



Stadt  
Landshut

## **BEGRÜNDUNG**

### **DECKBLATT Nr. 12 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 09-60 „Am Birkenberg“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNNORDUNGSPLAN**

#### **Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung**

#### **1. Allgemeines**

Der seit 22.03.1976 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“, Gemarkung Achdorf stellt für den zu ändernden Bereich Wohnbauflächen dar.

Tatsächlich ist die Fläche jedoch von einem dichten Bestand aus einheimischen Gehölzen (Buchen, Eichen etc.) bewachsen, weiterhin ist sie als Biotop Nr. La-0049 erfasst. In der vorbereiteten Bauleitplanung ist die Fläche als Waldfläche dargestellt.

Nachdem bereits 1988 durch einen entsprechenden Plenumsbeschluss die Grundlagen geschaffen worden sind, wurden in der Folge die entsprechenden Waldgrundstücke durch Tausch bzw. Kauf von verschiedenen privaten Grundstückseigentümern von der Stadt Landshut erworben. Zwei Flurstücke (90/26 und 495/14 Gemarkung Achdorf) befinden sich nach wie vor in Privatbesitz, jedoch wurde auch für diese jeweils durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit ein Bauverbot gesichert.

Gegenstand dieses Deckblattes ist die Sicherung der o. g. bestehenden Waldflächen durch eine entsprechende Anpassung des o. g. Bebauungsplanes. Das durch die rechtsgültige Bauleitplanung fixierte Baurecht auf den betreffenden Flächen wird zurückgenommen, es werden nunmehr Waldflächen festgesetzt.

#### **2. Planungsrechtliche Situation**

##### **2.1 Umwandlung als Wald genutzter Flächen**

Gemäß einer Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut vom 04.10.2016 sind die Flächen am Drosselweg eindeutig und vollständig Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes. Somit kann die Fläche als im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung als „Fläche für Wald“ festgesetzt werden.

Das durch die rechtsgültige Bauleitplanung fixierte Baurecht auf den betreffenden Flächen wird zurückgenommen, es werden nunmehr Waldflächen festgesetzt. Dadurch werden die betroffenen Grundstücke dauerhaft der Bebaubarkeit entzogen.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt den Änderungsbereich als Waldfläche gem. §5 Abs. 2 Nr. 9 und 10 BauGB dar. Weiterhin enthält der FNP einen Schutzgebietsvorschlag für diese Fläche, sie ist als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ auszuweisen. Das Deckblatt Nr. 12 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **2.3 Landschaftsplan**

Der rechtsgültige Landschaftsplan der Stadt Landshut stellt den Änderungsbereich als Waldfläche gem. §5 Abs. 2 Nr. 9 und 10 BauGB dar. Das hier liegende kartierte Biotop Nr. 49 wird dargestellt, ebenso die Zielsetzung „Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente“. Schließlich enthält der LP für den Änderungsbereich einen Schutzgebietsvorschlag, sie ist als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ auszuweisen.

## **2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der seit 22.03.1976 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ setzt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen als „reines Wohngebiet“ in offener Bauweise fest. Wahlweise können hier Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen mit zwei Geschossen als Höchstgrenze errichtet werden. Dabei darf für Baukörper mit einem Vollgeschoss eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 nicht überschritten werden. Weiterhin darf das Dachgeschoss zwar ausgebaut sein, aber kein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Bayerischen Bauordnung sein. Für Baukörper mit zwei Vollgeschossen sind maximal eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht limitiert.

Durch die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, Grund- und Geschossflächenzahlen ist eine Ausnutzung möglich, die dem vorherrschenden Siedlungscharakter widerspricht und städtebaulich nicht gewünscht ist.

Vor diesem Hintergrund wurde der Bebauungsplan durch das seit 03.02.1997 rechtskräftige Deckblatt Nr. 7 geändert, der nunmehr Hausgruppen ausschließt und je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässt. Die GRZ wird auf maximal 0,26, die GFZ auf maximal 0,52 limitiert.

Das westlich an den Änderungsbereich angrenzende Deckblatt Nr. 5 legt die Wendeanlage mit einer kleinen öffentlichen Grünfläche, die Weiterführung des Drösselweges als Fußweg sowie die bauliche Ausdehnung auf der Fl.-Nr. 523 fest.

## **2.5 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“**

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt nachdem im Rahmen der Änderung kein Baurecht erzeugt wird. Vielmehr werden durch diese Maßnahme der Innenentwicklung die bestehenden Waldflächen lediglich durch entsprechende Anpassung der Festsetzungen (Flächen für Wald) gesichert und damit die Vorgaben des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes - Waldfläche mit Biotop Nr. 49, Zielsetzung „Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente“ umgesetzt. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verdichtung der Innenbereichsflächen im städtischen Raum und insbesondere im Bereich des Südbahnhofes ist diese Kompensationsmaßnahme eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Insofern wird durch die Aufstellung des Bebauungsplandeckblattes auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind keinerlei Eingriffe zu erwarten. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

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

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

Das Planungsgebiet liegt in Landshut im Stadtteil Achdorf und umfasst ca. 4797 m<sup>2</sup>. Es wird begrenzt im Norden durch den mit Kfz befahrbaren Teil des Drosselweges mit der vorgehaltenen Fläche für eine Wendeanlage, im Osten durch die Habichtstraße. Im Süden und Südwesten schließt der Sperlingsweg mit Wohnbebauung und Gartenflächen an. Im Nordwesten grenzen große gärtnerisch gestaltete Grundstücke an.

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

Das Gelände des Änderungsbereiches steigt von Osten (ca. 420 m ü. NN) nach Westen (ca. 440 m ü. NN) an. Zur Geologie liegen keine aktuellen Aussagen vor, diese sind vor der Art der angestrebten Änderung jedoch auch nicht relevant.

Die unter 3.1 bereits erwähnte vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus kleinteiliger Individualbebauung aus Einzel- bzw. Doppelhäusern, zum Teil auch mit mehreren Wohneinheiten.

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

Die Umgriffsfläche die dem Naturraum Isar-Inn-Hügelland zuzuordnen ist, enthält ausschließlich Flurstücke mit dichtem Baumbestand. Dieser wurde bereits im Vorgriff auf die Bebauungsplanänderung vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut begutachtet und als Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes eingestuft.

Weiterhin ist die Fläche als Biotop Nr. LA-0049 erfasst und in der Biotopbeschreibung dargestellt als „Großer, dichter Gehölzbestand auf nordwest- und nordost-exponiertem Hang mit einzelnen älteren Eichen, Buchen u. a. Gehölzen sowie sehr viel Eichen- und Spitzahornsämlingen und –jungwuchs, z. T. auch Buchenverjüngung. Einzelne Eiben im Unterwuchs sind als Besonderheit anzusehen. Die Strauchschicht ist lückig, ebenso die Krautschicht, je nach Bestandsdichte sogar sehr schwach ausgebildet. Arten wie Leberblümchen, Türkenbund und Waldmeister weisen auf die Bodenreife hin, dichter Efeubewuchs bedeckt den Boden. Vielschichtiger, reich strukturierter Bestand auf reifem Standort, wertvoll für das Ortsbild, zum Bodenschutz und für den Artenschutz.“ Aufgrund des Strukturreichtums, der Seltenheit im Stadtgebiet und der Bedeutung für das Stadtbild/zur Stadtgliederung wird im Rahmen der Biotopkartierung der Schutzvorschlag ausgesprochen, die Fläche als Landschaftsbestandteil auszuweisen. Weiterhin ist keine Beeinträchtigung erkennbar und auch keine Pflege oder Sicherung nötig.

### **4. Planungskonzept**

#### **4.1 Allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan entnommen werden.

Der Änderungsbereich enthält ausschließlich Flächen mit der Festsetzung „Fläche für Wald“ auf der Grundlage § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB zur Sicherung des o.g. Gehölzbestandes.

## **4.2 Erschließung**

Die vorhandenen Erschließungsstrukturen im Hinblick auf Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen, Leitungstrassen, Feuerwehr, Abfallentsorgung werden von der angestrebten Änderung der Bauleitplanung in diesem Bereich nicht tangiert.

Lediglich zwei Trassen für Abwasserkanäle verlaufen mittig bzw. am westlichen Rand durch den Geltungsbereich. Beide Trassen sind unter Berücksichtigung der Schutzstreifenbreite als „Hinweis durch Planzeichen“ auf dem Plan dargestellt. Diese Kanaltrassen sind vor geplanter Aufforstung zu schützen. Wilder Aufwuchs im Rahmen der spontanen Entwicklung des Biotops wird vom Leitungsträger, Stadtwerke Landshut, geduldet.

## **4.3 Belange der Deutschen Bahn AG**

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wies die Deutsche Bahn AG darauf hin, dass künftige Aus- und Umbaumaßnahmen, sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren sind.

Alle Neupflanzungen/Bepflanzungen im Nachbargelände von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Bei Bepflanzung ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (u.a. Rückschnitt) ständig zu gewährleisten.

Die Deutsche Bahn AG weist auf die Verkehrssicherungspflicht (§823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

## **5. Energiekonzept und Klimaschutz**

Die angestrebte Änderung der Bauleitplanung in diesem Bereich hat keine unmittelbaren Berührungspunkte zur Thematik Energiekonzept und Klimaschutz.

## **6. Bodenverhältnisse**

Im Rahmen der angestrebten Änderung der Bauleitplanung in diesem Bereich zeichnet sich keine Notwendigkeit ab, eine Baugrunduntersuchung erstellen zu lassen. Durch die Umsetzung der getroffenen Festsetzungen erfolgt kein Eingriff in den Boden, d. h. es sind keine Aussagen zu den Punkten Baugrund und Hangstabilität, Hochwasser, Grundwasser und Versickerung, Baugrube und Wasserhaltung, Aufschüttungen und Abgrabungen, Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial sowie Oberbodensicherung erforderlich.

## **7. Immissionsschutz**

Im Rahmen der angestrebten Änderung der Bauleitplanung in diesem Bereich zeichnen sich keine zusätzlichen Betroffenheiten in Bezug auf den Schallschutz, sowie weitere Immissionen (z. B. Erschütterungen aus der benachbarten Bahntrasse etc.) ab. Auch in Bezug auf Altlasten sowie Kampfmittel zeichnen sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Erfordernisse ab.

## **8. Bodenordnung**

Die Flurstücke 495, 495/8, 495/9 sowie 90/29 im Änderungsbereich wurden bereits von der Stadt Landshut erworben und befinden sich in städtischer Hand. Die Flurstücke 495/14 sowie 90/26 wurden nicht erworben und befinden sich nach wie vor in Privatbesitz. Durch die Eintragung von entsprechenden Dienstbarkeiten wurde für die beiden Flurstücke jedoch bereits ein Bauverbot grundbuchrechtlich gesichert. Somit ergeben sich im Hinblick auf die Bodenordnung keine Erfordernisse aus der vorliegenden Deckblattänderung.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Bodendenkmäler**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

#### **„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern**

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

[...]

#### **Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern**

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

[...]"

## **10. Auswirkungen der Planung**

Nachdem das durch die rechtsgültige Bauleitplanung fixierte Baurecht auf den betreffenden Flächen zurückgenommen wird und ausschließlich Waldflächen festgesetzt werden ergibt sich keine Veränderung der Einwohnerzahl durch die Deckblattänderung.

## **11. Flächenbilanz**

**Geltungsbereich**

**4797 m²**

## 12. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landshut, den 23.03.2022  
STADT LANDSHUT

*Putz*

Putz  
Oberbürgermeister



Landshut, den 23.03.2022  
BAUREFERAT

*Doll*

Doll  
Ltd. Baudirektor

*gp*

