

# **Bebauungsplan 08-27**

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

**Bayerischer Bauernverband, Landshut**  
mit E-Mail vom 06.04.2021

Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes (Kreisverband Landshut) bestehen keine Bedenken gegen den aktuellen Stand der Planung.  
Hinweise zu Emissionen aus der umliegenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Felder und Wiesen sind bereits eingearbeitet.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München**  
mit E-Mail vom 14.04.2021

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

## **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

„Gegen die Planung bestehen aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Innerhalb des Verfahrensgebietes befindet sich jedoch folgendes Baudenkmal:

**Hagrainer Straße 71.** Ehem. Bauernhaus, erdgeschossig, mit Krüppelwalm, 1. Hälfte 19. Jh.

Sofern an dem Baudenkmal oder in dessen Nähe ein Erlaubnis- oder Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, bittet das Landesamt für Denkmalpflege jeweils gehört zu werden.“

## **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

**D-2-7439-0038**, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Außerdem fanden unweit des nordöstlichen Bereichs des Bebauungsplanes im Jahre 2017 archäologische Untersuchungen statt, bei denen mehrere vorgeschichtliche Siedlungsruben freigelegt wurden.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem**

**eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/konservatorische\\_ueberdeckung\\_bodendenkmaeler\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf)

sowie

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf), 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

([https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)) sowie unserer Homepage

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmaeler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmaeler.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4.

November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die sich im Geltungsbereich befindlichen Baudenkmäler und die sich daraus ergebenden Verpflichtungen gem. Art. 4 bis 6 DSchG waren bereits unter den Hinweisen durch Text, Nr. 6 in den Bebauungsplan integriert.

Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die sich in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befindlichen Bodendenkmäler wurden als Hinweise durch Planzeichen in den Bebauungsplan integriert. Der in der Stellungnahme genannte Textbaustein wurde in die Hinweise durch Text integriert.

**Regierung von Niederbayern, Landshut**  
mit E-Mail vom 19.04.2021

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“, um die vorhandene Siedlungsstruktur im Planungsgebiet zu erhalten und zugleich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung zu schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Da das Plangebiet jedoch mehrere kartierte Biotope umfasst und in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 20 sowie ein Landschaftsschutzgebiet hineinreicht, ist der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde besonderes Gewicht beizumessen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes wurden umfassend mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die sich innerhalb und im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes befindlichen Schutzgebiete und Biotope waren bereits in den Bebauungsplan als Hinweise sowie in die Begründung integriert. Die Schutzgebiete werden auch weiterhin komplett von Bebauung freigehalten.

Im Hinblick auf die Artenschutz- und Biotopkartierung ist anzumerken, dass eine Aktualisierung geplant ist und diese vsl. bis 2025 abgeschlossen wird. Es wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass bis zur Fertigstellung die derzeit vorhandene Kartierung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde konkret für das jeweils betroffene Grundstück zu aktualisieren ist, sobald die Bebauung des

Grundstückes ansteht und ein Bauantrag eingereicht wird. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis durch Text in den Bebauungsplan integriert.

Zu den Vorgaben aus dem Regionalplan ist anzumerken, dass das landwirtschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 20 „Stadtnahes Hügelland“ das Planungsgebiet nur randlich außerhalb der überbaubaren Flächen (v.a. im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Hügelland zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg (Tal Josaphat)“) tangiert und somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht. Der regionale Grünzug Nr. 4 „Salzdorfer Tal und angrenzendes Hügelland“ weist sogar einen größeren Abstand zum Planungsgebiet auf.

### **Regionaler Planungsverband, Landshut** mit E-Mail vom 20.04.2021

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“, um die vorhandene Siedlungsstruktur im Planungsgebiet zu erhalten und zugleich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung zu schaffen.

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Da das Plangebiet jedoch mehrere kartierte Biotope umfasst und in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 20 sowie ein Landschaftsschutzgebiet hineinreicht, ist der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde besonderes Gewicht beizumessen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes wurden umfassend mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die sich innerhalb und im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes befindlichen Schutzgebiete und Biotope waren bereits in den Bebauungsplan als Hinweise sowie in die Begründung integriert. Die Schutzgebiete werden auch weiterhin komplett von Bebauung freigehalten.

Im Hinblick auf die Artenschutz- und Biotopkartierung ist anzumerken, dass eine Aktualisierung geplant ist und diese vsl. bis 2025 abgeschlossen wird. Es wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass bis zur Fertigstellung die derzeit vorhandene Kartierung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde konkret für das jeweils betroffene Grundstück zu aktualisieren ist, sobald die Bebauung des Grundstückes ansteht und ein Bauantrag eingereicht wird. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis durch Text in den Bebauungsplan integriert.

Zu den Vorgaben aus dem Regionalplan ist anzumerken, dass das landwirtschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 20 „Stadtnahes Hügelland“ das Planungsgebiet nur randlich außerhalb der überbaubaren Flächen (v.a. im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Hügelland zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg (Tal Josaphat)“) tangiert und somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht. Der regionale Grünzug Nr. 4 „Salzdorfer Tal und angrenzendes Hügelland“ weist sogar einen größeren Abstand zum Planungsgebiet auf.

### **Stadtwerke Landshut** mit Schreiben vom 19.04.2021

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

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

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 genügen Flächen zur Versickerung der anfallenden NW bereitstehen. Vormalig 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 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./m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen. Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt.

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.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:

Im Bebauungsplan waren bereits textliche Hinweise bezüglich der Empfehlung zur Erstellung von Baugrundgutachten und zu den Vorschriften und Regel im Falle der Niederschlagswasserversickerung integriert. Die Anregungen aus der Stellungnahme wurden zusätzlich in die Hinweise durch Text und in die Begründung aufgenommen.

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut**  
mit E-Mail vom 22.04.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bereich Landwirtschaft:

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe

- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen fallen zum Planungsgebiet hin ab und weisen eine erhöhte Erosionsgefahr auf. Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität weiter zu. Dadurch können zunehmend häufig Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken - auch im Planungsgebiet - zunehmen. In der Planung sollte dies entsprechend berücksichtigt werden. Bauwerber sollten auf die mögliche Überschwemmungsgefahr hingewiesen werden, um vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung der Gebäude zu treffen!

Bereich Forsten:

Teilweise befindet sich innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (z.B. auf den Grundstücken mit der Flurnummer 832/5, 838, 838/3 und 840 der Gemarkung Hoheneggkofen) und teilweise daran angrenzend (z.B. auf dem Grundstück mit der Flurnummer 818 der Gemarkung Hoheneggkofen) Wald nach § 2 Bundeswaldgesetz im Zusammenhang mit dem Art. 2 Abs. 1 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG). Somit ist Wald mittelbar, beziehungsweise indirekt, betroffen.

Bei dem Wald handelt es sich um verschiedenartig strukturierte Waldbestände, unter anderem zusammengesetzt aus Buche, Ahorn, Esche und Kiefer. Die Höhe der Bäume beträgt bis rund 30 Meter.

Der Abstand zwischen der Baugrenze und den vorhandenen Waldbeständen beträgt teilweise nur wenige Meter. Somit befindet sich vorhandene Bebauung und zukünftig bebaubare Fläche in Bereich der Baumwurfzone der vorhandenen Waldbestände.

In den Waldbeständen befinden sich Bäume, die wenig vital sind. Insbesondere trifft dies auf die Baumart Esche zu. Von diesen Bäumen können Teile des Baumes jederzeit abbrechen. Auch das Umstürzen dieser Bäume ist jederzeit möglich. Somit geht vom Wald für bestehende Gebäude und für zukünftig überbaubare Flächen in Teilbereichen eine konkrete, drohende Gefahr aus.

Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass auch gesunde Bäumen, insbesondere durch Sturm oder Schnee, umstürzen oder Baumkronen oder Kronenteile abbrechen.

Damit keine zusätzlichen Gefahren von Personen- und Sachschäden geschaffen werden, sollte innerhalb der Baumwurfzone des Waldes, zusätzlich zu der bestehenden Bebauung, keine weitere Bebauung möglich sein. Dies bedeutet, dass die zukünftige Baugrenze, sofern noch keine Bebauung vorhanden ist, einen Abstand von rund 30 Metern zum vorhandenen Wald benötigt.

Mit einem solchen Abstand treten auch keine zusätzlichen Bewirtschaftungerschwernisse für den Waldbesitzer ein. Bewirtschaftungerschwernisse 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.

Konkrete Vorschläge zur Gestaltung der Baugrenze können, aufgrund des hohen Detailgrades, am besten im Gespräch erläutert werden.

Im Übrigen bestehen von forstlicher Seite keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Bereich Landwirtschaft:

Der Bebauungsplan Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“ erweitert die bebaubaren Bereiche gegenüber dem bisher zulässigen Maß nicht weiter in Richtung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Bebauungsplan werden zudem keine Regelungen getroffen zu Gehölzpflanzungen getroffen; die Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 gelten damit unverändert auch im Planungsgebiet. Insofern hat die gegenständliche Bebauungsplanaufstellung keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung.

Die Thematik möglicher Überflutungen und Erosionsgefahren aus den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wurde in die Hinweis durch Text mit aufgenommen.

Zu Bereich Forsten:

Um die Thematik genauer abschätzen zu können, fand am 06.07.2022 ein Ortstermin mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie dem FB Naturschutz und dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut statt. Die in der Stellungnahme formulierten forstwirtschaftlichen Belange wurden anschließend soweit im Rahmen der Abwägung geboten in den nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Der jetzige Entwurf beinhaltet überwiegend die bereits gem. Beschluss vom 05.03.2021 enthaltenen überbaubaren Flächen. Diese sind worden um zwei kleine Bereiche auf der Fl.Nr. 2549/5 der Gem. Landshut sowie auf der Fl.Nr. 832/21 der Gem. Hoheneggkofen. Der Grund für die bisherige Nichtberücksichtigung der Fläche auf der Fl.Nr. 2549/5 war der flächendeckende Baumbestand auf dem hangaufwärts liegenden Teil des Grundstücks und die damit verbundene Baumfallthematik. Im Gegensatz zu anderen Flächen, die von dieser Thematik betroffen sind, befinden sich aber sowohl der Erweiterungsbereich als auch der mit Bäumen bestandene Hangbereich auf demselben Grundstück. Zudem hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten den dortigen Baumbestand nicht als Wald einstuft. Den Eigentümern ist die Baumfallproblematik inkl. der Notwendigkeit, im Falle der Bebauung geeignete privatrechtliche Regelungen treffen müssen, bewusst. Daher kann die o.g. Fläche nun als überbaubar festgesetzt werden; die mit Bäumen bestandenen Flächen bleiben überwiegend wie bisher nicht bebaubar. Für die Fl.Nr. 832/21 ist zwischenzeitlich ein Bauantrag eingereicht worden, der einer bereits vor der Bebauungsplanaufstellung genehmigten Bauvoranfrage entspricht. Auch gegenteilige Festsetzungen im Bebauungsplan würden einer Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages nicht entgegenstehen. Daher wurden die überbaubaren Flächen auf die für die Bebauung relevanten Flächen der Fl.Nr 832/21 erweitert. Demgegenüber wurden entsprechend der Einschätzung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und analog den Ergebnissen des gemeinsamen Ortstermines kleinere nicht überbaute Teilflächen der Fl.Nrn. 818/8 und 832/5 bzw. der Fl.Nrn. 840/2 und 840/3, alle Gem. Hoheneggkofen aus den überbaubaren Flächen herauszunehmen, da diese bzw. hangaufwärts liegende Flächen (Baumwurf) als Wald eingestuft worden sind. Weiterhin mit einbezogen in die überbaubaren Flächen bleiben dagegen bereits bebaute Flächen, die sich hangabwärts von Baumbestand innerhalb naturnaher Teilflächen des vorhandenen Landschaftsbestandteiles im Bereich des Südhanges Moniberg-Höglberg befinden; hier impliziert der Bebauungsplan aufgrund des baulichen Bestandes keine Verschlechterung für die Eigentümer von hangaufwärts liegenden baumbestandenen Grundstücken.

**LBV Landshut, Tiefenbach**  
mit Benachrichtigung vom 22.04.2021

Das Planungsgebiet und dessen unmittelbare Umgebung weisen zumindest in Teilbereichen eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Mehrere naturschutzfachlich geschützte Lebensraumtypen sind bekannt und mit dem Vorkommen einer ganzen Reihe zum Teil streng geschützter Arten ist zu rechnen. Gemäß Abschnitt 3.3 der Begründung ist die im Planungsgebiet vorliegende

Datengrundlage sehr schwach: Es fehlt eine flächenscharfe Abgrenzung der geschützten Biotope und die Biotopkartierung ist 30 Jahre alt. Wir sehen eine der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit des Gebietes angemessene Datengrundlage als unverzichtbare Voraussetzung für eine Überplanung und halten daher zunächst die Durchführung entsprechender Erhebungen für erforderlich. Die in der Begründung diskutierte Option, naturschutzfachliche Daten erst im Rahmen nachgeordneter Einzelverfahren zu erheben, halten wir nicht für zielführend: Zum einen muss aufgrund der hohen Vernetztheit und Strukturvielfalt des Planungsgebietes auch bei Einzelverfahren die naturschutzfachliche Gesamtsituation berücksichtigt und bewertet werden können. Zum anderen ist die Kenntnis der Gesamtsituation auch deshalb erforderlich, um mögliche Summationswirkungen von Eingriffen abschätzen zu können.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Anliegen des Landesbundes für Vogelschutz wurde mit dem FB Naturschutz der Stadt Landshut diskutiert und auch vor Ort begutachtet. Im Hinblick auf die Artenschutz- und Biotopkartierung ist anzumerken, dass eine Aktualisierung geplant ist und diese vsl. bis 2025 abgeschlossen wird. Es wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass bis zur Fertigstellung die derzeit vorhandene Kartierung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde konkret für das jeweils betroffene Grundstück zu aktualisieren ist, sobald die Bebauung des Grundstückes ansteht und ein Bauantrag eingereicht wird. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis durch Text in den Bebauungsplan integriert.

**Wasserwirtschaftsamt Landshut**  
mit E-Mail vom 23.04.2021

Mit Schreiben vom 19.03.2021 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Wild abfließendes Wasser / Starkregen:

Bei der Planung ist aufgrund der Hanglage die Thematik wild abfließendes Wasser bei Starkregen, evtl. Fließwege, negative Auswirkungen auf Dritte durch die Planung zu berücksichtigen.

Die Verantwortung hierzu trägt der Bauherr.

Zu Nr. 6 Bodenverhältnisse der Begründung:

3. Absatz: "Anmoorige und torfhaltige Böden." ab hier kann der Text entfallen, da der Umgriff des BP nicht im Isartal liegt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu wild abfließendes Wasser / Starkregen:

Die Thematik wurde in die Hinweise durch Text unter Punkt 2 übernommen.

Zu Nr. 6 Bodenverhältnisse der Begründung:

Der Punkt 6 der Begründung wurde entsprechend den Anregungen aus der Stellungnahme überarbeitet.

**Bund Naturschutz, Landshut**  
mit Schreiben vom 23.04.2021

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:  
Wir stimmen dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Umweltschutz**  
mit Schreiben vom 29.04.2021

---

**Stellungnahme Klimaschutz:**

Aus der Sicht des Klimaschutzmanagements bestehen gegen den geplanten einfachen Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Dem Klimagutachten des DWD für die Stadt Landshut aus dem Jahr 1996 und den Ausführungen des ABSP aus dem Jahr 1998 lässt sich folgendes entnehmen:

„Insbesondere die südlich der Hagrainer Str. liegenden geneigten Acker- und Grünfläche sind ein Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kaltluft fließt zur Hagrainer Straße hin ab. Im Hagrainer Tal sind Hindernisse in Form von Gebäuden vorhanden. Es kommt deshalb im Talboden zum Anstau der Kaltluft. Die Kaltluftströme sind jedoch so stark, dass die Hindernisse im Talraum überströmt werden. Das Tal als Ventilationsbahn mit hoher Bedeutung führt Talabwinde bis zur Talmündung.“

Seit den Untersuchungen im Rahmen des Klimagutachtens hat sich durch weitere Bebauung und damit Schaffung weiterer Hindernisse für abfließende Kaltluft und Talabwinde die oben beschriebene Situation im Plangebiet bereits verschlechtert.

Weitere Verdichtung der Bebauung würde die klimatische Ausgleichswirkung des Tals weiter einschränken und sollte daher möglichst vermieden werden. Findet Nachverdichtung statt, ist auf eine lockere Bebauung und niedrige Gebäudehöhen zu achten, um Hinderniswirkungen möglichst gering zu halten.

Die geplanten Festsetzungen stellen für den Belang „Klima“ dahingehend eine Verbesserung gegenüber der Situation bei Nicht-Aufstellung und der in diesem Fall im Innenbereich möglichen Bebauungsszenarien dar.

**Stellungnahme Immissionsschutz:**

Aus Sicht des Immissionsschutzes müssen unter C:Festsetzungen durch Text folgende Festsetzungen (rot markiert) ergänzt bzw. überarbeitet werden:

„5. Immissionsschutz

Wärmepumpen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben (erforderlicher Schalleistungspegel  $LWA \leq 50$  dB(A)).

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel dürfen an den nächstgelegenen immissionsorten die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Fassung von 26.08.1998) der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AW vom 01.06.2017, nicht überschreiten:

Immissionsorte im WA: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A)

nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden.

Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.

Hinweis: Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes)

## 6. Schallschutz

Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist entsprechend den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen DIN 4109—1 auszuführen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße  $R'w$  sind zu ermitteln und zu gewährleisten.“

Beschluss: 9 : 0

Von der bezüglich dem Themenbereich Klimaschutz zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Immissionsschutz:

Die Festsetzung durch Text, Nr. 5 wurde entsprechend den Anregungen der Stellungnahme ergänzt. Der in der Stellungnahme geforderte Punkt 6 wurde in die Nr. 5 mit integriert.

**Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Naturschutz**  
mit Schreiben vom 28.04.2021

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“ nimmt der Fachbereich Naturschutz wie folgt Stellung:

Folgende Schutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen:

- Landschaftsbestandteil „Südhang Moniberg-Höglberg“, rechtskräftig gemäß Verordnung vom 25.07.2005
- Landschaftsschutzgebiet „Hügelland zwischen der Wilhelm-Hauff—Straße und Sallmannsberg (Tal Josaphat)“, rechtskräftig gemäß Verordnung vom 23.08.2013

Folgende Biotope liegen im geplanten B-Plan, bzw. grenzen unmittelbar an den geplanten Geltungsbereich an:

- LA-0081-002: Buchenwald und Laubmischwald,
- LA-0129-001: Gehölzbestand beidseitig der Straße mit Hohlwegcharakter (außerhalb),
- LA-0130-001: Gehölzbestände und verbuschende Obstwiesen mit dazwischenliegenden
- Ruderalfluren und extensiven Mähwiesen (teilweise außerhalb),
- LA-132-001: extensiv genutzte Schafweide an der Hangkante östlich der Filsermayrstraße (teilweise außerhalb des Geltungsbereiches),
- LA-133-001: bis ca. 6 m tief eingeschnittener Hohlweg mit gut strukturiertem Gehölzbestand (teilweise außerhalb),
- LA-134: Magerwiese auf südexponierter Böschung (außerhalb),
- LA-0137-001: Eichengruppe am Vogelherd und Laubgehölzbestand mit geringem Koniferenanteil auf südexponiertem Hang mit unterschiedlicher Altersstufung (außerhalb)
- LA-0138-001: schöne zweistämmige Eiche „Am Vogelherd“
- LA-0139-001: Ehemaliger Obstgarten mit alten Obstbäumen und dichtem, spontanem Gehölzaufwuchs mit nitrophiler Krautschicht
- LA-0140-001: verschiedene Wiesen- und Trockenstandorte an südwestexponiertem Hang am Moniberg,

- LA-0140-002: verschiedene Wiesen- und Trockenstandorte an südwestexponiertem Hang am Moniberg,
- LA-0141-001: dichter, strukturreicher Gehölzbestand auf südwestexponiertem Hang mit bewegtem Mikrorelief (teilweise außerhalb)

Die Eintragungen in die Biotopkartierung bedürfen wegen ihres Alters dringend einer Aktualisierung (vgl. Beschluss des Umweltsenats vom 14.04.2021). Vorliegend konnte keine Überprüfung der Richtigkeit der Eintragungen, insbesondere mit Blick auf den gesetzlichen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG), vorgenommen werden. Dies erscheint mit Blick auf den beabsichtigten Festsetzungsinhalt des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und der daraus resultierenden Erfordernisse der naturschutzfachlichen Beurteilung (noch) nicht zwingend erforderlich.

Naturdenkmäler sind im geplanten B-Planbereich nicht vorhanden. Angrenzend auf dem Grundstück Am Vogelherd 28 ist eine Stieleiche als Naturdenkmal geschützt.

Zu berücksichtigen ist, dass das Gebiet im Regionalplan der Region 13 „Landshut“ (Bl Natur u. Landschaft) Teil eines „regionalen Grünzuges“ ist und in der Tekturkarte zur Karte 3 „Landschaft und Erholung“ als „landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ ausgewiesen ist.

#### Landschaftlich lässt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt beschreiben:

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Landshut wird das Tertiärhügelland im Süden und Südosten des Stadtgebietes mit hauptsächlich nach Westen und Süden ausgerichteten Steilhängen und dem verzweigten Talnetz bzw. den asymmetrischen Taiquerschnitten näher beschrieben.

Das Hagrainer Tai ist aus heutiger Sicht Teil einer „historisch gewachsenen Kulturlandschaft“ (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG). An der durch das besagte Tal verlaufenden Hagrainer Straße, deren Bestand bis in die Zeit vor der Stadtgründung im Jahr 1204 nachgewiesen ist, hat sich im Laufe der Jahrhunderte, vermehrt ab den 1930er Jahren, eine gehäufte Bebauung entwickelt, die heute überwiegend aus Einfamilienhäusern mit vergleichsweise großzügig dimensionierten Hausgärten besteht. Ursprünglich handelt es sich um ein nur spärlich bebautes Gebiet mit überwiegend land- und forstwirtschaftlicher Nutzung. In vergangenen Jahrhunderten wurde dort sogar Weinbau betrieben.

Im hier gegenständlichen Gebiet handelt sich bei den unbebauten Flächen um einen Biotopkomplex aus naturnahen und strukturreichen Gehölzbeständen, Gebüsch, verwilderten Obstwiesen, Magerstandorten, extensiven Wiesen und Einzelbäumen am Südhang des Monibergs und des Höglbergs. Die privaten Grundstücke und Wegeflächen sind zum Teil naturnah bzw. naturnah gärtnerisch genutzt und werden teilweise von den kartierten Biotopen überlagert oder stehen im engen räumlichen Zusammenhang zu den angrenzenden kartierten Biotopen bzw. den nach Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen. Es handelt sich deshalb dabei um einen für das Stadtgebiet einzigartigen Biotopkomplex.

Die hohe naturschutzfachliche Wertigkeit begründet sich auf die Bedeutung des Lebensraumes für die an diese besonderen Standorte gebundenen seltenen Tier- und Pflanzenarten sowie als Verbundelement im städtischen Biotopverbundsystem zwischen den Biotopen im Tertiären Hügelland und den Isarhangleiten und als Gliederungselement im Orts- und Landschaftsbild des Monibergs und des Höglbergs.

Ein weiterer Punkt dem besondere Bedeutung beigemessen wird, ist die Bedeutung des Gebietes für die Erholung der Stadtbewohner. Demnach gilt es vor allem, die Schönheit, Vielgestaltigkeit und die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen sowie den besonderen Erlebniswert des Gebietes zu bewahren. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere für die Biodiversität und für den Biotopverbund ist zu erhalten, durch geeignete Maßnahmen zu entwickeln oder wiederherzustellen.

#### Besonders geschützte Tier— und Pflanzenarten:

Artenschutzrechtlich sind vor allem Vögel (z. B. Gartenrotschwanz, Wendehais) und Reptilien (z. B. Schlingnatter, Zauneidechse) relevant, aber auch Tag- und Nachtfalter, Fledermäuse und ev. totholzbewohnende Käferarten.

Die Daten der Artenschutzkartierung sind meistens über 30 Jahre alt. Bezüglich des Artenschutzes ist eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erforderlich. Nachdem die Daten der Arten veraltet sind, ist eine entsprechende Kartierung der relevanten Tiergruppen erforderlich. Auch die Biotopkartierung ist über 30 Jahre alt, sodass eine Vegetationsaufnahme mit Erfassung "der wertbestimmenden und geschützten Pflanzenarten erforderlich ist, insbesondere die Abgrenzung der Biotoptypen und gesetzlich geschützten Biotope.

#### Fazit:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich des Hagrainer Tales wird aus Gründen des Naturschutzes begrüßt, um dem wachsenden Baudruck auf den unbebauten, teilweise geschützten und schwierig zu erschließenden Hangbereichen durch planungsrechtliche Regulierung wirksam Einhalt zu gebieten. Mit der vorgesehenen Abgrenzung der überbaubaren Fläche besteht Einverständnis, da die aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Bereiche zum größten Teil außerhalb der mit vorstehend zitierten Verordnungen festgesetzten Schutzgebiete liegen, in denen es verboten ist, bauliche Anlagen aller Art zu errichten, zu ändern oder ihre Nutzung zu ändern. Dennoch sollten auch die teilweise sehr wertvollen Bereiche außerhalb der Schutzgebiete von weiterer Bebauung möglichst freigehalten werden.

#### Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“ wird eng mit dem FB Naturschutz abgestimmt; es haben hierzu auch bereits mehrere Ortsbegehungen mit der Fachkraft für Naturschutz stattgefunden.

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf, wie er auch vom Bausenat am 28.01.2022 als weiter zu verfolgende Variante beschlossen wurde, folgt den vom FB Naturschutz formulierten Belangen. Der jetzige Entwurf beinhaltet die bereits gem. Beschluss vom 05.03.2021 enthaltenen überbaubaren Flächen, nur erweitert um einen kleinen Bereich auf der Fl.Nr. 2549/5 der Gem. Landshut sowie den Bereich auf der Fl.Nr. 832/21 der Gem. Hoheneggkofen, für den eine genehmigte Bauvoranfrage vorhanden ist.

Demgegenüber wurden entsprechend der Einschätzung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und analog den Ergebnissen eines gemeinsamen Ortstermines am 06.07.2021 kleinere nicht überbaute Teilflächen der Fl.Nrn. 818/8 und 832/5 bzw. der Fl.Nrn. 840/2 und 840/3, alle Gem. Hoheneggkofen aus den überbaubaren Flächen herauszunehmen, da diese bzw. hangaufwärts liegende Flächen (Baumwurf) als Wald einzustufen wären.

Mit einbezogen in die überbaubaren Flächen wurden dagegen wie auch bereits im am 05.03.2021 gebilligten Entwurf bereits bebaute Flächen, die sich hangabwärts von Baumbestand innerhalb naturnaher Teilflächen des vorhandenen Landschaftsbestandteiles im Bereich des Südhanges Moniberg-Höglberg befinden; hier impliziert der Bebauungsplan aufgrund des baulichen Bestandes keine Verschlechterung für die Eigentümer von hangaufwärts liegenden baumbestandenen Grundstücken.

Die sich innerhalb und im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes befindlichen Schutzgebiete und Biotope waren bereits in den Bebauungsplan als Hinweise sowie in die Begründung integriert. Die Schutzgebiete werden auch weiterhin komplett von Bebauung freigehalten.

Im Hinblick auf die Artenschutz- und Biotopkartierung ist anzumerken, dass eine Aktualisierung geplant ist und diese vsl. bis 2025 abgeschlossen wird. Es wurde mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz vereinbart, dass bis zur Fertigstellung die

derzeit vorhandene Kartierung in Absprache mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz konkret für das jeweils betroffene Grundstück zu aktualisieren ist, sobald die Bebauung des Grundstückes ansteht und ein Bauantrag eingereicht wird. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis durch Text in den Bebauungsplan integriert.

Zu den Vorgaben aus dem Regionalplan ist anzumerken, dass das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 20 „Stadtnahes Hügelland“ das Planungsgebiet nur randlich außerhalb der überbaubaren Flächen (v.a. im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Hügelland zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg (Tal Josaphat)“) tangiert und somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht. Der regionale Grünzug Nr. 4 „Salzdorfer Tal und angrenzendes Hügelland“ weist sogar einen größeren Abstand zum Planungsgebiet auf.

  
mit Schreiben vom 19.07.21

Einwendung zum Bebauungsplan Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“/ Antrag auf Ausweisung einer Teilfläche am Hangfuß unseres Grundstücks Fl.Nr. 2549/5 für ein EFH;  
unser Gespräch vom 19.07.2021:

vielen Dank für das konstruktive Gespräch, das wir heute mit Ihnen führen durften. Gerne tragen wir unsere Argumente für unseren Antrag auf eine maßvolle Nachverdichtung zur Ausweisung einer Teilfläche am Hangfuß unseres Grundstücks Fl.Nr. 2549/5 für die Bebauung mit einem EFH (für einen unserer Söhne) nun schriftlich vor. Die Ausweisung könnte sich an der Karte geplanter Grünbestand 5G9 vom 01.09.1987 orientieren, in der damals bereits eine Fläche für die Bebauung mit einem EFH am Hangfuß eingezeichnet wurde (vgl. Anlage 1).

#### Vorgeschichte:

Vor ca. drei Jahren besuchten wir das Bauamt Landshut, um allgemein zu klären, ob einer unserer Söhne im unteren Teil unseres Grundstücks ein Einfamilienhaus bauen dürfe. Ein zuständiger Mitarbeiter beantwortete die Frage mit einem eindeutigen Ja, da unser Grundstück baurechtlich im Innenbereich liege und verwies auf Bauten im angrenzenden Umfeld. Anschließend informierte er über eine mögliche Bauvoranfrage, eine Bebauung des Grundstücks mit einem zweiten Haus und eine eventuell spätere Teilung des Grundstücks.

Das voll erschlossene Grundstück Fl.Nr. 2549/5 wurde 1990 von uns käuflich erworben. Im Grundbuchamt stand es als „Gartenland“. Zur damaligen Zeit war es ein verwilderter Obstgarten mit Laubbäumen und einer breiten Grenzbepflanzung aus Fichten.

Von der Stadt Landshut wurde unserer Bausparkasse bestätigt, dass es in einem Wohngebiet liegt und bebaut werden kann. Bei der Festlegung des Einheitswertes und der Grundsteuer wurde es als normales Haus mit Grundstück im Stadtgebiet bewertet.

Die vom Bauamt geforderte Baumkartierung rund um das geplante Haus und die Einhaltung der Baumschutzverordnung war für uns kein Problem. Unser Holzhaus wurde naturschonend gebaut. Das Gebäude wurde dem Geländeverlauf angepasst, ohne große Abgrabungen und hohe Stützmauern und der Rohbau innerhalb einer Woche aufgestellt und eingedeckt. Das unbebaute Gelände wurde in der Folgezeit gärtnerisch genutzt. Seit 30 Jahren leben wir hier mit der Natur. Für uns sind die Bebauung eines naturnahen Grundstücks und Naturschutz kein Gegensatz.

In diesen 30 Jahren hat letztendlich oft die Natur über die Hangvegetation entschieden. Im Jahr 2004 zum Beispiel gab es im Stadtgebiet einen massiven Borkenkäferbefall bei den Fichten: wir mussten auf Anweisung des Amtes für Naturschutz (Referat 3) sämtliche 24 Fichten auf unsere Kosten fällen lassen. Eine Ersatzpflanzung wurde nicht angeordnet. Nach der Fällung der Bäume haben wir die freigewordenen Lücken, vor allem im flacheren südlichen Teil (Hangfuß entlang der Privatstraße und des

Grundstücks der [REDACTED] Fl. Nr. 2549/4) im ursprünglichen Sinn wieder als Obstgarten bepflanzt. Wir haben dabei alte abgestorbene Obstbäume ersetzt um den Charakter des Obstgartens zu erhalten. In diesem Grundstücksteil befindet sich auch ein kleiner Kinderspielplatz.

Argumente für die Ausweisung einer Teilfläche am Hangfuß zur Bebauung

1. Seit 1987 ist das Grundstück Fl.Nr. 2549/ 5 vom Vorbesitzer voll erschlossen. Bereits 1987 war das Grundstück vom Vorbesitzer [REDACTED] und seinen Nachbarn durch eine Privatstraße und einen privaten Kanal erschlossen worden. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2549/5 ist seit dieser Zeit ein Geh- und Fahrrecht und ein Kanalrecht für 2 Häuser notariell eingetragen. Ein Kanalanschluss wurde 1987 damals in den unteren Teil des Grundstückes verlegt, da laut Landschaftsplan 1986 eine Wohnbebauung am Hangfuß von den zuständigen Behörden (siehe Anlage 1) favorisiert wurde.

1990 wurde von der Unteren Naturschutzbehörde einer Bebauung im oberen Bereich zugestimmt, da bezüglich des Naturhaushalts der Standort des Hauses wegen der Größe des Grundstücks nur eine untergeordnete Rolle spiele bzw. ähnlich zu beurteilen sei wie eine Bebauung am Hangfuß.

2. Veränderung des Landschaftsplanes in den angrenzenden Grundstücken durch rege Bautätigkeit in den letzten 10 Jahren (vgl. Anlagen 2 - 4):

In den letzten zehn Jahren wurden die angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 821/6, 821/5 und 2548/2 geteilt und bebaut bzw. für bebaubar erklärt. Anbei drei Beispiele aus der unmittelbaren Nachbarschaft:

a) Fl.Nr. 821/ 6 ([REDACTED]) => Aufteilung in Grundstück Fl.Nr. 821/31 ([REDACTED]) und Grundstück Fl.Nr. 821/6 mit Neubau ([REDACTED]),

b) Fl.Nr. 2548/2 ([REDACTED]) => Aufteilung in Fl.Nr.2548/9 für geplanten Neubau ([REDACTED]) und Grundstück Fl.Nr. 2548/2 ([REDACTED])

c) Fl. Nr. 821/ 5 ([REDACTED]) => Aufteilung in 4 Bauplätze und Neubau der Privatstraße Fl.Nr. 821/34:

Fl.Nr. 821/30 mit Neubau ([REDACTED]) und zusätzliche Errichtung von 3 weiteren Gebäuden mit einer Grundfläche von ca. 240 qm, 500 qm und 200 qm bei: geplanter Neubau Fl.Nr. 821/31 ([REDACTED]), Neubau Fl.Nr. 821/5 ([REDACTED]), Neubau Fl.Nr. 821/ 36 ([REDACTED]) - siehe auch Bebauungsplan „Moniberg Süd - östlicher Bereich“.

Aus unserer Sicht wäre das Gleichbehandlungsprinzip verletzt, wenn bei unserem Grundstück anders vorgegangen würde als beispielsweise:

a) beim Grundstück 821/6. Ein Teil dieses Grundstück war in der Karte vom 01.09.1987 geschützt und wurde in der Zwischenzeit durch ein Einfamilienhaus bebaut.

b) beim Grundstück 821/5. In diesem ehemals geschützten Grundstück stehen jetzt 4 Häuser und ein neu gebauter Privatweg.

3. Unser Grundstück Fl.Nr. 2549/5 liegt im Innenbereich: Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans "HagrainerTal" ist von 2123 qm unseres Grundstücks nur ein sehr kleiner Teil als bebaubare Fläche und ein überwiegender Teil als geplanter Grünbestand eingezeichnet.

Die unbebaute Fläche unseres Grundstücks liegt jedoch im Innenbereich und ist wie eine Insel kreisförmig von bebauten bebaubaren Grundstücken umschlossen. Eine Bebauung im unteren Bereich unseres Grundstückes mit einem weiteren Einfamilienhaus für einen unserer Söhne in Anlehnung an den geplanten Grünbestand der Stadt Landshut vom 01.09.1987 (Anlage I) müsste möglich sein. Dies würde aus unserer Sicht einer maßvollen Nachverdichtung bei diesem 2123 qm großen Grundstück entsprechen. Wir und unsere Söhne wollen weiterhin auf unserem Grundstück naturnah leben. Ausgleichpflanzungen im oberen Bereich unseres Grundstücks angrenzend an das Grundstück 2549/3 ([REDACTED]) sind realisierbar.

Aus diesen Gründen beantragen wir die Ausweisung einer Teilfläche am Hangfuß unseres Grundstücks Fl.Nr. 2549/5 zur Bebauung-wie sie bereits 1987 von der Stadt Landshut Referat III favorisiert wurde (vgl. Anlage I).  
Gerne können wir eine Besichtigung vor Ort anbieten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Einwender möchte, wie in der Stellungnahme dargestellt, die Möglichkeit für den Bau eines zweiten Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 2549/5 offenhalten. Das Ansinnen wurde von der Stadtverwaltung auch bei Ortsterminen am 28.07.2021 und am 20.10.2021 überprüft mit dem Ergebnis, dass die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen auf den südlichen Teil des Grundstücks erweitert werden können, womit das vom Einwender avisierte zweite Haus nun zulässig wäre. Die diesbezügliche Abwägungsentscheidung wurde aus folgenden Gründen getroffen:

Die Hinzunahme dieser Fläche ist unkritisch, weil sie sich gesichert im Innenbereich gem. § 34 BauGB befindet und kaum Hangneigung aufweist. Der Grund für die bisherige Nichtberücksichtigung war der flächendeckende Baumbestand auf dem hangaufwärts liegenden Teil des Grundstücks und die damit verbundene Baumfallthematik. Im Gegensatz zu anderen Flächen, die von dieser Thematik betroffen sind, befinden sich sowohl der Erweiterungsbereich als auch der mit Bäumen bestandene Hangbereich auf demselben Grundstück. Zudem hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten den dortigen Baumbestand nicht als Wald einstuft. Den Eigentümern ist die Baumfallproblematik inkl. der Notwendigkeit, im Falle der Bebauung geeignete privatrechtliche Regelungen treffen müssen, bewusst. Daher kann die o.g. Fläche nun als überbaubar festgesetzt werden; die mit Bäumen bestandenen Flächen bleiben überwiegend wie bisher nicht bebaubar.

  
mit Schreiben vom 19.10.2021

Es wird Bezug genommen auf den Bebauungsplanentwurf Hagrainer Tal, der sich derzeit in der Prüfungsphase hinsichtlich Änderungen befindet.

Das Einfamilienhaus Filsermayrstraße 21 mit dem Energiestatus aus dem Jahr 1967 ist hinsichtlich der Heizungsanlage vollständig zu erneuern. Dafür ist eine Solaranlage hinter dem Haus an dem nach Süden ausgerichteten Hang nach Ansicht der Energieberaterin zu errichten. Benötigt wird dafür eine Fläche von ca. 5 Meter hinter dem Haus ab der dortigen Stützmauer nach oben. Bei der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes wurde das Schutzgebiet etwa 25 Meter oberhalb angesetzt. Es wird freundlich gebeten den Bebauungsplanentwurf dahin abzuändern, im rückwärtigen Hangbereich der Nr. 21 die geplante Fläche (rot eingefärbt) um 5 Meter nach oben

anzusetzen (von der rückwärtigen Stützmauer aus).

Dies ist hier leicht durchführbar. Die planerische Möglichkeit aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche ist gegeben.

Die Interessen des Landschaftsschutzes, die von Anfang an unterstützt wurden durch naturgerechte Bewirtschaftung der gesamten Liegenschaft, stehen nicht entgegen. Derzeit ist der Verlauf an der rückwärtigen Hangstützmauer eingezeichnet. Es wird freundlich ersucht in der Entwurfsphase des Bebauungsplanes Hagrainer Tal die Änderung zu ermöglichen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Grundsätzliche Intention des Bebauungsplanes ist, Flächen, die sich bisher im Außenbereich gem. § 35 BauGB befunden haben, auch weiterhin von Bebauung freizuhalten. Die vom Einwender für die Errichtung einer Solaranlage ins Spiel gebrachte Fläche nordöstlich der Filsermayrstraße 21 war bisher dem Außenbereich zuzuordnen. Dementsprechend wurden die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen nicht auf diesen Bereich erweitert.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB anzusehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dementsprechend außerhalb der getroffenen Festsetzungen wie vorher nach §§ 34 oder 35 BauGB. Insofern ändert der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Solaranlagen nicht.

  
mit Schreiben vom 26.01.2022

Bei einer Anfrage im Jahr 2008 erhielten wir mit Schreiben vom 08.05.08 die Zusage, dass unser Grundstück im Innenbereich gem. §34 BauBG liegt und dass eine Bebauung in Aussicht gestellt werden kann.

Bei einer erneuten persönlichen Anfrage im April 2019 wurde eine Bebauung verneint, weil inzwischen ein Großteil des Grundstücks gem. Klarstellungssatzung v. 30. 11.18 dem Außenbereich zugeordnet wurde.

2019 wurde die Straße am Vogelherd erschlossen. Zur Berechnung der Erschließungskosten wurde am 22. 11.2019 die Klarstellungssatzung aufgehoben und das Grundstück wieder zum Innenbereich.

Auf eine Anfrage wurde uns die Bebauung auch des unteren Teils wieder in Aussicht gestellt. Aber nicht lange, denn lt. Bauleitplan 08-27 Hagrainer Tal vom 05.03.2021 sind wir wieder mit dem größten Teil im Außenbereich.

Außerdem sind sämtliche Grundstücke entlang des alten Vogelherds in 2. und teils auch 3. Reihe hangabwärts zu Hagrain bebaut.

Nur weil die Grundstücke Nr. 830/2, 830/1 und 832/3 nicht schon verjähren bebaut wurden, werden wir nun durch Zurückstufung in den Außenbereich benachteiligt.

Wir bitten um eine positive Entscheidung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Vorweg ist anzumerken, dass die Einstufung von Flächen als Innenbereich gem. § 34 BauGB oder Außenbereich gem. § 35 BauGB nicht grundstücksbezogen, sondern bezugnehmend auf die tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort erfolgt. Die inzwischen wieder aufgehobene Klarstellungssatzung hat genau dieses getan und den an der Straße gelegenen Teil des Grundstücks der Einwendenden dem Innenbereich und den rückwärtigen Teil dem Außenbereich zugeordnet. Ob diese Einstufung rechtskonform geschehen ist, ist allerdings nicht Teil des Abwägungsprozesses im laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“. Die Lage innerhalb eines Bebauungsplanumgriffes entzieht eine Fläche auch der Einordnung in Innen- oder Außenbereich; vielmehr handelt es dann um einen beplanten Bereich, in diesem Fall gem. § 30 Abs. 3 BauGB für einen einfachen Bebauungsplan. Ob nun eine Fläche in einem beplanten Bereich bebaubar oder nicht bebaubar ist, wird nach den Maßgaben des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB bestimmt.

Im vorliegenden Fall wurde der rückwärtige Teil des Grundstücks der Einwendenden in den Bebauungsplanumgriff mit aufgenommen und als nicht überbaubar festgesetzt. Dies geschah aus folgenden Gründen:

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen folgt dem Grundsatz, dass zusätzlich zur bestehenden Bebauung eine maßvolle Nachverdichtung (z.B. wo sinnvoll, eine zweite Reihe) ermöglicht werden soll, dem gegenüber aber unter anderem die noch unbebauten Steilhangbereiche im Planungsgebiet von Bebauung freigehalten werden. Das Grundstück der Einwendenden weist eine Hangneigung bis zu ca. 38% auf, womit die rückwärtigen Grundstücksteile für Fahrverkehre nicht mehr erschließbar sind. Das Grundstück weist auch eine deutlich höhere Neigung als die in der Stellungnahme genannten westlich gelegenen und in zweiter Reihe bereits bebauten Flächen auf (dortige Hangneigung bis zu ca. 22%) und ist insofern mit diesen nicht vergleichbar.

Die unmittelbar an der Straße gelegenen Bereiche des Grundstücks der Einwendenden befinden dagegen außerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes und sind weiterhin dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Aufgrund der Breite des Grundstücks ist dieser Teil auch mit zwei Häusern bebaubar, es besteht somit trotz der Festsetzungen im Bebauungsplan auch hier ein Nachverdichtungspotential.

Der Bausenat der Stadt Landshut hat in seiner Sitzung am 28.01.2022 die Planungsintention des Bebauungsplanentwurfs noch einmal bekräftigt, weshalb die Flächen der Einwendenden, soweit sie sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, weiterhin nicht überbaubar sind.