

Nachtrag: Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung mit Befreiungen von den Festsetzungen des Deckblatts Nr. 13 zum Bebauungsplan "Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße" für den Neubau eines Einpersonenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1304/20, Gem. Landshut, Herzogstandweg 32

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	N 4.1	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	24.04.2021	Stadt Landshut, den	04.02.2022
Sitzungsnummer:	30	Ersteller:	Winterstetter, Sandra

Vormerkung:

Im November 2018 erging die erste Anfrage an das Amt für Bauaufsicht, ob auf dem kleinen Grundstück Fl.Nr. 1304/1 ein kleines Wohnhaus gebaut werden darf. Laut Bebauungsplan Nr. 02-8 war für dieses Grundstück keine Bebauung vorgesehen. Nach mehreren Gesprächen wurde im März eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 02-8 durch Deckblatt Nr. 13 vom Bausenat beschlossen, um die Errichtung eines kleinen Wohngebäudes auf Fl.Nr. 1304/1 zu ermöglichen.

Im April 2020 wurde ein Bauantrag für ein Einpersonenhaus eingereicht. Im Bauantrag wurde dargestellt, dass das Vorhaben die Abstandsflächen nicht einhalten würde. Eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn konnte nicht beigebracht werden. Die Nachbarn erhoben vielmehr Einwände gegen die Baumaßnahme. Der Bauantrag wurde mit Bescheid vom 10.08.2020 für 12 Monate zurückgestellt.

Die Deckblattänderung wurde schließlich für ein reduziertes Vorhaben, welches die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1301/4 einhält, beschlossen. Von der Bauherrin wurde eine Bauvorlage im Genehmigungsverfahren eingereicht. Mit der Vorlage im Genehmigungsverfahren wird vom Bauherrn und Planer bestätigt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. in diesem Fall des Deckblatts Nr. 13 eingehalten sind (Art. 58 BayBO).

Bei einer Baukontrolle am 29.11.2021 wurde festgestellt, dass das Einpersonenhaus planabweichend errichtet wird. Der Bau war ohne die erforderliche Baubeginnsanzeige und auch ohne die Vorlage einer Einmessbescheinigung bzw. alternativ unter Beantragung einer Schnurgerüstabnahme begonnen worden.

Die Baukontrolle und Einmessung durch das Stadtvermessungsamt ergab, dass die nach Bebauungsplan zulässigen Taufwandhöhen ca. 1,00 m überschritten wurden und die erstellte Nebenanlage außerhalb des Bauraums liegt. Die Bauarbeiten wurden daraufhin mit Bescheid vom 30.11.2021 eingestellt. Bei einer erneuten Baukontrolle am 08.12.2021 wurde von der Bauaufsicht festgestellt, dass die Bauarbeiten weiter fortgesetzt wurden. Es handelte sich dabei sowohl um Innenausbauarbeiten als auch um Arbeiten im Bereich der Fassade und des Dach. Die Arbeiten an Fassade und Dach dienten zur Baustellensicherung bzw. zur Sicherung der Dämmung. Die Bauherrin wurde vor Ort eindringlich darauf hingewiesen, dass nur Sicherungsmaßnahmen gegen ansonsten drohende Feuchtigkeitsschäden im Bereich Dach und Fassade beendet werden dürfen und ggf. nach Prüfung der Sach- und Rechtslage ein Rückbau erforderlich ist.

Die zu diesem Zeitpunkt laufenden Innenausbauarbeiten im Dachbereich wurden mit sofortiger Wirkung nochmals mündlich eingestellt. Die Bauherrin wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Inneren des Gebäudes keine weiteren Ausbauarbeiten mehr vorgenommen werden dürfen. Die Baumaterialien sollten im Gebäude vorerst eingelagert werden.

Im seit 09.04.2021 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02-8 Deckblatt 13 „Watzmannstraße – Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ ist die zulässige Höhe des Wohngebäudes über die TWH (Traufwandhöhe in Verlängerung der Firstlinie) mit maximal 3,95 m über der Oberkante des nördlich angrenzenden Fuß- und Radweges in Kombination mit der maximalen Dachneigung des festgesetzten Pultdaches von 18 ° klar definiert. Durch die Festsetzung des Baufensters, der Wandhöhe und der Dachneigung wurde die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet. Um das kleine Grundstück optimal zu nutzen und zudem eine zeitgemäße Baukörpergestaltung zu ermöglichen, wurde für das geplante Wohngebäude ein flach geneigtes Pultdach mit einer Neigung von maximal 18 ° festgesetzt.

Am 24.01.2022 ist ein Bauantrag – bezeichnet als Tekturantrag – für die Errichtung eines Einpersonenhauses beim Amt für Bauaufsicht eingegangen. Mit Schreiben vom 31.01.2022 wurden die folgenden fehlenden Antragsunterlagen nachgefordert:

- Formular Freiflächengestaltung und Baumbestandserklärung
- Angaben zur Nachbarbeteiligung bzw. ggf. Durchführung der Nachbarbeteiligung
- Angabe der Baukosten
- Begründung zum Antrag auf Befreiung.

Der Fachstellenumlauf wurde begonnen – die technische Planprüfung läuft. Vom Amt für Stadtplanung erhielten wir mit Schreiben vom 04.02.2022 bereits folgende Stellungnahme:

Im vorliegenden Tekturplan ist die THW (Traufwandhöhe in Verlängerung der Firstlinie) mit 4,74 m Höhe vorgesehen, was eine Überschreitung der festgesetzten TWH um 0,79 m bzw. 20 % bedeutet und als erheblich angesehen wird. Das Bauvorhaben auf der Fl.Nr. 1304/20 Gemarkung Landshut ist im Rahmen des Änderungsverfahrens mehrfach im Bausenat behandelt worden. Der von der Antragstellerin ursprünglich vorgesehene Baukörper wurde im Verfahren als überdimensioniert für das kleine Grundstück beurteilt und mehrfach abgelehnt. Mit knapper Entscheidung (6:4) hat der Bausenat am 24.03.2021 das Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße“ mit den o.g., gegenüber den ursprünglichen Planungen reduzierten Festsetzungsinhalten als Satzung beschlossen. Von einer Befreiung ist dementsprechend nach Auffassung des SG Stadtplanung abzusehen.

Die Bauherrin trägt immer wieder vor, dass auf dem Grundstück eine Höhendifferenz von 0,5 m vorliegt. Dies ist aber durch den konkreten Höhenbezug (Oberkante des angrenzenden Fuß- und Radweges) unerheblich.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB würde voraussetzen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Diese städtebauliche Vertretbarkeit ist hier nicht gegeben, weil das Deckblatt Nr. 13 für diesen konkreten Bauungswunsch konzipiert und vom Bausenat so ermöglicht wurde. Die Durchführung des Bebauungsplans führt auch nicht zu offenbar nicht beabsichtigten Härten. Eine Befreiung setzt außerdem voraus, dass die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Amt für Bauaufsicht sieht keine Möglichkeit, von den Festsetzungen des Bebauungsplans Befreiungen zur Legalisierung der planabweichenden Bauweise zu erteilen. Gegen die die planabweichende Bauweise liegen bereits Nachbareinwände vor.

Die Erteilung der erforderlichen Befreiung wäre allenfalls bei einer sehr bürgerfreundlichen Vorgehensweise denkbar.

Beschlussvorschlag:

Vom Bericht des Referenten über die mangelnde Genehmigungsfähigkeit des Einpersonenhauses auf der Fl.Nr. 1304/20, Gem. Landshut, wird Kenntnis genommen.

Anlagen:

Anlage 1 - Bauantrag

Anlage 2 - Tektur