

Nr. 598

Stadt Landshut
Hauptamt
14. Mai 2024
Eingang

Landshut, 14.05.2024

Antrag

Moniberg, Pulversturmstraße 20 - Flur-Nr. 2539/1, 2541/6, 2541/8

Bebauungsplanverfahren mit Veränderungssperre und Zurückstellungsbescheid

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Für den Bereich Moniberg, Pulversturmstraße 20 - Flur-Nr. 2539/1, 2541/6, 2541/8, je Gemarkung Landshut - wird ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet mit den Zielen,
 - eine Wohnbebauung im Einklang mit den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans zu ermöglichen bzw. zur angrenzenden Grünfläche in städtebaulich gebotener Weise abzugrenzen,
 - die bauliche Nachverdichtung durch entsprechende Festsetzungen zu steuern (insb. GRZ, Baugrenze, Anzahl der Wohneinheiten) und zugleich
 - den im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten und in natura vorhandenen Bereich zur Wahrung und Förderung der Belange Biotop-, Arten und Klimaschutz als Wald-, Biotop- bzw. Grünfläche zu erhalten.
2. Zugleich wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB zur Sicherung der Planung mit dem Inhalt beschlossen, dass Vorhaben nach § 29 BauGB nicht durchgeführt und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen des Grundstücks nicht vorgenommen werden dürfen.
3. Die Verwaltung wird gebeten, im Falle eines Bauantrags für das Baugrundstück Flur-Nrn. 2539/1, 2541/6, 2541/8, Gemarkung Landshut, nach § 15 Abs. 1 BauGB einen Zurückstellungsbescheid bis Inkrafttreten der Veränderungssperre zu erlassen.
4. Die Verwaltung wird gebeten, bis zum Erlass des Zurückstellungsbescheids keine Baugenehmigung für eine Wohnbebauung zu erteilen.
5. Zudem wird ein Verfahren zur Inschutznahme des bereits im Landschaftsplan avisierten Landschaftsbestandteils auf den o. g. Grünflächen eingeleitet.
6. Der Landschaftsbestandteil wird für die Dauer des Inschutznahmeverfahrens nach Art. 54 Abs. 2 BayNatSchG einstweilig gesichert.

Begründung

Mit Bescheid vom 24.07.2023 hat die Stadt dem Bauantragsteller die Neuerrichtung eines Doppelhauses mit 6 Stellplätzen genehmigt. Auf die Klage von Nachbarn hat das Verwaltungsgericht Regensburg diese Baugenehmigung außer Vollzug gesetzt (Beschluss vom 21.11.2023, Az.: RN 6 S 23.1438).

Der Bauherr hat daraufhin den Antrag zurückgenommen und einen nur geringfügig geänderten Bauantrag gestellt (z.B. 5 statt 6 Stellplätze).

Dieser Bauantrag umfasst wiederum ein Vorhaben, das massiv in den bestehenden naturnahen Wald eingreift und insbesondere der extremen Steilhanglage mit dem dort entstandenen naturnahen Wald als Lebensraum geschützter Arten nicht gerecht wird. Er ist auch nicht mit den städteplanerischen Zielsetzungen vereinbar, wie sie die Stadt Landshut im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zum Ausdruck gebracht hat: Bauland ist darin nur straßennah dargestellt, in einem Umfang, der kaum mehr als ein kleines Einfamilienhaus zulassen würde.

Zu beachten sind weiterhin die Belange des Naturschutzes: Die Flurnummern liegen insgesamt in einem geplanten „geschützten Landschaftsbestandteil“. Das aktuelle Bauvorhaben liegt ferner fast vollständig im kartierten Biotop LA-0127-001 „Gehölzbestand und Einzelbäume am Moniberg“ (Hauptbiototyp: Feldgehölz, naturnah: 90%, und weitere Biototypen: Allee, Einzelbaum: 10%).

Ferner ist die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich anders vorzunehmen als bisher von der Verwaltung erfolgt: Nach gefestigter Rechtsprechung, siehe etwa VG Augsburg vom 01.10.2014, Az.: 4 K14.732, stellen Hanglagen topografische Besonderheiten dar, die zu einer Zäsur zwischen Bebauungszusammenhang und Außenbereich führen. Aufgrund der Steilhanglage beginnend von der Straße an und aufgrund des als Biotop geschützten naturnahen Waldbestands ist die Fläche dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen. Die Verwaltung scheint bisher eine andere Auffassung vertreten zu haben. Daher ist der Umfang einer städtebaulich verträglichen Wohnbebauung zu ermitteln und festzusetzen.

Zu diesem Zweck bedarf es nunmehr einer verbindlichen Bauleitplanung ebenso wie zur Bestimmung des möglichen Umfangs eines städtebaulich verträglichen Baurechts sowie zum wirksamen Schutz der Biotop- und Grünstrukturen.

Die bestehenden Grünstrukturen dienen zudem dem Rückhalt, der Versickerung und der Verminderung der Fließgeschwindigkeit von anfallendem Regenwasser. Angesichts der Hanglage mit erheblichen Steigungen sowie bekannter Starkregenbetroffenheiten abwärts der Pulverturm und Hagrainer Straße sind entsprechende Festsetzungen zum Erhalt der gegenwärtigen Versickerungs- und Retentionswirkungen zu treffen.

gez.

Dr. Thomas Keyßner

gez.

Elke März-Granda

gez.

Christoph Rabl

gez.

Kirstin Sauter

gez.

Ludwig Schnur

gez.

Rudolf Schnur