

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

- Nachprüfungsantrag StRin Sauter (FDP), StR Schneck (FW), StR Steinberger (SPD), Nr. 125 vom 22.10.2020 - 2. Lesung
- Dringlichkeits-/Berichts Antrag der Stadträte Christoph Rabl und Dr. Thomas Keyßner, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Nr. 147 vom 06.12.2020

Gremium:	<b>Hauptausschuss Plenum</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>HA: 10 PL: 9</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>HA: 18.01.2021 PL: 22.01.2021</b> (PL 11.12.2020 abgesetzt)	Stadt Landshut, den	15.12.2020
Sitzungsnummer:	HA: 8 PL: 9	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 stand das Anwesen noch im Eigentum der Stadt Landshut und wurde dann gegen ein gleich großes Anwesen in der Oberndorferstraße 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 Abenteuerspielplatz 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 Grundstückseigentümersin eine Anordnung erlassen, dass die Gebäude bis auf die Grundmauern abzurechen 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 m<sup>2</sup> 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 abzurechen 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 Amtes 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 aus dem Grundstück zu erzielen.

Unter dieser Voraussetzung wurde mit dem Rechtsbeistand des Erben vereinbart, dass einst

weilen 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, allerdings bestand das landwirtschaftliche Anwesen schon lange vor der Festsetzung des Landschaftsschutzgebiets. 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 m<sup>2</sup> hinausgehen und ein Waldanteil mit einer weitestgehend natürlicher Entwicklung wie bisher von ca. 5400 m<sup>2</sup> ist zu erhalten.
- Die oben genannten Anforderungen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde darzustellen.

Das Vorhaben wurde diesbezüglich am 13.10.2020 im Umweltsenat behandelt.

Bauplanungsrechtliche Bewertung des Vorhabens:

Im Bausenat vom 16.10.2020 wurde dargestellt, dass es im Einzelfall jeweils begründbar ist, das Grundstück entweder als Innenbereichsgrundstück (§ 34 BauGB) oder auch als Außenbereichsgrundstück (§ 35 BauGB) anzusehen.

Der Bausenat hat sich in seiner Sitzung vom 16.10.2020 mit 7:4 Stimmen dafür entschieden, das Grundstück als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu betrachten und somit die angestrebte Bebauung nicht zuzulassen.

Hierzu stellten Stadträtin Kirstin Sauter und die Stadträte Erwin Schneck und Gerd Steinberger gemäß Art. 32 Abs. 3 der Gemeindeordnung sowie § 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung Antrag auf Nachprüfung durch das Plenum.

Durch den wirksamen Nachprüfungsantrag wird der gefasste Beschluss zu TOP 4 des Bau-senates vom 16.10.2020 hinfällig und die Entscheidung geht auf das Plenum über.

Gemäß einer auf Wunsch von Stadträten eingeholten Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 13.11.2020 ist das Grundstück dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und eine „Nachprägung“ durch die ehemals vorhandene Bebauung liegt nicht vor. Eine Genehmigung des Vorhabens ist daher nicht zulässig.

Weiterhin kann zu den im Dringlichkeitsantrag Nr. 147 getroffenen Fragestellungen wie folgt Auskunft erteilt werden:

A

1. Das Grundstück war Gegenstand eines Tauschvertrages aus dem Jahr 1949. Die damalige Bewertung der Grundstücke kann aus heutiger Sicht seriös nicht in Frage gestellt werden, insbesondere da einzelne Grundstücke offensichtlich starke Kriegsschäden aufwiesen.  
Das Grundstück an der Schönbrunner Straße ist nach Kenntnisstand der Verwaltung seither in Familienbesitz.
2. Das Gebäude war bis 2000 bewohnt. Bis zu diesem Zeitpunkt bestand in jedem Fall noch Bestandsschutz für das Wohngebäude. Es liegen Fotos von einem Brand 2017 vor. Beim damals vorgefundenen Zustand kann ein Erlöschen des Bestandsschutzes angenommen werden. D.h. der Bestandsschutz ist im Zeitraum zwischen den Jahren 2000 und 2017 erloschen.
3. Nach Auskunft von Mitarbeitern fanden Gespräche zwischen dem ehem. Leiter des Stadtplanungsamtes, der unteren Naturschutzbehörde sowie einem Architekten über die Bebaubarkeit des Grundstückes statt. Eine Dokumentation des Gesprächs/der Gespräche ist nach aktueller Recherche nicht vorhanden.
4. S. Frage 3
5. Es wurden notwendige Sicherungsmaßnahmen veranlasst (z.B. Abriss des einsturzgefährdeten Giebels, Abdeckung von offenen Schächten, Absperrung mit Bauzaun), die aus Sicherheitsaspekten erforderlich waren. Über die entstandenen Kosten liegen keine Erkenntnisse vor.
6. Die genannten Kosten in Höhe von 40-50 T€ erscheinen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten realistisch.

B

Entscheidend für beide Fragestellungen und somit die Bebaubarkeit des Grundstückes ist die Zuordnung des Bereich zu § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich). Fachfremde Aspekte sind hierbei nicht relevant.

Für die Stadt Landshut als untere Bauaufsichtsbehörde sind keine Gründe erkennbar, die Einschätzung der Regierung von Niederbayern als übergeordnete Behörde in Zweifel zu ziehen.

Um die geschilderte Problematik der Sicherheitsdefizite auf dem Areal, auch unter Würdigung der Situation der Eigentümer zu lösen, wäre ein Lösungsansatz, das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Isar-Hangleiten zwischen Carossahöhe und B299 neu“ im bereits bebauten Bereich, sowie auf einer Teilfläche im Westen des Grundstückes Fl. Nr. 810, Gem. Landshut zurückzunehmen. In der Folge könnte eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

(Klarstellungssatzung) in Verbindung mit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) erlassen werden um eine reduzierte Bebauung angrenzend an die bestehende Bebauung auf der Fl. Nr. 810 zu ermöglichen. Alternative wäre, soweit der Bundesgesetzgeber die Regelungen des § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen) verlängert, eine Bebauungsplanung zu erstellen.

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Plenum wird empfohlen zu beschließen:

1. Vom Bericht des Referenten über die im Dringlichkeits-/Berichtsantrag Nr. 147 gestellten Fragen wird Kenntnis genommen
2. Es wird angestrebt, das Landschaftsschutzgebiet „Isar-Hangleiten zwischen Carosshöhe und B299 neu“ im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Schönbrunner Straße sowie auf einer Teilfläche im Westen des Grundstückes Fl. Nr. 810, Gem. Landshut, zurückzunehmen.  
Der Umweltsenat wird gebeten, die hierzu erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten.
3. Für den Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Schönbrunner Straße sowie auf einer Teilfläche im Westen des Grundstückes Fl. Nr. 810, Gem. Landshut, wird eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, alternativ ein Bebauungsplan nach §13b BauGB, angestrebt.  
Der Bausenat wird gebeten, die hierzu erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Lageplan
- Anlage 2 – Prüfungsergebnis Rechtsamt
- Anlage 3 – Beschluss Umweltsenat 13.10.2020
- Anlage 4 – Beschluss Bausenat 16.10.2020
- Anlage 5 – Stellungnahme Regierung von Niederbayern
- Anlage 6 – Antrag Nr. 125
- Anlage 7 – Beschluss Plenum 13.11.2020
- Anlage 8 – Dringlichkeits-/Berichtsantrag Nr. 147