

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-8 "Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 13 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung");  
Konzeptvarianten**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>5</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>23.07.2020</b>	Stadt Landshut, den	07.07.2020
Sitzungsnummer:	4	Ersteller:	Grünwald, Anita

**Vormerkung:**

Die beantragte Änderung des Bebauungsplanes zur Umwandlung einer Grünfläche in Wohnbaufläche wurde im Bausenat aufgrund fehlender Erschließung und beengter Verhältnisse zunächst ablehnend beurteilt. Im Bausenat am 04.12.2019 wurde einer Bebauungsplanänderung zur Ermöglichung eines „Tiny-Hauses“ auf der Fl.Nr. 1304/1, Gemarkung Landshut unter Einhaltung der Abstandsflächen und sonstigen rechtlichen Voraussetzungen zugestimmt. Der Beschluss zur Änderung und Unterrichtung wurde am 03.03.2020, unter Berücksichtigung von notwendigen Anpassungen des vorhandenen Fußweges, gefasst.

In der Folgezeit wurden die Bebauungsmöglichkeiten im Änderungsgebiet zwischen der Stadt Landshut und der Eigentümerin der Fl.Nr. 1304/1 (Teilfläche), Gemarkung Landshut mehrfach erörtert. Die Erschließung soll nun, nicht wie ursprünglich vorgesehen über den Herzogstandweg, sondern über den Dammkarweg erfolgen. Bereits am 23. April 2020 wurde von der Planungsbegünstigten ein Bauantrag B-2020-83 eingereicht, der nach Beurteilung durch die Bauaufsicht aufgrund der Grenzbebauung und fehlenden Abstandsflächenübernahmeerklärung nicht genehmigungsfähig ist. Die Zulässigkeit sollte damit begründet werden, dass im Erdgeschoss im Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze eine Nebennutzung dargestellt wurde, im Obergeschoss aber für das vorgesehene Schlafzimmer die gesamte Gebäudebreite vorgesehen war. Mehrere Abstimmungstermine mit der Planungsbegünstigten im Mai und Juni 2020, in denen die Verwaltung Lösungsvorschläge erarbeitet hat, waren nicht zielführend. Am 30.06.2020 wurde ein nahezu unveränderter Genehmigungsplan eingereicht, der für die östliche Haushälfte einen Abstellraum im Erdgeschoss und einen Speicher im Dachgeschoss vorsieht. Ein Zugang vom Abstellraum im Erdgeschoss in den Speicherraum ist nicht ersichtlich. Der aktuell eingereichte Genehmigungsplan stellt die Grundlage für Variante 1 dar.

Variante 1 sieht eine Grenzbebauung zum östlich anschließenden Garagenhof vor. Das Hauptgebäude bildet eine Einheit mit der ausgewiesenen Nebenanlage. Der erdgeschossige Wohnbereich geht übergangslos in die Nebenanlage über und ist mit einem gemeinsamen Satteldach überspannt. Das Gebäude weist eine Wohn-/Nutzfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> auf. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde versucht, eine Abstandsflächenübernahme zu Lasten des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 1301, Gemarkung Landshut, zu erlangen. Mehrere der östlich angrenzenden Anlieger haben die Abstandsflächenübernahme abgelehnt und schriftlich Widerspruch gegen die geplante Grenzbebauung eingelegt. Von einigen Anwohnern wurde das in den Medien als „Tiny- oder Einpersonenhaus“ bezeichnete Bauvorhaben bei der vorgesehenen Wohn-/Nutzfläche von knapp 90 m<sup>2</sup> als nicht zutreffend kritisiert.

Die Variante 2 sieht vor, dass die als Grenzbebauung vorgesehene Nebenanlage auch am Gesamtkonzept ablesbar ist. Dabei ist das grenzständige Nebengebäude eingeschossig und das Hauptgebäude kann im Mittelteil, unter Einhaltung der Abstandsflächen zweigeschossig ausgebildet werden. Für diese Variante sind Flachdächer geplant. Das Hauptgebäude hat über zwei Geschosse eine Wohnfläche von ca. 48m<sup>2</sup>. Die eingeschossige Nebenanlage weist eine Nutzfläche von ca. 23m<sup>2</sup> auf. Damit ist für diese Variante eine Wohn-/Nutzfläche von insgesamt

ca. 71 m<sup>2</sup> möglich. Der Gebäudetyp hat den Vorteil, dass eine mindestens extensive Dachbegrünung möglich ist.

Die Variante 3 sieht wie Variante 2 vor, dass die Nebenanlage als untergeordneter Baukörper erkennbar ist und mit einem Flachdach ausgebildet wird. Die Variante nimmt den Grundgedanken des Tiny-Hauses auf. Es ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen mit einer Wohnfläche von ca. 33 m<sup>2</sup>. Im Mittelteil des Wohngebäudes besteht die Möglichkeit ein Halbgeschoss auszubilden, in dem zum Beispiel eine Schlafenebene eingerichtet werden kann.

#### Städtebauliche Bewertung

Aus Sicht der Verwaltung wird Variante 2 bevorzugt. Da sich die Bebauung im Gebiet als wenig homogen darstellt, sind aus städtebaulicher Sicht alle Dachformen der verschiedenen Konzepte vorstellbar. Die überbaute Grundfläche beträgt für alle Varianten ca. 66 m<sup>2</sup> und spielt bei der Beurteilung der Varianten ebenfalls keine Rolle. Bei der Variante 2 setzt sich die Nebenanlage optisch vom Hauptgebäude ab und ist dadurch schlüssig als untergeordnete Nutzung erkennbar. Zudem spricht für die präferierte Variante 2 die auf den Flachdächern mögliche extensive Dachbegrünung, die im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB von den Stadtwerken zur Minimierung des Versiegelungsgrades für die Dächer der Neubauten gefordert wurde.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf auf Basis der Variante 2 zu erarbeiten und dem Bausenat zur Billigung vorzulegen.

#### **Anlagen:**

Anlage 1:	Variante 1	- Konzept
Anlage 2:	Variante 1	- Schemaschnitt
Anlage 3:	Variante 2+3	- Konzept
Anlage 4:	Variante 2	- Schemaschnitt
Anlage 5:	Variante 3	- Schemaschnitt