

Bebauungsplan Nr. 05-78 "Zwischen Pulverturmstraße und Schwarzem Weg"
I. Aufstellungsbeschluss/Interfraktioneller Antrag der StRinnen/e Dr. Keyßner, März-Granda, Rabl, Sauter, L. Schnur und R. Schnur, Nr. 598 vom 14.05.2024
II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit
III. Zurückstellung des Bauantrags B-2024-47

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	11.10.2024	Stadt Landshut, den	13.08.2024
Sitzungsnummer:	72	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.

In der Begründung zum Antrag Nr. 598 wurde der die Flur-Nrn. 2539/1 und 2541/8 betreffende Bauantrag B-2024-47 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 eine Genehmigung des Bauantrags mit Eingriffen in einen geplanten „geschützten Landschaftsbestandteil“ sowie in das kartierte Biotop LA-0127-001 „Gehölzbestand und Einzelbäume am Moniberg“ verbunden. Dieser Einschätzung entsprechend, wurde mit Antrag Nr. 598 zugleich der Erlass einer Veränderungssperre gefordert. Die Verwaltung wurde diesbezüglich gebeten, einen Zurückstellungsbescheid bis Inkrafttreten der Veränderungssperre zu erlassen und ein Verfahren zur Inschutznahme des im Landschaftsplan avisierten Landschaftsbestandteils auf besagten Flächen einzuleiten. Untermauert wurde die Begründung zum Antrag Nr. 598 mit der Feststellung, dass die am 24.07.2023 erfolgte Genehmigung eines nahezu flächen- und inhaltsgleichen Bauantrags (B-2023-3) auf Klage eines Nachbarn am 21.11.2023 vom Verwaltungsgericht Regensburg außer Vollzug gesetzt wurde. Laut Auskunft des Amtes für Bauaufsicht erfolgte dieser Schritt jedoch nicht auf Grundlage 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 planungsrechtlichen Zulässigkeit des in den Bauanträgen dargestellten Vorhabens also nicht. Das Versäumnis der Unbestimmtheit könnte im Zuge des Genehmigungsverfahrens zum Bauantrag B-2024-47 auf Grundlage angepasster Bauvorlagen (z.B. exakte Darstellung der Abstandsflächen) behoben werden.

Eine Beurteilung des Amtes für Bauaufsicht zum Bauantragsverfahren B-2024-47 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.

Gestützt auf diese Einschätzung vertritt die Verwaltung auch weiterhin die Auffassung, dass im vorliegenden Fall von der Aufstellung eines Bebauungsplanes abgesehen werden kann. Die Verwaltung argumentiert, dass die städtebaulichen Rahmenbedingungen vor Ort durch die Umgebungsbebauung bereits deutlich definiert sind und die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB somit hinreichend durch die Bestimmungen des § 34 BauGB gesichert werden können. Ein dementsprechender Beschlussvorschlag zum Verzicht auf ein Bebauungsplanverfahren sowie auf eine Veränderungssperre wurde dem Bausenat der Stadt Landshut am 12.07.2024 unterbreitet. Dem wurde aber nicht zugestimmt.

Stattdessen hat der Bausenat in seiner Sitzung am 12.07.2024 zum Antrag Nr. 598 folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Verwaltung wird beauftragt einen Aufstellungsbeschluss für das Grundstück Flur-Nr. 2539/1, 2541/6, 2541/8 Gmkg. Landshut mit dem südlich angrenzenden Bereich, eine Zurückstellung des Bauantrags und eine anschließende Veränderungssperre vorzubereiten.
2. Zielsetzung ist dabei eine Reduzierung der Bebauungsdichte und die Berücksichtigung der Ziele des Klima- und Naturschutzes.
3. Die weiteren Aspekte des Antrags 598 werden in den zuständigen Fachsenaten behandelt.

Dementsprechend wird dem Bausenat hiermit der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 05-78 „Zwischen Pulverturmstraße und Schwarzem Weg“ vorgelegt. Wenngleich der Bauherr mit Schreiben vom 16.07.2024 den freiwilligen Verzicht auf Eintritt der Genehmigungsfiktion erklärte, wird auch eine Rückstellung des Bauantrags B-2024-47 weiterhin als notwendig erachtet. Dieses Vorgehen wurde zwischen dem Amt für Bauaufsicht und dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung abgestimmt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist außerdem der Status des kartierten Biotops (LA-0127) auf einen aktuellen Stand zu bringen. Dies wird voraussichtlich über ein externes Büro erfolgen. Befürwortet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-78 „Zwischen Pulverturmstraße und Schwarzem Weg“, wie aus der Beschlussvorlage zur Sitzung am 12.07.2024 ersichtlich, von den Sachgebieten Klimaschutz und Naturschutz des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz.

Von Seiten der Referatsleitung wird von der Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Zurückstellung eines bereits in der Vergangenheit genehmigten Bauantrags abgeraten, da sich insbesondere der Verdacht einer Negativplanung aufdrängt und sich ggf. Entschädigungsfragen stellen. Die Antragsteller haben ihre Rechtsauffassung in beiliegendem Anwaltsschreiben dargestellt und Rechtsmittel angekündigt.

I. Aufstellungsbeschluss / Antrag Nr. 598 der StRinnen/e Dr. Keyßner, März-Granda, Rabl, Sauter, L. Schnur und R. Schnur vom 14.05.2024

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 19.07.2024 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 05-78 und die Bezeichnung „Zwischen Pulverturmstraße und Schwarzem Weg“. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:

Eine der topographischen Verhältnisse und städtebaulichen Umgebung angemessene Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Waldstrukturen.
Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 19.07.2024 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

3. In den Hinweisen und in der Begründung zum Bebauungsplan ist auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen.
4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
5. Dem Antrag Nr. 598 wird hiermit entsprochen.

Beschluss:

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wird in der Form durchgeführt, als die Darlegung bzw. Anhörung für interessierte Bürger im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung erfolgt. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Ort und Dauer sind in der Presse bekanntzumachen.

Beschluss:

III. Zurückstellung des Bauantrags B-2024-47

Der Bauantrag B-2024-47 wird entsprechend § 15 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten zurückgestellt.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag Nr. 598

Anlage 2 – Umgriffsplan

Anlage 3 – Begründung zur Aufstellung

Anlage 4 – Vorabstellungnahme Klimaschutz

Anlage 5 – Vorabstellungnahme Naturschutz

Anlage 6 – Anwaltsschreiben der Antragsteller (nicht-öffentlich)