

**Bauvorhaben Savignystraße 3/5a;
Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 02-54/1 "Zwischen Dammstraße - Savignystraße
- Graf Pocci-Weg" gemäß § 31 Abs. 3 BauGB;
2. Lesung**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	7	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	11.10.2024	Stadt Landshut, den	19.09.2024
Sitzungsnummer:	72	Ersteller:	Winterstetter, Sandra

Vormerkung:

Beim Amt für Bauaufsicht ist eine Anfrage für die Neubebauung der Grundstücke Savignystr. 3a und 5a, Fl.-Nr. 1439/10 und 1439/11, eingegangen. Die Grundstücke liegen im Bereich des seit 18.08.2003 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 02-54/1 „Zwischen Dammstraße, Savignystraße – Graf-Pocci-Weg“. Der einfache Bebauungsplan setzt für das angefragte Grundstück eine Doppelhausbebauung mit 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss (Nichtvollgeschoss) mit Satteldach fest.

Die umgebende Bebauung ist geprägt von Einzel-, Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung in der Form III+D bis hin zu V+D und III+IID, wobei die Dachgeschosse augenscheinlich sowohl als Nichtvollgeschoss als auch teilweise als Vollgeschosse ausgeführt sind.

Geplant ist ein Einzelhaus (Befreiung 1) mit Tiefgarage (15 Stellplätze) und sechs freien Stellplätzen entsprechend des B-Plans mit Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie 1. und 2. Dachgeschoss (Befreiung 2).

Für die Realisierung der beiden Dachgeschosse wurden zwei Varianten hinsichtlich der Dachform ausgearbeitet. Bei beiden Varianten würden die Festsetzungen des Bebauungsplans zur maximalen Trauf- und Firsthöhe eingehalten werden.

Variante 1:

Möglich wäre ein Spitzbodenausbau bei der festgesetzten Dachform des Satteldachs, allerdings wären im Spitzboden wohl keine eigenständigen Wohneinheiten mehr möglich. Für diese Variante wären Befreiungen für die Geschossigkeit in Bezug auf das geplante zweigeschossige Dachgeschoss und die Bauweise erforderlich.

Variante 2:

Die zweite Variante umfasst abweichend vom Bebauungsplan ein Mansarddach (Befreiung 3), wobei der abgeflachte Teil des Daches mit einer Kombination aus PV-Anlagen und Flachdachbegrünung geplant ist. Durch das Mansarddach wären sowohl im 1. als auch im 2. Dachgeschoss je zwei separate Wohneinheiten möglich und damit eine sinnvoll konzeptionierbare Wohnnutzung umsetzbar.

Für diese Variante wären Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Geschossigkeit in Bezug auf das geplante zweigeschossige Dachgeschoss, der Bauweise und der Dachform erforderlich.

Vor weiteren Planungen ist die Möglichkeit der Erteilung einer Befreiung nach Art. 31 Abs. 3 BauGB vom Bauherrn angefragt worden. Gemäß dieser Regelung kann in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, welches nach § 201a bestimmt ist, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des

Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung vom 13.09.2024 in zweite Lesung verwiesen mit der Bitte zu klären, inwieweit es zulässig ist, die Erteilung der Befreiung mit einer Forderung nach der Erstellung von geförderten Wohnungen zu verknüpfen. Nach verwaltungsinterner Prüfung sowie einer Rücksprache mit der Regierung von Niederbayern ist eine derartige Verknüpfung problematisch. Eine schriftliche Stellungnahme der Regierung von Niederbayern liegt voraussichtlich zur Sitzung vor.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht zum Bauvorhaben Savignystraße 3/5a wird Kenntnis genommen.
2. Den in der Beschlussvorlage erläuterten Befreiungen für Variante 2 Mansarddach wird zugestimmt.

Anlagen: ---