

**Anlage 2 zur Niederschrift vom 13.06.2018**

**Sitzung vom 13.06.2018**

**4. Änderung Bebauungsplan „Fahrmannsbach Nord, zwischen Bahnlinie und Seeufer“,  
Gem. Schondorf**

**Abwägung der Stellungnahmen nach** öffentlicher Auslegung gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3  
Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in der  
Zeit vom 18.12.2017 bis 31.01.2018.

**A BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken und Anregungen vorgetra-  
gen**

- Landratsamt Landsberg am Lech – Untere Bauaufsichtsbehörde (Stellungnahme vom 28.12.2017)

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben Bedenken und Anregungen vorgetragen:**

**Bayer. Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten und Seen (Stellungnahme vom 31.01.2018):**

Inhalt:

Der Bebauungsplan soll geändert werden, weil die Eigentümer ihr Grundstücks Fl.Nr. 196/8 der Gmkg. Unterschondorf teilen wollen, um ein zweites Baufenster zu realisieren. Dazu muss die im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m<sup>2</sup> auf 2.000 m<sup>2</sup> vermindert werden, weil das Grundstück nur 4.717 m<sup>2</sup> groß ist.

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken, das große Grundstück zu teilen und eine Grundstücksgröße von mind. 2.000 m<sup>2</sup> statt mind. 2.500 m<sup>2</sup> festzusetzen, um das angeblich bereits bestehende Baurecht für zwei Baufenster zu realisieren. Besondere Bedeutung kommt dabei aber der privaten Grünfläche zu, die im Flächennutzungsplan seeseitig mit etwas mehr als der Hälfte der Gesamtgrundstückstiefe dargestellt ist. Wenn das Grundstück also in Nord-Süd-Richtung geteilt werden soll und nicht in Ost-West-Richtung, darf die Grenze zwischen Wohnbaufläche und privater Grünfläche entsprechend dem Flächennutzungsplan nicht wesentlich mit dem zweiten Baufenster überschritten werden. Somit müsste direkt an den Bestand angebaut werden.

Allerdings entnehmen wir mit Verwunderung dem anliegenden aktuellen Google-Maps-Ausdruck, dass anscheinend ein Erweiterungsbau zum See hin bereits errichtet worden ist. Es ist an dieser Stelle eine hellgraue Fläche zu erkennen, die wir als Satteldach interpretieren. Auf dem im Entwurf der gegenständlichen Bebauungsplanänderung verwendete Luftbild ist diese Veränderung noch nicht zu erkennen.

Für die private Grünfläche, die im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen ist, sollten auch einige Bäume verbindlich festgesetzt werden, um eine gute Eingrünung zum Seeufer hin sicher zu stellen.



**Abwägungsvorschlag:**

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Fahrmannsbach Nord, zwischen Bahnlinie und Seeufer“ werden lediglich die Festsetzungen bzgl. der Mindestgrundstücksgröße und der Dachform bzw. Dachneigung von Garagen geändert. Die Festsetzungen zur privaten Grünfläche sowie der überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert, maßgeblich ist die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2011. Von einer Beeinträchtigung



der privaten Grünfläche ist daher nicht auszugehen, da diese den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht und das noch ungenutzte Baufenster westlich des Bestandsgebäudes liegt.

Das in der Begründung des Bebauungsplans aufgeführte Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung ist aus dem Jahr 2015. Dort ist die Fläche, an der sich der angesprochene Erweiterungsbau befindet, als versiegelte Fläche zu erkennen. Diese ist eine Terrasse, die im Nordteil mit einer Terrassenüberdachung überbaut ist. Gemäß den Festsetzungen der rechtsverbindlichen 2. Änd. des Bebauungsplans sind Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Erweiterungsbau, welcher im Luftbild von Google-Maps (Stand: 14.10.2017) zu erkennen ist, überschreitet die festgesetzten Baugrenzen. Der 4. Änderung des Bebauungsplans liegt die Digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Stand vom 26.05.2017 zugrunde. Dort ist der Erweiterungsbau nicht eingetragen. An den rechtsverbindlichen Baugrenzen der 2. Änd. des Bebauungsplans soll jedoch weiterhin festgehalten werden.

In der weiterhin gültigen 2. Änd. des Bebauungsplans ist bereits eine grundstücksgrößenabhängige Festsetzung bzgl. Baumpflanzungen enthalten: *„Pro 300 qm Grundstücksfläche ist in allen Baugebieten mind. ein 3 m hoher Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation zu pflanzen und zu pflegen“*. Damit wird eine Eingrünung gewährleistet, der Standort soll jedoch frei wählbar bleiben.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägungsvorschlag zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

**Landratsamt Landsberg am Lech – Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 13.12.2017):**

**Inhalt:**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen zu dem o.g. Plan:

Im Rahmen der Umsetzung aller baulichen Maßnahmen, z.B. auch bei Beseitigung von Gehölzen oder Befestigung artenschutzrelevanter Lebensräume, sind die einschlägigen Regelungen zum Artenschutzrecht zu berücksichtigen. Beim Abriss oder Umbau von Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 eintreten können; insbesondere ist zu prüfen, ob sich in dem Gebäude ein Fledermausvorkommen kommen befindet.

**Abwägungsvorschlag:**

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Hinweise des Bebauungsplanes werden entsprechend ergänzt.

## **B Öffentlichkeit**

### **Dr. Berthold und Svitlana Otto (Stellungnahme vom 16.01.2018)**

#### **Inhalt:**

wie telefonisch besprochen ist uns bei dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Fahrmannsbach Nord aufgefallen, dass dort sinngemäß steht:

Die Dachneigung der Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Beantragt hatten wir aber, dass die Dachneigung der Garagen und Nebengebäude dem Hauptgebäude angepasst werden dürfen. Es wäre sinnvoll, wenn es demnach auch möglich wäre, die Dachneigung des bisherigen Bebauungsplans übernehmen zu können.

Insbesondere, wenn wir eine Verlängerung der Garage planen, für Fahrräder, Rasenmäher, usw. wird es möglicherweise schwierig sein, auf der Garagenverlängerung auch die steile Dachneigung zu übernehmen.

Es entzieht sich meiner Kenntnis, ob für Garagen eine maximale Firsthöhe vorgeschrieben ist. Da der First bei einer Garage mit einem steilen Dach höher steht, als bei einem weniger steilen Dach, könnte es sein, dass es nötig ist, eine evt. existierende Vorschrift für die maximale Firsthöhe im Bebauungsplan anzupassen.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die bisherige Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2011 bzgl. der Dachneigung von Garagen soll beibehalten werden. Zusätzlich soll, wie bereits im Entwurf der gegenständlichen 4. Änderung des Bebauungsplans aufgeführt, die Möglichkeit bestehen, die Dachform der Garage, der des Hauptgebäudes anzugleichen. Dabei soll zur Begrenzung der Höhenentwicklung jedoch eine Dachneigung von 45° nicht überschritten werden.

Die Festsetzung lautet nun wie folgt:

*Dachform für freistehende Garagen: Geneigtes Dach: 15° - 25°.*

*Begrünte Flachdächer sind zulässig.*

*Abweichend hiervon kann die Dachform von Garagen der des Hauptgebäudes angeglichen werden, wobei eine Dachneigung von 45° nicht überschritten werden darf.*

Die Festsetzung soll aus Gründen der Gleichberechtigung für den gesamten Teilbereich D, gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans i.d.F.v. 23.02.2011, festgelegt werden. Der Geltungsbereich ist entsprechend zu vergrößern.

Die Dachneigung von weiteren Nebengebäuden wird nicht festgelegt.

Gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans i.d.F.v. 23.02.2011 wird die Firsthöhe mit 10 m festgesetzt. Eine gesonderte Regelung für Garagen besteht nicht. Die festgesetzte Firsthöhe ist ausreichend bemessen.

**i.V. Prof. Dr. Ferdinand Kuchler (Görg Rechtsanwälte) (Stellungnahme vom 09.01.2018):**

**Inhalt:**

1. Betroffenheit unserer Mandantin

Unsere Mandantin ist Miteigentümerin, des Grundstücks Flst.-Nr. 196/78, das unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Entwurfs des Änderungsbebauungsplans angrenzt. Unsere Mandantin ist außerdem Alleineigentümerin des Grundstücks Flst.-Nr. 196/65, das wiederum unmittelbar westlich und nördlich des Grundstücks Flst.-Nr. 196/78 liegt. Das Grundstück Flst.-Nr. 196/65 ist mit einem Wohnhaus bebaut, das von unserer Mandantin und ihrer Mutter bewohnt wird. Das Grundstück mit der hier vorhandenen Bebauung liegt zwar vom Ammersee aus gesehen in der zweiten Reihe. Vom Grundstück unserer Mandantin aus und insbesondere von dem dort errichteten Wohnhaus aus hat man aber heute einen im Wesentlichen unbeschränkten Blick auf den Ammersee. Dieser Blick prägt die bodenrechtliche Situation des Grundstücks und stellt einen wesentlichen wertbildenden Faktor dieses Grundstücks dar.

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt ausschließlich das Grundstück Flst.-Nr. 196/8. Die (wegemäßige) Erschließung dieses Grundstücks erfolgt ausschließlich über das Grundstück Flst.-Nr. 196/78, also an zwei Seilen entlang des Grundstücks Flst.-Nr. 196/65, und ist hier durch eine Dienstbarkeit gesichert.

2. Einwendungen

Die Einwendungen richten sich sowohl gegen die beabsichtigte Änderung der Dachform von Garagen (dazu 2.1) als auch gegen die Änderung der Mindestgrundstücksgröße (dazu 2.2). Im Einzelnen:

2.1 Änderung der Dachform von Garagen

Unsere Mandantin lehnt die beabsichtigte Änderung der Dachform von Garagen ab. Diese Änderung des Bebauungsplans ist mit potenziell erheblichen negativen Auswirkungen auf das im Eigentum unserer Mandantin stehende Grundstück verbunden und durch sachgerechte städtebauliche Gründe nicht gerechtfertigt.

Nach dem offenliegenden Entwurf des Bebauungsplans soll die Dachform von Garagen der Dachform des Hauptgebäudes angeglichen werden. Das Hauptgebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 196/8 hat eine – besonders steile – Dachneigung von 55 Grad. Nach den – weiter geltenden – Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung sind auf dem Grundstück Garagengebäude mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Würde eine Garage mit (z.B.) einer Grundfläche von 10 m x 10 m und einer Wandhöhe von 3,0 m errichtet, würde ein Garagengebäude mit einer (First-)Höhe von über 7,0 m entstehen. Ein solches Gebäude hätte die Wirkung eines weiteren Wohngebäudes und nicht die Wirkung (nur) einer Garage.

Bereits in diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan – weder in der heute geltenden Fassung der 2. Änderung noch in der beabsichtigten Fassung der 4. Änderung – eindeutig regelt, dass je Grundstück nur ein derartiges Garagengebäude zulässig ist; so dürfte diese Festsetzung aber gemeint sein, weil sie ansonsten keinen erkennbaren Sinn macht. Diese Festsetzung ist gleichwohl unbestimmt und muss (ohnehin) präzisiert werden. Sollte die Festsetzung im Sinne von „ein Garagengebäude je Grundstück“ gemeint sein, würde die Situation durch die insgesamt be-

absichtliche Änderung des Bebauungsplans für unsere Mandantin nochmals erheblich verschlechtert, weil durch die ebenfalls beabsichtigte Änderung der Mindestgrundstücksgröße – erstmalig – eine Teilung des Grundstücks Flst.-Nr. 196/8 ermöglicht würde, dann also mit der Folge, dass (sogar) zwei dieser übergroßen Garagengebäude zulässig wären, mit ganz erheblich negativen Folgen für das Grundstück unserer Mandantin. Darauf ist unter Gliederungspunkt 2.2 nochmals zurück zu kommen.

Ein oder ggf. sogar mehrere solcher Garagengebäude wären ohne weiteres geeignet, den bisher freien Blick vom Grundstück unserer Mandantin auf den Ammersee vollständig zu verstellen. Eine derart wesentliche Verschlechterung der Situation des in ihrem Eigentum stehenden Grundstücks lehnt unsere Mandantin ab. Für eine solche nachteilige Änderung gibt es auch keinen sachgerechten städtebaulichen Grund.

Begründet wird die beabsichtigte Änderung der Dachneigung der Garagengebäude mit dem – angeblich – vorhandenen und erhaltenswertem Ortsbild. Planerisches Ziel ist es, die Dachformen von Garagen entsprechend der Dachform des zugehörigen Hauptgebäudes auszubilden. Die Herstellung einer „einheitlichen Dachlandschaft zwischen Hauptgebäuden und Garagen (trage) dazu bei, das Ortsbild zu erhalten und das Einfügen der Gebäude in das Landschaftsbild zu sichern“. Diese Begründung ist nicht geeignet, den potenziellen massiven Eingriff in die Nutzbarkeit und den Wert des Grundstücks unserer Mandantin zu rechtfertigen. Insoweit ist folgendes maßgeblich:

Die Dachneigung des Hauptgebäudes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 196/8 mit – unbestritten – 55 Grad stellt bereits heute im gesamten Wohngebiet einen vollständigen Ausreißer dar. Auch eine oder sogar mehrere Garagen an diese Dachneigung anzupassen, würde entgegen der planerischen Absicht und Auffassung der Gemeinde nicht zu einer „einheitlichen Dachlandschaft“ führen, sondern (im gesamten Baugebiet) einen weiteren Ausreißer schaffen.

Abgesehen davon gibt es auch keinen nachvollziehbaren städtebaulichen Grund, neben ein Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 55 Grad eine Garage mit einer Dachneigung mit ebenfalls 55 Grad zu bauen bzw. bauen zu müssen. Garagen haben vielmehr auch typischerweise eine andere Dachneigung als Hauptgebäude, häufig sogar ein Flachdach. Würde es eine einheitliche Dachlandschaft im gesamten Baugebiet geben, würde diese durch unterschiedliche Dachneigungen zwischen Hauptgebäude und Garage (auch) auf dem Grundstück Flst.-Nr. 196/8 deshalb jedenfalls nicht beeinträchtigt.

Hinzu kommt, dass es eine schutzwürdige (einheitliche) Dachlandschaft im gesamten Baugebiet ohnehin nicht gibt. Dieser – richtigen – Auffassung war insbesondere auch die Gemeinde selbst bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans. Damals wurden Regelungen zur Dachgestaltung gerade mit der Begründung gestrichen, die Gebäude seien aufgrund der langen Auffahrten und des dichten Baumbestandes kaum sichtbar, eine strenge Reglementierung der Dachgestaltung sei deshalb nicht gerechtfertigt. Damals war die Gemeinde – ebenfalls zutreffend – der Auffassung, diese Deregulierung führe nicht zu einem Verlust einer städtebaulichen Qualität. Dass die Gemeinde nunmehr doch die Angleichung der Dachform der Garagen an die des Hauptgebäudes – aber nur auf dem Grundstück Flst.-Nr. 196/8, nicht aber auf anderen Grundstücken – mit der Behauptung verlangt, eine „einheitliche Dachlandschaft“ sei ein gerechtfertigtes planerisches Ziel, ist offensichtlich widersprüchlich und unzutreffend.



fend. Da diese Festsetzung nur im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans gelten soll, liegt darin auch eine gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG verstoßende Ungleichbehandlung insbesondere zulasten unserer Mandantin, deren Grundstück in der Folge dieser Festsetzung erheblich beeinträchtigt werden kann.

Der bislang nicht beeinträchtigte Blick von dem auf dem Grundstück unserer Mandantin errichteten Gebäude auf den Ammersee ist im konkreten Fall auch schützenswert. Auch dies hat die Gemeinde ebenfalls selbst im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans so gesehen und gerade mit dieser Begründung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 189/1 nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoss als zulässig festgesetzt. Auch diese Festsetzung wurde mit dem Argument begründet, dass ansonsten der Blick Richtung Ammersee von dem dahinter liegenden Grundstück Flst.-Nr. 189 verbaut werden könnte. Für das Grundstück unserer Mandantin kann kein geringerer Schutz gelten. Dies gilt erst recht angesichts der Tatsache, dass die Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 196/8 dieses Grundstück in Kenntnis der dafür geltenden Festsetzungen erworben haben.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin fordern wir die Gemeinde deshalb auf, den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass auch weiterhin der freie Blick vom Grundstück unserer Mandantin aus auf den Ammersee sichergestellt ist. Dafür ist jedenfalls die beabsichtigte Festsetzung Nr. 10.3 zu streichen, sodass es auch für das Grundstück Flst.-Nr. 196/8 bei der bisherigen Festsetzung zur Dachform für (freistehende) Garagen bleibt, wonach entweder ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung zwischen 15 und 25 Grad oder begrünte Flachdächer zulässig sind. Wir regen außerdem an, dass Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans auch für Garagen und Nebengebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 196/8 überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden und dass durch diese Festsetzungen sichergestellt wird, dass der freie Blick vom Grundstück unserer Mandantin auf den Ammersee nicht beeinträchtigt werden kann.

## 2.2 Mindestgrundstücksgröße

Unsere Mandantin lehnt auch die beabsichtigte Änderung der Mindestgrundstücksgröße ab. Auch diese Änderung des Bebauungsplans ist potenziell mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das im Eigentum unserer Mandantin stehende Grundstück verbunden. Auch diese Änderung ist durch städtebauliche Gründe nicht gerechtfertigt. Sie stellt im Übrigen eine erhebliche Bevorzugung des Eigentümers des Grundstücks Flst.-Nr. 196/8 dar, mit der die Gemeinde zugleich gegen das Gleichbehandlungsgebot aller Eigentümer im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans verstoßen würde.

Wie auch in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans insoweit zutreffend ausgeführt wird, gibt es im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zahlreiche Grundstücke, die ähnliche Grundstücksgrößen wie das Grundstück Flst.-Nr. 196/8 aufweisen. Bei allen diesen Grundstücken soll eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m<sup>2</sup> allerdings weiter gelten; nur für das im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans gelegene Grundstück Flst.-Nr. 196/8 soll die Mindestgrundstücksgröße reduziert werden, mit dem erklärten Ziel, dort eine Teilung zu ermöglichen. Begründet wird dies mit dem Umstand, auf dem Grundstück Flst.-Nr. 196/8 seien bereits zwei Baufenster festgesetzt. Diese Begründung ist aber ersichtlich nicht tragfähig. Im Gegenteil ist es so, dass das Grundstück Flst.-Nr. 196/8 bereits heute durch die hier fest-

gesetzten Baufenster gegenüber anderen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans erheblich privilegiert ist, die zwar ähnlich groß sind, auf denen aber gleichwohl aber nur ein Baufenster festgesetzt ist. Durch die beabsichtigte Verringerung der Mindestgrundstücksgröße würde es zu einer weiteren Privilegierung kommen, für die ein städtebaulicher Grund nicht besteht, und mit der ersichtlich auch gegen das Gleichbehandlungsgebot gem. Art. 3 Abs. 1 GG verstoßen würde.

Es kommt hinzu, dass für eine Ausnutzung des auf dem Grundstück Flst.-Nr. 196/8 bereits heute bestehenden Baurechts (zwei Baufenster) die Teilung des Grundstücks auch nicht erforderlich ist. Das bereits bestehende Baurecht kann auch ohne die Teilung vollständig ausgeschöpft werden. Die einzige Konsequenz der beabsichtigten Änderung ist bzw. wäre, dass das Grundstück erheblich im Wert steigen würde, weil für real-geteilte Grundstücke erheblich höhere Preise bezahlt werden als für nicht real-geteilte Grundstücke. Damit dient die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans letztlich allein den wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers. Städtebauliche Gründe für diese Änderung gibt es dagegen nicht. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans verstößt damit bereits gegen die Anforderung des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Bebauungspläne nur aus städtebaulichen Gründen aufgestellt und geändert werden dürfen.

Die Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 196/8 haben dieses Grundstück auch in Kenntnis der dafür geltenden Festsetzungen erworben. Auch vor diesem Hintergrund gibt es keinen sachgerechten Grund für die beabsichtigte Änderung. Ebenso wurde bei der Bestellung der auf dem Grundstück Flst.-Nr. 196/78 lastenden Wege-Dienstbarkeit von den bestehenden Festsetzungen ausgegangen und nicht von einer Teilung bzw. Teilbarkeit des Grundstücks Flst.-Nr. 196/8 und dem mit einer solchen Teilung jedenfalls de facto einhergehenden zusätzlichen Fahrzeugverkehr. Auch darauf muss die Gemeinde Rücksicht nehmen.

Es kommt hinzu, dass die beabsichtigte Änderung jedenfalls de facto dazu führen würde, dass die Nutzung des Grundstücks intensiviert wird, einschließlich des damit verbundenen Zu- und Abfahrtverkehrs, der ebenfalls das Grundstück unserer Mandantin belasten würde. Auch aus diesem Grund lehnt unsere Mandantin die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans ab. Sie hat ein berechtigtes Interesse am Fortbestand der derzeitigen Situation, auf die die Gemeinde Rücksicht nehmen muss und die sie nicht einseitig zugunsten des Grundstücks Flst.-Nr. 196/8 ändern darf, zumal es dafür, worauf bereits hingewiesen wurde, keine sachgerechten städtebaulichen Gründe gibt.

In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung zur Zulässigkeit der maximalen Grundfläche von Garagengebäuden unbestimmt ist. Sollte diese Festsetzung dahingehend zu verstehen sein, dass je Grundstück ein Garagengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig ist, würde die mit der beabsichtigten Änderung der Mindestgrundstücksgröße verbundene Teilbarkeit des Grundstücks im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans zu ganz erheblichen weiteren nachteiligen Auswirkungen für das Grundstück unserer Mandantin führen. Während nach der geltenden Festsetzung auf dem bisherigen Grundstück Flst.-Nr. 196/8 eine Garage mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig ist, wären nach der Änderung der Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße und nach der Teilung des Grundstücks Flst.-Nr. 196/8 zwei Garagen mit einer Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig. Zusammen mit der ebenfalls beabsichtigten Änderung der Dachneigung von

Garagengebäuden würde dies zu einer massiven Verschlechterung der Situation des Grundstücks unserer Mandantin führen. Eine solche Änderung entspricht keinesfalls den Anforderungen an eine sachgerechte und rechtmäßige Bauleitplanung, zumal sie nicht durch städtebauliche Gründe getragen wird und eine erhebliche Bevorzugung nur des Eigentümers des Grundstücks Flst.-Nr. 196/8 darstellt, die offensichtlich auch gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstößt. Außerdem würde die geplante Änderung mit der Folge der Zulässigkeit einer weiteren Garage in dieser Größe dem nach wie vor geltenden Grundanliegen des Bebauungsplans widersprechen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans nur sehr zurückhaltend zu bebauen und landschaftsprägenden Freiflächen zu erhalten.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die reale Teilung des Grundstücks Flst.-Nr. 196/8 in (zwei) Grundstücke mit einer Mindestgröße von 2.000 m<sup>2</sup> aufgrund der ebenfalls festgesetzten Baufenster zwingend dazu führen würde bzw. müsste, dass ein verschachtelter Grundstückszuschnitt entsteht. Zu einer derartigen Teilung von Grundstücken hat sich der VGH München aber bereits in seinem Beschluss vom 17.09.1999 (Az.: 26 ZS 99.2445) ablehnend geäußert. Auf der Grundlage dieser Entscheidung steht insbesondere auch die Vollzugsfähigkeit einer entsprechenden Festsetzung in Frage. Dies gilt jedenfalls dann, wenn das Grundstück Flst.-Nr. 196/8 so geteilt wird, dass auf jedem der beiden nach der Teilung entstehenden Grundstücke eines der beiden festgesetzten Baufenster liegt. Dies ist aufgrund der weiter geltenden und der beabsichtigten Festsetzungen zwar ersichtlich der Sinn der beabsichtigten Änderung der Mindestgrundstücksgröße. Allerdings ist noch nicht einmal sichergestellt, dass dieser Sinn auch erreicht wird. Würde die beabsichtigte Änderung der Mindestgrundstücksgröße in Kraft treten, wäre es vielmehr ebenfalls möglich, das Grundstück so zu teilen, dass – weiterhin – beide Baufenster auf einem Grundstück liegen. Auch deshalb verstößt die beabsichtigte Änderung der Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Festsetzungen, die ersichtlich nicht geeignet sind, den damit verfolgten Zweck zu erreichen, sind immer rechtswidrig und unwirksam. Die tatsächlichen Schwierigkeiten bei der Teilung des Grundstücks werden auch dadurch bestätigt, dass der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 196/8 bereits seit Anfang letzten Jahres eine Teilfläche von (nur) 1.100 m<sup>2</sup> zum Kauf anbietet. Eine Umgehung (auch) der beabsichtigten Mindestgrundstücksgrößen ist also bereits vorprogrammiert.

#### **Abwägungsvorschlag:**

zu 2.1 Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Fahrmannsbach Nord“ in der Fassung vom 23.02.2011 setzt die maximale Grundfläche von Garagengebäuden eindeutig fest, nicht jedoch deren Anzahl. Die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 80 % der festgesetzten, bauraumbezogenen Grundfläche ist dabei zu beachten. Eine nun mit gegenständlicher Bebauungsplanänderung ermöglichte Grundstücksteilung führt also nicht zu einer erhöhten Anzahl zulässiger Garagen. Bei der Anzahl sowie der Lage von Garagen sind ggf. die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Zudem soll die bisherige Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2011 bzgl. der Dachneigung von Garagen beibehalten werden. Ergänzend soll, wie bereits im Entwurf der gegenständlichen 4. Änderung des Bebauungsplans aufgeführt, die Möglichkeit bestehen, die Dachform der Garage, der des Hauptgebäudes anzugleichen. Dabei soll zur Begrenzung der Höhenentwicklung je-

doch eine Dachneigung von 45° nicht überschritten werden. Eine zwingende Dachneigung von 55° eines Garagengebäudes für das Grundstück Fl.Nr. 196/8 wird daher nicht mehr festgesetzt. Eine weitergehende Flexibilität bzgl. der Dachneigung von Garagen wird daher mittels getroffener Festsetzung eingeräumt.

Mit der Bebauungsplanänderung soll das vorhandene und erhaltenswerte Ortsbild berücksichtigt werden, welches aufgrund der parkartig zu erhaltenden Wohnbaufläche (gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans) mit einer individuell geprägten Bebauungsstruktur durch die Dachneigung von Hauptgebäuden i.V.m. mit Garagen maßgebend geprägt ist. Ein Angleichen der Dachneigung von Hauptgebäuden und Garagen trägt hierbei zu einer einheitlichen und ruhigen Dachlandschaft zwischen Haupt- und Nebengebäude bei. Die 2. Bebauungsplanänderung trifft bzgl. der Dachgestaltung (von Hauptgebäuden) folgende Aussage:

*„[...] die detaillierten Festsetzungen zur Dachgestaltung werden jedoch im Rahmen der Bebauungsplanänderung gestrichen, da sie im Änderungsbereich dem Bestand z.T. entgegenstehen (bspw. Dachneigung von 55° auf Fl.Nr. 196/8).“*

Daraus folgernd entspricht die ergänzte Festsetzung zur Dachform und Dachneigung von Garagen der Auffassung der 2. Änderung des Bebauungsplans, keine detaillierten Festsetzungen zur Dachgestaltung zu treffen und eine zusätzliche individuelle Wahlmöglichkeit zu ermöglichen.

Die in der 4. Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen sollen aus Gründen der Gleichberechtigung für den gesamten Teilbereich D, gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans i.d.F.v. 23.02.2011, festgelegt werden. Der Geltungsbereich ist entsprechend zu vergrößern.

Die Festsetzungen bzgl. der zulässigen Vollgeschosse werden nicht geändert. Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets wird mittels Festsetzung einer höchstzulässigen Wand- und Firsthöhe gesteuert. Eine zusätzliche, unzumutbare Beeinträchtigung der Blickbeziehungen kann durch den nicht veränderten Zulässigkeitsmaßstab der Hauptgebäude nicht festgestellt werden. Die Zulässigkeit von Garagen mit an das Hauptgebäude angepassten Dachform und -neigung führen zu keiner erheblichen Veränderung des bisherigen Zulässigkeitsmaßstabs. Zudem ist aufgrund der Lage der festgesetzten Baufenster im nördlichen Teil des Grundstücks 196/8, auch im Hinblick der deutlich höheren topographischen Lage des Grundstücks Fl.Nr. 196/65, davon auszugehen, dass Blickbeziehungen vom Grundstück Fl.Nr. 196/65 zum Ammersee weiterhin erhalten bleiben. Von einem „vollständigen verstellen“ der Blickbeziehungen kann nicht die Rede sein.

Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen für Garagen würde die bisherige Flexibilität deutlich einschränken. Die Lage von Garagen soll wie bisher frei wählbar bleiben.

- zu 2.2. Eine Änderung der Mindestgrundstücksgröße soll aus Gründen der Gleichberechtigung für den gesamten Teilbereich D, gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans i.d.F.v. 23.02.2011, gelten; von einer Privilegierung des Grundstücks 196/8 ist daher nicht auszugehen. Die Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße stellt eine Angleichung an den Teilbereich C dar, in welchem eine Mindestgrundstücksgröße von 2.000 m² be-

reits gilt. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nach kleineren Grundstücken werden demnach berücksichtigt. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundstück Fl.Nr. 196/65 sowie weitere Grundstücke durch eine Grundstücksteilung sind aufgrund des unverändert fortgeltenden Baurechts nicht ersichtlich.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schondorf weist das Grundstück Fl.Nr. 196/8 sowie die angrenzenden Bereiche als Wohnbaufläche aus. Dass dort eine bauliche Nutzung stattfinden kann, muss daher als bekannt vorausgesetzt werden. Darüber hinaus weist der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits zwei mit Baugrenzen umgrenzte Flächen des Baugrundstückes auf. Demnach ist bereits jetzt ein zweites Gebäude zulässig. Bei der gegenständlichen Bebauungsplanänderung werden zudem lediglich die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße sowie zur Dachform und Dachneigung von Garagen angepasst.

Die ortsplanerische Bewertung, welche Belange Vorrang haben, kann sich im Laufe der Zeit ändern. Durch die Zunahme des Siedlungsdrucks im Großraum München und auch in der Gemeinde Schondorf steigt der Bedarf an Bauplätzen. Es ist Aufgabe der Gemeinde, hierfür vorrangig Flächen im Innenbereich bzw. Flächen mit Nachverdichtungspotenzial heranzuziehen. Das gilt auch für den vorliegenden Bebauungsplan. Die Nutzbarkeit westlich angrenzender Grundstücke wird dadurch in keinsten Weise eingeschränkt. Von einem erheblichen Mehrverkehr durch die Herstellung eines zweiten Wohngebäudes auf einem mehr als 4.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück, für welches bereits Baurecht besteht, ist auch unter Berücksichtigung eines sicherlich zunehmenden Anlieferverkehrs mit Sicherheit nicht auszugehen. Von einer erheblichen baulichen Verdichtung kann nicht die Rede sein.

Eine nun mögliche Grundstücksteilung des Grundstücks Fl.Nr. 196/8 führt nicht zwingend, wie in dem genannten Beschluss des VGH München vom 17.09.1999, Az.: 26 ZS 99.2445 aufgeführt, zu einem „*völlig unregelmäßig geschnittene[n], in sich mehrfach verschachtelte[n] Buchgrundstück[.]*, um die Mindestgrößensfestsetzung einhalten zu können“. Die Vollzugsfähigkeit der Festsetzung ist daher gegeben. Eine Teilung des Grundstücks mit einer Teilfläche geringer als die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans und ist nicht zulässig.

## **Beschlussvorschlag Verfahrensbeschluss**

Siehe Sitzungsniederschrift vom 13.06.2018 TOP 4 Beschluss