

Bericht zur baurechtlichen Situation im Umfeld des Grundstücks Pulverturmstraße 20;

Interfraktioneller Antrag der StRe/innen Dr. Keyßner, März-Granda, Rabl, Sauter, Schnur L, Schnur R., Nr. 598 vom 14.05.2024

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	9	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	12.07.2024	Stadt Landshut, den	08.07.2024
Sitzungsnummer:	68	Ersteller:	Scheibinger, Lukas

Vormerkung:

Mit Antrag Nr. 598 vom 14.05.2024 forderten die Stadträte Dr. Thomas Keyßner (B90/ Die Grünen), Elke März-Granda (ÖDP), Christoph Rabl (B90/ Die Grünen), Kirstin Sauter (FDP), Ludwig Schnur (CSU) und Rudolf Schnur (CSU) den Stadtrat auf, für den Bereich Moniberg, Pulverturmstraße 20 – Flur-Nrn. 2539/1, 2541/6, 2541/8 Gmkg. Landshut ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten mit den Zielen, eine Wohnbebauung im Einklang mit den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu ermöglichen, die bauliche Nachverdichtung durch entsprechende Festsetzungen zu steuern sowie die vorhandenen Grünflächen zu schützen. Zugleich wurde der Erlass einer Veränderungssperre gefordert. Die Verwaltung wurde hinsichtlich dessen gebeten, einen Zurückstellungsbescheid bis Inkrafttreten der Veränderungssperre zu erlassen und ein Verfahren zur Inschutznahme des im Landschaftsplan avisierten Landschaftsbestandteils auf besagten Flächen einzuleiten. In der Begründung zum Antrag Nr. 598 wurde ein die Flur-Nrn. 2539/1 und 2541/8 betreffender Bauantrag aufgeführt, welcher nach Ansicht der Verfasser „insbesondere der extremen Steilhanglage mit dem dort entstandenen naturnahen Wald als Lebensraum geschützter Arten nicht gerecht“ werde und angesichts des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Landshut widerspreche. Darüber hinaus sei der Bauantrag mit Eingriffen in einen geplanten „geschützten Landschaftsbestandteil“ sowie in das kartierte Biotop LA-0127-001 „Gehölzbestand und Einzelbäume am Moniberg“ verbunden. Angesichts dieser Belange soll der geforderte Bebauungsplan nach Ansicht der Antragssteller insbesondere eine exakte Abgrenzung des baurechtlichen Außenbereichs bewirken, welcher sich in Anlehnung an einen Beschluss des VG Augsburg vom 01.10.2014 an der vorherrschenden Topographie orientiert.

Untermauert wurde die Begründung zum Antrag Nr. 598 mit der Feststellung, dass die am 24.07.2023 erfolgte Genehmigung (B-2023-3) eines nahezu flächen- und inhaltsgleichen Bauantrags am 21.11.2023 auf Klage eines Nachbarn vom Verwaltungsgericht Regensburg außer Vollzug gesetzt wurde. Laut Auskunft des Amtes für Bauaufsicht erfolgte dieser Schritt jedoch nicht auf Grundalge bauplanungsrechtlicher Bedenken, sondern in Anbetracht bauordnungsrechtlicher Einwände. Demnach waren nicht etwa Eingriffe in den baurechtlichen Außenbereich oder ein grundsätzlich umgebungsunangepasstes Maß der baulichen Nutzung ursächlich für die Außervollzugsetzung der Baugenehmigung, sondern deren Unbestimmtheit in nachbarrechtsverletzender Weise. Konkret wurde die Unbestimmtheit der Bauvorlagen hinsichtlich der nachbarschützenden Anforderungen des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts, Art. 6 BayBo aufgeführt. Der Beschluss des VG Regensburg vom 21.11.2023 widerspricht der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des in den Bauanträgen dargestellten Vorhabens also nicht. Das Versäumnis der Unbestimmtheit kann im Zuge einer erneuten Baugenehmigung auf Grundlage angepasster Bauvorlagen (z.B. exakte Darstellung der Abstandsflächen) behoben werden.

Eine Beurteilung des Amtes für Bauaufsicht zum Bauantragsverfahren B-2023-2 legt darüber hinaus den Schluss nahe, dass das geplante Vorhaben bereits in seiner ursprünglichen Form den bauplanungsrechtlichen Anforderungen entsprach. Demnach sind sowohl Art und Maß der

baulichen Nutzung als auch Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen in Hinblick auf die Eigenart der Umgebung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Beeinträchtigung des Ortsbildes als verträglich einzustufen. Während sich Grundfläche und Vollgeschosszahl an den Gebäuden in der direkten Umgebung orientierten, überstieg lediglich die geländebezogene Wandhöhe im Süd-Westen des beantragten Vorhabens das ortsübliche Maß in geringfügiger Weise. Auf Grund der ohnehin stark variierenden Wandhöhen im Quartier sowie einer atypischen Geländeformation an dieser Stelle bestand dennoch kein gewichtiger Grund zur Ablehnung des Bauantrags.

Aus Sicht des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung kann dementsprechend von der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der Flur-Nrn. 2539/1, 2541/6, 2541/8 abgesehen werden. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Diese Anforderung ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da die städtebaulichen Rahmenbedingung vor Ort durch die Umgebungsbebauung deutlich definiert werden und die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB somit hinreichend durch die Bestimmungen des § 34 BauGB gesichert sind. Die Anwendbarkeit des § 34 BauGB für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben auf dem Grundstück Pulverturmstraße 20 ergibt sich dabei aus der eindeutigen Lage im sog. Innenbereich nach §34 BauGB. So sind Grundstücke regelmäßig dem Innenbereich zuzurechnen, wenn sie, wie im vorliegenden Fall, an mindestens drei Seiten von Bebauung umgeben sind (vgl. VG München, U.v. 8.5.2013 – M 11 K 12.3548 – juris Rn. 24). Gestützt wird diese Auffassung durch die Beurteilung des Amtes für Bauaufsicht.

Dementgegen enthält das in der Begründung zum Stadtratsantrag Nr. 598 angegebene Beispiel eines Grundstücks, welches aufgrund seiner Hanglage mit Beschluss des VG Augsburg vom 01.10.2014 dem Außenbereich zugeordnet wurde, nach Einschätzung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung nur geringe Aussagekraft hinsichtlich der baurechtlichen Situation auf dem Grundstück Pulverturmstraße 20. So sah die im Beispielfall beklagte Baugenehmigung die Errichtung eines Vorhabens auf einer Fläche vor, die nur auf zwei Seiten eine Umgebungsbebauung aufwies und dabei eindeutig den Darstellungen des örtlichen Flächennutzungsplanes widersprach. Darüber hinaus verlief der Steilhang im eingebrachten Beispiel orthogonal zum Straßenverlauf und stellte tatsächliche eine städtebauliche Zäsur dar, während das abschüssige Gelände im vorliegenden Fall weitestgehend dem Straßenverlauf folgt und in der Vergangenheit bereits einer baulichen Entwicklung preisgegeben wurde. Eine durch die vorherrschenden topographischen Verhältnisse begründete Festsetzung einer Baugrenze entlang der Südgrenze der Flur-Nr. 2539/1 erschiene somit, in Anbetracht der ebenso in Hanglage errichteten und mit ihrem Grundriss teils weit darüber hinausragenden Nachbargebäude, willkürlich. Wie vom Amt für Bauaufsicht mit dem Fachbereich Naturschutz abgestimmt und in einer Beurteilung dargelegt, bieten sich vielmehr die Fluchten der Nachbargebäude zur Definition einer imaginären Außenbereichsgrenze an. Die Einhaltung dieser Grenze im Rahmen des aktuellen Bauantrags machen einen planerischen Eingriff entbehrlich.

Auch die vorgesehene Überschreitung der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche rechtfertigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht, da diese Darstellungen für gewöhnlich nicht parzellenscharf erfolgen und lediglich grob die angestrebten Nutzungen in Teilbereichen der Stadt aufzeigen. Dieser Auffassung folgend beschränkt sich die Aussagekraft des Flächennutzungsplanes auf die Zieldienlichkeit einer umgebungsangepassten Wohnbebauung im Norden der gegenständlichen Flächen sowie die Erhaltungswürdigkeit einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche (ohne besondere Nutzungskategorie) in deren Süden. Die grundsätzlichen Funktionen einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche können dabei auch nach Realisierung des beantragten Wohngebäudes mit einhergehend geringfügiger Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erhalten werden. Der im Landschaftsplan dargestellte und in der Begründung zum Antrag Nr. 598 aufgegriffene Vorschlag eines geschützten Landschaftsbestandteils vor Ort rechtfertigt die Unterbindung eines Einzelvorhabens in Randlage durch Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht. Als Begründung für den vorgeschlagenen geschützten Landschaftsbestandteil führt der Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan der Stadt Landshut das Vorhandensein von Siedlungsbiotopen – größtenteils in Gestalt von Gartenflächen – auf, welche eine hohe Wirkung auf Siedlungsbild und Stadtgliederung entfalten und darüber hinaus aufgrund ihrer Bedeutung für den Bodenschutz, ihrer Gestaltungsfunktion sowie ihrer hohen Strukturvielfalt schützenswert sind. Dem Charakter eines ebenso beschriebenen Siedlungsbiotops kann auch nach

Realisierung des angestrebten Bauvorhabens mit angrenzenden Gartenflächen grundsätzlich entsprochen werden, was an der Vielzahl der Bestandsgebäude im Bereich des vorgeschlagenen geschützten Landschaftsbestandteils abzulesen ist. Abgesehen hiervon ist zu konstatieren, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher für die beiden südlichen Flur-Nrn. 2541/6, 2541/8 lediglich die präventive Inschutznahme des bereits gekennzeichneten Landschaftsbestandteils vorsieht, aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht notwendig ist, da die dortige Genehmigung weiterer Wohngebäude nach § 34 BauGB angesichts der eindeutigen Außenbereichslage ohnehin nicht zu befürchten ist.

Ebenso können die in der Begründung zum Antrag Nr. 598 geäußerten Befürchtungen entkräftigt werden, dass durch Ausbleiben einer Bebauungsplanung den Anforderungen des bestehenden naturnahen Walds als Lebensraum geschützter Arten bzw. des kartierten Biotops LA-0127-001 nicht ausreichend Rechnung getragen werde. In einem Bebauungsplanverfahren würden artenschutzrechtliche Belange nur in dem Maße zu berücksichtigen sein, wie sie der Umsetzung der Bauleitplanung und somit deren Wirksamkeit entgegenstehen; die konkrete Behandlung einzelner artenschutzrechtlicher Belange ist der Objektplanung zuzuordnen, auch wenn diese zeitlich regelmäßig im Rahmen von Bauleitplanverfahren stattfinden. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens werden in der Praxis die relevanten Träger öffentlicher Belange, wie etwa die untere Naturschutzbehörde, zu Rate gezogen. Die beiden Optionen einer Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 59 BayBO sind somit hinsichtlich der Berücksichtigung umweltrelevanter Belange als gleichwertig zu betrachten.

Dementsprechend fließen auch die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks in das Baugenehmigungsverfahren ein. Die in der Begründung beschriebenen Starkregenbetroffenheiten abwärts der Pulverturmstraße können dabei mit Blick in das Integrale Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement vom 23.07.2021 nur in bedingtem Ausmaß festgestellt werden.

In Zusammenfassung der zuvor genannten Punkte wird von Seiten des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung die Empfehlung ausgesprochen, von der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Flur-Nr. 2539/1, 2541/6, 2541/8 Gmkg. Landshut abzusehen. Die Aufstellung einer Veränderungssperre wäre ohnehin erst zulässig, wenn die Bauleitplanung eine ausreichende Konkretisierung erreichen würde; regelmäßig ist das erst beim Grundsatzbeschluss oder Billigungsbeschluss der Fall. Begründet liegt die Empfehlung, keinen Bebauungsplan aufzustellen, insbesondere darin, dass die Zulässigkeit baulicher Anlagen im angedachten Planungsgebiet durch die Innenbereichslage sowie die charakteristische Umgebungsbebauung bereits eindeutig definiert ist und die städtebauliche Erforderlichkeit dementsprechend nicht gegeben ist. Die übrigen in der Begründung zum Antrag Nr. 598 aufgeführten Bedenken artenschutzrechtlicher Art können auf gleichwertige Weise im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens behandelt werden. Mangels stichhaltiger Argumente für die Aufstellung eines Bebauungsplanes bei gleichzeitigem Vorliegen eines vsf. genehmigungsfähigen Bauantrags liefe die Stadt Landshut somit Gefahr, eine unzulässige Verhinderungsplanung vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht zur bauplanungsrechtlichen Situation im Umfeld des Grundstücks Pulverturmstraße 20 wird Kenntnis genommen
2. Von der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Flur-Nr. 2539/1, 2541/6, 2541/8 Gmkg. Landshut wird abgesehen.
3. Es erfolgt somit keine Rückstellung des Baugesuchs für das Grundstück Pulverturmstraße 20 sowie der nachfolgende Erlass einer Veränderungssperre.
4. Der Antrag Nr. 598 vom 14.05.2024 ist mit der Beschlussfassung behandelt.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag Nr. 598

Anlage 2 – Umgriffsplan

Anlage 3 – Begründung zur Aufstellung

Anlage 4 – Vorabstellungnahme Klimaschutz

Anlage 5 – Vorabstellungnahme Umweltschutz