

**Bauvorhaben B-2019-132 zur Errichtung von 8 Wohnungen mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wildbachstraße 32, 84036 Landshut, Fl.Nr. 954, Gem. Schönbrunn; Dringlichkeitsantrag der Stadträtinnen Sigi Hagl, Hedwig Borgmann und Stadtrat Dr. Thomas Keyßner, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Nr. 1012 vom 02.10.2019**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>19</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>08.11.2019</b>	Stadt Landshut, den	21.10.2019
Sitzungsnummer:	85	Ersteller:	Aumüller, Barbara Jahn, Stefan

**Vormerkung:**

Mitte Juni 2017 wurde der erste Bauantrag (B-2017-147) zur Neubebauung des Grundstücks Wildbachstraße 32, Flurstück 954 der Gemarkung Schönbrunn eingereicht, welcher das ehemalige Wirtshaus aus Kostengründen zumindest im Erdgeschoss erhalten wollte. Es war eine Aufstockung sowie eine Erweiterung geplant. Dieser Antrag wurde vom Antragsteller zurückgenommen, nachdem festgestellt worden war, dass die Planung zu groß war und sich nicht mehr nach § 34 BauGB einfügte.

Die reduziertere Variante (B-2017-281) konnte schließlich mit Bescheid vom 19.12.2017 genehmigt werden, wobei sich danach herausgestellt hat, dass der Bestand aus bautechnischen Gründen doch nicht erhalten werden konnte und deshalb dieselbe Planung als Tektur (T-2018-12) noch einmal eingereicht werden musste. Genehmigt wurden 7 Wohneinheiten. Die Genehmigung hierfür erging mit Bescheid vom 31.07.2018. Der Baubeginn wurde mit 01.08.2018 angezeigt.

Es wurde zunächst ein Bodenaustausch vorgenommen, nachdem das ehemalige Wirtshaus vollständig abgebrochen worden war. Im August 2018 rutschte dann der Hang im Baugrubenbereich.

Nach der Sicherung der Baugrube wandte sich der Bauherr an ein anderes Architekturbüro, um einen vom ehemaligen Wirtshaus losgelösten Entwurf erarbeiten zu lassen, welcher schließlich mit Bescheid vom 12.09.2019 zum Neubau einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage genehmigt wurde. Die Wohnflächen der einzelnen Wohneinheiten bewegen sich zwischen 55,35 m<sup>2</sup> und 110,18 m<sup>2</sup>. Für die 8 Wohneinheiten sind 12 Pkw-Stellplätze und 16 Fahrrad-Abstellplätze (Fläche: 24 m<sup>2</sup>) nachzuweisen. 13 Pkw-Stellplätze wurden in der Tiefgarage nachgewiesen, einer der Stellplätze mit einer lichten Breite von 3,50 m für Menschen mit Behinderung. Eine Klage wurde nicht erhoben. Der Bescheid ist zwischenzeitlich rechtskräftig.

Im Verfahren wurden folgende Fachstellen beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert: Straßenverkehrsamt, Tiefbauamt, Untere Naturschutzbehörde. Es wurden keine Einwände erhoben und die Zustimmung erteilt. Hinweise entsprechend der getroffenen Anmerkungen wurden in den Bescheid aufgenommen.

Der Freiflächengestaltungsplan inkl. zwei Schnitten vom Büro lab landschaftsarchitektur brener Partnerschaft mbB vom 29.08.2019, eingegangen am 02.09.2019 wurde zum Bestandteil des Bescheides erklärt und ist entsprechend umzusetzen. Nach der Auflage im Bescheid sind die Freiflächen bis 30.11.2020 durch eine anerkannte Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaus mit fachkundiger ökologischer Baubegleitung und in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz herzustellen.

Baubeginn für die neue Genehmigung ist für Mitte November geplant. Je nach Witterung und Zeitfenster der Baufirma soll die Tiefgarage noch vor Weihnachten errichtet werden. Der Hang wurde mittlerweile abgeflacht und der Verbau zur Sicherung soll noch im Oktober 2019 erstellt werden.

Zu den Fragen:

1. *Handelt es sich bei der ursprünglich genehmigten Baumaßnahme um eine Maßnahme nach § 34 Baugesetzbuch – Einfügegebot ?*  
Alle Baugenehmigungen wurden nach § 34 Baugesetzbuch erteilt. Auch das jetzige Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Zahl der Wohneinheiten ist kein Einfügekriterium.
2. *In welchem Umfang wurden Hangabgrabungen für die ursprünglich genehmigte Baumaßnahme bewilligt ?*  
Das Gebäude reichte nicht in den Hang hinein, insofern waren dafür keine Abgrabungen nötig. Um eine zulässige Baugrube herzustellen (zu steiler Böschungswinkel) musste der Hang aber modelliert werden. Es waren keine dauerhaften Hangabgrabungen vorgesehen, nur Hangsicherungsmaßnahmen.
3. *Wurden die notwendigen Maßnahmen zur Hangsicherung vom Bauherrn vor Beginn der Hangabgrabung durchgeführt?*  
Die Baumaßnahme wurde durch einen Statiker begleitet. Ein Statiker hat auch verantwortlich auf der Baubeginnsanzeige unterzeichnet. Hangsicherungsmaßnahmen waren während der Baumaßnahme nicht auszuführen, weil der angelegte Böschungswinkel ohne zusätzliche Sicherungen ausgeführt werden durfte.
4. *Welchen Umfang hat der Hangrutsch? Wieviel Wald wurde dadurch beseitigt und sind Belange des Naturschutzes betroffen?*  
Der Hangrutsch beschränkte sich auf die bereits hergestellte Baugrube und ging nicht bis zur Hangkante. Hangwald war daher nicht betroffen.
5. *Welche Planänderungen an der Baumaßnahme wurden nach dem Hangrutsch hinsichtlich des Gebäudes und des Freiflächenplans vorgenommen? Wurde die Höhe, die Kubatur, die Anzahl der Wohneinheiten, der Stellplätze u.ä. verändert? Und wenn ja in welchem Umfang?*  
Das Konzept des Vorhabens wurde durch den neuen Planer völlig überarbeitet. Insbesondere werden die Stellplätze jetzt in einer Tiefgarage untergebracht (was u.a. für die Nachbarn eine deutliche Verbesserung darstellt). Die Tiefgarage führt zu einer deutlichen Kubaturmehrung (Mehrung um 1.712,68 m<sup>3</sup>), weil die ursprüngliche Planung nicht unterkellert war. Die Geschossigkeit des Bauvorhabens ändert sich nicht. Es entsteht eine Wohneinheit mehr, aber die Wohnfläche reduziert sich dennoch um 35,48 m<sup>2</sup>. Der Freiflächengestaltungsplan musste durch den Hangrutsch grundlegend geändert werden. Die nun zur Hangsicherung angebrachte Spritzbetonwand wird dicht begrünt und als Auflage des Fachbereichs Naturschutz mit Nagelfluh verblendet, so dass die Wand nicht mehr als störendes Bauwerk erkennbar sein wird. Das Gelände im Bereich des Hangrutsches wird zu den Nachbargrundstücken hin modelliert (angeböscht). Diese Böschung wird bepflanzt mit Hainbuchen, Eiben und Hundsrosen. Der zentrale Bereich der Hangrutschung wird mit Laubbäumen der ersten Wuchsklasse und heimischen Sträuchern bepflanzt. Die Lücken zwischen den Gehölzen werden als autochthoner Wiegensaum ausgebildet, so dass hier nach Rückmeldung durch denFB Naturschutz insgesamt ein guter Übergang (Waldrand) zum angrenzenden Hangwald entsteht.
6. *Wurde der Stadtrat bzw. ein Ausschuss hiervon unterrichtet?*  
Nein, es handelt sich um einen Vorgang der laufenden Verwaltung.

### **Beschlussvorschlag:**

Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Pläne Bauantrag (nichtöffentlich)
- Anlage 2 – Antrag