

RA Dr. Bernd Söhnlein · Ringstraße 7 · 92318 Neumarkt i.d.OPf.

Staatliches Bauamt Landshut
Abteilung Hochbau
Innere Regensburger Str. 7-8

84034 Landshut

Dr. Bernd Söhnlein
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

Ringstraße 7
92318 Neumarkt i.d.OPf.

Telefon: 09181 510039
Telefax: 09181 510379
info@ra-kanzlei-soehnlein.de
www.ra-kanzlei-soehnlein.de

Datum	Unser Zeichen	Bei Rückfragen
07.07.2022	20/000189	Söhnlein/sö

anerkannte Gütestelle
gem. Art. 5 BaySchlG

**LBV Landshut ./ Stadt Landshut
wegen Bebauungsplan Ochsenau-West**

Sehr geehrter Herr Kriegereit,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich an, dass ich den

Landesbund für Vogelschutz (LBV), Eisvogelweg 1, 91161 Hilpoltstein,
anwaltlich vertrete.

Die Stadt Landshut hat im März 2019 die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 07-70 (Ochsenau West) beschlossen. Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Errichtung eines sogenannten Grünen Zentrums, in dem Ämter und Fachstellen aus dem Bereich der Landwirtschaft und der ländlichen Entwicklung untergebracht werden sollen. Bauherr ist der Freistaat Bayern. Wir gehen davon aus, dass Ihr Haus für die Umsetzung dieses Bauvorhabens zuständig ist.

Obwohl die Umweltverbände und zahlreiche Experten auf die Bedeutung des Planungsgebietes als Lebensraum für vom Aussterben bedrohte Tier- und Pflanzenarten hingewiesen hatten, hat die Stadt Landshut als Planungsträgerin den betreffenden Bebauungsplan beschlossen und in Kraft gesetzt.

Bankverbindung
Commerzbank Nürnberg
IBAN: DE13 7608 0040 0805 6274 00
BIC: DRESDEFF760

Nach Auffassung des LBV verstößt die Bebauung der Magerrasen im Bereich der Ochsenau gegen Art. 6 der FFH-Richtlinie, da es sich um ein potenzielles FFH-Gebiet handelt. Als potentielle FFH-Gebiete gelten Flächen, die aufgrund fachlicher Kriterien zwingend in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung hätten aufgenommen werden müssen.

Das Bundesverwaltungsgericht geht im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes von folgenden Erwägungen bei der Abgrenzung von FFH-Gebieten aus:

„Die Maßstäbe für die Gebietsabgrenzung ergeben sich aus Art. 4 Abs. 1 i.V.m. Anhang III Phase 1 FFH-RL. Diese Regelung ist nicht nur für die Identifizierung von FFH-Gebieten, sondern auch für deren konkrete Abgrenzung anzuwenden. Maßgebend sind ausschließlich die in Anhang III Phase 1 genannten naturschutzfachlichen Kriterien; Erwägungen, die auf Interessen gesellschaftlicher oder wirtschaftlicher Art abstellen, sind nicht statthaft. Für die Anwendung der Kriterien ist den zuständigen Stellen ein naturschutzfachlicher Beurteilungsspielraum eingeräumt. Zwingend ist eine Gebietsmeldung nur, wenn und soweit die fraglichen Flächen die von der Habitatrichtlinie vorausgesetzte ökologische Qualität zweifelsfrei aufweisen. Gebietsteile, die den Auswahlkriterien zweifelsfrei entsprechen, dürfen nicht ausgespart werden, auch nicht im Hinblick auf ein bestimmtes Vorhaben. Ein sich aufdrängender Korrekturbedarf muss im Planfeststellungsbeschluss berücksichtigt werden. Nach der Entscheidung der EU-Kommission über die Gebietslistung spricht eine tatsächliche Vermutung für die Richtigkeit der Gebietsabgrenzung. Deshalb bedürfen Einwände dagegen einer besonderen Substantiierung; sie müssen geeignet sein, die Vermutung zu widerlegen (BVerwG Urt. v. 28.3.2013 - 9 A 22/11, Rn. 36).“

Zwar ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Liste der von der Bundesrepublik Deutschland gemeldeten FFH-Gebiete abschließend ist. Allerdings ist es nicht ausgeschlossen, dass auch außerhalb der gemeldeten Gebietskulisse liegende Flächen unter den Schutz des FFH-Regimes fallen können (BVerwG, Urt. v. 14.04.2010 - 9 A 5.08, Rn. 39). Für einen solchen Ausnahmefall gibt es bei der Ochsenau in Landshut gewichtige und substantiierte Anhaltspunkte.

In Fällen, in denen die in einem FFH-Gebiet zu schützenden Lebensraumtypen mit ihrem charakteristischen Inventar an Tier- und Pflanzenarten nur dann langfristig in einem günstigen Erhaltungszustand bleiben können, wenn außerhalb des bisherigen FFH-Gebietes liegende Flächen in das FFH-Schutzregime einbezogen werden, greift die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes, wonach die Mitgliedstaaten keine Eingriffe zulassen dürfen, die die ökologischen Merkmale eines potenziellen FFH-Gebietes ernsthaft beeinträchtigen können (EuGH, Urt. v. 14.09.2006 - C 244/05; so auch: BVerwG, Urt. v. 14.04.2010, a.a.O., Rn 34).

Das geplante „Grüne Zentrum“ verstößt in besonders eklatanter Weise gegen die Vorgaben der FFH-Richtlinie, weil dadurch 6 Hektar des FFH-Lebensraumtyps 6210 (Naturnahe Kalktrockenrasen) in Anspruch genommen werden sollen. Dieser Lebensraumtyp befindet sich nicht nur in der kontinentalen Biogeographischen Region, in der die Fläche liegt, sondern in der gesamten EU in einem schlechten Erhaltungszustand. Die Summe der vom Freistaat Bayern gemeldeten Flächen dieses Lebensraumtyps in den gemeldeten Gebieten bleiben weit hinter den im Standard-Datenbogen angegebenen zurück. Sämtliche gemeldeten Gebiete beinhalten Bestände am LRT 6210, die deutlich unterhalb von 10 Hektar liegen. Die Flächen sind zudem stark isoliert. Eine wissenschaftliche Studie der TUM mit einem Vergleich aller noch vorhandenen Gebiete ergab die Einmaligkeit der Artausstattung der 49 Hektar großen Ochsenau, darunter sogar zwei Erstfunde für Deutschland, ca. 20 Rote-Liste 1-Arten Deutschlands und etliche Arten als einzigem Fundort in ganz Südbayern.

Obwohl es sich bekanntermaßen um die wertvollste Teilfläche des teilweise unter Schutz gestellten Biotopkomplexes handelt, wurde dieses Gebiet im Jahr 2004 nicht in das angrenzende FFH-Gebiet 7439-371 (Leiten der Unteren Isar) aufgenommen. In der FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Aspekte des Umgebungsschutzes nicht in die Erwägungen einbezogen. Es blieb unberücksichtigt, dass die Kalktrockenrasen im gemeldeten FFH-Gebiet auf das Artenpotenzial in der Ochsenau angewiesen sind, damit ein günstiger Erhaltungszustand der im FFH-Gebiet geschützten Lebensraumtypen langfristig erhalten werden kann. Es handelte sich nicht um eine naturschutzfachliche, sondern um eine rein politische Entscheidung.

Die in den Bebauungsplan „Ochsenau West“ festgesetzten Ausgleichsflächen liegen überwiegend auf der zur Hochfläche des Ehemaligen Standortsübungsplatzes gehörenden Tertiärhügelland und sind von der Bodenbeschaffenheit und dem Mikroklima her selbst nach einem von der Stadt nachträglich in Auftrag gegebenen Gutachten ungeeignet für die Wiederherstellung des durch den Bau des Grünen Zentrums verloren gehenden FFH-Lebensraumtyps. Die grundsätzliche Eignung der Ausgleichsflächen ist auch Gegenstand von zeitintensiven Untersuchungen hinsichtlich der geplanten Bebauung Ochsenau Ost (siehe Pressebericht in Anlage). Dieselben Unsicherheiten bestehen genauso für das gegenständliche „Grüne Zentrum“.

Obwohl die Stadt Landshut in rechtswidriger Weise durch den Bebauungsplan für das „Grüne Zentrum“ in Landshut (Ochsenau West, Nr. 07-70) Baurecht geschaffen hat, ist der Freistaat Bayern als zuständiges Verwaltungsorgan zur Einhaltung der FFH-Richtlinie verpflichtet.

Darüber hinaus verstieße die Verwirklichung des Bauvorhabens in der Ochsenau gegen Art. 1 BayNatSchG. Nach Art. 1 Sätze 4, 5 BayNatSchG dienen ökologisch besonders wertvolle Grundstücke im Eigentum von Staat und Gemeinden vorrangig den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Zu den ökologisch besonders wertvollen Grundstücken der öffentlichen Hand im Sinne dieser Vorschrift zählen unter anderem Flächen, auf denen sich gesetzlich geschützte Biotop befinden, oder Flächen ohne Schutzstatus, deren besonderer Wert im Einzelfall sich zum Beispiel aus der Biotopkartierung oder aus einem Landschaftsplan ergibt (Fischer-Hüftle, in Engelhardt/Brenner/Fischer-Hüftle/Egner, Art. 2 Rn. 10; Tausch, BayNatSchG, Art. 2 Rn 7). Diese Voraussetzungen sind hier unstrittig gegeben, weil es sich um naturschutzfachlich äußerst hochwertige und nicht zu ersetzende Flächen handelt.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein staatliches Bauvorhaben handelt, hat der Freistaat Bayern es zu unterlassen, das rechtswidrig geschaffene Baurecht in Anspruch zu nehmen. Außerdem muss er rechtsaufsichtlich darauf hinwirken, dass der betreffende Bebauungsplan wieder aufgehoben wird.

Namens des LBV fordere ich Sie auf, sich bis spätestens

31. August 2022

zu den von uns aufgeworfenen Rechtsfragen zu äußern.

Die Höhere Naturschutzbehörde an der Regierung von Niederbayern und die Stadt Landshut erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bernd Söhnlein
Rechtsanwalt