

**Am Hinterfeld 20, Fl.Nr. 1060/55 und 1060/52 Gem. Schönbrunn (Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten); Antrag auf Nutzungsänderung eines bestehenden Wohngebäudes in 8 Wohneinheiten - Antrag auf Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 05-70 Deckblatt Nr. 4**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>5</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>07.07.2023</b>	Stadt Landshut, den	16.06.2023
Sitzungsnummer:	51	Ersteller:	Winterstetter, Sandra

**Vormerkung:**

Für das o. g. Grundstück wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung zur Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten von aktuell 6 Wohneinheiten und einer Büroeinheit auf 8 Wohneinheiten eingereicht.

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 05-70 „Moniberg-Vogelherd Teilbereich 2 „Hinterfeld“ ist seit 09.05.2016 rechtskräftig und begrenzt über die die Zahl der Wohneinheiten über die auf dem Baugrundstück möglichen Stellplätze. Zusätzliche Stellplätze zur Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten sind unzulässig.

Der Bauherr hatte einen gleichlautenden Antrag auf Erteilung einer Befreiung von der Zahl der Wohneinheiten schon einmal am 17.03.2022 beantragt. Der Antrag wurde damals mit Bescheid vom 04.05.2023 mit folgender Begründung abgelehnt:

Eine Befreiung von der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, hier 8 statt 6 Wohneinheiten, kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden, da allein schon die Grundzüge der Planung berührt werden.

Mit den Grundzügen der Planung umschreibt das Gesetz in § 31 Abs. 2 BauGB die planerische Grundkonzeption, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugrunde liegt und in ihnen zum Ausdruck kommt. Hierzu gehören die Planungsüberlegungen, die für die Verwirklichung der Hauptziele der Planung sowie den mit den Festsetzungen insoweit verfolgten Interessenausgleich und damit für das Abwägungsergebnis maßgeblich sind (VGH München, Ur. v. 14.12.2016 – 2 B 16.1574).

Mit Deckblatt Nr. 4 wurde der Regelungserforderlichkeit zur Dichte an Wohneinheiten Genüge getan. Anlass hierzu waren Anfragen von Investoren zur Realisierung von Geschosswohnbauprojekten mit einer wesentlich höheren Dichte an Wohneinheiten als die Bauleitplanung als Zielvorstellung vorgab. Aufgrund des seinerzeit gewählten Erschließungssystems hätte dies eine unverhältnismäßig starke Zunahme der Verkehre durch die weiter nördlich liegenden Wohngebiete speziell auf der Straße „Am Mitterfeld“ zur Folge, wo durch die bestehende Wohnbebauung eine hohe Anzahl von Wohneinheiten realisiert wurde. Hier gab es Beschwerden der Anwohner bezüglich des starken Verkehrsaufkommens einerseits und des starkem Parkdruckes andererseits.

Die Erteilung einer Befreiung würde der planerischen Grundkonzeption zuwiderlaufen.

Das vorhandene Erschließungssystem ist für eine höhere Dichte an Wohneinheiten nicht ausgelegt. Es soll auch kein Bezugsfall geschaffen werden, der zu einer weiteren unerwünschten Entwicklung des Plangebiets führen würde.

Sofern auf einzelnen Bauparzellen die maximale Zahl der Wohneinheiten noch nicht ausgeschöpft ist, könnte dies ggf. zu einem späteren Zeitpunkt noch erfolgen. Die Anrechnung dieser, noch nicht verwirklichten Wohneinheiten ist nicht zulässig.

Zwischenzeitlich wurde § 31 Abs. 3 BauGB geändert. Die Neufassung der Vorschrift ermöglicht in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bauherr trägt in seinem Antrag auf Befreiung vor, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Landshut prekär sei und die Umnutzung der Büroeinheit in zwei Wohneinheiten zur Verbesserung der Lage beitragen würde. Die für diese beantragte Nutzungsänderung notwendigen Stellplätze könnten in der bestehenden Tiefgarage nachgewiesen werden.

Die Stadt Landshut ist als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201 a BauGB bestimmt. Das Deckblatt Nr. 4 setzt für das Gebäude Am Hinterfeld 20 die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 6 Wohneinheiten fest. Durch den Wegfall der genehmigten Büronutzung und die dann geplante Nutzung mit 2 Wohneinheiten ist eine Zunahme des An- und Abfahrtsverkehrs zum Grundstück nicht zu erwarten. Die Grundzüge der Planung werden zwar berührt, jedoch ist die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen hier mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Es wird daher vorgeschlagen die Befreiung zu erteilen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen.
2. Die Befreiung von der Zahl der zulässigen Wohneinheiten von 6 auf 8 Wohneinheiten wird gemäß § 31 Abs. 3 BauGB erteilt.

**Anlage:** Lageplan