

Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses sowie die Neugestaltung der Grundstückszufahrt auf dem Grundstück Schönbrunner Straße 44

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	4	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	16.10.2020	Stadt Landshut, den	29.09.2020
Sitzungsnummer:	7	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

Auf dem Grundstück Schönbrunner Str. 44, Fl.Nr 810, Gem. Landshut, befand sich in früheren Zeiten ein stattliches landwirtschaftliches Anwesen. Im Jahr 1949 befand sich das Anwesen im Eigentum der Stadt Landshut und wurde dann gegen ein gleich großes Anwesen in der Oberndorferstr. getauscht. Bis zum Jahr 2000 war das Gebäude noch bewohnt und wurde zur Schafzucht genutzt. Kürzlich wurde das Anwesen nun vererbt. Aufgrund des langjährigen Leerstands sind zwischenzeitlich nur noch Ruinen vorhanden. Begehungen durch das Amt für Bauaufsicht haben gezeigt, dass die Ruinen als Übernachtungsplätze und Abenteuerplatz genutzt werden. Im Wohngebäude kam es in der Vergangenheit auch zu mindestens einem Brand (wohl durch Fremdeinwirkung). Aus Gründen der Standsicherheit wurden nachfolgend Teile des Wohngebäudes abgerissen.

Die Stadt Landshut hat im Jahr 2019 die LGA Landshut gebeten die Standsicherheit der Gebäude zu beurteilen. Der Bericht vom 19.08.2019 kommt zum Ergebnis, dass mehrheitlich die Standsicherheit nicht mehr gegeben ist. In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2019 gegenüber der Grundstückseigentümerin eine Anordnung erlassen, dass die Gebäude bis auf die Grundmauern abzubrechen sind. Gegen die Anordnung wurde Klage beim Verwaltungsgericht Regensburg erhoben. Die Klage ist derzeit noch anhängig.

Weiterhin hat der jetzige Eigentümer eine Bauvoranfrage (V-2019-17) für die Errichtung von zwei Doppelhäusern auf dem 7.270 m² großen Grundstück Schönbrunner Str. 44 eingereicht. Die Bauvoranfrage wurde aufgrund der Größe des Vorhabens abgelehnt. Auch hiergegen wurde Klage erhoben, die ebenfalls noch anhängig ist.

Der jetzige Eigentümer hat gegenüber der Stadt Landshut signalisiert, dass er bereit wäre, die Ruinen abzubrechen und zu entsorgen, sobald er ein angemessenes Baurecht auf dem Grundstück erhalten würde. Steuerrechtlich wird das Grundstück als Grundstück mit Wohnbebauung geführt.

Aus Sicht des Amts für Bauaufsicht ist es unbedingt erforderlich, die derzeitige Situation zu bereinigen. Aufgrund der Lage an der Isarhangleite, in hügeligem Gelände und inmitten dichter Vegetation, ist es nicht möglich, das Grundstück dauerhaft hermetisch abzuriegeln. Damit bleibt das Risiko, dass Personen, die sich unbefugt auf dem Gelände aufhalten, einen Einsturz von Gebäudeteilen verursachen und sich in Lebensgefahr begeben.

Andererseits ist es nachvollziehbar, dass der Erbe kein Interesse hat, die Kosten der nicht unkomplizierten Abbrucharbeiten zu tragen und im Gegenzug keinen Nutzen von dem Grundstück zu haben.

Unter dieser Voraussetzung wurde mit dem Rechtsbeistand des Erben vereinbart, dass einstweilen ein Ruhen der anhängigen Gerichtsverfahren beantragt wird. Dem wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 08.11.2019 stattgegeben.

Im Rahmen eines Ortstermins wurde Ende 2019 in Anwesenheit von Herrn Hohn, Rechtsamt, und dem Rechtsbeistand des Eigentümers folgendes Vorgehen angedacht:

1. Im Fall einer Baugenehmigung würde der Eigentümer den Altbestand unverzüglich vollständig (bis auf den Bergkeller) abbrechen und entsorgen.
2. Das Projekt wird im Naturschutzbeirat, Umweltsenat und Bausenat beraten. Für die Zeit bis zu einer Entscheidung (hat sich wegen Corona verzögert) wird das Grundstück vom Eigentümer abgesperrt und regelmäßig kontrolliert
3. Die anhängigen Klagen werden im Fall einer Einigung zurückgezogen.
4. Das Grundstück Schönbrunner Str. 44 wurde bisher über das angrenzende Grundstück 811/3, Gem. Landshut, erschlossen. Auf dem der Hl. Geistspitalstiftung gehörenden naturbelassenen Wiesengrundstück (Außenbereich - § 35 BauGB) liegt ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Schönbrunner Str. 44. Ein zeitgemäßer Erschließungsweg würde einen erheblichen Eingriff in das Wiesengrundstück bedeuten. Im Fall einer Bebauung des Grundstücks Schönbrunner Str. 44 soll die Erschließung künftig über das Grundstück selbst erfolgen und die Dienstbarkeit auf dem Nachbargrundstück 811/3 Gem. Landshut gelöscht werden.
5. Im Fall einer Bebauung des Grundstücks würde zwischen dem Baukörper und dem Nachbaranwesen Schönbrunner Str. 43 ein bebaubarer Innenbereich nach § 34 BauGB verfestigt werden. Durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit über einen Bauverzicht wird sichergestellt, dass im Fall einer Genehmigung der gegenwärtigen Bauvoranfrage später keine weiteren Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet folgen können.

Das beantragte Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet, wobei das landwirtschaftliche Anwesen schon lange vor der Festsetzung des Landschaftsschutzgebiets bestanden hat. Der Naturschutzbeirat hat in der Sitzung vom Juli 2020 folgendes beschlossen:

Vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit wird einer Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung für die geplante Bebauung des Grundstücks mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage zugestimmt, sofern durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Landshut eine weitere Bebauung des Grundstückes ausgeschlossen wird und die geplante Bebauung den nachfolgenden Bedingungen und Auflagen angepasst wird:

- Das FFH-Gebiet darf in seiner natürlichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden und die Bauwerke sind außerhalb der Baumfalllänge zu errichten.
- Der neue Erschließungsweg ist möglichst schonend in das Hangwaldbiotop einzubinden.
- Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit als möglich zu minimieren und auf dem Grundstück auszugleichen.
- Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind bei der Gestaltung des Grundstücks zu berücksichtigen.
- Die Bebauung mit der Erschließung und mit der naturnahen Gartengestaltung dürfen nicht über die Fläche der ehemaligen Hofstelle von 1800 m² hinausgehen und ein Waldanteil mit einer weitestgehend natürlicher Entwicklung wie bisher von ca. 5400 m² ist zu erhalten
- Die oben genannten Anforderungen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde darzustellen

Das Vorhaben wird diesbezüglich am 13.10.2020 im Umweltsenat behandelt.

Bauplanungsrechtliche Bewertung des Vorhabens:

Aufgrund der Entfernung zum Nachbaranwesen und dem auf dem Grundstück vorhandenen Altbestand würde das Vorhaben noch als Innenbereichsvorhaben nach § 34 BauGB behandelt werden.

Das Vorhaben ist als zweigeschossiges Gebäude mit Gründach sowie einer Doppelgarage mit Gründach vorgesehen. Die überbaute Fläche und die Geschossigkeit orientiert sich an den Maßen des bisherigen Wohnhauses, dessen Maße für das neue Vorhaben noch eine Nachwirkung entfalten. Die westlich angrenzenden Nachbarhäuser weisen zumeist nur ein Vollgeschoss auf. Dies sind in der Regel aber Hanghäuser mit zusätzlich einem Untergeschoss und Dachgeschoss (ausgebautes Satteldach), während der zweigeschossige Flachdachbau der Bauvoranfrage auf einem Plateau steht. In Summe hat das Vorhaben eine vergleichbare Höhenentwicklung wie die westlich angrenzenden Nachbargebäude. Das Vorhaben fügt sich, unter Berücksichtigung der Vorbebauung, nach Baumassen und Größe in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Maßstäblichkeit ist gewahrt. Die Einfügungskriterien sind bei dem beantragten Gebäude somit eingehalten.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt über die Bauvoranfrage positiv zu entscheiden, wenn
 - a. eine Dienstbarkeit über einen Bauverzicht für die in der aktuellen Bauvoranfrage nicht überbauten Grundstücksteile von Fl.Nr. 810, Gem. Landshut, vorgelegt wird;
 - b. einer Löschung des Geh- und Fahrrechts auf dem Grundstück Fl.Nr. 811/3, Gem. Landshut, zugestimmt wird;
 - c. die Vorgaben des Naturschutzbeirats vom Juli 2020 Beachtung finden;
 - d. die beiden anhängigen Klagen beim VG Regensburg zurückgezogen werden;
 - e. durch eine auflösende Bedingung sichergestellt wird, dass innerhalb eines Jahres nach Zugang des Vorbescheids die ehemalige Hofstelle abgebrochen und ordnungsgemäß entsorgt wird.

Anlage: Lageplan