

## **Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses**

**Sitzungstermin:** Montag, 23.07.2018  
**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 20:48 Uhr  
**Ort, Raum:** im Rathaus - Sitzungssaal

### **Anwesend sind:**

#### **1. Bürgermeister**

Schmitt, Roland

#### **Ausschussmitglied**

Dietsch, Reinhold

Friedrich, Klaus

Hauck, Volker

Horak, Bernd

Kuhn, Melanie

Riedl, Detlev

Wolf, Detlef

#### **Stellvertreter**

Pohly, Josef

Scheckenbach, Bernhard

Vertretung für Frau Gemeinderätin Anke  
Schneider

Vertretung für Herrn Gemeinderat Robert Geu-  
lich

#### **Verwaltung**

Faulstich, Sebastian

#### **Entschuldigt fehlen:**

#### **Ausschussmitglied**

Geulich, Robert

Schneider, Anke

# **TAGESORDNUNG:**

## **A) ÖFFENTLICHER TEIL**

- 1 Vorberatung
- 1.1 Bebauungsplan "Bauernsiedlung"  
Bericht über die Anliegerbesprechung und Vorberatung über die Bebauungsplanänderung  
Vorlage: BV/085/2018
- 2 Genehmigungsverfahren
- 2.1 Sabine u. Christian Kleinschroth  
Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des bestehenden Wohnhauses durch Vergrößerung der best. Dachgauben, Neubau des Satteldaches des Nebenhauses mit 90 Grad gedrehtem First und der Errichtung von Dachgauben sowie Vergrößerung des Zugangs zum Nebenhaus im DG auf dem Grundstück Flurnummer 2853/9, Estenfelder Str. 41, Bebauungsplan "Am Seelein"  
Vorlage: BV/081/2018
- 2.2 Martin Trageser  
Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Zweifamilienwohnhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 2638, Ecke Grasholz-/Grünwaldstraße, Innenbereich ohne Bebauungsplan, zu einem Dreifamilienwohnhaus durch Ausbau des Dachgeschosses  
Vorlage: BV/082/2018
- 2.3 Joachim und Thomas Graf  
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern (Satteldach) mit Tiefgarage auf den Grundstücken Flurnummern 2637/4 und 2637/5, Nähe Grasholzstraße, Bebauungsplan "Bauernsiedlung"  
Vorlage: BV/083/2018
- 3 Eva und Ansgar Hofmann  
Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nord-Ost II, 2. Änderung" zur Errichtung eines überdachten PKW-Stellplatzes mit integrierter Haustür- und Kellereingangsüberdachung auf dem Grundstück Flurnummer 2996/10, Lindenstraße 20  
Vorlage: BV/084/2018
- 4 Sonstiges

Der Vorsitzende begrüßt die Damen und Herren des Bauausschusses sowie die erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörer. Er stellt fest, dass die Sitzung ordnungsgemäß, d. h. form- und fristgerecht geladen wurde und der Bauausschuss beschlussfähig ist.

Vor Eintritt in die Tagesordnung beschließt der Bauausschuss auf Antrag von einem Ausschussmitglied einstimmig, Tagesordnungspunkt 3.1 (Bebauungsplan "Bauernsiedlung"; Bericht über die Anliegerbesprechung und Vorberatung über die Bebauungsplanänderung) als ersten Tagesordnungspunkt zu behandeln..

## **1 Vorberatung**

### **1.1 Bebauungsplan "Bauernsiedlung" Bericht über die Anliegerbesprechung und Vorberatung über die Bebauungsplanänderung Vorlage: BV/085/2018**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 14. Mai 2018 beauftragt, eine von einem Städteplaner moderierte Besprechung mit den Grundstückseigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bauernsiedlung durchzuführen, um ein Stimmungsbild zu erhalten, ob die Möglichkeit einer Nachverdichtung und die Änderung der Nutzungsart von den betroffenen Eigentümern gewünscht wird.

Ein Aktenvermerk über die Besprechung vom 03.07.2018 wird der Niederschrift beigelegt und liegt den Ausschussmitgliedern vor. Der Vorsitzende berichtet ausführlich über diese Besprechung und erläutert den Aktenvermerk sowie die Meinungen der Anlieger.

Zusammenfassend kann die Meinung der Anlieger wie folgt festgehalten werden:

Die Möglichkeit, die Wohnraumnutzung zu erweitern (ohne einen Zwang, dies tun zu müssen) wird positiv gesehen. Ein Mix aus Wohnen, Gewerbe und etwas Kleintierhaltung wird angestrebt. Die künftig zulässigen Nutzungen sollen die bereits vorhandenen Nutzungen jedoch nicht einschränken. Dies alles soll in einem Rahmen erfolgen, der die erhaltenswerte historische Struktur der Bauernsiedlung nicht sprengt.

Die Durchführung der Anliegerbesprechung wird von den Ausschussmitgliedern ausgesprochen positiv bewertet, jedoch wird darum gebeten, dass die Gemeinderäte über solche Besprechungstermine künftig vorab informiert werden.

Nach eingehender Diskussion fasst der Ausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Bebauungsplan „Bauernsiedlung“ für eine maßvolle Nachverdichtung der Wohnbebauung auf den bisher nur für Nebennutzungen vorgesehenen Flächen zu ändern und dazu den Änderungsbeschluss zu fassen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig (10:0)

## **2 Genehmigungsverfahren**

### **2.1 Sabine u. Christian Kleinschroth Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des bestehenden Wohnhauses durch Vergrößerung der best. Dachgauben, Neubau des Satteldaches des Nebenhauses mit 90 Grad gedrehtem First und der Errichtung von Dachgauben sowie Vergrößerung des Zugangs zum Nebnhaus im DG auf dem Grundstück Flurnummer 2853/9, Estenfelder Str. 41, Bebauungsplan "Am Seelein" Vorlage: BV/081/2018**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat einen gleichlautenden Antrag auf Vorbescheid in der Sitzung am 11.06.2018 behandelt und diesem zugestimmt. Der Bauwerber hat nun den Bauantrag gestellt. Es gelten die gleichen Aussagen, die schon in der letztgenannten Sitzung als Sachverhaltsdarstellung und Beschlussvorschlag vorlagen:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Seelein“. Das Wohnhaus auf diesem Grundstück wurde veräußert und soll vom neuen Eigentümer bedarfsgerecht umgebaut werden.

Der im Antrag auf Vorbescheid bereits positiv entschiedenen Frage hinsichtlich der Drehung der Firstrichtung über dem Nebenhaus liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

Der Bebauungsplan „Am Seelein“ sieht für das Baugrundstück eine Firstrichtung Ost/West vor. Das bestehende Wohnhaus hält sowohl mit dem Haupthaus (nördlicher Teil) als auch dem Nebenhaus (südlicher Teil) die festgesetzte Firstrichtung ein. Die beiden Gebäudeteile sind mit Eingangsbereich des Erdgeschosses mit einem Satteldach in Nord/Südrichtung im Dachgeschoss verbunden. Das Dachgeschoss des kleineren Nebenhauses soll abgebrochen und mit einem neuen um 90° gedrehten Satteldach neu errichtet werden. Dabei entsteht ein „Zwerchhaus“, wie das bereits mehrfach bei Winkelgebäuden im Baugebiet „Am Seelein“ vorhanden ist.

Auswirkungen auf die Stellplatzpflicht ergeben sich aus den Umbaumaßnahmen nicht, weil keine weitere Wohneinheit entsteht. Das bestehende Wohngebäude wurde unter der Nr. BG 1985-1012 als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung genehmigt. Der Bauausschuss fasst daher folgenden

**Beschluss:**

Dem oben genannten Bauantrag wird zugestimmt. Für die Drehung der Firstrichtung des Daches über dem Nebenhaus wird einer notwendigen Befreiung zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig (10:0)

## **2.2 Martin Trageser**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Zweifamilienwohnhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 2638, Ecke Grasholz- / Grünwaldstraße, Innenbereich ohne Bebauungsplan, zu einem Dreifamilienwohnhaus durch Ausbau des Dachgeschosses**  
**Vorlage: BV/082/2018**

**Sachverhalt:**

Das auf dem westlichen Teil des Grundstückes bestehende Wohngebäude soll in ein Dreifamilienwohnhaus umgebaut werden. Es soll je eine Wohnung im Erd- und 1. Obergeschoss und eine weitere im bisher nicht ausgebauten Dachgeschoss entstehen.

Das Baugrundstück grenzt an ein Gebiet an, für das früher ein Bebauungsplan „Nord-Ost II“ bestand. Dieser Bebauungsplan setzte ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Bebauungsplan wurde bereits 1979 durch ein Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes aufgehoben. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 des Baugesetzbuches. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht am ehesten einem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung. Das Erfordernis des Einfügens hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die bestehende Bebauung ist für das beantragte Bauvorhaben erfüllt. Die Erschließung ist gesichert, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Damit liegen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen vor.

Die für die drei Wohnungen notwendigen 6 Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Allerdings grenzt im Süden der als „Dorfgebiet“ ausgewiesene Bebauungsplan „Bauernsiedlung“ an. Auf dem unmittelbar im Süden an das Baugrundstück angrenzenden Nachbargrundstück besteht der Gewerbebetrieb „Siedler Bedachungen GmbH“. Dieser Gewerbebetrieb stellt einen Störfaktor dar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher durch eine Schallprognose die Verträglichkeit beider Nutzungen zu prüfen. Die Nachbarunterschriften sind vollständig, auch der Eigentümer des Grundstückes mit dem Dachdeckerbetrieb hat dem Bauantrag durch seine Unterschrift zugestimmt. Nach kurzer Diskussion, in der insbesondere die vom Landratsamt zu prüfende Thematik des Immissionsschutzes angesprochen wird, fasst

der Bauausschuss folgenden

### **Beschluss:**

Dem oben genannten Bauantrag erteilt der Bauausschuss das gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche gemeindliche Einvernehmen. Auf die immissionsschutzrechtliche Situation wird hingewiesen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig (10:0)

## **2.3 Joachim und Thomas Graf**

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern (Satteldach) mit Tiefgarage auf den Grundstücken Flurnummern 2637/4 und 2637/5, Nähe Grasholzstraße, Bebauungsplan "Bauernsiedlung"**  
**Vorlage: BV/083/2018**

### **Sachverhalt:**

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ vom 09.04.1986. Dieser setzt ein Dorfgebiet (MD) fest. Überbaubare Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, wobei unterschieden wird zwischen überbaubaren Flächen mit der Zweckbestimmung Wohngebäude („W“) und überbaubaren Flächen für bauliche Anlagen mit Ausnahme von Wohngebäuden („N“), also im Zweifel Nebengebäude, landwirtschaftliche Gebäude oder Gewerbe. Dieser Bebauungsplan ist rechtsgültig.

Die Bebauung des Gebietes entspricht im Wesentlichen den beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplans, wobei landwirtschaftliche Nutzung nur noch untergeordnet betrieben wird.

Die Gemeinde plant, die Differenzierung zwischen überbaubaren Flächen mit der Zweckbestimmung Wohngebäude und überbaubaren Flächen für bauliche Anlagen mit Ausnahme von Wohngebäuden aufzugeben und im Sinne einer Nachverdichtung insbesondere Wohnbebauung auch in den bislang mit „N“ bezeichneten Flächen zu ermöglichen. Hierfür strebt die Gemeinde eine Änderung des Bebauungsplanes an. Eine konkrete Planung liegt jedoch aufgrund noch ausstehender Klärung nicht vor, ein Aufstellungsbeschluss wurde noch nicht gefasst.

Am 28.05.2018 stellten die Herren Graf als Bauwerber einen Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Flurnummer 2637/5 und 2637/4. Die Wohnhäuser sollen innerhalb der überbaubaren Flächen für bauliche Anlagen mit Ausnahme von Wohngebäuden („N“) errichtet werden, sie widersprechen also den Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Befreiung von den Festsetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB kommt nicht in Betracht, weil die Grundzüge der Planung berührt sind. Hinzu kommt, dass ein Antrag auf Befreiung nicht gestellt wurde und dass sich die Fragestellung der Bauvoranfrage hierauf auch nicht bezieht.

Vielmehr beschränkt sich die im Rahmen der Bauvoranfrage zu prüfende baurechtliche Fragestellung auf die vermeintliche Funktionslosigkeit des Bebauungsplans.

Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann ein Bebauungsplan dann funktionslos werden und damit außer Kraft treten, wenn und soweit die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sich seine Festsetzungen beziehen, seine Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließen und diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in die Fortgeltung der Festsetzungen gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient (vgl. z.B. BVerwG, Beschluss vom 09.10.2003, 4 B 85.03). Die Anforderungen sind, wie das Bundesverwaltungsgericht selbst darstellt, streng (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.08.1990, 7 C 41-43.89).

Zu berücksichtigen ist, dass ein Bebauungsplan aufgrund Funktionslosigkeit nicht nur insgesamt außer Kraft gesetzt werden kann. Vielmehr sind hier die einzelnen Festsetzungen maßgebend (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.06.2004, 4 C 3.03), sodass auch einzelne Festsetzungen funktionslos werden können, während die übrigen Festsetzungen fortbestehen. Nur dann, wenn nicht (mehr) davon auszugehen ist, dass der Plangeber den Plan auch mit dem verbleibenden eingeschränkten Inhalt beschlossen hätte, können auch

die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans keine Anwendung finden.

Für das Außerkrafttreten eines Bebauungsplans wegen Funktionslosigkeit genügt es nicht schon, dass ursprüngliche Planungen auch nach Ablauf eines längeren Zeitraumes nicht verwirklicht wurden (vgl. z.B. BayVG, Beschluss vom 20.06.1994, 20 N 92.3020); allein durch Zeitablauf wird eine Festsetzung nicht funktionslos (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.12.2003, 5 S 1746/02 für einen Zeitraum von annähernd 100 Jahren). Auch wenn über längere Zeit von dem Plan abgewichen worden ist und infolgedessen Verhältnisse eingetreten sind, die den Festsetzungen des Plans nicht entsprechen, tritt nicht allein deshalb Funktionslosigkeit ein (vgl. z.B. BVerwG, Urteil vom 03.08.1990, 7 C 41-43.89; BayVG, Beschluss vom 09.02.1989, 6 B 88. 03192). Auch die bloße Änderung der Planungskonzeption durch die Gemeinde reicht nicht aus, um von einer Funktionslosigkeit auszugehen (vgl. z.B. BVerwG, Urteil vom 17.06.1993, 4 C 7.91). Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein. Dies setzt voraus, dass die Festsetzung, unabhängig davon ob sie punktuell durchsetzbar ist, bei einer Gesamtbetrachtung die Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in einer bestimmten Richtung zu steuern (vgl. BVerwG, Beschluss vom 06.06.1997, 4 NB 6.97).

Unter Berücksichtigung dessen, hat die Rechtsprechung die Funktionslosigkeit von Festsetzungen des Bebauungsplans beispielhaft in folgenden Fällen angenommen:

Die Festsetzung eines Dorfgebietes in einem Bebauungsplan wird wegen Funktionslosigkeit unwirksam, wenn in dem maßgeblichen Bereich nur noch Wohnhäuser und keine Wirtschaftsstellen wie land- oder forstwirtschaftliche Betriebe (mehr) vorhanden sind und auch mit ihrer Errichtung auf unabsehbare Zeit erkennbar nicht mehr gerechnet werden kann, weil es keine Flächen mehr gibt, auf der sich eine solche Wirtschaftsstelle sinnvoll realisieren ließe (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.05.2001, 4 B 33.01). Dementprechend entschied auch der VGH Baden-Württemberg mit Urteil vom 02.10.2013, 5 S 1273/12 in einem Fall, in welchem ein Einzelhandelsbetrieb anstelle der letzten verbliebenen Hofstelle in einem Dorfgebiet errichtet wurde.

Nicht die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche, aber die Festsetzung zur Bauweise „Gartenhofhäuser“ ist dann funktionslos, wenn im gesamten Festsetzungsgebiet bei vollständiger Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen nicht ein Gebäude in „Gartenhofbauweise“ errichtet worden ist und die Bewahrung vollständig aus Einzel- oder Doppelhäusern mit konventionellen Hausgärten ohne jeglichen Ansatz einer Gartenhofbauweise besteht (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 16.06.2000, 10 B 408/00).

Dies vorangestellt ergibt sich für den vorliegenden Fall folgendes: Grundsätzlich ist nicht davon auszugehen, dass der Bebauungsplan insgesamt funktionslos wird. Wenn überhaupt kommt die Funktionslosigkeit einzelner Festsetzungen in Betracht. Nur dann, wenn die Gemeinde den Bebauungsplan ohne diese Festsetzungen nicht aufgestellt hätte bzw. die verbleibenden Festsetzungen für sich nicht mehr sinnvoll anwendbar sind, ist der Bebauungsplan insgesamt unwirksam.

Die Festsetzung als Dorfgebiet könnte im vorliegenden Fall zumindest dann problematisch werden, wenn tatsächlich keine Wirtschaftsstellen mehr vorhanden sind, wenn also keine Landwirtschaft mehr betrieben wird. Tatsächlich ist noch ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden, auch wenn dieser Aussiedlungsabsichten geäußert haben sollte. Solange die Betriebe noch vorhanden sind und nicht ausgeschlossen werden kann, dass nachfolgend wiederum Landwirtschaft betrieben wird, kann eine Funktionslosigkeit nicht in Betracht kommen.

Die differenzierte Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche ist städtebauliches Konzept. Tatsächlich wurde diese Festsetzung verwirklicht. Erst dann, wenn kein Ansatz mehr für die Einhaltung dieser Festsetzung erkennbar ist, kommt eine Funktionslosigkeit in Betracht.

Wenn überhaupt das Risiko der Funktionslosigkeit in Betracht kommen sollte, so allenfalls hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet. In diesem Fall wäre ein Vorhaben nach der Art

der baulichen Nutzung zulässig, wenn es sich in die umgebende Bebauung einfügt. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes blieben erhalten, wenn und soweit der Bebauungsplan auch ohne die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung beschlossen worden wäre. Diese Frage hängt insbesondere auch davon ab, inwieweit die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Konzept der „Bauernsiedlung“ und damit der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet unmittelbar zusammenhängt.

Ausgehend davon, dass nur die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung funktionslos geworden sein sollte, nicht aber zugleich der Bebauungsplan insgesamt, wären daher insbesondere auch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und damit die räumliche Differenzierung zwischen Wohnnutzung und sonstiger Nutzung anwendbar.

Vereinfacht ausgedrückt: Selbst wenn die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung funktionslos wäre, wäre der Bebauungsplan im Übrigen im Zweifel weiterhin rechtsgültig und stünde dem beabsichtigten Vorhaben insoweit entgegen. Die Bauvoranfrage muss insoweit abgelehnt und der beantragte Bauvorbescheid versagt werden.

Selbst wenn auch die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen oder gar der Bebauungsplan insgesamt unwirksam wäre und sich die Zulässigkeit des Vorhabens (insoweit) nach § 34 BauGB richten würde, wäre fraglich, ob dieses Vorhaben tatsächlich in dieser Form zulässig wäre. Auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) gibt es faktische Baugrenzen bzw. Nutzungsdifferenzierungen. Insoweit wäre zu überprüfen, ob in der näheren Umgebung tatsächlich die Wohnnutzung auf den vorderen, straßenseitigen Bereich beschränkt ist und im hinteren Bereich ausschließlich Nebennutzungen erfolgen. Auch in diesem Fall wäre das Vorhaben in dieser Form nicht zulässig.

Ungeachtet dessen kann eine mögliche Funktionslosigkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Verfahrens über einen Bauvorbescheid von vornherein keine Berücksichtigung finden. Sowohl die Gemeinde als auch das Landratsamt als Genehmigungsbehörde müssen die Festsetzungen eines rechtsgültigen Bebauungsplanes beachten. Der Verwaltung steht insoweit keine sog. Normverwerfungskompetenz zu. Selbst wenn demnach die Gemeinde bzw. die Genehmigungsbehörde von der Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen oder des Bebauungsplans insgesamt überzeugt wären, wäre es ihnen dennoch verwehrt, die Festsetzungen bzw. den Bebauungsplan nicht anzuwenden. Normverwerfungskompetenz hat nur ein Gericht.

Der betroffene Bürger hat deshalb nur die Möglichkeit, eine vermeintliche Funktionslosigkeit im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens feststellen zu lassen. Hierfür gibt es einerseits die Möglichkeit der sogenannten Inzidentkontrolle vor dem zuständigen Verwaltungsgericht, andererseits die Möglichkeit des Normenkontrollverfahrens vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (VGH).

Das Verfahren der Inzidentkontrolle findet im Rahmen eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (meist Anfechtung- bzw. Verpflichtungsklage) statt, es richtet sich gegen einen konkreten Bescheid (üblicherweise gegen eine Baugenehmigung oder einen Bauvorbescheid bzw. deren Versagung). In diesem Verfahren kann geltend gemacht werden, dass die dem Begehren entgegenstehende Festsetzung funktionslos ist. Das Verwaltungsgericht ist seinerseits nicht an den Bebauungsplan gebunden, es besitzt hinsichtlich von Rechtsnormen unterhalb des formalen Gesetzes (also Satzungen und Verordnungen) Normverwerfungskompetenz.

Andererseits kann der betroffene Bürger im Wege der Normenkontrolle die Unwirksamkeit des Bebauungsplans bzw. einzelner Festsetzungen geltend machen. Dies ist allerdings nach der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts deutlich erschwert: Die Unwirksamkeit von Bebauungsplänen kann binnen eines Jahres nach ihrer Bekanntmachung durch eine Normenkontrolle gem. § 47 VwGO festgestellt werden. Bislang war in der obergerichtlichen Rechtsprechung streitig, ob diese Frist auch für Fälle der Funktionslosigkeit Anwendung findet. Mit Beschluss vom 29.06.2015, 4 BN 31.14 und Urteil vom 04.04.2016, 4 CN 3.15 hat das BVerwG nun entschieden, dass auch für solche Fälle die Jahresfrist ab Bekanntmachung des Bebauungsplans gilt. Damit ist der Rechtsweg der Normenkontrolle in Fällen der Funktionslosigkeit faktisch „ausgehebelt“, weil Funktionslosigkeit üblicherweise nicht binnen eines Jahres ab Bekanntmachung eintreten wird.

Ungeachtet dessen bleibt dem Bürger die Möglichkeit der Inzidentkontrolle, für welche die Jahresfrist ausdrücklich nicht gilt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.10.2006, 4 BN 29.06).

Zusammenfassend festzuhalten ist damit, dass selbst eine mögliche Funktionslosigkeit einzelner Festsetzungen oder gar des gesamten Bebauungsplans jedenfalls nicht dazu führen kann, dass die Gemeinde Rottendorf von der Anwendung des rechtsgültigen Bebauungsplanes absieht und die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen hiervon abhängig macht. Dasselbe gilt für die Entscheidung der Genehmigungsbehörde über den Bauantrag bzw. die Bauvoranfrage.

Der Gemeinde Rottendorf ist es demnach ausdrücklich verwehrt, in ihrer Prüfung eine mögliche Funktionslosigkeit überhaupt nur zu berücksichtigen und gegebenenfalls auf dieser Basis das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Aufgrund der Abweichungen des Vorhabens von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Gemeinde Rottendorf vielmehr gezwungen, das Einvernehmen zu verweigern.

In der darauffolgenden Diskussion wird – wie bei anderen größeren Bauvorhaben auch – das Thema Tiefgarage und Hydrogeologie angesprochen.

Im Anschluss fasst der Bauausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid der Herren Joachim und Thomas Graf zum Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern auf den Grundstücken Flurnummern 2637/4 und 2637/5 wird das gemeindliche Einvernehmen aus den vorgenannten Gründen nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig (10:0)

### **3 Eva und Ansgar Hofmann**

**Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nord-Ost II, 2. Änderung" zur Errichtung eines überdachten PKW-Stellplatzes mit integrierter Haustür- und Kellereingangsüberdachung auf dem Grundstück Flurnummer 2996/10, Lindenstraße 20  
Vorlage: BV/084/2018**

#### **Sachverhalt:**

Die Bauwerber beantragen für das oben genannte Vorhaben eine Befreiung von den Gestaltungsfestsetzungen für giebelständige Anbauten im Bereich des Bebauungsplanes „Nord-Ost II, 2. Änderung“. Das Baugrundstück (Reiheneckhaus, Lindenstraße 20) liegt auf der Südseite der Lindenstraße. An die östliche Giebelwand soll parallel zur Eichenstraße ein überdachter PKW-Stellplatz mit integrierter Haustür- und Kellereingangsüberdachung mit einer pulverbeschichteten Stahlkonstruktion mit einem teiltransparenten Flachdach hergestellt werden. Die Zufahrt soll von der Lindenstraße aus erfolgen. Insgesamt soll eine Fläche von 35 m<sup>2</sup> überdacht werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nord-Ost II. Dieses Änderungsverfahren wurde abgeschlossen und bietet seitdem die Möglichkeit, Dachgauben und Wintergärten sowie vielen Eckhäusern auch Anbauten zu errichten. Die Gestaltung dieser Anbauten ist in einer besonderen Textbroschüre zum Bebauungsplan exakt festgelegt. Im vorliegenden Fall kann ein solcher Anbau als Garage, Carport, Stellplatz oder auch zur Wohnraumerweiterung genutzt werden. Diese Anbauten sind parallel zur Giebelwand maximal 5 m breit und maximal 7 m lang zu errichten. Die Dachform ist als Satteldach entsprechend der Neigung des Hauptdaches vorgeschrieben. Es ist ausdrücklich festgeschrieben, dass auch bei der Errichtung eines Carports diese Dachform herzustellen ist. Sofern diese Anbauten als Garage oder Carport genutzt werden, ist die Zufahrt über den jeweiligen rechtwinkelig zur Giebelwand verlaufenden Wohnweg herzustellen. Von diesen Gestaltungsvorschriften wird hinsichtlich der Dachform eine Befreiung beantragt.

Begründet werden diese Befreiungen mit der Tatsache, dass alle anderen Garagen (auch unmittelbar an das Grundstück angrenzend) im Umfeld ebenfalls mit Flachdächern versehen sind. Das Wohnhaus wurde 2016 umfassend renoviert und soll zusammen mit dem überdachten Stellplatz in einer zeitgemäßen Formensprache gestaltet werden. Der um ein Vielfaches höhere Kostenaufwand bei Einhaltung der Gestaltungsvorschriften sei für den Neubau eines Stellplatzes nicht zu vertreten.

Aus Sicht der Verwaltung ist diese Begründung des Bauherrn nachvollziehbar. In diesem Zusammenhang wird auf eine vom Bauausschuss erteilte Befreiung von der Einhaltung der Gestaltungsvorschriften für einen überdachten Stellplatz in der Parkstraße verwiesen. In der Bauausschusssitzung vom 22.01.2018 wurde einem überdachten Stellplatz mit einem flach geneigten Pultdach zugestimmt.

Der Bauausschuss fasst daher aus Gründen der Gleichbehandlung folgenden

**Beschluss:**

Dem gestellten Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachform erteilt der Bauausschuss seine Zustimmung.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig (10:0)

**4 Sonstiges**

Es liegen keine Mitteilungen sowie Wünsche und Anfragen vor.

Ende des öffentlichen Teils um 20:23 Uhr

Der Vorsitzende

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Roland Schmitt', with a stylized, flowing script.

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister



# Gemeinde Rottendorf

Bauamt



## Bebauungsplan „Bauernsiedlung (1. Änderung)“

Aktenzeichen  
6102 - 30/Fa

Datum / aufgestellt:  
05.07.2018

Besprechungsort:  
**Sitzungssaal Rathaus, Am Rathaus 4**

Datum der Besprechung:  
03.07.2018

**Teilnehmer:**

Hr. 1.Bgm. Schmitt, Roland  
Hr. GL Habersack, Markus  
Hr. BL Zahn, Gerhard  
Hr. Faulstich, Sebastian

**Verteiler Fax:**

**Mail:**

[roland.schmitt@rottendorf.eu](mailto:roland.schmitt@rottendorf.eu)  
[markus.habersack@rottendorf.eu](mailto:markus.habersack@rottendorf.eu)  
[gerhard.zahn@rottendorf.eu](mailto:gerhard.zahn@rottendorf.eu)

Hr. Wegner, Bertram (Stadtplaner)

[info@wegner-stadtplanung.de](mailto:info@wegner-stadtplanung.de)

Hr. Ebert, Elmar  
Frau Renate Ebert  
Hr. Frank, Helmut  
Hr. Gerhard, Dr. Norbert  
Frau Christine Gerhard  
Hr. Dr. Wolfgang Graf, i.V. für Joachim Graf  
Hr. Graf, Thomas  
Hr. Hegler, Bruno  
Hr. Horn, Heinz  
Hr. Rosenberger, Rainer  
Frau Hildegard Scheckenbach i.V für  
Hr. Scheckenbach, Markus  
Hr. Siedler, Hermann  
Hr. Schmitt, Dr. Stefan war nicht anwesend

## I. Aktenvermerk

Infoveranstaltung für Eigentümer

01. Hr. 1.Bgm. Schmitt erläutert die Historie der „Bauernsiedlung“ und den aktuellen Anlass *Info*  
der Besprechung.

### Historie

Nach ihrer Entstehung als eine der ersten Arbeitsbeschaffungsmaßnahme (Mustergültige Bauernsiedlung) im Jahr 1933 wurde das Gebiet im Jahr 1986 als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO 1977 in einem Bebauungsplan festgesetzt, um die städtebaulichen Hofstrukturen zu erhalten und den Eigentümern gleichzeitig die Gelegenheit zu geben aufzustocken, um zeitgemäße Wohnverhältnisse schaffen zu können.

In den Jahren 2001 bis 2004 sowie 2008 bis 2011 gab es bereits Bestrebungen die Wohnflächen in den rückwärtigen Bereich zu erweitern bzw. das Gebiet insgesamt in ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO umzuwandeln. Diese Planungen scheiterten seinerzeit jedoch daran, dass die in verschiedenen Anwesen noch betriebene Landwirtschaft nicht mit der Erweiterung der Wohnnutzung in Einklang zu bringen war (Planverfahren ab 2001) bzw. sich die Eigentümer im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit einer deutlichen Mehrheit (12 von 13) gegen die Änderung des Bebauungsplanes ausgesprochen haben (Planverfahren ab 2008).

### Aktuell

Es liegt ein erneuter Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes von einem MD in ein WA vor (Antragsteller Fam. Graf). Ebenso sollen die bisher nur für Nebennutzung zulässigen Flächen im rückwärtigen Teil der Grundstücke auch für Wohnbebauung genutzt werden können.

Begründet wird dies mit der Tatsache, dass mit der geplanten Aussiedlung des Pensionspferdebetriebes Graf kein einziger landwirtschaftlicher Betrieb mehr in dem Gebiet vorhanden sei.

Die Verwaltung hat sich mit verschiedenen Trägern öffentlicher Belange wie dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und dem Umweltamt des LRA in Verbindung gesetzt, um die Voraussetzungen und vor allen Dingen auch die Auswirkungen einer solchen Änderung auf die bestehenden Nutzungen in Erfahrung zu bringen.

Bevor ein erneutes Verfahren für eine Änderung des Bebauungsplanes unternommen wird, möchte die Gemeinde mit den Eigentümern im Gebiet „Bauernsiedlung“ abstimmen, ob bzw. welche Veränderungen gewünscht sind.

Aus diesem Grund wurde den Eigentümern ein entsprechender Fragebogen übersandt, der anschließend vom gemeindlichen Städteplaner Betram Wegner ausgewertet wurde.

Ziel der heutigen Besprechung ist es, die Fragebogenauswertung vorzustellen und ein Stimmungsbild zu erhalten, ob die Möglichkeit einer Nachverdichtung und die Änderung der Nutzungsart von den betroffenen Eigentümern gewünscht wird. Das Ergebnis wird Grundlage für die weitere Beratung im Gemeinderat sein.

02. Hr. Wegner (Stadtplaner) erläutert die Ergebnisse der Fragebogenauswertung und mögliche Perspektiven für das Gebiet. *Info*

Zunächst die Eckdaten des Gebietes:

Im Bebauungsplangebiet liegen insgesamt 10 Grundstücke (wirtschaftliche Einheiten), wovon 9 Grundstücke eine Fläche zw. 1.190 m<sup>2</sup> u. 1.780 m<sup>2</sup> haben und ein Grundstück (Anwesen Graf an der Ecke Grasholzstr./Hofstr.) eine deutlich größere Fläche, nämlich 2.670 m<sup>2</sup>, aufweist.

Die Strukturen des Bebauungsplanes (10 x 20 m große Baufelder für die Hauptgebäude mit Wohnnutzung an der Straße und Flächen für Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen) wurden durch die bisherige Bebauung eingehalten.

Die Gemeinde selbst hat nach den Erfahrungen in den 2000er Jahren (Änderungen mehrheitlich nicht gewünscht) bisher keine neue Planung ausgearbeitet, da zunächst das Stimmungsbild im Gebiet abgefragt werden soll und keine Planung gegen den Willen der Eigentümer erfolgen soll.

Hierzu ergab die Auswertung der Fragebögen zunächst folgendes Bild:

3 Eigentümer wünschen Veränderungen.

3 Eigentümer wünschen keine Veränderung.

4 Eigentümer sind Veränderungen gegenüber aufgeschlossen.

In der Infoveranstaltung soll nun im multilateralen Gespräch mit den Eigentümern eine Möglichkeit gefunden werden, die verschiedenen Einzelinteressen bestmöglich in Einklang zu bringen.

Hr. Wegner macht deutlich, dass die städtebauliche Struktur der seinerzeitigen Mustersiedlung aus den 1930er Jahren weitgehend erhalten ist und deshalb möglichst auch gesichert werden sollte.

Jedoch hat aufgrund des Strukturwandels die Bedeutung, landwirtschaftliche Nebengebäude auf den Grundstücken bereitzuhalten, abgenommen und die Notwendigkeit weiteren Wohnraum zu schaffen zugenommen (Stichwort: innerörtliche Nachverdichtung).

Eine Veränderungsmöglichkeit wäre daher, den Bereich, der bisher für die Nebennutzungen vorgesehen ist, auch für Wohnnutzung zugänglich zu machen (z.B. Umbau von Scheunen). Lt. Hr. Wegner wäre so die Schaffung von ca. 15 neuen Wohngebäuden denkbar.

Im Zuge der Aussprache wird von einigen Eigentümern geäußert, dass sie die grundsätzliche Struktur des Baugebietes erhalten haben möchten, jedoch gegen eine maßvolle Erweiterung der zulässigen Wohnnutzungen nichts einzuwenden haben. Es sollten jedoch nur Gebäudetypen zugelassen werden, die von der Kubatur und Gestaltung ins Gebiet passen. Als nicht passendes Beispiel wurden die sog. „Adami-Häuser“ (Stadtpfad 9 u. 9a, Würzburger Str. 20a bis 20c) genannt.

In der Besprechung stellt sich auch heraus, dass die Ermöglichung von Großtierhaltung in der Bauernsiedlung nach Aussiedlung des Pensionspferde-betriebes Graf nicht mehr nötig ist, jedoch weiterhin Interesse besteht, Kleintiere halten zu dürfen. Dies wäre in untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen auch möglich, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (vgl. § 14 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO 1990). Bei den in Frage stehenden künftigen Gebietstypen (WS, WA,

MD, MI) dürfte dies gegeben sein, wäre jedoch bei einer evtl. Bebauungsplanänderung in jedem Fall zu prüfen, da der Erhalt der Kleintierhaltung Wunsch mehrerer Eigentümer im Gebiet ist.

03. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Möglichkeit die Wohnraumnutzung zu erweitern (ohne einen Zwang, dies tun zu müssen) von den Anwesenden positiv gesehen wird. *Info*  
Ein Mix aus Wohnen, Gewerbe und etwas Kleintierhaltung wird angestrebt.  
Die künftig zulässigen Nutzungen sollen die bereits vorhandenen Nutzungen jedoch nicht einschränken.  
Dies alles soll in einem Rahmen erfolgen, der die erhaltenswerte historische Struktur der Bauernsiedlung nicht sprengt.

Die anwesenden Eigentümer erklärten sich mit diesem Konsens einstimmig einverstanden.

04. Spezielle Gesichtspunkte, die bei der weiteren Planung bedacht werden müssen:

Hr. Wegner stellt dar, dass dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 die BauNVO 1977 zugrundeliegt und somit die Festsetzungen für ein MD gem. § 5 BauNVO in der Fassung von 1977 maßgeblich sind. *Hr. Wegner*

Bei einer Änderung des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt ist die BauNVO 1990 anzuwenden, die im MD einen größeren Zulässigkeitsrahmen vorsieht als noch die BauNVO 1977.

Es ist daher bei einer evtl. Änderungsplanung zu überlegen, welcher Gebietscharakter am ehesten dem Ziel entspricht, den aktuellen Nutzungstand zu schützen und eine Erweiterung der Wohnnutzung zuzulassen.

Anliegen des Eigentümers Ebert (Untertorstr. 1, Fl.Nr. 3471), dass sein Hauptgebäude etwas nach Norden von der Straße zurückversetzt werden kann, damit die aus seiner Sicht gefährliche Verkehrssituation im Kreuzungsbereich „Untertorstr. / Grasholzstr. / Hofstr.“ entschärft wird. *Hr. Wegner*

Grenzbebauung / Abstandsflächen

Schutz / Beachtung bisher genehmigter Nutzungen (auch außerhalb des Plangebietes) *Hr. Wegner*

05. Weiteres Vorgehen:

Das Ergebnis der heutigen Besprechung wird dem Bauausschuss vorgestellt um daraus eine Empfehlung an den Gemeinderat zur Fassung eines entsprechenden Aufstellungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bauernsiedlung“ zu erarbeiten. *Bgm./30*

Hr. Stadtplaner Wegner, legt ein Angebot für die Erstellung der Bebauungsplanänderung vor. *Hr. Wegner*

*Hr. Wegner*

In einem evtl. Bebauungsplanänderungsverfahren, muss vom Stadtplaner ein Vorschlag gemacht werden, welcher Gebietstypus nach der BauNVO 1990 dem Konsens aus der heutigen Besprechung am ehesten entspricht.

Aufgestellt:

Gemeinde Rottendorf  
- Bauamt -

Faulstich  
Verw.-Amtmann

II. I, 10, 30  
mit der Bitte um Kenntnisnahme

III. zum Akt bei Amt 3