

Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Hagrainer Tal; Antrag Stadträtin Elke März-Granda (ÖDP) und Stadtrat Rudolf Schnur (CSU), Nr. 44 vom 07.06.2020

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	13.07.2020	Stadt Landshut, den	29.06.2020
Sitzungsnummer:	3	Ersteller:	Geiner, Sonja

Vormerkung:

Stellungnahme des Amtes für Bauaufsicht zum Bauantrag Fl.Nrn. 2557/2 und 2557/12:

Am 20.05.2020 wurden zwei Bauanträge für den „Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Einliegerwohnung und Garagen“ auf den Flurnummern 2557/2 und 2557/12 der Gemarkung Landshut in der Hagrainer Straße eingereicht.

Vorangegangen ist der Antrag auf Vorbescheid V-2019-40 (eingegangen am 07.11.2019, Bescheid vom 17.12.2019) in welchem die Kubatur, Grund- und Geschossfläche für den „Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garage“ sowie die Reduzierung des Baumbestandes anhand eines Bepflanzungskonzepts abgefragt wurde. Beide Fragen wurden positiv beantwortet, letztere nur unter bestimmten Voraussetzungen.

Das nun beantragte Haus 1 im Westen neben Hausnummer 47a besteht genau wie Haus 2 im Osten aus 3 Ebenen und 2 Wohneinheiten, wobei Haus 2 eine Ebene über Haus 1 beginnt und damit dem Hangverlauf folgt. An das Hauptgebäude im Westen grenzt in Ebene 2 eine Doppelgarage und ein Geräteraum, in Ebene 3 das Bad mit Ankleide und Schlafzimmer und eine Dachterrasse auf der Garage. Die geplante Geschossigkeit bzw. Höhe fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (vgl. insb. Hagrainer Straße 47a, 45b, 51).

Wird die Grundfläche wie bei Doppelhäusern üblich insgesamt betrachtet, wird das Vorhaben grenzwertig, da der komplette Baukörper (Haus 1: ca. 150 m², Haus 2: ca. 226 m², insg. ca. 376 m²) relevant ist, egal ob eine Dachbegrünung geplant wurde oder nicht. Durch die Verbindung, welche im Vorbescheidsantrag noch nicht geplant war und die Überdachung der Eingangszonen erscheint der Baukörper wuchtiger, als würde man nur die beiden Kerne mit 9,49 m x 10,99 m und die Verbindung mit 9,00 m x 5,74 m berücksichtigen (260,25 m²). Die Garagen stellen keine eigenen Gebäude dar, sondern sind in den Hauptbaukörper integriert. Das Vorhaben muss sich also als Ganzes betrachtet einfügen.

Als Bezugsgebäude kommen insbesondere Hagrainer Straße 51 und Hagrainer Straße 68 jeweils mit über 280 m² Grundfläche lt. GIS, Hagrainer Straße 49d mit knapp 210 m² in unmittelbarer Nähe in Frage.

Erschlossen werden beide Gebäude über die Privatstraße mit Flurnummer 2557/1, wofür am 17.06.2020 eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) sowie am 06.06.2020 eine schuldrechtlich verpflichtende Erklärung vorgelegt wurden. Bereits im Vorbescheid V-2019-40 wurde unter Hinweise Ziffer 6 bereits auf die Notwendigkeit beider Unterlagen hingewiesen.

Die Einliegerwohnung von Haus 1 befindet sich mit 40,14 m² Wohnfläche auf der Eingangsebene (Ebene 1), die Einliegerwohnung von Haus 2 befindet sich mit 60,14 m² Wohnfläche ebenfalls auf dessen Eingangsebene (Ebene 2), eine Ebene über der Eingangsebene von Haus 1. Der Fachbereich Naturschutz benötigt für die mit Schreiben vom 25.05.2020 angeforderte Stellungnahme einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan, welcher mit Email vom 28.05.2020 beim Bauvorlageberechtigten angefordert wurde und derzeit noch erstellt wird. Bereits im Vorbescheid V-2019-40 wurde unter Ziffer I. 2. Buchst. b ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag verlangt, welcher die möglichen Ersatzpflanzungen (Ersatz 1:1) entsprechend dem Pflanzkonzept und die extensiv begrünten Flachdächer darstellt bzw. die Höhe der ggf. fälligen Ausgleichszahlungen bestimmen lässt.

Im Vorbescheid wurde unter Hinweise Ziffer 7 außerdem bereits darauf hingewiesen, dass spätestens mit der Baubeginnsanzeige ein Gutachten vorzulegen ist, welches die Hangstabilität

für die Baugrube bestätigt. Dies wird weiterhin verlangt, da der maximale Eingriff in den Hang über 2,5 Geschosse reicht, auch wenn darüber zwar außer der Privatstraße nur das eigene und unbebaute Flurstück 2557/11 angrenzt.

Die technische Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Tendenziell sind zwei mal zwei Wohneinheiten auf dem Baugrundstück vorstellbar. In der Gesamtschau wird im Verfahren noch eine gewisse Reduzierung des Vorhabens zu fordern sein. Der Stellplatznachweis ist noch nicht erfüllt, wodurch bereits eine geringfügige Umplanung erforderlich wird (entweder Reduzierung der Wohnfläche der Einliegerwohnung von Haus 1 auf unter 40 m² oder Schaffung eines 4. Stellplatzes für Haus 1).

Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes:

In Folge des oben beschriebenen Bauantrages wurde der gegenständliche Stadtratsantrag gestellt, der die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Hagrainer Tal inkl. Hangbereiche fordert.

Das Hagrainer Tal selbst ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlichen und nordöstlichen Hangbereiche dagegen weisen – im Bereich dreier bestehender Landschaftsbestandteile und daran angrenzender Flächen – überwiegend gliedernde und abschirmende Grünflächen bzw. Waldflächen auf. Ausnahme ist hier der Bereich südlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 05-74 „Moniberg Süd“, in dem auch der komplette Hangbereich als Wohnbaufläche, teilweise mit Grünfunktion, ausgewiesen ist. Die südlichen Hangbereiche sind als gliedernde und abschirmende Grünflächen, als Acker- und Grünlandflächen sowie zu einem kleinen Teil auch als Waldflächen dargestellt. Südwestlich des Hagrainer Tales befindet sich das rechtskräftige Landschaftsschutzgebiet „Wilhelm-Hauff-Straße – Sallmannsberg“ (Tal Josaphat). Im Südosten ist ein weiteres, geplantes Landschaftsschutzgebiet in den Flächennutzungsplan eingetragen.

Der Landschaftsplan stellt die Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan als Siedlungsflächen dar. Die Grün- und Waldflächen im Norden und Nordosten sowie die Landschaftsbestandteile sind als bestehend aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Für diese Flächen sind zudem Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingetragen. Weiterhin befinden sich dort die Biotope Nrn. 137, 138, 139, 140 und 141. Die Grünflächen im südlichen Hangbereich sind teilweise als geplant, teilweise als bestehend, teilweise als landschafts- und ortsbildprägende Gehölze dargestellt. Acker- und Grünlandflächen sowie bestehende und geplante Landschaftsschutzgebiete sind aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Auch für die südlichen Hangflächen sind Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Hier befinden sich auch die Biotope Nrn. 81, 132, 133 und 134.

Die bauliche Struktur im Hagrainer Tal und den angrenzenden Hangbereichen ist überwiegend von Einfamilienhausbebauung geprägt, teilweise mit größeren Baukörpervolumina. Vereinzelt ist auch Doppelhausbebauung vorzufinden. Mit den Gebäuden Hagrainer Straße Nrn. 51 und 68 sind zwei Ausreißer vorhanden, für die jeweils sechs Wohneinheiten bei Baubescheid genehmigt (Nr. 519) bzw. gemäß Bebauungsplan Nr. 08-26 „Südlich Hagrainer Straße“ (Nr. 51) zulässig sind. Die vorhandenen Gebäude weisen meist zwei, manchmal drei und in wenigen Fällen auch nur ein Geschoss auf. Die Erschließung erfolgt über die Hagrainer Straße, die im Bereich zwischen der Abzweigung Eichendorffstraße und der B299 nicht endgültig hergestellt ist und aus diesem Grund und auch wegen der überwiegend geringen Straßenbreite bei gleichzeitiger stellenweiser Unübersichtlichkeit nur über eine sehr begrenzte Kapazität verfügt.

Städtebaulich ist daher anzustreben, dass die Nachverdichtung im Hagrainer Tal auf ein für die Erschließung verträgliches Maß beschränkt wird, wobei auch die sensiblen Hangbereiche mit den Landschaftsschutzgebieten und -bestandteilen – bestehend und geplant – in den im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellten Bereichen von Bebauung freigehalten werden. Aufgrund der dort derzeit regen Bautätigkeit, wie der oben genannte Bauantrag beweist, wäre aus städtebaulicher Sicht die Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne geboten für die Flächen, für die noch kein Bebauungsplan rechtskräftig oder in Aufstellung ist. Grundsätzlich würde sich hierfür aufgrund der bereits vorhandenen, durchaus heterogenen Baustruktur die Aufstellung eines oder mehrerer einfacher Bebauungspläne, in denen z.B. Festsetzungen über die Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser), die Anzahl der Wohneinheiten und über die überbaubaren Flächen getroffen werden, anbieten. Im Rahmen der Vorbereitung des oder der Aufstellungsverfahren wäre von der Verwaltung zu prüfen, ob die

vorhandene Baustruktur die Aufteilung in mehrere Bebauungspläne erforderlich macht oder für den gesamten Planungsbereich ein Bebauungsplan ausreicht.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt über die Bauanträge B-2020-106 und 107 in eigener Zuständigkeit zu entscheiden. Es ist darauf hinzuwirken, dass sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung zweifelsfrei einfügt und die Vorgaben des Fachbereichs Naturschutz Beachtung finden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich Hagrainer Tal einschließlich der Hangflächen eine Bauleitplanung vorzubereiten. Diese soll eine Bebauung des bisher eher ländlich geprägten Tals besonders im Hangbereich dahingehend sichern, dass als städtebauliches Ziel der Erhalt der bisherigen baulichen Strukturen im Planungsgebiet sichergestellt wird. Dazu gehört insbesondere, dass sich Bauvorhaben bezüglich Anzahl der Wohneinheiten in die Umgebung einfügen. Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Klimaschutzes angemessen zu berücksichtigen.

Beschluss:

Anlagen:

- Anlage 1 – Antrag
- Anlage 2 – Auszug aus FNP
- Anlage 3 – Auszug aus LP
- Anlage 4 – genehmigter Vorbescheid
- Anlage 5 – beantragte Baugenehmigung Grundriss
- Anlage 6 – beantragte Baugenehmigung Ansichten
- Anlage 7 – Unterschriftenliste