

Landratsamt Landshut • Veldener Str. 15 • 84036 Landshut

Frau Sibylle Entwistle als Bürgermeisterin der
Stadt Vilsbiburg
Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

Sachbearbeiter/in:
Frau Weichs
Zimmer:
345
Telefon:
0871/ 408-3177
Telefax
0871/ 40816-3177
E-Mail
Katja.Weichs@landkreis-landshut.de

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
41S-226-2024-VORB

Landshut
02.12.2024

Vollzug der Baugesetze;

Vorhaben: Umbau und Nutzungsänderung einer Gewerbehalle in eine Flüchtlingsunterkunft
Antragsteller/in: [REDACTED]
Bauort: 84137 Vilsbiburg, Frontenhausener Straße 106
Baugrundstück: Gemarkung Vilsbiburg, Flurnr. 1938/4
Hier: Verfahren nach § 246 Abs. 14 i. V. m. § 14 Abs. 2 BauGB – Anhörung der Gemeinde

ERGÄNZUNG ZUM SCHREIBEN VOM 26.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Entwistle,

das Schreiben des Landratsamtes Landshut vom 26.11.2024 zur Anhörung nach § 246 Abs. 14 i.V.m. § 14 Abs. 2 BauGB wird wie folgt ergänzt. Es wird um Beachtung bei der Beratung in der Stadtratssitzung vom 02.12.2024 gebeten.

Im Rahmen des Vorbescheids fragt der Antragsteller, ob Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden können. Befreiungen werden hinsichtlich der Baugrenze und der Geschossigkeit erforderlich. Die bestehende Montagehalle soll im Rahmen des beantragten Umbaus geringfügig erweitert werden. Dieser Anbau weist eine Grundfläche von 63 m² auf und befindet sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Außerdem soll eine Zwischendecke in die Montagehalle eingezogen werden, wodurch ein zweites Vollgeschoss entsteht, das laut Bebauungsplan nicht zulässig ist. Das äußere Erscheinungsbild verändert sich durch die Zwischendecke nicht. Die Stadt Vilsbiburg hat für die Erteilung dieser beiden Befreiungen ihr Einvernehmen nicht erteilt.

Hausanschrift:
Veldener Straße 15
84036 Landshut

Telefon: 0871 408-0
Telefax: 0871 408-1001

E-Mail: poststelle@landkreis-landshut.de
Internet: www.landkreis-landshut.de

Bankverbindung:
Sparkasse Landshut (BLZ 743 500 00) 17 981
IBAN DE91 7435 0000 0000 0179 81
BIC BYLADEM1LAH

Besucherzeiten:
Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
Montagnachmittag 13.30 - 15.30 Uhr
Donnerstagnachmittag 13.30 - 17.00 Uhr

Erreichbarkeit mit dem Stadtbus:
Linie 1 und Linie 7

Nach derzeitiger Auffassung des Landratsamtes kann trotz des versagten Einvernehmens und der Veränderungssperre der Vorbescheid mitsamt der beantragten Befreiungen auf Grundlage des § 246 Abs. 14 BauGB erteilt werden.

Das Landratsamt Landshut beabsichtigt deshalb bei Einhaltung sämtlicher übriger öffentlich-rechtlicher Vorschriften den beantragten Vorbescheid mit Befreiungen und damit eine Ausnahme von der „Satzung über die Veränderungssperre Nr. 4 für die Flurnummern 1938/5 und 1938/4 der Gemarkung Vilsbiburg der Stadt Vilsbiburg vom 18.03.2024“ zu erteilen.

Hiermit wird der Stadt Vilsbiburg gemäß § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB Gelegenheit gegeben, sich bis spätestens 13.12.2024 zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom Landratsamt nicht der Weg der Einvernehmensersetzung, sondern der des § 246 Abs. 14 BauGB eingeschlagen wird und sich hierauf die gewährte Anhörungsmöglichkeit nach § 246 Abs. 14 Satz 3 BauGB bezieht.

Dem Vorgehen des Landratsamtes Landshut liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Bei der Beurteilung der beantragten Befreiungen ist die von der Veränderungssperre zu schützende Bauleitplanung, also das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Schachtengraben“, heranzuziehen. Die Sonderregelungen des § 246 Abs. 10 und Abs. 11 BauGB sind hier dann nicht anwendbar. Voraussetzung wäre, dass im betreffenden Bebauungsplan Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Deckblatt zum Bebauungsplan sollen jedoch nach Rücksprache mit der Stadt Vilsbiburg Anlagen für soziale Zwecke als Art der baulichen Nutzung explizit ausgeschlossen werden. Damit bleibt im Sinne der Subsidiarität lediglich ein Rückgriff auf § 246 Abs. 14 BauGB.

Dass ein dringender Bedarf an Unterbringungsplätzen im Landkreis Landshut besteht, wurde bereits im Schreiben vom 26.11.2024 erläutert. Insofern wird auf dieses verwiesen.

Um vorzubeugen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schachtengraben, Deckblatt Nr. 1“ zukünftig ein Gebäude steht, dass diesem hinsichtlich seiner Nutzung und seiner Ausgestaltung widerspricht, wird vom Antragsteller gem. § 246 Abs. 14 Satz 5 BauGB eine Rückbauverpflichtung verlangt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Flüchtlingsunterkunft nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung wieder auf den ursprünglichen Zustand als Montagehalle zurückgebaut wird. Davon umfasst wäre auch der Rückbau des Anbaus und der Zwischendecke.

Das Landratsamt Landshut bittet die Stadt Vilsbiburg unter Berücksichtigung obiger Ausführungen, zur beabsichtigten Zulassung einer Ausnahme von der „Satzung über die Veränderungssperre Nr. 4 für die Fl.Nrn. 1938/5 und 1938/4 der Gemarkung Vilsbiburg der Stadt Vilsbiburg vom 18.03.2024“ Stellung zu nehmen und das Ergebnis dem Landratsamt mitzuteilen. Der Bauantragsteller erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Weichs

Anbei erhalten Sie einen wichtigen Hinweis gem. Art. 13 der Datenschutz-Grundverordnung: Verantwortlich für die Verarbeitung der Daten ist das Landratsamt Landshut, Veldener Str. 15, 84036 Landshut, poststelle@landkreis-landshut.de, Tel. 0871/408-0. Die Daten werden im Rahmen des oben genannten Zwecks erhoben. Weitere Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie im Internet unter www.landkreis-landshut.de/Landratsamt/Datenschutz.aspx abrufen. Alternativ erhalten Sie diese Informationen auch von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter.

Hausanschrift:
Veldener Straße 15
84036 Landshut

Telefon: 0871 408-0
Telefax: 0871 408-1001

E-Mail: poststelle@landkreis-landshut.de
Internet: www.landkreis-landshut.de

Bankverbindung:
Sparkasse Landshut (BLZ 743 500 00) 17 981
IBAN DE91 7435 0000 0000 0179 81
BIC BYLADEM1LAH

Besucherzeiten:
Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
Montagnachmittag 13.30 - 15.30 Uhr
Donnerstagnachmittag 13.30 - 17.00 Uhr

Erreichbarkeit mit dem Stadtbus:
Linie 1 und Linie 7