

# **BEGRÜNDUNG**

## **zur Satzung über die**

# **VERÄNDERUNGSSPERRE Nr. 08-27-1**

## **für den Bereich**

# **„Hagrainer Tal“**

### **1. Allgemeines**

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.

Aus diesen vorgenannten Gründen hat der Bausenat der Stadt Landshut am 05.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

### **2. Städtebauliche Rahmenbedingungen**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt die Bereiche entlang der Hagrainer Straße und der Filsermayrstraße sowie die unmittelbar angrenzenden Hangbereiche als Wohnbauflächen dar. In einem Teilbereich, etwa zwischen den Hausnummern Hagrainer Straße 51 bis 63, erstrecken sich die Wohnbauflächen den nördlichen Hang hinauf bis zu dem den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzenden Seitenarm der Straße Moniberg. Zudem sind die Flächen im Bereich der privaten, in südöstlicher Richtung von der Filsermayrstraße abzweigenden Privatstraße als Wohnbauflächen dargestellt.

Die südlich an die Wohnbauflächen angrenzenden Hangbereiche sind überwiegend als gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt. Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich zudem eine Waldfläche. Diese ist, wie die nördlich und südlich angrenzenden Grünflächen, Teil des Landschaftsschutzgebietes „Tal Josaphat“. Der westliche und überwiegend der östliche Teil des Hanges zum Moniberg hin sind ebenfalls als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Im östlichen Teil ist ein Bereich als Waldfläche in den Flächennutzungsplan integriert. Ein Großteil dieser Flächen befindet sich innerhalb von bestehenden Landschaftsbestandteilen.

Ganz im Westen schließt der Geltungsbereich zu einer bestehenden Hauptverkehrsstraße (Hagrainer Straße) ab.

## 2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die Wohnbauflächen als Siedlungsflächen dar. Aus dem Flächennutzungsplan übernommen wurden die Darstellungen der Hauptverkehrsstraße, der Waldflächen sowie des Landschaftsschutzgebietes und der Landschaftsbestandteile.

Im südlichen Hangbereich ist der Teil der gliedernden und abschirmenden Grünflächen, der im Landschaftsschutzgebiet „Tal Josaphat“ liegt, als geplant dargestellt. Die übrigen dortigen Grünflächen aus dem Flächennutzungsplan sind überwiegend landschafts- und ortsbildprägende Gehölze, nur ein kleiner Teil ist eine bestehende Grünfläche. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes finden sich noch Darstellungen für die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente (2 Stk.) sowie von Bewirtschaftungsregelungen (ebenfalls 2 Stk.). Zudem sind in diesem Bereich auch die Biotop Nr. 81 (gemäß aktueller Biotopkartierung: LA-0081-002) und 132 (LA-132-001) zu finden. Das mittig im südlichen Hangbereich in einem Einschnitt (siehe Punkt 3.2) liegende landschafts- und ortsbildprägende Gehölz beinhaltet das Biotop Nr. 133 (LA-0133-001).

Der westliche Teil des nördlichen Hangbereiches ist überwiegend als bestehende gliedernde und abschirmende Grünfläche übernommen, nur ein kleiner Teil wird als landschafts- und ortsbildprägendes Gehölz dargestellt. Dort vorhanden sind auch eine Darstellung für die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente sowie eine Darstellung für eine Bewirtschaftungsregelung. Das Biotop Nr. 130 (LA-130-001) umfasst den größten Teil der Grünfläche.

Im östlichen Teil des nördlichen Hangbereiches ist, neben der Darstellung als Waldfläche, der größere Teil der Grünfläche aus dem Flächennutzungsplan als bestehend dargestellt. Die restliche Fläche stellt ein landschafts- und ortsbildprägendes Gehölz dar. Weiterhin finden sich neben einer Darstellung für die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente fünf Darstellungen zu Bewirtschaftungsregelungen und eine zu Nutzungsregelungen. Die Biotop Nr. 139 (LA-0139-001) und 140 (LA-0140-001, LA-0140-002, LA-0141-001) decken einen großen Teil dieses Hangbereiches ab. Direkt an der Hagrainer Straße liegt im Osten des Geltungsbereiches das Biotop Nr. 138 (LA-0138-001).

## 2.3 Bestehende und geplante bauliche Strukturen

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass im Planungsgebiet eine sehr differenzierte Struktur von Baukörpern vorhanden ist, die ihre größte Einheitlichkeit in den Bereichen Art der Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten und Bauweise aufweisen.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ergibt sich ein einheitliches Bild. Die vorhandene Bebauung ist ausschließlich dem Wohnen gewidmet. Einige der Gebäude weisen Arbeits- oder Werkstatträume auf, wobei die bestehenden Baugenehmigungen keine gewerbliche Nutzung dieser Räume implizieren. Dementsprechend ist, den Kriterien der BauNVO folgend, das Planungsgebiet als faktisches allgemeines Wohngebiet mit Tendenz zum reinen Wohngebiet anzusehen.

Bei der Grundfläche der bestehenden (Haupt-)Gebäude ergibt sich ein differenzierteres Bild. Diese bewegt sich entsprechend den Ermittlungen auf Basis der digitalen Flurkarten in einem Bereich von ca. 57m<sup>2</sup> bis ca. 413m<sup>2</sup>. Die meisten Gebäude (57 Stk.) weisen zwar eine Grundfläche von 100m<sup>2</sup> bis 200m<sup>2</sup> auf, trotzdem ist keinerlei Tendenz für eine einigermaßen einheitliche oder gleichmäßige Gebäudekubatur im Planungsgebiet zu erkennen.

Die Zahl der Vollgeschosse im Geltungsbereich bewegt sich zwischen eins und drei. Hierbei ist aber zu beachten, dass zum einen die Lage im Hang und zum anderen die Ausformulierung der Dachbereiche (siehe unten) regelmäßig dazu führt, dass tatsächlich vorhandene und auch sichtbare Geschosse baurechtlich nicht als Vollgeschosse zu werten sind. Der überwiegende Teil der Bebauung verfügt über zwei Vollgeschosse, drei Vollgeschosse sind in 10 Fällen vorhanden, ein Vollgeschoss in 21 Fällen.

Bezüglich der im Planungsgebiet vorhandenen Bauweise ergibt sich ein durchaus einheitliches Bild. Es ist fast ausschließlich offene Bauweise vorhanden, und hier überwiegend die Form

des Einzelhauses. Zusätzlich gibt es neun Doppelhäuser (18 Doppelhaushälften). Eine abweichende Bauweise ist in drei Fällen vorhanden, wobei es sich bei den Gebäuden Hagrainer Straße 31 und 31a eigentlich um zwei Doppelhaushälften handelt. Der Doppelhauscharakter wurde aber durch nachträgliche Anbauten an die Hs.Nr. 31 soweit in Mitleidenschaft gezogen, als dass die beiden Hausnummern nun der abweichenden Bauweise zuzurechnen sind. Das dritte Gebäude mit abweichender Bauweise (Hagrainer Straße 63a) zeichnet sich durch einseitige Grenzbebauung aus. Bei den Gebäuden mit offener Bauweise gibt es zudem einen Fall (Hagrainer Straße 60), der sich durch eine rückwärtige Grenzbebauung auszeichnet. Es ist aber zu konstatieren, dass – außer bei den beiden gerade genannten Fällen – die Gebäude im Geltungsbereich Grenzabstände einhalten. Die bis 31.01.2021 gültigen Regelungen des Art. 6 BayBO wurden im Planungsgebiet angewandt.

Auch bei der im baulichen Bestand vorhandenen Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude ergibt sich ein sehr einheitliches Bild. Die Gebäude weisen meist eine, gelegentlich zwei Wohneinheiten auf. Im gesamten Planungsgebiet gibt es nur einen Fall mit mehr als zwei Wohneinheiten: die Hagrainer Straße 51 weist gleich sechs Wohneinheiten auf. Einen zweiten Fall für ein Gebäude mit sechs Wohneinheiten gibt es unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches bei der Hagrainer Straße 68. Dieses Gebäude liegt aber im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 08-26 „Südlich Hagrainer Straße“.

Differenziert zeigt sich das Bild im Hinblick auf die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen. Am häufigsten sind im Geltungsbereich Satteldächer zu finden (73 Fälle), gefolgt von Flachdächern. Daneben finden sich auch Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer sowie Kombinationen aus Sattel- mit Pultdächern. Die Dachneigungen der Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer bewegen sich zwischen 10° und 53°; die Neigungen der vorhandenen Pultdächer nähern sich teilweise bis an die Grenze des Flachdaches an und erreichen in einem Fall sogar 3°. Die vorhandenen Pultdächer sind mit max. 18° Neigung eher flach, während bei den anderen Formen des geneigten Daches keine Schwerpunktbildung bei den vorhandenen Dachneigungen abzulesen ist. Teilweise finden sich an einem Gebäude auch unterschiedliche Neigungen einer Dachform.

Analysiert wurden auch die Wandhöhen der einzelnen Gebäude. Aufgrund der teilweise starken Hangneigungen und der damit einhergehenden großen Unterschiede der Wandhöhe nur an einzelnen Gebäuden sowie der großen Unterschiede bei den Baukörperkubaturen im Planungsgebiet wurde für jedes Gebäude die Maximalwandhöhe ermittelt, da diese städtebaulich am deutlichsten wahrnehmbar ist. Hier zeigt sich ebenfalls ein äußerst heterogenes Bild. Die maximalen Wandhöhen schwanken zwischen ca. 3,00m und ca. 10,00m ab OK Gelände. Eine Tendenz für einen bestimmten Bereich häufiger vorkommende Maximalwandhöhen ist nicht ablesbar.

Wie unter Punkt 1 bereits erwähnt, ist das städtebauliche Ziel die Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur 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. Es ist es daher notwendig, dass sich die potentielle Nachverdichtung oder auch Ersatzbauten bei der Art der Nutzung, der baulichen Dichte, der Gebäudekubatur und der Anzahl der Wohneinheiten im Rahmen des bereits vorhandenen bewegt. Hierbei ist sicherzustellen, dass diese Bauvorhaben auch sinnvoll erschlossen werden können, weshalb einige Flächen innerhalb des Planungsgebietes von Bebauung freizuhalten sind, weil sie sich in steilen Hangbereichen befinden oder von den vorhandenen Erschließungsanlagen nicht ohne weiteres zu erreichen sind. Zudem sind der naturschutzfachliche Schutzstatus und die vorhandene Vegetation zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund sind Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Flächen, zur Anzahl der Wohneinheiten, zu den Abstandsflächen, bezüglich einer Straßenbegrenzungslinie sowie, entsprechend den Ausführungen unter Punkt 7, zum Immissionsschutz zu treffen.

Weitere Festsetzungen sind, für die Erreichung des städtebaulichen Ziels nicht notwendig.

## 2.4 Grünstrukturen

Das Planungsgebiet weist vor allem in den Hangbereichen eine teilweise hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Der nördlich des oberen Hagrainer Tales gelegene Hang zum Moniberg hin ist abseits der vorhandenen Bebauung inkl. Gärten überwiegend stark bewaldet. Im Süden zeigt sich demgegenüber bei der vorhandenen Vegetation ein differenziertes Bild. Im Bereich Tal Josaphat ist der obere, steile Teil des Hangs bewaldet, während der untere, etwas flachere Abschnitt aus einer Grünfläche, die mit einer Reihe von Einzelbäumen bestanden ist, besteht. Der Südhang im westlichen Teil des oberen Hagrainer Tales befindet sich im Wesentlichen außerhalb des Planungsgebietes in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nrn. 08-26 „Südlich Hagrainer Straße“ und 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“. Hier ist ein Wechsel aus bewaldeten sowie landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen vorhanden. Die flachen Hangbereiche im Südosten des Geltungsbereiches werden gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Zwischendrin befindet sich ein bewaldeter Einschnitt.

Aufgrund der vorhandenen Vegetation befinden sich diverse Biotope im und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Da die Biotopkartierung über 30 Jahre alt ist, wäre aus naturschutzfachlicher Sicht eine Vegetationsaufnahme mit Erfassung der wertbestimmenden und geschützten Pflanzenarten erforderlich, insbesondere die Abgrenzung der Biotoptypen und gesetzlich geschützten Biotope.

Im Südwesten des Geltungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Wilhelm-Hauff-Straße – Sallmannsberg (Tal Josaphat)“, rechtskräftig gem. Verordnung vom 23.08.2013. Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist es, die besondere Bedeutung des Gebietes für die Erholung der Stadtbewohner sowie die vorhandenen Kaltluft Abflussgebiete zu sichern, die Schönheit, Vielgestaltigkeit und die Eigenart der Landschaftsbilder zu schützen und wiederherzustellen sowie den besonderen Erlebniswert des Gebietes zu bewahren, sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere für die Biodiversität und für den Biotopverbund, zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu entwickeln oder wiederherzustellen. Verboten im Landschaftsschutzgebiet ist unter anderem die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, auch wenn Sie nicht genehmigungspflichtig sind.

Der überwiegende Hangbereich nördlich des oberen Hagrainer Tales zum Moniberg hin liegt innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils „Südhang Moniberg – Höglberg“, rechtskräftig gem. Verordnung vom 25.07.2005). „Zweck des Schutzgebietes ist es, die Kernbereiche des für das Stadtgebiet einzigartigen Biotop-Komplexes aus naturnahen und strukturreichen Gehölzbeständen, Gebüsch, verwilderten Obstwiesen, Magerstandorten, extensiven Wiesen und Einzelbäumen [...] als Lebensraum für die an diese besonderen Standorte gebundenen seltenen Tier- und Pflanzenarten, als Verbundelement im städtischen Biotopverbundsystem zwischen den Biotopen im Tertiären Hügelland und den Isarhangleiten und als Gliederungselement im Orts- und Landschaftsbild des Monibergs und des Höglbergs zu erhalten und durch Pflegemaßnahmen zu verbessern. Die Schutzkategorie der „naturnahen Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen“ dienen vorrangig als Lebensraum für die an diese Standorte gebundenen seltenen Tier- und Pflanzenarten. Die Schutzkategorie der „naturnah gärtnerisch genutzten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen“ einschließlich der Weggrundstücke bzw. Teilflächen dienen vorrangig der Biotopvernetzung. (Verordnung vom 25.07.2005, § 2)“. Im Landschaftsbestandteil untersagt ist unter anderem, bauliche Anlagen zu errichten oder zu ändern, auch wenn diese nicht genehmigungspflichtig sind. Eine besondere Erlaubnis bedürfen unter anderem Maßnahmen zur Hangsicherung und die Errichtung von Einfriedungen. Naturdenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Im Planungsgebiet befinden sich insgesamt fünf artenschutzrechtlich relevante Fundpunkte, und zwar an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze innerhalb des Biotops LA-0081-002, nördlich des Anwesens Hagrainer Straße Nr. 72, im bewaldeten Hangbereich nahe des Anwesens Hagrainer Straße 109, im ebenfalls bewaldeten Hangbereich zwischen Hagrainer Straße und Am Vogelherd auf Höhe des Gebäudes Am Vogelherd 30a sowie nordwestlich der

Hagrainer Straße 49d. Hinzu kommen noch 12 Fundpunkte im näheren Umfeld des Geltungsbereiches. Aufgrund der Mobilität einiger Arten sind diese Punkte naturschutzfachlich ebenfalls zu betrachten. Von den vorkommenden Arten sind vor allem Vögel, wie der Gartenrotschwanz und der Wendehals, Reptilien (z.B. Schlingnatter, Zauneidechse) sowie Fledermäuse und totholzbewohnende Käferarten relevant. Die Daten der Artenschutzkartierung sind aber, analog zur Biotopkartierung, meistens über 30 Jahre alt. Dementsprechend wäre eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie eine erneute Kartierung der relevanten Tiergruppen erforderlich.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde im Bebauungsplan so gewählt, dass die vorhandenen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsbestandteil) von Bebauung freigehalten werden. Die Festsetzung zu den Abstandsflächen (siehe Punkt 4.2.5) ist zudem so gewählt, dass sich die bauliche Nachverdichtung in einem Rahmen bewegt, der der bereits vorhandenen baulichen Struktur entspricht. Vor diesem Hintergrund sind keine weitergehenden grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig, um die vorhandenen schützenswerten Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten.

Im Rahmen von Baugenehmigungen innerhalb des Geltungsbereiches ist die Durchführung einer aktuellen Biotopkartierung für die von der jeweiligen Baumaßnahme betroffene Fläche erforderlich. Ebenfalls erforderlich im Rahmen einer Baugenehmigung ist eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung.

## 2.5 Erschließung

Der größte Teil der Gebäude im Geltungsbereich kann direkt von der Hagrainger Straße, der Filsermayrstraße oder einem Seitenarm der Straße Moniberg, die allesamt öffentliche Verkehrsflächen sind, aus angefahren werden. Von diesen Straßen zweigen dann einige Stichwege ab. So zweigt vom Seitenarm der Straße Moniberg ein Privatweg zur Erschließung von vier Parzellen ab. Der westliche Hangbereich zum Moniberg hin wird von der Hagrainger Straße mit zwei Privatwegen, einem Eigentümerweg und einer öffentlichen Stichstraße erschlossen; auf diese Zuwegung sind 23 Parzellen angewiesen. Im Osten des Geltungsbereiches zweigt ein Privatweg nach Norden ab, der drei Parzellen erschließt. Zudem zweigen von der Hagrainger Straße nach Süden zwei private Verkehrsflächen ab: eine im westlichen Teil für sechs Parzellen (davon drei im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08-26 „Südlich Hagrainger Straße“) und eine ganz im Osten im Talbereich für zwei Parzellen. Eine von der Filsermayrstraße ausgehende private Stichstraße erschließt vier Gebäude am Hang, zwei weitere sind über den Fußweg, der von der Filsermayrstraße ausgehend das Tal Josaphat entlang läuft, erreichbar. Im nördlichen Hangbereich des oberen Hagrainger Tales sind zudem einige Parzellen als klassische Hinterliegergrundstücke anzusehen, die über eine eigene Stichzufahrt, in drei Fällen auch nur über eine Treppe zu erreichen sind.

Der westliche Teil des Planungsgebietes ist durch die vorhandene Buslinie 7 über die Haltestelle Hagrainger ausreichend an den ÖPNV angeschlossen, dasselbe gilt für die über den Seitenarm der Straße Moniberg erschlossenen Flächen, die über die Haltestelle Moniberg Süd und die Buslinie 5 ausreichend an den ÖPNV angeschlossen sind. Der östliche Teil des Geltungsbereiches verfügt dagegen über keinen ausreichenden ÖPNV-Anschluss.

Das Plangebiet ist bereits über Mischwasserkanäle an die städtische, zentrale Abwasserbehandlungsanlage angeschlossen. Die Wasser- und Stromversorgung sowie im Bereich der unteren Hagrainger Straße, der Filsermayrstraße (ohne abzweigende Privatstraße) und des Monibergs Nrn. 33 bis 35 die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Weiterhin befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom im Geltungsbereich.

Somit ist das Gebiet bereits an die relevanten Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

### 3. geplante Bauvorhaben / Notwendigkeit der Veränderungssperre

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 derzeit bis zum 10.01.2023 verlängert ist. Sollte ein Bauantrag für ein Vorhaben, das von der positiv beschiedenen Bauvoranfrage nicht abweicht, gestellt werden, so würde die Veränderungssperre eine Genehmigung nicht verhindern, obwohl es dem o.g. städtebaulichen Ziel widersprechen würde. Nach § 14 Abs. 3 BauGB werden Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, von der Veränderungssperre nicht berührt. Baurechtliche Genehmigung im Sinne der Vorschrift sind die Baugenehmigung und die Bebauungsgenehmigung (Bauvorbescheid) als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung. Der Bauvorbescheid muss unanfechtbar erteilt und noch gültig (wirksam) sein, wovon im vorliegenden Fall auszugehen wäre.

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

Da die beiden 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.

Landshut, den 23.03.2022  
STADT LANDSHUT

-7-

Landshut, den 23.03.2022  
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 23.03.2022