

**Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 08-30/4  
"Simmerbauerweg - Weickmannshöhe" durch Deckblatt Nr. 2;  
Änderungs- und Billigungsbeschluss**

|                     |                   |                        |   |
|---------------------|-------------------|------------------------|---|
| Gremium:            | <b>Bausenat</b>   | Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich                                |
| Tagesordnungspunkt: | <b>15</b>         | Zuständigkeit:         | Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung |
| Sitzungsdatum:      | <b>16.10.2020</b> | Stadt Landshut, den    | 30.09.2020                                |
| Sitzungsnummer:     | <b>7</b>          | Ersteller:             | Heilmeier-Dahme,<br>Ingeborg              |

**Vormerkung:**

Das vorliegende Plangebiet liegt in Landshut im Stadtteil Berg und umfasst ca. 2,08ha. Es wird im Norden und Osten durch die Pönaiergasse und im Süden durch die Straße „Weickmannshöhe“ begrenzt. Im westlich angrenzenden Bereich befindet sich der Kreuzungspunkt Adelmanstraße - Pönaiergasse und eine Tankstelle. Der Simmerbauerweg teilt das Planungsgebiet in zwei Bereiche und ist nicht im Geltungsbereich enthalten. Der Bebauungsplan Nr. 08-30/4 „Simmerbauerweg - Weickmannshöhe“ ist rechtsverbindlich seit dem 27.10.2014. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine umgebungsverträgliche Nachverdichtung im Gebäudebestand zu ermöglichen. Dementsprechend sind im Geltungsbereich nur Einzelhäuser mit je einer Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise sind zwei Wohneinheiten zugelassen, soweit die Wohnfläche einer Wohneinheit weniger als 50m<sup>2</sup> beträgt. Durch das Deckblatt Nr. 1 mit Rechtskraft zum 16.03.2020 wurden zusätzlich die vorhandenen bedeutenden Grünbestände im Planungsgebiet gesichert. Weitere Festsetzungen enthält der Bebauungsplan nicht; es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan. Über die Verträglichkeit von Nachverdichtungen ist über die o.g. Festsetzungen hinaus auf Grundlage einer Prüfung auf Basis des § 34 BauGB im Einzelfall zu entscheiden.

Im Zuge eines Ersatzneubaus auf der Fl. Nr. 254/11 und Fl. Nr. 254/54 am Simmerbauerweg Nr. 8 (s. Anlage 1 Luftfoto) wurde nun die Anfrage nach einem Zweifamilienhaus gestellt (s. Anlage 2 Neubauplanung), dessen zweite Wohneinheit größer als 50 m<sup>2</sup> ist und daher gem. des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht mehr zugelassen werden kann. Begründet wird die Erforderlichkeit einer größeren zweiten Wohneinheit durch den Wunsch, zwei Generationen einer Familie in einem Haus unterzubringen. Die Dimension der Neubebauung orientiert sich an der Größe der ursprünglichen Bebauung (s. Anlage 3 ehem. Bestandsbebauung). Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung daher in die nähere Umgebung ein. Eine Befreiung von der Dimension der zweiten Wohneinheit ist aber ausgeschlossen, da dadurch die wesentliche Festsetzung des Bebauungsplanes betroffen ist. Aus Sicht der Verwaltung besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Bebauungsplanänderung, mit der Zielsetzung eine zweite Wohneinheit, unabhängig von deren Größe zuzulassen. Auch dann ist das Ziel des Bebauungsplanes, eine unkontrollierte Nachverdichtung zu vermeiden, die die vorhandene Infrastruktur überlastet, weiterhin erfüllt. Im Zuge des demographischen Wandels ist auch zukünftig damit zu rechnen, dass vermehrt das Bedürfnis besteht mehrere bzw. eine weitere Generation einer Familie in einem Haus unterzubringen.

Um die Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Nachdem durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

## **Änderungs- und Billigungsbeschluss**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 08-30-4 „Simmerbauerweg - Weickmannshöhe“ vom 18.10.2013 i.d.F. vom 14.03.2014 - rechtsverbindlich seit 27.10.2014 - wird für den im Plan vom 16.10.2020 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 2 geändert.  
Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.
3. In den Hinweisen und in der Begründung zum Deckblatt ist auf das Energiekonzept der Stadt Landshut und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) hinzuweisen.
4. Das Deckblatt Nr. 2 vom 16.10.2020 zum Bebauungsplan Nr. 08-30-4 „Simmerbauerweg - Weickmannshöhe“ vom 18.10.2013 i.d.F. vom 14.03.2014 - rechtsverbindlich seit 27.10.2014 - wird in der vorgelegten Form gebilligt.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 16.10.2020 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. Nr. 08-30-4 „Simmerbauerweg - Weickmannshöhe“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

### Beschluss:

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Luftbild
- Anlage 2 – Neubebauung
- Anlage 3 – ehem. Bestandsbebauung
- Anlage 4 – Plangeheft
- Anlage 5 – Begründung