

Veränderungssperre Nr. 08-27-1 "Hagrainer Tal" - Satzungsbeschluss - Bericht über Baugenehmigungen im Hagrainer Tal

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	7	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	23.03.2022	Stadt Landshut, den	11.03.2022
Sitzungsnummer:	32	Ersteller:	Winterstetter, Sandra Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Städtebauliches Ziel im Planungsgebiet ist die Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur, die geprägt ist vom engen oberen Hagrainer Tal und den angrenzenden, teilweise steilen Hanglagen, unter Ermöglichung von maßvoller Nachverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur. Dabei sollen die noch unbebauten, teilweise geschützten und schwierig zu erschließenden Hangbereiche von Bebauung freigehalten werden.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich daraus, dass derzeit im oberen Hagrainer Tal eine rege Bautätigkeit zu beobachten ist. Ohne eine planungsrechtliche Regulierung künftiger Vorhaben besteht die Gefahr, dass hier eine Verdichtung eintritt, die die topographisch bedingten Kapazitäten des Planungsgebietes, insbesondere hinsichtlich der Erschließung und der Erhaltung der vorhandenen naturschutzfachlich geschützten Bereiche, übersteigt.

Um die vorgenannten städtebaulichen Ziele zu sichern, ist der Erlass einer Veränderungssperre aus folgenden Gründen erforderlich:

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 2557/4 der Gemarkung Landshut wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Vorgesehen sind zwei Einfamilienhäuser mit zugehörigen Garagen für die notwendigen Stellplätze.

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 05.03.2021 in folgenden Punkten:

- Überschreitung der festgesetzten Baugrenze (auch bei Garagen und Nebengebäuden),
- Nichteinhaltung der festgesetzten Abstandsflächenregelungen.

Zudem wurde für das Grundstück mit der Fl.Nr. 832/21 der Gemarkung Hoheneggkofen ein Bauantrag gestellt. Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 05.03.2021 in folgenden Punkten:

- Überschreitung der festgesetzten Baugrenze (auch bei Garagen und Nebengebäuden),
- Nichteinhaltung der festgesetzten Abstandsflächenregelungen.

Die beiden Bauvorhaben widersprechen dem Ziel, die noch unbebauten, teilweise geschützten und schwierig zu erschließenden Hangbereiche von Bebauung freizuhalten. Im Falle einer Genehmigung wäre künftig mit weiteren Bauvorhaben in den problematischen Hangbereichen zu rechnen. Die Bauvoranfrage für die Fl.Nr. 2557/4 wurde mit Bescheid des Amtes für Bauaufsicht vom 26.08.2021 entsprechend § 15 Abs. 1 BauGB um ein Jahr zurückgestellt, für den Bauantrag auf der Fl.Nr. 832/21 erfolgte die Zurückstellung mit Bescheid vom 01.02.2022.

Für die Fl.Nr. 832/21 liegt zudem eine Bauvoranfrage vor, die am 10.01.2008 erstmals positiv beschieden wurde und zum mittlerweile 6. Mal bis zum 10.01.2023 verlängert worden ist. Sollte hierfür ein Bauantrag für ein Vorhaben, das vom positiv beschiedenen Vorbescheid nicht abweicht, gestellt werden, so würde die Veränderungssperre gemäß der Aussage des Amtes für Bauaufsicht eine Genehmigung nicht verhindern. Der o.g. Bauantrag für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage weicht dagegen von den positiv beschiedenen Inhalten der Bauvoranfrage ab.

Derzeit liegen keine Bauanträge oder Anträge auf Vorbescheid für weitere Bauvorhaben im Planungsgebiet vor.

Da die Zurückstellungen voraussichtlich auslaufen werden, bevor der Bebauungsplan Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“ zur Rechtskraft gelangen kann und die geplanten Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den o.g. Punkten widersprechen, ist nun der Erlass einer Veränderungssperre notwendig. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten der o.g. Zurückstellungen abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“ rechtsverbindlich wird.

Gemäß Ziffer 3 des Bausenatsbeschlusses vom 28.01.2022 ist über die genehmigten Bauvorhaben im Umgriff des vereinfachten Bebauungsplans Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“ zu berichten.

Im Zeitraum 01.01.2019-31.12.2021 wurden folgende Genehmigungen erteilt:

- Flurstück Nr. 2557/2, Gem. Landshut: Voranfrage für zwei Einfamilienhäuser
- Flurstück Nr. 2557/2, Gem. Landshut: Bauantrag für zwei Einfamilienhäuser (B-2020-197 und B-2020-198)
- Flurstück Nr. 2557/10, Gem. Landshut: Anbau einer Doppelgarage (B-2020-209)
- Flurstück 828/11, Gem. Landshut Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage (B-2021-17)
- Flurstück Nr. 2558/4, Gem. Landshut: Tektur geometrische Änderung der Stützwand
- Flurstück 2557/2, Gem. Landshut: Tektur Pool im Außenbereich Norden und Balkon Westseite
- Flurstück 2551/12, Gem. Landshut: Errichtung eines Anbaus zur Erweiterung eines Einfamilienhauses

Bauplanungsrechtlich handelte es sich bei den og. Bauvorhaben um Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Baugenehmigungen waren zu erteilen, da die eingereichten Vorhaben bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig sind.

Die Baugrundstücke befinden sich weder im Bereich eines kartierten Biotops noch in einem geschützten Landschaftsbestandteil. Der Fachbereich Naturschutz wurde jeweils im Verfahren beteiligt, da sich auf den Baugrundstücken zu schützende Bäume befanden.

Bei den Einfamilienhäusern auf Flurnummer 2557/2 wurde der Fachbereich Naturschutz beteiligt. Es wurden Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen. Eine Ausgleichszahlung für nicht zu pflanzende Bäume wurde ebenfalls in der Baugenehmigung festgesetzt.

Bei dem Anbau einer Doppelgarage auf Flurstück Nr. 2557/10 wurde ebenfalls der Fachbereich Naturschutz beteiligt und ein zu schützender Baum in die Auflagen der Baugenehmigung aufgenommen.

Die Genehmigung zur Errichtung eines Anbaus zur Erweiterung eines Einfamilienhauses auf Flurnummer 2551/12 enthielt ebenfalls Auflagen zum Schutz von Bestandsbäumen.

Für die Fl.Nr. 832/21, Gem. Hoheneggkofen, existiert ein rechtskräftiger Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses, der aufgrund eines Verwaltungsgerichtsurteils erteilt wurde (Begründung nach § 34 BauGB). Für diesen Bereich sollte im Zuge des Bebauungsplanverfahrens noch gesondert über die planungsrechtliche Situation entschieden werden.

Eine für das Flurstück 2557/4, Gem. Landshut eingereichte Voranfrage zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen wurde mit Bescheid vom 26.08.2021 zurückgestellt. Gegen die Zurückstellung wurde zunächst Klage eingereicht. Diese wurde zwischenzeitlich zurückgenommen.

Satzungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Veränderungssperre Nr. 08-27-1 „Hagrainer Tal“ vom 23.03.2022 wird für das im Plan vom 23.03.2022 dargestellte und im Satzungstext (§ 2) exakt beschriebene Gebiet gem. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungstext, der Plan und die Begründung vom 23.03.2022 sind Bestandteil dieses Beschlusses.

:

Anlagen:

Anlage 1 – Plan Umgriff

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Satzung