mit einbezogen werden, werden die Festsetzungen zum Innenbereich und zu den überbaubaren Flächen analog den Empfehlungen der FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung getroffen. Eine Orientierung der Festsetzung der überbaubaren Flächen an der Windwurfzone konnte nicht erfolgen, da dann in der Folge eine Ersatz- oder Neubebauung der Grundstücke nicht mehr möglich wäre, was in Abwägung mit den o.g. Interessen der Eigentümer fehlerhaft gewesen wäre.
Im östlichen und mittleren Teil des Geltungsbereiches wird die Grenze der überbaubaren Flächen auch von der Schönbrunner Straße zurückgenommen. Hiermit soll die dort vorhandene Pflanzenstruktur, die teilweise im Biotop Nr. LA-0122-001 liegt geschützt werden.
Der Naturschutzbeirat ist zwingend im Rahmen der Änderung des Landschaftsschutzgebietes 06 „Isar-Hangleiten zwischen Carossahöhe und B 299 neu“ zu beteiligen. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, auch den Regelungsumfang der Einbeziehungssatzung zu erörtern.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg - Landshut
mit Schreiben vom 28.07.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bereich Forsten:
Südlich des vorgesehenen Geltungsbereichs der geplanten Einbeziehungssatzung Nr. 05-51 „Südlich Schönbrunner Straße - Nähe Ludwig Bachmeier-Platz" befindet sich Wald i. S. des § 2 Bundeswaldgesetz in Verbindung mit dem Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes. Teilweise befindet sich auch Wald auf einzelnen Flurstücken der angedachten Geltungsbereiche des Satzungsgebietes.
Der vielfältig gemischte Waldbestand setzt sich unter anderem aus den Baumarten Spitzahorn, Bergahorn, Linde, Ulme, Esche und Buche zusammen. Die Bäume weisen unterschiedliches Alter auf und sind teilweise mehr als 100 Jahre alt. Die Bäume erreichen Höhen bis zu rund 35 Meter.
Die Waldfläche weist mehrere Waldfunktionen auf. Sie hat eine besondere Bedeutung im Bereich des Klimaschutzes, als Lebensraum und für das Landschaftsbild und für den Bodenschutz. Außerdem ist sie laut Waldfunktionskartierung Erholungswald der Stufe 1 und somit in der höchsten Stufe eingewertet.
Zusätzlich ist sie Bannwald und teilweise Bodenschutzwald. Die Waldflächen sind Teil des FFH-Gebietes 7439-371.
Der Wald reicht teilweise unmittelbar an die Bebauung der vorgesehenen Einbeziehungssatzung heran. Der überwiegende Teil der vorhandenen Gebäude liegt im Fallbereich von Bäumen.
Im Waldbestand befindet sich ein erheblicher Anteil von Bäumen, von denen eine konkrete drohende Gefahr ausgeht. Unter anderem sind diese Eschen, die durch das Eschentriebsterben erheblich in ihrer Vitalität eingeschränkt sind und die Gefahr besteht, dass Sie jederzeit umstürzen oder Teile davon abbrechen können.

Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass auch gesunde Bäumen, insbesondere durch Sturm oder Schnee, umstürzen oder Baumkronen oder Kronenteile abbrechen. ·
Aufgrund des Alters und der damit verbundenen Dimension der Bäume hat ein einzelner umstürzender Baum und bereits auch ein großer abbrechender Ast ein erhebliches Zerstörungspotential. ·
Damit keine zusätzlichen Gefahren von Personen- und Sachschäden geschaffen werden, sollte innerhalb der Baumwurfzone des Waldes in keinem Fall eine weitere Bebauung möglich sein. Dies bedeutet einen Abstand von rund 35 Metern zum vorhandenen Wald. Die genaue Baumwurfzone sollte im Einzelfall gemessen und festgelegt werden.
Sofern keine neue Bebauung in der Baumwurfzone zugelassen wird, treten auch keine zusätzlichen, zu den bereits vorhandenen sehr großen, Bewirtschaftungserschwernisse für die Waldbesitzer auf.
Bewirtschaftungserschwernisse können durch einen zusätzlichen Aufwand für Verkehrssicherungskontrollen und ggf. Verkehrssicherungsmaßnahmen und zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Holzernte entstehen.
Auch das nachbarschaftliche Konfliktpotential im Zusammenhang mit Schattenwurf und Laubabfall wird nicht vergrößert.
Wegen der sehr ausgeprägten Gefahren durch den vorhandenen Wald sollte die nicht nur die Möglichkeit von Neu- sondern auch von Ersatzbauten, für die vorhandenen Gebäude, auch in Zukunft im Einzelfall sehr detailliert geprüft werden.
Wegen der großen Gefahr von Schäden durch den Waldbestand sollten neben Gebäuden in der Baumwurfzone auch andere bauliche Einrichtungen, wie z.B. Einfriedungen nicht zugelassen werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass nach unserem Rechtsstand bei Schäden durch den vorhandenen Wald nicht nur eventuell der Waldbesitzer, sondern gegebenenfalls auch die Baugenehmigungsbehörde, also die Stadt Landshut, verantwortlich gemacht wird.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen

Zwischenzeitlich wurden eine saP sowie eine FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung durchgeführt. Die Planung wurde darin als mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes sowie den Belangen des Artenschutzes als vereinbar eingestuft, wenn die in der saP genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden und ein Mindestabstand von 20m zwischen FFH-Gebiet und überbaubaren Flächen sowie 10m zu den genutzten Gartenflächen eingehalten wird. Bezüglich der Windwurfthematik hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angeregt, innerhalb der Windwurfzone (ca. 35m) keine Neubebauung mehr zuzulassen.
In Abwägung dieser Argumente mit dem baulichen Bestand, den bestehenden Gartennutzungen und dem hieraus resultierenden Interesse der Grundstückseigentümer am Festhalten am Status quo sowie mit den aus der Rechtsprechung entwickelten Maßgaben zur Abgrenzung von Außen- und Innenbereich wurde festgesetzt, dass sich die südliche Grenze der überbaubaren Flächen zum FFH-Gebiet hin im westlichen und mittleren, bereits bebauten Bereich entlang der bestehenden Rückseiten der Gebäude entwickelt sowie die Abgrenzung des Innenbereiches an der topographischen Kante, die zugleich auch Waldkante ist (klarstellende Festsetzung ohne Erweiterung des bisher schon gültigen Innenbereiches). Für die östlichen, unbebauten Teilflächen, die in den Innenbereich mit einbezogen werden, werden die Festsetzungen zum Innenbereich und zu den überbaubaren Flächen analog den Empfehlungen der FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung getroffen. Eine Orientierung der Festsetzung der überbaubaren Flächen an der Windwurfzone konnte dagegen nicht erfolgen, da dann in der Folge eine Ersatz- oder Neubebauung der Grundstücke nicht mehr möglich wäre, was in Abwägung mit den o.g. Interessen der Eigentümer fehlerhaft gewesen wäre.

[redacted]
mit Einschreiben vom 28.06.2021

Beschluss des Bausenats vom 20.05.20 „Ludwig-Bachmeier-Platz"

Hiermit legen wir gegen den oben genannten Beschluss vom 20.05.2021 Widerspruch ein.

Stellungnahme und Begründung:
Der Beschluss sieht vor, dass zum Ausgleich der Umwandlung von Teilen des Grundstücks Schönbrunner Straße 44 in Bauland, die Grundstücke Schönbrunner Straße 35-43 teilweise in Außenbereich Landschaftsschutzgebiet umgewandelt werden.
Dabei fällt zum einen auf, dass die Ausgleichsfläche um ein Vielfaches größer ist als die umzuwandelnde neu geschaffene Baufläche. Zudem halten wir es für rechtlich höchst bedenklich die Umwandlung zu Gunsten eines Eigentümers so auszugleichen, dass mehrere andere Eigentümer dadurch benachteiligt werden. Hier möchten wir eindringlich darauf hinweisen, dass wir eine Klage prüfen werden.
Bei uns als Eigentümer des Grundstücks Schönbrunner Straße 43 (Flurstück 807) würden als Folge des Beschlusses Teile unseres Grundstückes Außenbereich Landschaftsschutzgebietes werden. Dies begänne an der südöstlichen Hauskante. Da wir an dieser Hauskante unsere Haustüre und einen dahin führenden Weg haben, würde dies für uns erhebliche Nachteile mit sich bringen. So können wir das Vordach, das über der Tür ist und den Weg nicht Instand halten oder erneuern, da sich beides auf Außenbereich Landschaftsschutzgebiet befinden würde.
Wir bitten Sie daher eindringlich, den Beschluss unter Berücksichtigung dieser Punkte zu prüfen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass bei den Einwendenden ein Irrtum vorliegt, was die Änderung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes betrifft. Derzeit und ohne Aufstellung der vorliegenden Satzung verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes entlang der Schönbrunner Straße. Das Grundstück der Einwendenden liegt dementsprechend derzeit vollumfänglich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Bauvorhaben auf dem Grundstück sind daher derzeit nicht nur nach baurechtlichen Maßgaben zu beurteilen, sondern auch im Hinblick auf die Landschaftsschutzgebietsverordnung. Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Satzung ist vorgesehen, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes an die Grenze des Innenbereiches zu verlegen, womit das Grundstück nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet liegen würde. Die Grenzänderung wird in einem gesonderten Verfahren durchgeführt.
Im Rahmen der Überarbeitung der vorliegenden Satzung wurde die Abgrenzung des Innenbereiches überprüft und neu festgelegt sowie die überbaubaren Flächen anhand einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Abwägung mit den Belangen der Forstwirtschaft und der Eigentümer definiert. Im Ergebnis liegt das Grundstück der Einwendenden vollumfänglich im Innenbereich, für die überbaubaren Flächen wurde jedoch ein Abstand von 20m zum FFH-Gebiet definiert und der bewachsene Steilhang zur Schönbrunner Straße hin, der Teil des Biotopes „Gehölzbestand an einem nordexponierten Hang von der Schönbrunner Straße durchschnitten“ ist, hiervon ausgenommen. Hauptgebäude wie Wohnhäuser sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Nebenanlagen sowie Stellplätze oder Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes sowie. die Festsetzung „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ – wurde für einen Teil des Hanges zur Schönbrunner Straße zum weiteren Schutz des Biotopes getroffen – nicht entgegenstehen.

[redacted]
mit Mail vom 13.07.2021 und mit Einschreiben vom 15.07.2023

Flurnummer 808 und 808/4
Laufende Öffentlichkeitsbeteiligung zu BP 05-51 „Südlich Schönbrunner Straße – Nähe Ludwig-Bachmeier-Platz“

Einwand zur Einbeziehungssatzung
Folgende Einwände möchten wir als direkt Betroffene vorbringen:
Die Einbeziehungssatzung betrifft unsere beiden Grundstücke (Flurnummer 808 und 808/4). Bei dem vor vielen Jahren von uns erworbenen Grundstück (Flurnummer 808, Hausnummer 41) mit Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung greift die vorgeschlagene Regelung in den Bestand ein: sie legt eine Begrenzungslinie fest, die mitten durch die bestehende Garage geht. Diese Garage wurde 1958 gebaut und wird somit den heutigen Autogrößen nicht mehr gerecht. Mit dieser Begrenzungslinie wäre es nicht möglich die Garage in der Breite zu vergrößern.
Die Begrenzungslinie auf unserem Grundstück geht ferner direkt an der Hausmauer entlang (bzw. durch erwähnte Garage hindurch) – dies empfinden wir als nicht nachvollziehbar; zudem erscheint es ungerecht, da dies nicht bei allen betroffenen Grundstücken der Fall ist.
Darüber hinaus ist auf dem Plan der Stadtverwaltung der Innenbereich bei diesem Grundstück über die Grundstücksgrenze gezogen (zur Straße hin) – heißt das, man dürfte dort bauen?
Auf diesem Plan sind ferner bei Flurnummer 808 und 808/4 weiße Flächen eingezeichnet – was bedeutet dies?
Bei Hausnummer 34 ist der Abbruch baulicher Maßnahmen eingezeichnet; im Sinne einer Gleichbehandlung aller ist nicht einzusehen, warum dieses Grundstück und das daneben von der Einbeziehungssatzung ausgenommen würden.
Für uns stellt sich die Sache so dar: bei allen betroffenen Häusern in der Schönbrunner Straße handelt es sich unserer Meinung nach um einen Innenbereich. Dem Betrachter zeigt sich ein über viele Jahrzehnte gewachsenes Ortsbild. [redacted] hatte uns damals auf die Schönheit dieses Landshuter Viertels aufmerksam gemacht. Im Vertrauen auf Rechtssicherheit haben wir dann erst das seit den 50er Jahren bestehende Haus inkl. Grund (Hausnr. 41) erworben sowie im Jahre 2010 das Grundstück 808/4 gekauft. Durch die vorgeschlagene Einbeziehungssatzung würden wir einen großen Wertverlust erleiden; dies und die Tatsache, dass man sich im Vorfeld überhaupt nicht mit den Anwohnern hier in der Schönbrunner Straße besprochen hat, betrübt und enttäuscht uns. Über viele Jahre wurden unsere beiden Grundstücke schließlich wie Bauland im Innenbereich angesehen und behandelt; auf dieser Grundlage wurden von uns diverse Steuern sowie verschiedene Abgaben und Gebühren eingefordert, die wir auch pflichtschuldig bezahlt haben.
Wir hoffen auf eine faire Lösung im Einvernehmen und im Austausch mit den zuständigen Stellen der Verwaltung sowie den politischen Entscheidungsträgern. Auf der anderen Seite ist es für uns völlig klar, dass wir uns sämtliche Schritte zur Wahrung unserer Rechte vorbehalten.
Die in dieser Form vorgeschlagene Einbeziehungssatzung ist für uns fragwürdig und aus oben genannten Gründen nicht nachvollziehbar. Für persönliche Gespräche oder Vor-Ort-Termine mit politisch Verantwortlichen und der Verwaltung stehen wir gerne zur Verfügung; einer Kompromisslösung, die allen Seiten dient, sollte dann eigentlich nichts im Wege stehen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Überarbeitung der vorliegenden Satzung wurde die Abgrenzung des Innenbereiches überprüft und neu festgelegt sowie die überbaubaren Flächen anhand einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Abwägung mit den Belangen der Forstwirtschaft und der Eigentümer definiert.
Für die Abgrenzung des Innenbereiches ist anzumerken, dass gemäß der geltenden Rechtsprechung Geländehindernisse bzw. Geländekanten oftmals eine natürliche Grenze der im Zusammenhang bestehenden Bebauung bilden und den Eindruck ihres Abschlusses

vermitteln können. Dies kann auch dazu führen, dass unbebaute, hinter dem Bebauungszusammenhang liegende und durch das Geländehindernis begrenzte Flächen noch zum Innenbereich gezählt werden. Im vorliegenden Fall gibt es diese besonderen topographischen Umstände in Form einer Geländekante, die die flacheren Grundstücksbereiche mit Bau- und Gartennutzung von der steilen und bewaldeten Hangleiten abtrennt. Optisch wird hierdurch der Eindruck erzeugt, dass die rückwärtigen Gartenbereiche dem bebauten Zusammenhang zugehörig sind. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft dementsprechend entlang dieser topographischen Kante. Rückwärtige Bereiche bebauter Grundstücke, die sich in der steilen und bewaldeten Hangleite befinden, werden dementsprechend dem Außenbereich zugeordnet. Im vorliegenden Fall war daher ein Teil im Süden des Grundstückes dem Außenbereich zuzuordnen, der Rest befindet sich im Innenbereich und umfasst auch sämtliche bestehenden baulichen Anlagen. Die Außenbereichsflächen, die komplett im bewaldeten Bereich liegen, werden in der Satzung als „private Grünflächen im Außenbereich nach § 35 BauGB – Pufferstreifen zum FFH-Gebiet“ festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist nochmal anzumerken, dass die vorliegende Satzung den bisher gültigen Innenbereich an keiner Stelle zugunsten des Außenbereiches zurücknimmt, sondern in Teilen sogar erweitert und ansonsten die bisherige Abgrenzung bestätigt.
Für die Definition der überbaubaren Flächen mussten die Einwände des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (forderte einen Abstand von ca. 35m für Neu- und Ersatzbauten von der Waldgrenze zur Verhinderung von Bewirtschaftungserschwernissen) sowie die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsabschätzung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (hier wurde ein Abstand der Gartennutzung vom FFH-Gebiet „Leiten der unteren Isar“ von 10m und ein Abstand der überbaubaren Flächen von 20m als noch ausreichend zum Schutz der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes angesehen) in die Betrachtung mit einbezogen werden. Demgegenüber stand das Interesse der einzelnen Grundstückeigentümer nach Bebaubarkeit ihres jeweiligen Grundstückes in dem Maß, wie es der § 34 BauGB zulässt.
Bezogen auf das Grundstück der Einwendenden hat dies zur Folge, dass eine südliche Baugrenze entlang der Südseite des Bestandshauses zu führen war, sowie eine nordöstliche und nördliche entlang der mit Bepflanzung bestellten topographischen Kante an der Schönbrunner Straße. Die sich daraus ergebende überbaubare Fläche weist eine Größe auf, die eine Bebauung in der Größenordnung weiterhin zulässt, die bisher bereits zulässig ist. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig, wenn sie den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes nicht entgegenstehen. Insofern ist eine Erweiterung der bestehenden Garage unter den genannten Maßgaben weiterhin möglich.
Die bisherige Hausnummer 34 wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Aufgrund dessen sind die zugehörigen Flächen nun dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Baurecht besteht daher nicht mehr; eine Ersatzbebauung ist nicht vorgesehen. Insofern ist die Einbeziehung der Flächen in die vorliegende Satzung nicht notwendig.
Seitens des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung wurde mehrfach versucht, mit den Einwendenden wegen eines Besprechungstermines Kontakt aufzunehmen, was allerdings nicht gelang.

[redacted]
persönliche Abgabe am 16.07.2021

[redacted] ./. **Stadt Landshut wegen Einbeziehungssatzung Nr. 05-51**

[redacted]
in vorbezeichneter Angelegenheit hatten Sie mich damit beauftragt, die von der Stadt Landshut geplante Einbeziehungssatzung Nr. 05-51 „Südlich Schönbrunner Straße - Nähe Ludwig Bachmeier Platz" daraufhin zu überprüfen, ob diese Rechtsfehler aufweist, auf die im Rahmen der bis 16.07.2021 laufenden Einwendungsfrist hingewiesen werden sollte.

Diesbezüglich kann ich Ihnen Folgendes mitteilen, wobei ich empfehle, dieses Schreiben Ihren Einwendungen beizufügen und hierauf zu verweisen.

I.
(Sachverhalt)

Die Stadt Landshut will gemäß Aufstellungs- und Billigungsbeschluss ihres Bauausschusses vom 20.05.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung unter ausdrücklicher Bezugnahme auf §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.
In der Planung wird sodann nach den vorliegenden Planunterlagen ein Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung festgelegt, der neben ihrem Gesamtgrundstück auch beispielsweise die Gesamtfläche der Fl.-Nr. 810 am östlichen Ende des Gebiets beinhaltet. In der Begründung der Planung wird unter 4.2 zur Festsetzung des Planbereichs ausgeführt, dass auf die auf der Flurnummer 810 vorhandene abbruchreife Bebauung nicht ersetzt werden soll und dieser „Bereich um die Hs. Nr. 34 wird somit langfristig wieder in den Außenbereich zurückfallen". Warum dann dieser Bereich überhaupt in die Planung mit einbezogen worden ist, wird nicht näher erläutert.
Unter Ziffer 4.3 der Begründung wird weiterhin ausgeführt, dass die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich mit der Satzung festgelegt werden soll. Damit zielt die Begründung offenbar auf die mit roter Linie in der Planung enthalten Linie, die auf Ihrem Grundstück Fl.-Nr. 807 im Osten beginnt und sich entlang aller Grundstücke an der Schönbrunner Straße bis hin zum Grundstück Fl. Nr. 2530/3 hinzieht und alle Grundstücke in einen Innenbereich gemäß §34 BauGB und ein nach der Planung mit „private Grünfläche im Außenbereich" unterteilt, wobei die Grenze dabei exakt an den vorhandenen Bestandsgebäuden verläuft, ohne auf die Nebenanlagen Rücksicht zu nehmen. Hierzu führt die Begründung aus, dass es sich insoweit um eine Klarstellung handele, wobei jedoch die Vorschrift des §34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) nicht erwähnt wird. Obwohl es sich um eine Klarstellung handeln soll, wird am Ende der Begründung zu diesem Punkt dann im Bezug auf die östliche Grenze des Innenbereiches darauf abgestellt, dass man sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 810 an der Bebauung der Nachbargrundstücke orientiert habe. Damit wird wohl nicht nur, wie vorgegeben, eine Klarstellung festgelegt, sondern eine Erweiterung des Plangebiets. Eine klare Unterscheidung zwischen Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 3 BauGB) erfolgt insoweit nicht.
Schließlich werden im Bebauungsplan nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Dies einerseits mit grüner Umrandung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", welche sich ausschließlich auf der Flurnummer 810 im Osten befinden. Weiterhin beinhaltet die Planung auch noch weitere Flächen mit gepunkteter Darstellung innerhalb der einzelnen im Gebiet belegenen Grundstücke, welche nicht überbaubare Flächen im Innenbereich nach §34 BauGB darstellen sollen. Eine Rechtsgrundlage für diese Festsetzung findet sich in der Begründung nicht.
Schließlich finden sich in den textlichen Festsetzungen unter C insbesondere weitere textliche Festsetzungen, welche die Bauweise, die Anzahl der Wohneinheiten und Regelungen zum Immissionsschutz enthalten und damit die Nutzbarkeit der im Plangebiet liegenden Grundstücke weiter einschränken. Auch hierfür wird als Rechtsgrundlage in den Festsetzungen nur allgemein die BayBO und die BauNVO genannt, jedoch ohne Nennung einer konkreten Vorschrift auf die diese Festsetzung gestützt werden soll.

II.
(Rechtliche Würdigung)

1. Rechtsgrundlage
Die Stadt Landshut meint hier eine Einbeziehungssatzung aufstellen zu können und nennt hierfür als Rechtsgrundlage ausschließlich §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Diese Vorschrift lautet wie folgt:
„(4) [1]Die Gemeinde kann durch Satzung
(...)

3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind"
Damit verleiht die Einbeziehungssatzung der Stadt Landshut ausschließlich die Befugnis, einzelne Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich einzubeziehen. Weitere Festsetzungen, insbesondere die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich lässt eine Einbeziehungssatzung schon nicht zu, was die Stadt Landshut auch in Ziffer 4.2 der Begründung erkennt und hier im Bezug auf die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich von einer Klarstellungsfunktion spricht. Damit verkennt die Stadt Landshut aber bereits, dass es sich hierbei nicht mehr um eine Einbeziehungssatzung gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB handelt, sondern um eine gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB Klarstellungssatzungsregelung die es der Gemeinde ermöglicht, *,,die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile"* festzulegen.

Soweit die Stadt Landshut darüber hinaus nicht überbaubare Grundstücksflächen festsetzen will, taugen die Vorschriften des §34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB hierfür ohnehin isoliert nicht, da hierfür eine Kombination mit den nach §9 BauGB Festsetzungen nach §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB erforderlich ist, was die Stadt Landshut ebenfalls fehlerhaft nicht zitiert und damit gegen ihr Zitiergebot verstößt, weil sie schon die Rechtsgrundlage der Satzung nicht ordnungsgemäß benennt.
Richtigerweise wäre derartige Festsetzungen nur über §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB zulässig, wobei die Festsetzungen zur Bauweise gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, zur Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und die zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB möglich wären. Eine Rechtsgrundlage für die Festlegung von Immissionswerten für Wärmepumpen gemäß C.3. der textlichen Festsetzungen ist hieraus jedoch nicht ersichtlich, so dass es insoweit schon an einer Rechtsgrundlage fehlt.
Für die Festlegung der mit grüner Umrandung als Planzeichen festgelegte Ausgleichsfläche ergibt sich die Zulässigkeit aus §34 Abs. 5 Satz 4 i.V.ni. §9 Abs. 1a BauGB.
Somit gibt es für die für Sie besonders treffenden Bebauungsbeschränkungen auf Ihrem Grundstück eine zureichende Rechtsgrundlage, die jedoch nicht korrekt zitiert werden.

2. Materielle Rechtmäßigkeit der Festsetzungen
Im Wesentlichen sind aus Ihrer Sicht zwei Festsetzungen problematisch, die die Nutzung Ihres Grundstückes letztlich erheblich einschränken: Dies betrifft einerseits die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, welche jegliche Bebauung südlich ihres Wohnhauses ausschließen wird. Darüber hinaus wird ein erheblicher Teil Ihres Grundstücks auch nördlich dieses Bereichs mit der Festlegung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen einer zukünftigen baulichen Nutzung entzogen. Es ist damit fraglich ob diese Festsetzungen materiell tatsächlich gerechtfertigt werden können.

<u>a) Festlegung von Innen- und Außenbereich</u>
Wie oben ausgeführt, ist Rechtsgrundlage für die mit dem Planzeichen für die Abgrenzung von Innen- zu Außenbereich §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB und damit nur die deklaratorische Festlegung einer bisher schon bestehenden Grenze zwischen Innen- und Außenbereich. Die Klarstellungssatzung des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 ist kein Planungsinstrument, da bei ihr die Rechtsanwendung und nicht die gestaltende Planung im Vordergrund steht (BeckOK BauGB/Spannowsky, 52. Ed. 1.8.2020, BauGB § 34 Rn. 81). Der Stadt Landshut steht damit in diesem Zusammenhang kein planerischer Spielraum zu, vielmehr müssen die Vorschriften des §34 Abs. 1 BauGB vollumfänglich angewandt werden.
Bei einer Grundstückslage am Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenze regelmäßig am letzten mit den übrigen Häusern im Zusammenhang stehenden Baukörper. Das Grundstück ist dann nicht in seiner vollen Ausdehnung dem Innenbereich zuzurechnen. In den Innenbereich einzubeziehen sind aber Hilfsflächen, z.B. befestigte Stellplätze, angemessene Hausgärten oder sonstige Erholungsbereiche (sog. bau- oder bebauungsakzessorische Nutzung), soweit sie der Hauptanlage ohne weiteres erkennbar zugeordnet sind (vgl. BVerwG vom 17.6.1993 NVwZ 1994, 294; Jäde in

Jäde/Dirnberger/Weiss, BauGB und BauNVO, 6. Auflage, RdNr. 19 zu § 34 BauGB m.w.N.; VGH München Beschl. V. 27.1.2010 - 9 ZB 08.37, BeckRS 2010, 9920 Rn. 3, beck-online).
Schon dies wird bei der bestehenden Bestandsbebauung von der Stadt Landshut nicht beachtet, nachdem sich die Zufahrt zu Ihrem Anwesen um dieses herumführt und das Gebäude von Süden erschlossen wird und sich Verkehrs-, Kfz-Stellplätze und zum sog. ,,Außenwohnbereich" (VGH a.a.O.) gehörige Einrichtungen, wie von Ihnen beschrieben, in diesem Bereich südlich Ihres Grundstückes jedenfalls bis zum vorhandenen Gartenzaun befinden.
Hinzu kommt, dass Ihre auf dem Grundstück befindliche Bebauung entsprechend der Baugenehmigung vom 25.03.2014 auch auf eine noch zu errichtende Garage erstreckt, die im Zuge des seit 2014 laufenden schrittweisen Ausbaus Ihres Anwesens noch errichtet wird. Diese Baugenehmigung, welche nach wir vor wirksam ist, enthält keinen Hinweis darauf, dass die Stadt Landshut im Jahre 2014 davon ausgegangen wäre, dass sich bei dem Bauvorhaben hinsichtlich der Garage um ein Außenbereichsvorhaben handeln würde. Vielmehr wurde die Garage, welche in dem nunmehr als Außenbereich dargestellten Bereich befindet, offensichtlich als Innenbereichsvorhaben angesehen.
Dass sich das Grundstück, jedenfalls bis zu einer Entfernung von 3,30 m bis 2,50 m zur Grundstücksgrenze als Innenbereich darstellt, wurde im Übrigen auch in den Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg, Az. RN 6 S 14.915 und RN 6 S 14.913, auch von der Stadt Landshut mit Schriftsätzen vom 04.07.2014 so gesehen, als diese die erteilte Baugenehmigung hinsichtlich der Garage gegen den Angriff der südlichen Grundstücksnachbarin verteidigte. Die Klagen bzw. der Antrag nach §80 Abs. 5 VwGO wurde daraufhin von der Nachbarin zurückgenommen.
Warum der im Jahre 2014 unproblematisch vorliegende Innenbereich im Jahre 2021 nunmehr plötzlich Außenbereich sein sollte, erschließt sich vor diesem Hintergrund nicht.
Eine deklaratorische Festsetzung des südlichen Grundstücksbereichs als Außenbereich gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB wäre daher klar rechtswidrig. Sollte die Stadt Landshut diesen Satzungsbeschluss so fassen, müsste ich Ihnen daher zu einem Normenkontrollantrag gemäß §47 VwGO raten.

b) Festlegung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen Innenbereich
Soweit darüber hinaus für den nördlichen Bereich die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden sind, begründet dies die Stadt Landshut gemäß Ziffer damit, dass hiermit erreicht werden soll, dass sich die bauliche Dichte bei Neubauvorhaben im Rahmen der bisherigen Bestandsbebauung bewegt. Die nicht überbaubare Abstandsfläche sich als Abstandshalter zwischen der benachbarten Bebauung konzipiert. Darüber hinaus sei eine Ausdehnung auf den Bereich entlang der Schönbrunner Straße nicht geboten, weil die Bebauung bis an die Schönbrunner Straße heranreiche.
Zunächst ist hinsichtlich der Rechtsgrundlage des §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (i.V.m. §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB) schon darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen dazu dient, bewusst bestimmte Flächen, die an sich bebauungsfähig sind, von Bebauung freizuhalten, um so wichtige städtebauliche Ziele zu verwirklichen. Die Festsetzung kommt also nur in Betracht, wenn die Freihaltung der Flächen von baulichen Anlagen für die zukünftige Nutzung von Grund und Boden von Bedeutung ist (BeckOK BauGB/Spannowsky, 52. Ed. 1.8.2020, BauGB § 9 Rn. 36). Kann die Bebauung einer Fläche schon durch andere Festsetzungsmöglichkeiten verhindert werden, ist die Festsetzung nach Nr. 10 nicht möglich. Dies gilt insbesondere bei der Mölichkeit der Festsetzung einer Verkehrsfläche, einer Grünfläche oder durch die Festsetzung einer Baulinie oder Baugrenze, die so auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen (BeckOK BauGB/Spannowsky, 52. Ed. 1.8.2020, BauGB § 9 Rn. 37).
Da es sich hier um eine besonders einschneidende Nutzungsbeschränkung handelt, müssen entsprechend gewichtige Gründe die durch die Festsetzung getroffene Inhalts- und Schrankenbestimmung des Grundeigentums nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG rechtfertigen (BVerwG Beschl. v. 17.12.1998 - 4 NB 4/97, NVwZ 1999, 984; dass. Beschl. v. 5.10.2015 - 4 BN 31.15, ZfBR 2016, 157; OVG Koblenz Urt. v 20.1.2016 - 8 C 10885.15, ZfBR 2016, 484 (487); VGH München Urt. V. 10.8.2006 - 1 N 04/1371 u. a., ZfBR 2007, 348 (351); Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 14. Aufl. 2019, BauGB § 9 Rn. 56).

Gerade solch gewichtige Gründe vermag die Stadt Landshut in Ihrer Begründung aber nicht darzustellen. Denn letztlich nennt die Stadt Landshut hier nur den Abstand der Gebäude und möglicherweise noch implizit das Maß der baulichen Nutzung als maßgeblichen Grund für die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche. Die Abstände werden aber schon durch das Abstandsflächenrecht, das Maß der baulichen Nutzung schon über das Kriterium des „Einfügens" in §34 Abs. 1 Satz 1 BauGB sichergestellt, so dass eine Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksbereichen wegen nicht zu rechtfertigender und damit unzulässiger Beschränkung der Eigentumsrechte aus Art. 14 GG unzulässig ist.
Auch diesbezüglich wäre eine entsprechende Festsetzung damit rechtswidrig und im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gemäß §47 VwGO vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichthof mit guten Erfolgsaussichten angreifbar.
Selbst wenn man noch von einer grundsätzlichen Zulässigkeit ausgehen wollte, ist die Festsetzung in Ihrem konkreten Fall nicht verhältnismäßig, weil mehrere Umstände nicht berücksichtigt werden: Ihr Grundstück stellt sich im Vergleich zu den westlich gelegenen Grundstücken erheblich größer dar. Im Verhältnis zu den westlich gelegenen Grundstücken wird ein erheblich größerer Grundstücksteil jeglicher Bebauung entzogen. Selbst wenn man der Stadt Landshut folgend, letztlich das Maß der baulichen Nutzung einschränken wollte, gibt es keine Rechtfertigung, dieses Maß der baulichen Nutzung bei Ihrem Grundstück erheblich weiter nach unten zu korrigieren, als bei den westlich gelegenen Grundstücken.
Auch berücksichtigt diese Festsetzung nicht, dass die westlich gelegenen Grundstücke von Süden her direkt erschlossen werden und die Gebäude teils an der Schönbrunner Straße anschließen. Ihr Gebäude hingegen ist von der Schönbrunner Straße zurückversetzt und auf einem ca. 5 Meter höher gelegen Plateau errichtet. Das Gebäude wird nicht direkt von Norden her erschlossen, sondern mit einer westlich um das Gebäude herumführenden Privatstraße. Auf Ihrem Grundstück sind daher schon wegen dessen Topografie wesentliche Grundstücksteile einer Bebauung entzogen, so dass diese faktisch unbebaubar sind. Gerade die Fläche zwischen ihrem bestehenden Anwesen und der Schönbrunner Straße wären dann aber von der vorliegenden Planung als positiv bebaubar dargestellt, faktisch jedoch unbebaubar. Andere faktisch bebaubare Flächen wären dann aber rechtlich der Bebaubarkeit beraubt. Eine derartige Festsetzung hätte damit unverhältnismäßig starke Einschränkungen für Ihr Grundstück zur Folge, die in keinem Verhältnis zu den Einschränkungen der Nachbarbebauung stehen, jedenfalls sich aber nicht mit dem Maß der baulichen Nutzung auf den Nachbargrundstück rechtfertigen lassen.
Damit wäre selbst dann, wenn eine Bebauungsbeschränkung der vorliegenden Art theoretisch möglich wäre, diese in der konkreten Form unzulässig und wiederum ebenfalls in einem Normenkontrollverfahren mit guten Erfolgsaussichten vor dem VGH anzugreifen.
Ich empfehle Ihnen daher, sich gegen die Planung im Verfahren des Satzungserlasses zur Wehr zu setzen und Ihre Einwendungen, wie von Ihnen bereits formuliert, zusammen mit diesem Schreiben vorzubringen, um Ihre Rechte zu wahren.
Sollte die Satzung unverändert beschlossen werden, würde ich Ihnen zu einem Antrag nach §47 VwGO auf Normenkontrolle beim zuständigen Bayerischen Verwaltungsgerichthof raten.
Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Überarbeitung der vorliegenden Satzung wurde die Abgrenzung des Innenbereiches überprüft und neu festgelegt sowie die überbaubaren Flächen anhand einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Abwägung mit den Belangen der Forstwirtschaft und der Eigentümer neu definiert.
Für die Abgrenzung des Innenbereiches ist anzumerken, dass gemäß der geltenden Rechtsprechung Geländehindernisse bzw. Geländekanten oftmals eine natürliche Grenze der im Zusammenhang bestehenden Bebauung bilden und den Eindruck ihres Abschlusses vermitteln können. Dies kann auch dazu führen, dass unbebaute, hinter dem Bebauungszusammenhang liegende und durch das Geländehindernis begrenzte Flächen noch zum Innenbereich

gezählt werden. Im vorliegenden Fall gibt es diese besonderen topographischen Umstände in Form einer Geländekante, die die flacheren Grundstücksbereiche mit Bau- und Gartennutzung von der steilen und bewaldeten Hangleiten abtrennt. Optisch wird hierdurch der Eindruck erzeugt, dass die rückwärtigen Gartenbereiche dem bebauten Zusammenhang zugehörig sind. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft dementsprechend entlang dieser topographischen Kante. Im vorliegenden Fall liegt das Grundstück der Mandantschaft des Einwendenden vollumfänglich im Innenbereich. In diesem Zusammenhang ist nochmal anzumerken, dass die die Satzung in der nun vorliegenden Form den bisher gültigen Innenbereich an keiner Stelle zugunsten des Außenbereiches zurücknimmt, sondern in Teilen sogar erweitert und ansonsten die bisherige Abgrenzung bestätigt.
Für die Definition der überbaubaren Flächen mussten die Einwände des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (forderte einen Abstand von ca. 35m für Neu- und Ersatzbauten von der Waldgrenze zur Verhinderung von Bewirtschaftungserschwernissen) sowie die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsabschätzung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (hier wurde ein Abstand der Gartennutzung vom FFH-Gebiet „Leiten der unteren Isar“ von 10m und ein Abstand der überbaubaren Flächen von 20m als noch ausreichend zum Schutz der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes angesehen) in die Betrachtung mit einbezogen werden. Demgegenüber stand das Interesse der einzelnen Grundstückeigentümer nach Bebaubarkeit ihres jeweiligen Grundstückes in dem Maß, wie es der § 34 BauGB zulässt.
Bezogen auf das Grundstück der Mandantschaft des Einwendenden hat dies zur Folge, dass eine südöstliche Baugrenze entlang der Hangseite der Bestandsbebauung (für das Grundstück der Mandantschaft hierbei relevant: Schönbrunner Straße 41, 42 und 43) zu führen war. Zusätzlich war eine nordwestliche und südwestliche Baugrenze entlang des bewachsenen Steilhangs zur Schönbrunner Straße und zur Erschließungsstraße zum Grundstück der Mandantschaft hin zu führen, der zum Teil im Biotop „Gehölzbestand an einem nordexponierten Hang von der Schönbrunner Straße durchschnitten“ liegt. Die sich daraus ergebende überbaubare Fläche weist eine Größe auf, die eine Bebauung in der Größenordnung weiterhin zulässt, wie sie auch ohne Aufstellung der vorliegenden Satzung zulässig wäre. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig, wenn sie den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes nicht entgegenstehen. Insofern ist der von der Mandantschaft des Einwenders geplante Neubau einer Garage südöstlich des bestehenden Wohnhauses unter den genannten Maßgaben weiterhin möglich.
Der in der Stellungnahme monierte fehlende Verweis auf die Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen wurde korrigiert; jeder Festsetzung ist nun zugeordnet, auf welcher Rechtsgrundlage sie getroffen wurde.
Der überarbeitete Satzungsentwurf wurde von Seiten des Baureferates dem Einwender und seiner Mandantschaft vorgestellt.

[redacted]
persönliche Abgabe am 16.07.2021 und E-Mail vom 16.07.2021

Zunächst möchten wir uns bei denjenigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der städtischen Verwaltung Landshuts bedanken, bei denen wir uns als Bürger dieser Stadt bis dato wegen unterschiedlichster Belange kompetent beraten und gut betreut fühlten.

Zur aktuellen Öffentlichkeitsbeteiligung
BP 05-51 "Südlich Schönbrunner Straße - Nähe Ludwig-Bachmeier-Platz"
Auslegung gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
bringen wir als direkt Betroffene jedoch folgende Einwendungen vor:

Wir sind eine Familie mit zwei kleinen Kindern und bewohnen das Einfamilienhaus in der Schönbrunner Straße 42 (Flur-Nr. 807/1) in dritter und vierter Generation. Seit Jahrzehnten besteht eine intensive Verbindung zu Landshut und diesem Ort. Unsere jeweiligen Eltern und Großeltern lebten in Landshut. Das Grundstück wurde als Bauland erworben und bereits von

den Großeltern bebaut, ist Jahrzehnte später von der Stadt Landshut in den Landschaftsschutz einbezogen worden und wird u. E. aktuell mit dem vorgelegten Plan erneut massiv einschränkend tangiert. Die öffentlich bekanntgegebene Aufstellung zur Einbeziehungssatzung empfinden wir enteignungsgleich, weshalb sie uns große Sorgen und großen Kummer bereitet.
Ohne unser Zutun sind wir in diese belastende Situation geraten. Die gewählten sogenannten Volksvertreter dieser Stadt haben im Bausenat mehrheitlich über unsere Köpfe hinweg ohne Kenntnis unserer persönlichen Verhältnisse entschieden. Uns hat man vor dieser Abstimmung nicht einmal gehört. Der Eingriff in das persönliche Grundrecht auf Eigentum durch eine Einbeziehungssatzung solcher Art verlangt unseres Meinung nach schon im Vorfeld einer Abstimmung zu diesem Thema die proaktive Information und Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer.
Den Wunsch des Eigentümers nach einem Eigenheim auf dem Grundstück Flur-Nr. 810 können wir nachvollziehen. Wir sind an einem guten nachbarschaftlichen Zusammenleben interessiert.
Den Aufwand der Stadt Landshut, die Kosten für diese Einbeziehungssatzung zur Schaffung von minimalem Bauland für ein einzelnes Vorhaben sowie in Wechselwirkung den belastenden Eingriff bei mehreren Bestandseigentümern sehen wir als völlig unverhältnismäßig an. Wir halten es fern ab jeglicher Relation.
Bei unserem Grundstück, der Flurfläche 807/l, sind nach aktuellem Stand der gegenständlichen Einbeziehungssatzung etwa 2/3 der Gesamtfläche einschränkend betroffen durch die planerischen Grenzlinien und den als nicht bebaubare Flächen ausgewiesenen Bereichen.
Das seit Jahrzehnten voll erschlossene Innenstadtgrundstück ist trotz der Größe von über 1 .600 qm lediglich mit einem EFH bebaut. In unmittelbarer Nachbarschaft sind wesentlich größere Bestandsgebäude bei ebenfalls betroffenen Eigentümern der Einbeziehungssatzung vorhanden (vgl. Schönbrunner Str. 37, 38, 39a). Bekanntlich wächst der Druck auf den zur Verfügung stehenden Wohnraum in Landshut durch anhaltenden Zuzug stetig an. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf aktuelle Veröffentlichungen der Regierung von Niederbayern bezüglich sinnvoller, nachhaltiger und vorausschauender Nachverdichtung im innerstädtischen Raum (unter anderem einsehbar auf aktuellen Internetveröffentlichungen dieser Behörde). Uns lässt man nun an der gewünschten Stelle nicht einmal mehr eine Garage errichten.
Mit der Einbeziehungssatzung in der momentanen Form wären wir und unsere Kinder unverhältnismäßig stark unserer Rechte und Bauoptionen auf dem stadtkernnahen Anwesen beraubt. Wir wohnen·nicht am äußersten Stadtrand, sondern liegen altstadtnah am innerstädtischen Wald.
Wir empfinden die Einbeziehungssatzung mit aktuellem Stand als nicht hinnehmbare persönliche Härte. Ebenso als unverhältnismäßigen Eingriff in unsere Grund-, Bestand und Gewohnheitsrechte der gesamten Familie seit 1957.
Behördlich wurde generationsübergreifend wiederholt beschieden, dass es sich bei unserem Grundstück um Bauland im Innenbereich handelt. Von Außenbereich war nie die Rede. Erwerbs-, Erbschafts-, sonstige Steuern und Abgaben sowie Gebühren wurden und werden dementsprechend abgerechnet.
Die Stadt Landshut, Baureferat hat beispielsweise mit Schreiben vom 11.08.1978, geändert am 25.09.1978, Az.: 634-2/1 - 81122, auszugsweise Folgendes beschieden:
„Insgesamt werden durch die Erschließungsstraße Baugrundstücke mit einer Grundstücksfläche von 31.288 qm (berichtigt mit dem vorgenannten Bescheid vom 25.09.1978 auf 29 507 qm) erschlossen. Art und Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung der durch die Anlage erschlossenen Grundstücke unterscheiden sich nicht wesentlich voneinander." Für das Grundstück Schönbrunner Straße 42, Flur-Nr. 807/ 1 wurde in beiden Bescheiden der Erschließungsbeitrag mit einer Grundstücksgröße von 1.654 qm berechnet.
Unter anderem diese Bescheide bestätigen, dass es sich bei unserem Grundstück seit jeher um Bauland in der angegebenen Größenordnung handelt.
Das aktuelle Planungsgebiet laut Einbeziehungssatzung „Südlich Schönbrunner Straße" umfasst 15.389 qm. Es umfasst nur Flächen südlich der Schönbrunner Straße. Die Festlegung auf explizit diesen Bereich ist für uns nicht klar nachvollziehbar, zumal unweit in beide

Richtungen südlich der Schönbrunner Straße noch wohnbebaute Grundstücke dieser Art vorhanden sind. Im Übrigen folgt im Süden hinter dem Wald am Moniberg wieder Wohnbebauung. Herr Oberbürgermeister Alexander Putz stellte nach seiner konkreten Frage an die Anwesenden diesbezüglich schließlich als Tatsache vor den versammelten Senatsmitgliedern und der Presse in öffentlicher Bausenatssitzung vom 20.05.2021 als Tatsache fest, dass die planerischen Grenzlinien der Einbeziehungssatzung gemäß Beschlussvorlage, wie beispielsweise die Abgrenzung zum Außenbereich, noch verschiebbar sind. Eine wesentliche Aussage unmittelbar vor der Senatsabstimmung. Hier nehmen wir Ihn beim Wort.

Die im Plan eingezeichneten Begrenzungslinien auf unserem Grundstück Schönbrunner Straße 42 mit Flur-Nr. 807/1 entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Die Darstellung auf dem Plan täuscht und vermittelt einen völlig falschen Eindruck. Höhenlinien sind beispielsweise gar nicht beachtet - unser Haus liegt auf einem Plateau. Nördlich zur Schönbrunner Straße hin fällt das Grundstück stark ab um ca. 7 Meter unweit der Nordfassade. Unser Grundstück ist durch eine Grünfläche von der Schönbrunner Straße getrennt, also nicht direkt über die Schönbrunner Straße erschlossen, sondern die Zuwegung erfolgt über eine private Stichstraße westlich unseres Grundstückes. Die Erschließung unseres Anwesens erfolgt anders als bei den anderen Grundstücken über die Südseite. Hier sind auch die von der Baugenehmigung festgesetzten Stellplätze vorzuhalten.
Nicht bebaubare Flächen sind bei uns wesentlich größer gehalten als bei anderen Eigentümern.

Die vorgesehene Innenbereichsfläche nach § 34 BauGB liegt bei uns größtenteils im steilen Hangbereich und ist zur Pappelallee hin orientiert.
Eingezeichnete Pufferstreifen bei anderen Eigentümern sind wesentlich geringer gehalten als bei uns (siehe z.B. Schönbrunner Str. 37 und 38). In mehreren Punkten besteht eine Ungleichbehandlung uns gegenüber.
In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die uns erteilte Baugenehmigung für die Generalsanierung unseres Hauses mit Abbruch und Neubau einer Garage im planerisch grün gekennzeichneten Streifen (Bauplannummer B-2014-64).
Unser Wohngebäude wurde um 1957 errichtet. Das Nebengebäude am äußersten südöstlichen Rand unseres Grundstückes datiert ebenfalls aus dieser Zeit. Das Nebengebäude hat Bestandsschutz, da es seinerzeit genehmigungsfrei war, mit Verweis auf die bis 1962 gültige BauO, hier§ 6 II a)

§ 6. Genehmigungspflichtige Bauführungen

I. Baupolizeiliche Genehmigung ist zu erholen:
zur Herstellung von neuen Haupt- und Nebengebäuden, zur Verlegung von solchen an einen anderen Ort, sowie zur Vornahme einer Hauptreparatur oder Hauptänderung an denselben.

II. Baupolizeiliche Genehmigung ist nicht erforderlich:
a) in Städten für die Herstellung von Kegelstätten und Sommerhäuschen ohne Feuerungsanlagen, von offenen Schutzdächern, unheizbaren Federviehställen, Taubenschlägen und dergleichen geringfügigen Bauwerken für wirtschaftliche Zwecke;
b) in Märkten und auf dem Lande außerdem:
1. für offene oder nur mit Latten und dergleichen geschlossene Schupfen, Holzhütten und Remisen [*9], für gewöhnliche Schweineställe und für sonstige Bauten ohne Feuerungsanlagen mit nur einem [*9a] Geschosse und höchstens 70 qm Grundfläche, sofern solche Bauten nicht zur Lagerung besonders feuergefährlicher Materialien, wie Pech, Petroleum, Spiritus und dergleichen bestimmt sind, dann mit Ausnahme der Feldkapellen; [*12][*12a]
2. für Ziegeltrockenstädel und Getreide- und Heuschupfen außerhalb der Ortschaften [*13], für Alpen-, Jagd- und Waldhütten.

Darüber hinaus liegt ein massives Schwimmbecken im Bestand aus dieser Zeit auf unserem Flurstück verfüllt im Erdreich zwischen dem vorgenannten Nebengebäude am südöstlichen

Rand und unserem EFH. Auch das hat aus o.g. Gründen Bestandsschutz. Es kann baulich ertüchtigt und reaktiviert werden.
Direkt hinter unserem alten Nebengebäude befindet sich ferner ein massives Gebäude aus dieser Zeit auf dem östlichen Nachbargrundstück, welches sich in der Vergangenheit ebenfalls im zusammenhängenden Eigentum unserer Familie befand (bei Flur 807 im Plan im südlichsten Teil eingezeichnet).
Seit jeher befindet sich auf der Südseite unseres EFH (orientiert Richtung Wald) der Hauseingang (=unmittelbar anschließend wäre der planerische Außenbereich).
Seit den 1950er Jahren ist das Grundstück von der Einfahrt her im Süd-Westen bis zum Hauseingang weiträumig erschlossen. Der Bereich wurde mit Pflaster belegt, welches großflächig aus dem Altbestand noch vorhanden ist (=planerischer Außenbereich).
Die Durchschneidung nicht nur optisch zusammenhängender Grundstücke mit den planerischen Grenzlinien in der Einbeziehungssatzung erscheint uns fragwürdig. Nach unserer Auffassung wurde unsere Baugenehmigung der Gegenwart für das gesamte Grundstück im Innenbereich erteilt.
Fraglich sind für uns die in weißer Farbe gehaltenen Flächen im Plan zwischen den Anwesen mit den Hausnummern 38 bis 41. Weshalb sind diese vom LSG bzw. FFH Gebiet ausgenommen und worauf ist dies begründet?
Uns in diese Situation zu drängen haben ausnahmslos andere zu verantworten. Es droht uns die Gefahr in die Rolle des Bauernopfers zu geraten und persönlich erheblichen Schaden zu nehmen.
Gezwungenermaßen fordern wir den im Plan als nicht überbaubare Fläche gekennzeichneten Bereich westlich unseres Hauses bis zur natürlichen Böschungskante hin zurückzunehmen.
Selbiges gilt für die bereits überbaute Fläche im Bestand im äußeren südöstlichen Teil (vgl. unsere vorgebrachten Aspekte oben: Hier ist das alte Nebengebäude aus Großelterns Zeiten mit Betonboden, Elektroinstallation und vorgelagertem Holzdeck im Bestand noch vorhanden und kann baulich ertüchtigt werden. Wir verweisen auf ähnliche Bauwerke bei ebenfalls betroffenen Eigentümern der Einbeziehungssatzung. Dort ist der nicht überbaubare Bereich bei Bestandsgebäuden ausgenommen (exemplarisch Flur Nr. 808/1 sowie Schönbrunner Str. 37). Im Plan erkennbar sind auch Bauwerke im vorgesehenen Außenbereich existent.
Ferner fordern wir bei der Flächenplanung einen Garagenneubau - bzw. wie in der Baugenehmigung gefordert Pkw-Stellplätze - zu berücksichtigen und aus dem abschirmenden Grünstreifen herauszunehmen.
Im südlichen Teil unseres Grundstückes zum Wald hin entspricht die bestehende bauliche Zaunführung mit Betonfundament nicht der tatsächlichen Grundstücksgrenze gemäß Kataster. Als Puffer zum Wald könnte unser Grundstücksteil außerhalb des Zauns gelten.
Dem gesamten Plan folgend muss die Grenzlinie des Außenbereichs bei uns gerade nicht „im zick-zack" direkt von Hausfassade zu Hausfassade verlaufen, sondern kann bei zurückversetzten Häusern mindestens zwischen den links und rechts daneben liegenden Häusern fassadenabgesetzt gezogen sein (vgl. Schönbrunner Straße 37, 38, 39, 39a). Dies wäre fachlich richtig und wurde uns auch von der Regierung von Niederbayern bestätigt. Unser EFH liegt wie andere Wohnhäuser zurückversetzt und hat zu beiden Seiten östlich wie westlich Nachbaranwesen.
Der Standort unserer alten Garage aus Mauerwerk und Bodenplatte inkl. Elektro- und Wasserinstallation befand sich in diesem Bereich. Die Altgarage wurde im Zuge der Sanierungsarbeiten gemäß der Baugenehmigung abgebrochen und ist entsorgt. Der Abbruch fand auf Grund des bereits genehmigten Garagenneubaus am weiter außen liegenden Standort statt. Die Lage des skizzierten Neubaus der genehmigten Garage befindet sich nun im planerischen Außenbereich.
Alle bisherigen Baumaßnahmen im Zuge unserer Generalsanierung der Gegenwart mit den entsprechenden Kosten fanden als Teil zur Umsetzung eines Gesamtkonzeptes statt. Die Maßnahmen für die Außenanlagen sind noch nicht abschließend erfolgt. Diesbezüglich nehmen wir Bezug auf unsere schriftliche Mitteilung an das Bauamt i. Z. m. der Baugenehmigung aus jüngerer Vergangenheit sowie die bisher ausnahmslos von uns initiierten Gespräche mit Verantwortlichen der Stadt seit dem Bausenatsbeschluss vom 20.05.2021 zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung.

In Zusammenhang mit dem vorgesehenen sog. Pufferstreifen verweisen wir auszugsweise auf eine Stellungnahme der Stadt Landshut (Beklagte) an das Verwaltungsgericht Regensburg in der Streitsache RN 6 K 14.91 3 wegen unseres genehmigten Garagenneubaus:
Wir gehen davon aus, dass ein verantwortungsvoller Waldbesitzer grundsätzlich darauf bedacht ist, seinen Wald in einem Zustand zu halten, der Schäden auf benachbarten Grundstücken, noch dazu, wenn diese dem Wohnzweck dienen, nach menschlichem Ermessen ausschließt. Im Gegenzug muss der verständige Eigentümer eines an den Wald angrenzenden Grundstückes damit rechnen, dass bei extremen Wetterereignissen (höhere Gewalt) Bäume in sein Grundstück fallen können. Es sei dazu angemerkt, dass die Entnahme einzelner Bäume - z. B. aus Gründen der Verkehrssicherheit - aus dem Wald der Klägerin von der Meldung als FFH-Gebiet vollständig unberührt bleibt. Die Waldfläche war bereits vor der Meldung als FFH-Gebiet als Teil des Landschaftsschutzgebiets „Isarhangleiten zwischen Carossahöhe und B 299 neu" naturschutzrechtlich geschützt ...
Die Stadt Landshut hat in dem Verfahren einerseits pro Garagenneubau nach § 34 BauBG in dem nun als planerischen Außenbereich gekennzeichneten Bereich argumentiert und andererseits die jetzt bei uns als Pufferstreifen ausgewiesene Fläche damit selbst relativiert. Im Übrigen war damals selbstverständlich die Naturschutzbehörde mit eingebunden sowie die Regierung von Niederbayern als Vertreter des öffentlichen Interesses an dem Verfahren beteiligt. Nicht nur ansatzweise hat hier irgendjemand in Rtg. Außenbereich gedacht. Selbstverständlich wurde an dieser Stelle aufgrund der Gegebenheiten vor Ort, die sich bis heute nicht wesentlich verändert haben, von Innenbereich ausgegangen.
In der Vergangenheit hat die Erblasserin des Grundstücks Schönbrunner Str. 44 als Eigentümerin des Waldes hinter unserer Flur - in Anlehnung an die vorgenannte Stellungnahme der Stadt Landshut - die erste Baumreihe aus Sicherheitsgründen entfernen lassen. Bei entsprechender Handhabe des jetzigen Waldbesitzers in der Zukunft sehen wir keinen besonderen Anlass für eine derart große Pufferzone hinter unserem Haus wie im Plan derzeit ersichtlich. Die meisten Bestandsgebäude weisen wesentlich geringere Abstände auf. Bei den Anwesen Schönbrunner Str. 38, 39 und 40 könnte augenscheinlich sogar die Bebauung noch näher an den Wald herangesetzt werden.
Ferner verweisen wir exemplarisch auf die uns viel näher gelegene Pappelallee in der Schönbrunner Straße nördlich unseres Anwesens. Zudem gibt es im gesamten Stadtgebiet von Landshut schier unzählige Beispiele für hohe Bäume -auch in Hanglage- (Solitäre, Baumgruppen oder Wald) in unmittelbarer Nähe von dauerhaft bewohnten oder die überwiegende Zeit von Menschen genutzten Gebäuden.
Wir möchten in Abstimmung mit der Verwaltung noch notwendige Arbeiten bei unserer Außenanlage endgültig abschließen, die Erschließung fertigstellen und geeignete Abstellplätze für die Kfz schaffen. Zur Instandhaltung des Hauses und Pflege des Gartens müssen Gerätschaften, Werkzeuge, etc. am Grundstück geeignet gelagert und greifbar sein. Auch für sonstige Gegenstände wie Fahrräder, Gartenmöbel, Brennholz etc. fehlt der adäquate Platz. Hier ist für einen Schuppen eine Fläche vorzusehen. Angedacht ist· ein Teilstück im nord-östlichen Bereich nahe der Hangkante. Seit geraumer Zeit liegen Strom- und Wasserleitungen in dieser Zone.
Wir schätzen unsere Lage sehr und haben uns deshalb für eine Generalsanierung des Einfamilienhauses bei behutsamer Vorgehensweise in Anlehnung an den Altbestand, unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten des Ortes, entschieden. Das notwendige Nebeneinander von Bebauung, Garten und Übergang zum Wald haben wir möglichst harmonisch gestaltet.
Gerade unseren beiden Kindern müssen ihre Rechte und Möglichkeiten des jeweils eigenständigen Bauens und Wohnens in ihren künftigen Lebenssituationen auf dem über 1.600 qm großen Familiengrundstück erhalten bleiben.
Für persönliche Gespräche sind wir gerne bereit.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Überarbeitung der vorliegenden Satzung wurde die Abgrenzung des Innenbereiches überprüft und neu festgelegt sowie die überbaubaren Flächen anhand einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Abwägung mit den Belangen der Forstwirtschaft und der Eigentümer neu definiert.
Für die Abgrenzung des Innenbereiches ist anzumerken, dass gemäß der geltenden Rechtsprechung Geländehindernisse bzw. Geländekanten oftmals eine natürliche Grenze der im Zusammenhang bestehenden Bebauung bilden und den Eindruck ihres Abschlusses vermitteln können. Dies kann auch dazu führen, dass unbebaute, hinter dem Bebauungszusammenhang liegende und durch das Geländehindernis begrenzte Flächen noch zum Innenbereich gezählt werden. Im vorliegenden Fall gibt es diese besonderen topographischen Umstände in Form einer Geländekante, die die flacheren Grundstücksbereiche mit Bau- und Gartennutzung von der steilen und bewaldeten Hangleiten abtrennt. Optisch wird hierdurch der Eindruck erzeugt, dass die rückwärtigen Gartenbereiche dem bebauten Zusammenhang zugehörig sind. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft dementsprechend entlang dieser topographischen Kante. Im vorliegenden Fall liegt das Grundstück der Einwendenden vollumfänglich im Innenbereich. In diesem Zusammenhang ist nochmal anzumerken, dass die Satzung in der nun vorliegenden Form den bisher gültigen Innenbereich an keiner Stelle zugunsten des Außenbereiches zurücknimmt, sondern in Teilen sogar erweitert und ansonsten die bisherige Abgrenzung bestätigt.
Für die Definition der überbaubaren Flächen mussten die Einwände des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (forderte einen Abstand von ca. 35m für Neu- und Ersatzbauten von der Waldgrenze zur Verhinderung von Bewirtschaftungserschwernissen) sowie die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsabschätzung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (hier wurde ein Abstand der Gartennutzung vom FFH-Gebiet „Leiten der unteren Isar“ von 10m und ein Abstand der überbaubaren Flächen von 20m als noch ausreichend zum Schutz der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes angesehen) in die Betrachtung mit einbezogen werden. Demgegenüber stand das Interesse der einzelnen Grundstückeigentümer nach Bebaubarkeit ihres jeweiligen Grundstückes in dem Maß, wie es der § 34 BauGB zulässt.
Bezogen auf das Grundstück der Einwendenden hat dies zur Folge, dass eine südöstliche Baugrenze entlang der Hangseite der Bestandsbebauung (für das Grundstück der Mandantschaft hierbei relevant: Schönbrunner Straße 41, 42 und 43) zu führen war. Zusätzlich war eine nordwestliche und südwestliche Baugrenze entlang des bewachsenen Steilhangs zur Schönbrunner Straße und zur Erschließungsstraße zum Grundstück der Einwendenden hin zu führen, der zum Teil im Biotop „Gehölzbestand an einem nordexponierten Hang von der Schönbrunner Straße durchschnitten“ liegt. Die sich daraus ergebende überbaubare Fläche weist eine Größe auf, die eine Bebauung in der Größenordnung weiterhin zulässt, wie sie auch ohne Aufstellung der vorliegenden Satzung zulässig wäre. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig, wenn sie den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes nicht entgegenstehen. Insofern ist der von den Einwendenden geplante Neubau einer Garage südöstlich des bestehenden Wohnhauses unter den genannten Maßgaben weiterhin möglich.
Der überarbeitete Satzungsentwurf wurde von Seiten des Baureferates den Einwendenden vorgestellt.