

## Veränderungssperre Nr. 06-74-1 "Östlich Wildbachstraße - Am Föhrenanger"; Satzungsbeschluss

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>6</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>03.03.2023</b>	Stadt Landshut, den	09.02.2023
Sitzungsnummer:	46	Ersteller:	Weichenrieder, Alexandra

### Vormerkung:

Das städtebauliche Ziel im Planungsgebiet ist eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass aufgrund mehrerer eingehender Bauanträge zu erwarten ist, dass die Nachverdichtung im Quartier weiter voranschreitet, zum Teil in einem Maß, das über die städtebaulichen Ziele und die Funktionsfähigkeit der Erschließung hinausgeht.

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

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 957/4 der Gemarkung Schönbrunn wurde ein Bauantrag eingereicht. Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit jeweils zwei Einzelgaragen.

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 03.03.2023 in folgenden Punkten:

- Überschreitung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten: beantragt sind 4 – laut Bebauungsplanentwurf ist 1 Wohneinheit pro Wohngebäude sowie jeweils eine weitere Wohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 40 m<sup>2</sup> zulässig;
- Überschreitung der zulässigen GRZ: beantragt ist eine GRZ von 0,29, mit den versiegelten Flächen wird eine GRZ von 0,60 erreicht – laut Bebauungsplanentwurf ist im Teilbereich 1 eine GRZ von 0,25 zulässig;
- Nichteinhaltung der Bauweise: beantragt sind Doppelhäuser – laut Bebauungsplanentwurf sind im Teilbereich 1 nur Einzelhäuser zulässig.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 957/4 der Gemarkung Schönbrunn wurde ein weiterer Bauantrag eingereicht. Vorgesehen ist die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 03.03.2023 in folgenden Punkten:

- Überschreitung der zulässigen GRZ: beantragt ist eine GRZ von 0,28 bzw. mit Überschreitung 0,38 – laut Bebauungsplanentwurf ist im Teilbereich 1 eine GRZ von 0,25 zulässig.

Zudem wurde für das Grundstück mit der Fl.Nr. 957/7 der Gemarkung Schönbrunn ein Bauantrag eingereicht. Vorgesehen ist ein Anbau des Wohnhauses mit Seniorenteil sowie die Errichtung einer Doppelgarage.

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 03.03.2023 in folgenden Punkten:

- Überschreitung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten: beantragt sind 2 – laut Bebauungsplanentwurf ist 1 Wohneinheit pro Wohngebäude sowie jeweils eine weitere Wohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 40 m<sup>2</sup> zulässig;
- Überschreitung der zulässigen GRZ: beantragt ist eine GRZ von 0,36 – laut Bebauungsplanentwurf ist im Teilbereich 1 eine GRZ von 0,25 zulässig.

Die Bauvorhaben stehen nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 06-74 im Einklang und gefährdet die Planungsziele der Stadt.

Die Bauanträge für die Fl.Nr. 957/4, Gemarkung Schönbrunn wurden mit Bescheid des Amtes für Bauaufsicht vom 26.04.2022 bzw. 18.01.2023 entsprechend § 15 Abs. 1 BauGB um ein Jahr bzw. um 6 Monate zurückgestellt, für den Bauantrag auf der Fl.Nr. 957/7, Gemarkung Schönbrunn, erfolgte die Zurückstellung ebenfalls um ein Jahr mit Bescheid vom 26.04.2022.

Es liegen noch zwei weitere Bauanträge für das Planungsgebiet vor, die den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 03.03.2023 jedoch nicht widersprechen.

Da die Zurückstellungen auslaufen werden, bevor der Bebauungsplan Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ 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 o.g. Zurückstellung abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ rechtsverbindlich wird.

### **Satzungsbeschluss**

1. Vom Bericht zum Thema Veränderungssperre Nr. 06-74-1 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ wird Kenntnis genommen.
2. Die Veränderungssperre Nr. 06-74-1 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ vom 03.03.2023 wird für das im Plan vom 03.03.2023 dargestellte und im Satzungstext (§ 2) exakt beschriebene Gebiet gem. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungstext, der Plan und die Begründung vom 03.03.2023 sind Bestandteil dieses Beschlusses.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Plan

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Satzung