

**Vereinfachte Aufstellung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 08-27
"Hagrainer Tal":
Planungsvarianten**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	6	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	28.01.2022 03.12.2021 (abgesetzt)	Stadt Landshut, den	13.01.2022
Sitzungsnummer:	28	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Mit Beschluss des Bausenates vom 05.03.2021 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes in die Wege geleitet; gleichzeitig wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt. Städtebauliches Ziel ist der Erhalt der bisherigen baulichen Strukturen im Planungsgebiet. Dazu gehört gemäß Beschluss vom 13.07.2020 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.

Zur Sicherung der oben genannten städtebaulichen Zielsetzung sollte der Bebauungsplan Festsetzungen auf Basis der Bestandsbebauung, der topographischen Situation und des naturschutzfachlichen Schutzstatus der einzelnen Bereiche treffen. Der am 05.03.2021 gebilligte Entwurf sah dementsprechend die Festsetzung von Einzel- oder Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte vor.

Weiterhin wurden überbaubare Flächen definiert, die sich am Bestand sowie der Topographie der Umgebung orientieren und eine gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglichen; die steilen Hangbereiche inkl. der bestehenden Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutzgebiete wurden grundsätzlich von Bebauung freigehalten. Diese Flächen befinden sich überwiegend im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es wurden aber auch einige noch unbebaute Innenbereichsflächen gem. § 34 BauGB als nicht überbaubar festgesetzt; Grund hierfür war neben der bereits erwähnten topographischen Situation auch, dass sich diese Flächen hangabwärts von Baumbestand innerhalb naturnaher Teilflächen des vorhandenen Landschaftsbestandteiles im Bereich des Südhanges Moniberg-Höglberg befinden. Gemäß § 4 Nr. d) der Verordnung zum Landschaftsbestandteil ist dort die Beseitigung von Gehölzen verboten, so dass die Eigentümer der baumbestanden Grundstücke die hangabwärtsliegenden Grundstücke bei Einhaltung der Verordnung nicht gesichert vor Baumfall schützen können. Dies galt auch für die Fl.Nr. 832/21, Gem. Hoheneggkofen, obwohl für dieses Grundstück mit Bescheid vom 23.11.2020 eine Bauvoranfrage für die Fl.Nr. 832/21, die am 10.01.2008 erstmals positiv beschieden wurde, zum mittlerweile 6. Mal bis zum 10.01.2023 verlängert worden ist. Gegenstand der seinerzeitigen Bauvoranfrage war die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Doppelhauses. Nicht Gegenstand der Bauvoranfrage waren andere öffentlich-rechtliche Belange wie naturschutzrechtliche Anforderungen, die sich aus der Nachbarschaft des geschützten Landschaftsbestandteils ergeben könnten. Für das Grundstück wurde nun mit Eingangsdatum 19.10.2021 ein Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung gestellt. Der Bauantrag wurde gem. § 15 BauGB zurückgestellt. Ein Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung lässt sich aus der positiv beschiedenen Bauvoranfrage nicht ableiten, wenn sich zwischenzeitlich, etwa in Folge der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung, die planungsrechtliche Situation geändert hat.

Die Regelungen zur Abstandsfläche (0,8H, auf zwei Seiten mit jeweils max. 16m Länge 0,4H) sollten vor dem Hintergrund der aktuellen Novelle der BayBO die auf Basis der früheren Abstandsflächenregelungen entstandene bauliche Struktur sichern.

Zur Grundfläche, Geschossfläche, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Wandhöhe traf der Bebauungsplanentwurf keine Festsetzungen, da die vorhandene, diesbezüglich zu uneinheitliche bauliche Struktur keine Regelungen hierzu rechtfertigt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde im Zeitraum zwischen dem 23.03.2021 und dem 23.04.2021 gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In diesem Rahmen wurden von Seiten einiger Grundstückseigentümer Änderungswünsche vorgebracht; in einem dieser Fälle war eine konkrete Bauvoranfrage für die Fl.Nr. 2557/4, Gem. Landshut betroffen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 05.03.2021 widersprach. Diese Bauvoranfrage wurde per Bescheid vom 26.08.2021 gem. § 15 BauGB zurückgestellt; gegen diesen Bescheid wurde Klage erhoben.

Um das Aufstellungsverfahren weiter vorantreiben zu können, ist nun vom Stadtrat eine Grundsatzentscheidung zu treffen, inwieweit Flächen im Geltungsbereich in die überbaubaren Flächen mit einbezogen werden sollen. Hierzu werden von Seiten der Verwaltung folgende beiden Varianten vorgelegt:

Variante 1:

Diese Variante beinhaltet die bereits im Entwurf vom 05.03.2021 enthaltenen überbaubaren Flächen, nur erweitert um einen kleinen Bereich auf der Fl.Nr. 2549/5 der Gem. Landshut.

Die Hinzunahme dieser Fläche ist unkritisch, weil sie sich gesichert im Innenbereich gem. § 34 BauGB befindet und kaum Hangneigung aufweist. Der Grund für die bisherige Nichtberücksichtigung war entsprechend den oben stehenden Ausführungen der flächendeckende Baumbestand auf dem hangaufwärts liegenden Teil des Grundstücks und die damit verbundene Baumfallthematik. Im Gegensatz zu anderen Flächen, die von dieser Thematik betroffen sind, befinden sich sowohl der Erweiterungsbereich als auch der mit Bäumen bestandene Hangbereich auf demselben Grundstück. Zudem hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten den dortigen Baumbestand nicht als Wald einstuft. Den Eigentümern ist die Baumfallproblematik inkl. der Notwendigkeit, im Falle der Bebauung geeignete privatrechtliche Regelungen treffen müssen, bewusst. Daher kann die o.g. Fläche nun als überbaubar festgesetzt werden; die mit Bäumen bestandenen Flächen bleiben überwiegend wie bisher nicht bebaubar.

Demgegenüber waren entsprechend einer Einschätzung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten kleinere nicht überbaute Teilflächen der Fl.Nrn. 818/8 und 832/5 bzw. der Fl.Nrn. 840/2 und 840/3, alle Gem. Hoheneggkofen aus den überbaubaren Flächen herauszunehmen, da diese bzw. hangaufwärts liegende Flächen (Baumwurf) als Wald einzustufen wären.

Mit einbezogen in die überbaubaren Flächen wurde dagegen wie auch bereits im am 05.03.2021 gebilligten Entwurf bereits bebaute Flächen, die sich hangabwärts von Baumbestand innerhalb naturnaher Teilflächen des vorhandenen Landschaftsbestandteiles im Bereich des Südhanges Moniberg-Höglberg befinden; hier impliziert der Bebauungsplan aufgrund des baulichen Bestandes keine Verschlechterung für die Eigentümer von hangaufwärts liegenden baumbestandenen Grundstücken.

Variante 2:

Bei dieser Variante werden zusätzlich noch diejenigen Bereiche als überbaubar festgesetzt, die gesichert oder aufgrund einer Ermessensentscheidung dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden können, aber aufgrund der oben stehenden Ausführungen in der Variante 1 nicht berücksichtigt werden.

Zu den gesicherten Innenbereichsflächen, die in der Variante 1 nicht berücksichtigt werden, gehören steile Hangbereiche, die, soweit sie sich am Südhang des Monibergs befinden, überwiegend auch schwer zu erschließen sind, kleinere Bereiche im Umfeld von Waldflächen im Osten des Geltungsbereiches sowie Flächen entlang der Hagrainer Straße, die der Erschließung dienen bzw. sich außerhalb von faktischen Baulinien im Sinne des § 34 BauGB befinden. Auch die Fl.Nr. 832/21, Gem. Hoheneggkofen wird in dieser Variante bis auf einen 3m-Streifen entlang des geschützten Landschaftsbestandteiles als überbaubar festgesetzt. Daneben werden in die Variante 2 folgende Flächen mit einbezogen, die nach Auffassung der Verwaltung aufgrund einer Ermessensentscheidung dem Innenbereich zugeordnet werden können: Bereiche am Südhang des Monibergs, die im Rahmen der Ausweisung des gesicherten Landschaftsbestandteiles dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet wurden,

steile Hangbereiche am Tal Josaphat entlang des dortigen Feldweges sowie gärtnerisch genutzte Flächen südlich der Bestandsbebauung im Südosten des Geltungsbereiches.

Gesichert dem Außenbereich zuzuordnende Flächen sowie vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als Wald eingestufte Bereiche werden auch in der Variante 2 nicht als überbaubar festgesetzt. Der Bebauungsplan verändert damit den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich. Die Aufstellung kann auch bei Umsetzung der Variante 2 weiterhin im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Weiterhin kann in diesem Fall angenommen werden, dass keine zusätzlichen naturschutzfachlichen Eingriffe als Folge der Planung zugelassen werden und der Bebauungsplan damit auch keinen Ausgleichbedarf erzeugt. Außerdem fallen keine Nachfolgelasten für Infrastruktureinrichtungen an, die an planungsbegünstigte Grundstückseigentümer weitergegeben werden müssten.

Die Variante 2 bezieht aber noch nicht bebauten Flächen mit ein, die sich hangabwärts von Baumbestand innerhalb naturnaher Teilflächen des vorhandenen Landschaftsbestandteiles im Bereich des Südhanges Moniberg-Höglberg befinden. Für die Eigentümer der hangaufwärts liegenden Grundstücke kann es in Folge der Bebauungsplanaufstellung notwendig werden, entgegen den Maßgaben des § 4d) der Verordnung zum Landschaftsbestandteil Gehölze zu beseitigen, um hangabwärts liegende Neubebauung vor Baumfall zu schützen. Alternativ müssen sich Gebäude bei Neuerrichtung selbst vor diesen Gefahren durch bauliche Maßnahmen schützen.

Unabhängig von der Entscheidung für die Variante 1 oder 2 sollte der Bebauungsplan unter folgenden Maßgaben weitergeführt werden:

Änderungen bei den bisherigen Festsetzungen zur Abstandsflächenregelung und zur Bauweise sind nicht angezeigt, da hierdurch im Wesentlichen die bauliche Dichte und Struktur im bisher vorhandenen Rahmen definiert und damit das am Anfang genannte städtebauliche Ziel gesichert wird. Bei der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten sollte ergänzt werden, dass zusätzlich noch Einliegerwohnungen mit einer Wohnfläche unter 40m² zulässig sind. Zusätzlich ist die bisher im Bebauungsplan dargestellte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes zu ändern, da die Eintragung im bisherigen Entwurf auf Basis der Flächennutzungsplandarstellung des ehemals geplanten Landschaftsschutzgebietes erfolgte, was nicht überall der ordnungsgemäßen Umgrenzung entspricht.

Nächster Schritt im Aufstellungsverfahren ist die Vorlage eines auf Basis der Entscheidung des Bausenates für die Variante 1 oder 2 geänderten Bebauungsplanentwurfes zur erneuten Billigung.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan wird gemäß der Variante ____ weitergeführt und dem Bausenat zur erneuten Billigung vorgelegt.

Anlagen:

- Anlage 1 – Plan Variante 1
- Anlage 2 – Plan Variante 2
- Anlage 3 – Vergleichsplan