

BESCHLUSSBUCHAUZUG

Sitzungstag: 25. April 2022

Öffentlich

Gremium: Gemeinderat

T O P : 4 A Z 610

Bauleitplanung; Bebauungsplan Finkenweg; Behandlung der Stellungnahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB); Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeinderates vom 19.10.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Finkenweg“ gefasst.

Dieser Beschluss wurde dann ortsüblich bekannt gemacht. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden durchgeführt.

In der heutigen Sitzung des Gemeinderates sollen die Stellungnahmen der Bürger und der Behörden behandelt werden.

Im Anschluss sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde Grafenrheinfeld wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist, öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, § 3 Abs. 2 BauGB.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen, die nun einzeln beschlussmäßig zu behandeln sind:

BESCHLUSSVORSCHLÄGE

zu den während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB) vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum
Bebauungsplan „Finkenweg“ der Gemeinde Grafenrheinfeld

1. KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN HABEN:

- 1.1. Kreisheimatpfleger
- 1.2. Jugendamt
- 1.3. Gesundheitsamt
- 1.4. Wasserwirtschaftsamt

1.5. Gasversorgung Unterfranken GmbH

2. KEINE ANREGUNGEN HABEN:

2.1. Amt für Ländliche Entwicklung, Schreiben vom 22.07.2021

2.1.1. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans und die 8. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken oder Anregungen.

Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen.

2.2. Staatl. Schulamt, Schreiben vom 04.08.2021

2.2.1. Die staatlichen Schulämter in der Stadt und im Landkreis Schweinfurt erheben keine Einwendungen.

2.3. Unterfränkische Überlandzentrale, Schreiben vom 11.08.2021

2.3.1. Innerhalb der Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Finkenweg verlaufen 1kV-Kabelanlagen unseres Unternehmens.

Die genaue Lage entnehmen Sie bitte unserer Online-Planauskunft.

Unsere Leitungen sind gemäß Konzessionsvertrag mit der Gemeinde Grafenrheinfeld verlegt und besitzen einen Leitungsschutzstreifen von 1m beidseitig der Leitungstrasse. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens dürfen keine hochwachsenden bzw. tiefwurzelnden Bäume und Gehölze gepflanzt werden.

Abgesehen von den genannten Ausführungen bestehen von unserer Seite keine Einwände gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Finkenweg der Gemeinde Grafenrheinfeld.

2.4. Ferngas Nordbayern (pledoc), Schreiben vom 30.07.2021

2.4.1. Wir teilen Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer (... Ferngas Nordbayern) bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen sind.

2.5. Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Schreiben vom 06.08.2021

2.5.1. Mit den vorliegenden Bauleitplanentwürfen wird beabsichtigt, Grünflächen im Gemeindegebiet Grafenrheinfelds gemäß ihrer ökologischen Bedeutung und als wohnungsnaher Freizeitorde weiterzuentwickeln. Hierfür sollen in den Bereichen Gartenweg (Geltungsbereich 0,68 ha) und Finkenweg (Geltungsbereich 0,81 ha) private und öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Hausgärten“ bzw. „Parkanlage“ im Flächennutzungsplan festgesetzt werden. Aktuell sind diese Flächen teilweise als gemischte Bauflächen, teils als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Für den Bereich Finkenweg wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die im Betreff genannten Bauleitplanentwürfe wurden nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Danach ist Folgendes festzustellen: Die vorliegende Planung entspricht dem Ziel BI 3.1.4 RP3, wonach im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in den Gemeinden des

Verdichtungsraums Schweinfurt, der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden soll. Der Regionale Planungsverband Main-Rhön erhebt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung.

2.6. Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 05.08.2021

2.6.1. Mit den vorliegenden Bauleitplanentwürfen wird beabsichtigt, Grünflächen im Gemeindegebiet Grafenrheinfelds gemäß ihrer ökologischen Bedeutung und als wohnungsnahe Freizeitorde weiterzuentwickeln. Hierfür sollen in den Bereichen Gartenweg (Geltungsbereich 0,68 ha) und Finkenweg (Geltungsbereich 0,81 ha) private und öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Hausgärten“ bzw. „Parkanlage“ im Flächennutzungsplan festgesetzt werden. Aktuell sind diese Flächen teilweise als gemischte Bauflächen, teils als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Für den Bereich Finkenweg wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP 3) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Die vorliegende Planung entspricht dem Ziel BI 3.1.4 RP3, wonach im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in den Gemeinden des Verdichtungsraums Schweinfurt, der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden soll. Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung.

Hinweise: Nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk grenzt das Plangebiet im Westen (Am Heubühl) an eine Wasserversorgungsleitung. Falls nicht bereits geschehen, sollte daher auch der Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe beteiligt werden. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung der Bauleitpläne mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bavarn.de.

2.7. IHK, Schreiben vom 25.08.2021

2.7.1. Hinsichtlich des o. g. Planvorhabens haben wir, vor dem Hintergrund der durch uns zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft, keine Bedenken vorzubringen.

2.8. Bergamt Bayreuth, Schreiben vom 13.08.2021

- 2.8.1. Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o. g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

2.9. Vodafone/Kabel Deutschland, Schreiben vom 24.08.2021

- 2.9.1. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

2.10. Telekom, Schreiben vom 26.08.2021

- 2.10.1. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Finkenweg“ bestehen unsererseits keine Einwände.

2.11. Landratsamt - Immissionsschutz, Schreiben vom 17.08.2021

- 2.11.1. Im vorliegenden B-Planentwurf „Finkenweg“ sollen die ausgewiesenen Flächen ausschließlich der Nutzung als Hausgärten oder als öffentliche Grünfläche, genauer als Parkanlage dienen. Die Flächen werden durch einen Rad- und Fußweg erschlossen. Eine Wohnnutzung wird dauerhaft ausgeschlossen. Das Baugebiet wird, von Wohnbebauung im Süden und Gartennutzungen zu Wohngebäuden im Norden, umschlossen. Nordöstlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an eine Straße an. Das Gebiet befindet sich am Südrand des Altortes. Im bisherigen FNP ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen und soll im Parallelverfahren mit der 8. Änderung FNP Grafenrheinfeld angepasst werden. Zum B-Plan-Entwurf liegt eine Begründung mit Umweltbericht bei, der die Auswirkungen des Plangebietes auf die Schutzgüter betrachten soll. Hierbei sind die Schutzgüter Mensch und Luft und Klima betrachtet worden. Als Resultat sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Gebiets und der damit verbundenen Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung und Nutzung, sind keine weiteren Ergänzungen veranlasst.

2.12. Handwerkskammer für Unterfranken, Schreiben vom 21.07.2021

- 2.12.1. Keine Einwendungen.

3. BEDENKEN UND ANREGUNGEN HABEN VORGEBRACHT:

3.1. ZV Wasserversorgung Rhön-Maintal, Schreiben vom 30.07.2021

- 3.1.1. Die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans sowie die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Zweckverband geprüft. Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Versorgungsleitung der Rhön/Maintal-Gruppe über welche die beiden Grundstücke „Bühlstraße ■■■ (Flur-Nr. 29)“ und „Am Heubühl ■■■ (Flur-Nr. 755)“ mit Trinkwasser erschlossen sind.

Weiterhin sind auf der Versorgungsleitung zwei Hydranten angebracht, die der Löschwasserversorgung des nördlich verlaufenden Scheunengürtels dienen. Diese Einrichtungen des Zweckverbandes sowie entsprechende Zufahrten müssen für Wartungs- und Reparaturarbeiten freigehalten werden. Wir bitten die Versorgungsleitung auch im Hinblick bei der Entwicklung als „Parkanlage“ für den Artenschutz mit Unterschlupfmöglichkeiten usw. zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt. Sie werden bei der Bauausführung beachtet.

Abstimmungsergebnis: 15 :0 (Der Gemeinderat Herr Weidinger und der 3. Bürgermeister Dr. Weth sind zur Beratung und Abstimmung nicht anwesend)

3.2. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt, Schreiben vom 29.07.2021

3.2.1. Das WSA betreibt im Ortskern von Grafenrheinfeld eine Grundwassersenkungsanlage (GSA) bestehend aus einer Sickerrohrleitung und 3 Pumpwerken sowie Nebenanlagen.

Die im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplans „Finkenweg“ betroffenen Grundstücke befinden sich im Einflussbereich der GSA (im Bereich innerhalb der ringförmigen Sickerleitung).

Die Anlagen der GSA selber (Sickerleitung, Grundwassermessstellen, Zufahrten ...) sind durch die geplanten Bauleitplanungen nicht betroffen. Dennoch bitte um Beachtung folgenden Punktes:

Durch die baulichen Veränderungen im Ortskern von Grafenrheinfeld dürfen keine negativen Auswirkungen auf den Betrieb der Grundwassersenkungsanlage entstehen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt. Sie werden bei der Bauausführung beachtet.

Abstimmungsergebnis: 15 :0 (Der Gemeinderat Herr Weidinger und der 3. Bürgermeister Dr. Weth sind zur Beratung und Abstimmung nicht anwesend)

3.3. Kreisbrandrat, Schreiben vom 28.07.2021

3.3.1. 1. Gemäß Flächennutzung ist eine notwendige Löschwasserversorgung nach Vorgabe des Merkblattes DVGW W 405 nachzuweisen. Diese beträgt für in der Regel zwischen 48-96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Um eine für die Feuerwehr adäquate Löschwasserentnahmesituation zu schaffen, sollten die maximalen Hydrantenabstände nach Vorgaben des Arbeitsblatt W 331 -Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, nicht unterschritten werden. Es wird explizit darauf hingewiesen das die Zuständigkeit zu Sicherstellung einer ausreichenden Löschwassersituation (Grundschatz und Objektschutz) der Gemeinde zugesprochen wird.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt. Sie werden bei evtl. geplanten Veränderungen beachtet.

Abstimmungsergebnis: 15 :0 (Der Gemeinderat Herr Weidinger und der 3. Bürgermeister Dr. Weth sind zur Beratung und Abstimmung nicht anwesend)

3.3.2. Bezugnehmend auf die bauliche Ausführung der Zufahrtssituation für Einsatzfahrzeuge und Zugänglichkeiten wird auf den Artikel 5 der Bayerischen Bauordnung hingewiesen. Je nach künftiger Bebauungssituation

können nachträglich zusätzliche Anforderungen (Schaffung von Feuerwehranfahrtszonen, Beteiligung der Straßen- und Baulastträger für Aufstellflächen der Feuerwehr im öffentlichen Verkehrsbereich, etc.) in den Bauauflagen gestellt werden.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt. Sie werden bei evtl. geplanten Veränderungen beachtet.

Abstimmungsergebnis: 15 :0 (Der Gemeinderat Herr Weidinger und der 3. Bürgermeister Dr. Weth sind zur Beratung und Abstimmung nicht anwesend)

3.3.3. Sollte der zweite Flucht- und Rettungsweg bei künftig geplanten Gebäudestrukturen im Bewertungsbereich über mit Rettungsgeräten der Feuerwehr anleiterbare Stellen nachgewiesen werden, so wird drauf hingewiesen, dass bei Brüstungshöhen (Begriffsdefinition gemäß Bayerischer Bauordnung) von mehr als 8,00 m, ein genormtes Hubrettungsgerät zum Ansatz gebracht werden muss. Hierbei ist im Einzelfall die Verfügbarkeit innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist nachzuweisen. Die Ausführungen sind nach der aktuellen Bayerischen Technischen Baubestimmung (Ba-yTB) durchzuführen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und bei der Errichtung von baulichen Anlagen beachtet. Der Bebauungsplan beinhaltet jedoch keine geplanten Gebäudestrukturen.

Abstimmungsergebnis: 15 :0 (Der Gemeinderat Herr Weidinger und der 3. Bürgermeister Dr. Weth sind zur Beratung und Abstimmung nicht anwesend)

3.4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 24.08.2021

3.4.1. Hinsichtlich der Bebauungspläne „MainCenter“ und „Finkenweg“ sowie der Änderung des FNPs der Gemeinde Grafenrheinfeld haben wir keine Einwände.

Generell sollte bei der Erschließung neuer Bau- und Gewerbegebiete auf eine umfangreiche Versorgung mit Breitband geachtet werden.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt. Sie wird bei der Erschließungsplanung beachtet.

Abstimmungsergebnis: 15 :0 (Der Gemeinderat Herr Weidinger und der 3. Bürgermeister Dr. Weth sind zur Beratung und Abstimmung nicht anwesend)

3.5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 02.08.2021

3.5.1. Bodendenkmalpflegerische Belange:

Bereits in den zur Verfügung gestellten Planunterlagen wird ausführlich auf die besondere historische Bedeutung des Areals hingewiesen. In diesem südlichen Bereich ist die ehemalige Dorfbefestigung von Grafenrheinfeld noch weitgehend erhalten. Der Graben umschloss ursprünglich den gesamten historischen Ortskern wobei die Straßenzugänge zusätzlich mit Toren gesichert waren. Es ist unseres Wissens nicht überliefert wann diese fortifikatorischen Annäherungshindernisse angelegt worden sind. Entsprechend wird das Grabenwerk im Geltungsbereich Vermutungsfläche im Sinne Art.7 BayDSchG beurteilt. Es kann sich hier um ein Bodendenkmal handeln.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art.7 .1. BayDSchG Bodeneingriffe

aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Teilbereich des Grabenwerks (laut Urkataster) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bavarn.de/mam/information und service/publikationen/denkmalpflege-themen-denkmalvermutug-bodendenkmalpflege2016.pdf](https://www.blfd.bavarn.de/mam/information%20und%20service/publikationen/denkmalpflege-themen-denkmalvermutug-bodendenkmalpflege2016.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.:26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3/Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z. B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen und aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale bauleitplanung/2018 broschuere kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen%20und%20aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale%20bauleitplanung/2018%20broschuere%20kommunale-bauleitplanung.pdf))

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

([https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/vollzugsschreiben bodendenkmal 09 03 2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/vollzugsschreiben%20bodendenkmal%2009%2003%202016.pdf)) sowie unserer Homepage: [https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/rechtliche grundlagen ueberplanung bodendenkmaeler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/rechtliche%20grundlagen%20ueberplanung%20bodendenkmaeler.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die textlichen Hinweise auf dem Plan ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Gemeinderat Herr Weidinger ist zur Beratung und Abstimmung nicht anwesend

3.5.2. In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 (bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & I BvR 2351/08, n. v.)) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Gemeinderat Herr Weidinger ist zur Beratung und Abstimmung nicht anwesend

3.6. Landratsamt - Bauamt, Schreiben vom 20.08.2021

3.6.1. Die Belange der betroffenen Grundstückseigentümer und sonstige, von der Planung berührte Dritte, sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die gemeindliche Abwägung mit einzubeziehen. Dies gilt insbesondere für die Belange der Grundstückseigentümer im Bereich der privaten Grünflächen, da hier die bauliche Nutzung der Grundstücke beschränkt wird. Im Hinblick auf eine mögliche verwaltungsgerichtliche Überprüfung der Bauleitplanung wird eine ausführliche und umfassende Dokumentation zu den ggf. vorgetragenen Einwendungen empfohlen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 17: 0

3.6.2. Der vorgelegte Planentwurf stimmt derzeit noch nicht mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans überein. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert (8. Änderung). Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan grundsätzlich erst dann in Kraft gesetzt werden kann, nachdem die Flächennutzungsplanänderung wirksam geworden ist.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und bei der Beschlussfassung beachtet.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

3.7. Landratsamt – Bauamt, Abt. Technik, Schreiben vom 23.08.2021

3.7.1. Allgemein:

Die Planungsabsicht der Gemeinde - die noch vorhandenen Grünbereiche planungsrechtlich festzuschreiben - wird aus städtebaulicher Sicht sehr begrüßt.

Folgendes ist festzustellen

1. Es wird gebeten den Genehmigungsstand und die ggf. erschließungsrechtliche Situation der Gebäude „Am Heubühl“ Hs.-Nr. ■ auf Fl.-Nr. 753 und „Finkenweg“ Hs.-Nr. ■ auf Fl.-Nr. 755 zu prüfen und -falls notwendig - sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wird um Überprüfung gebeten, ob die Zeichenerklärung „öffentliche Straßenverkehrsflächen -Fuß- und Radweg“ für den Teilbereich der Erschließung Hs.-Nr. ■ ausreicht.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt. Die Überprüfung zeigt, dass die Zufahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 753 über den Finkenweg führt. Die Zufahrt von der Straße „Am Heubühl“ bis zum Grundstück wird deshalb als öff. Straßenverkehrsfläche „Gehen/Fahren“ ausgewiesen. Im weiteren Verlauf bleibt der Finkenweg als Fuß- und Radweg festgesetzt. Das Grundstück Fl.-Nr. 755 und seine Zufahrt ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

3.7.2. Um Unklarheiten zu vermeiden wird um Konkretisierung der ggf. „vorhandenen baulichen Anlagen“ nach Ziff. A2d, die Bestandsschutz genießen sollen, gebeten.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt. Für die vorh. Gebäude liegen keine Baugenehmigungen vor, d. h. sie erfüllen die Vorgaben für nicht genehmigungspflichtige Bauvorhaben im Sinne der BayBO. Die geplanten Regelungen nehmen die max. Obergrenzen der BayBO für nicht genehmigungspflichtige Bauvorhaben auf. Der Passus zum Bestandsschutz kann deshalb entfallen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

3.8. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 24.08.2021

3.8.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Erdgasleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Wir haben unsere Gasleitung im beigefügten Lageplan farbig dargestellt und bitten um Übernahme unserer Versorgungsleitung in den Bebauungsplan sowie um Aktualisierung der Planlegende. Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs im Spartenauskunftsplan übernehmen wir keine Gewähr. Wir bitten noch um Angabe des Schutzzonenbereichs in der Planlegende.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Nahbereich unserer Versorgungsleitung ist eine Leitungsauskunft durch unser Planauskunftsportal (www.bayernwerk-netz.de, energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html) oder unserem Kundencenter Fuchsstadt, Tel. 0973218887-338 (Planauskunft-Fuchsstadt@bayernwerk.de) unbedingt erforderlich.

Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Strom- und Nachrichtenleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Bitte wenden sich bezüglich einer Stellungnahme auch an den örtlichen Energieversorger und beteiligen Sie uns weiterhin an Ihren Bauleitplanungen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung ergänzt. Die weiteren Hinweise werden bei der Bauausführung beachtet. Der örtliche Energieversorger ist am Verfahren beteiligt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

3.9. Landratsamt – Unt. Naturschutzbehörde, Schreiben vom 24.08.2021

3.9.1. Die untere Naturschutzbehörde nimmt zu den vorgelegten Planungen in den Fassungen vom 15.05.2021 folgendermaßen Stellung ;

Schutzgebiete:

Es liegen keine Schutzgebiete nach den §§ 23-29 BNatSchG im Vorhabenbereich. Auch Natura 2000 Gebiete liegen nicht im Eingriffsbereich. Auf der Fläche befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG gesetzliche geschützten Biotope.

Artenschutz:

Auf dem vorgesehenen Vorhabenbereich sind keine besonders oder streng geschützten Arten bekannt. In der ASK findet sich ein Eintrag über eine verletzt gefundene Fledermaus, genauer ein Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) im Bereich der Flurnummer 1475/1. Besondere Schutzgebiete oder kartierte Biotope liegen viel weiter entfernt vom Bauort. Deshalb und weil es sich nicht um einen Eingriff handelt, wird § 44 BNatSchG vom Grundsatz her nicht berührt. Weitere artenschutzrechtliche Prüfungen sind deshalb nicht veranlasst.

Vorhabensbewertung:

Die untere Naturschutzbehörde begrüßt die 8. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Finkenweg“, der das Ziel der Wahrung von öffentlicher und privater Grünfläche und damit die Sicherung der Baumbestände und ökologisch wertvoller kleinstrukturierter Bereiche gewährleistet, ausdrücklich.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sollten bei der vorgelegten Planung folgende Punkte berücksichtigt werden und in die Festsetzungen mit aufgenommen werden:

Da der Bebauungsplan Finkenweg das Plangebiet nicht nur sichern, sondern auch in seiner ökologischen Wertigkeit erweitern und damit die Attraktivität für verschiedene Tiere, wie u. a. extrem lichtscheue Fledermäuse, erhöhen soll, möchten wir auf die immer größer werdende Problematik der Lichtverschmutzung hinweisen. Wir empfehlen die generelle Außenbeleuchtung und die damit verbundene Lichteinwirkung in das Plangebiet zu untersuchen und gemäß des StMUV Leitfadens „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ zu regeln.

Zudem empfehlen wir eine Übernahme in die textliche Festsetzung im Bebauungsplan in geeigneter Weise, z. B.: „Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von maximal 3000 K). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

3.9.2. In der Textlichen Festsetzung empfehlen wir unter Punkt A2b „Einfriedungen“ folgende Ergänzung:

Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,15m einhalten, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig. Geschlossene Wände und Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

3.9.3. Im Laufe einer langen gemeinsamen Entwicklungsgeschichte hat sich das ökologische Gefüge zwischen heimischen Tieren und heimischen Pflanzen sehr eng aufeinander eingespielt; die meisten fremdländischen Gehölze sind daher im ökologischen Sinne wertlose Fremdkörper. Daher wird empfohlen, folgenden Satz in den Textteil aufzunehmen: „Für lebende Zäune sind nur einheimische Pflanzen (z. B. keine Thuja, Kirschlorbeere oder Koniferen) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen.“

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

3.9.4. Stein- bzw. Schottergärten werden in Deutschland immer beliebter. Darunter leidet die Artenvielfalt in den Städten und Gemeinden. Gerade Vorgärten und kleine Grünflächen haben eine besondere Bedeutung für die Artenvielfalt und das Klima in der Stadt. Wir bitten daher darum den folgenden Satz in den Textteil zu übernehmen:

„Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist unzulässig. Folienabdeckungen sind unzulässig, Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen.“

Des Weiteren wird gebeten folgende Pflegefestsetzungen für die öffentlichen Grünflächen aufzunehmen:

Jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September.

Beim Ausfall von Bäumen im Plangebiet, sind diese durch gleichartige, autochthone Laubbäume zu ersetzen. Obstbäume sind durch regelmäßige fachgerechte Obstbaumschnitte zu pflegen.

Sofern eine Heckenpflege notwendig ist, ist diese nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweises (Aufbau einer Hecke mit den Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen zu pflegen, Überhälter (seltene Bäume, Wildobst, Obstbäume, Baumabstand mindestens 15 m) sind in den Hecken zu belassen. Als Pflegeabschnitte sind 10 m zulässig. Formschnitte sind nicht zulässig.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

3.9.5. Unter Punkt 3.1 der Festsetzungen ist das Aufstellen von „Insektenhotels“ etc. geplant. Da die überwiegende Mehrheit dieser „Hotels“ dank unnützer Ziegelsteine und Tannenzapfen hinter Maschendraht nicht nutzbar oder, im Falle von ausgefranzten Baströhrchen und aufgeplatzten Bohrlöchern ins Stirnholz, sogar gefährlich für Wildbienen und ihre Brut ist, steht die untere Naturschutzbehörde vor Bau oder Kauf solcher Nisthilfen der Gemeinde gerne beratend zur Seite. Die Gemeinde Grafenrheinfeld wird gebeten, die vorstehenden, naturschutzfachlichen Belange positiv zu würdigen und die Planung im vorstehenden Sinn überarbeiten zu lassen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Beratung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Auswahl von Nisthilfen für Insekten in Anspruch genommen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

3.10. Anonymisiert, Eingang am 27.07.2021

3.10.1. Keine Bebauung am Finkenweg.

Der Innerörtliche Naherholungsbereich soll unverändert erhalten bleiben. Die Parksituation in der Straße „Am Heubühl“ ist schon jetzt ausgereizt. Und würde sich durch das Bauvorhaben mit 8 Wohnungen noch verschlimmern.

Auch die einzige Zufahrt über Hs.-Nr. ■■■ (4,6m breit) stellt für die Anwohner eine starke Beeinträchtigung dar.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt. Die Ziele der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung für den Bereich Finkenweg entsprechen den vorgebrachten Anregungen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

3.11. Anonymisiert, Schreiben vom 27.08.2021

3.11.1. Einwendungen, Hinweise und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans „Finkenweg“ in der Fassung vom 15.05.2021 und zum Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grafenrheinfeld vom 21.06.2021; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Keller, sehr geehrte Damen und Herren, hiermit zeigen wir unter Vorlage einer Vollmacht (Anlage) an, dass uns

mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Grund unserer Beauftragung ist der geplante Erlass des Bebauungsplans „Finkenweg“ und die 8. Änderung des Flächennutzungsplans. Namens und im Auftrag unserer Mandanten (im Folgenden „Einwender“) erheben wir nachfolgende Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Finkenweg“ und gegen den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grafenrheinfeld.

Begründung :

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans enthalten materiell rechtliche Fehler.

A. Persönliche Betroffenheit

Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. , auf dem ihr Wohnhaus steht. sowie der Grundstücke Fl.-Nrn. , welche derzeit noch unbebaut sind. Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. , das derzeit mit einem Haus bebaut ist. planen, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 750/2, 753/2 und 754 Wohngebäude zu errichten. Konkret ist geplant, der Bau eines Einfamilienhauses zur Eigennutzung sowie der Bau eines Hauses mit vier Wohneinheiten. Wegen der erlassenen Veränderungssperre wurde ein förmlicher Baugenehmigungsantrag bisher nicht eingereicht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 4174/23, 1475/1, 750/2, 753/2, 754 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn.753 und 755 der Gemarkung Grafenrheinfeld. Die Einwender wären folglich erheblich durch die Bauleitplanung betroffen, da hierdurch die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke empfindlich eingeschränkt werden.

I. Derzeitige Nutzung und Ausgestaltung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am Südrand des Altortes von Grafenrheinfeld und umfasst den ehemaligen Dorfgraben sowie die südlich daran anschließenden Gartengrundstücke zwischen dem Finkenweg und der südlich davon liegenden Baugrundstücke auf der Nordseite der Straße „Am Heubühl“.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der Gartenzone bzw. der Scheunzone der nördlich anschließenden Alttortbebauung begrenzt. Sie besteht aus giebelständigen Hauptgebäuden und traufständig dazu errichteten Scheunen. Die Erschließung dieser Zone erfolgt von Norden über die

Bühlstraße. In der Vergangenheit wurden schon einige neue Wohngebäude in dieser Scheunenzzone errichtet.

Westlich grenzt der Geltungsbereich an die Wohnbebauung der nach Norden verschwenkenden Straße „Am Heubühl“ bzw. an die Gartenzone der Bebauung entlang der Ostseite der Hauptstraße.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Straße „An der Haak“, bzw. an die Westgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 763, welches sich, im Gegensatz zu den weiter westlich liegenden Baugrundstücken auf der Nordseite der Straße „Am Heubühl“, sich von der Straße „Am Heubühl“ bis zum Finkenweg erstreckt.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Nordgrenzen der Baugrundstücke auf der Nordseite der Straße "Am Heubühl" begrenzt.

II. Geplante Nutzung gemäß Bauleitplanentwurf

1. Art der baulichen Nutzung

Ausweislich der unter Ziffer 3.1 der Begründung des Bebauungsplans sollen künftig nur solche Nutzungen zugelassen sein, die mit einer Flächenfestsetzung als private Grünfläche vereinbar sind. Das sollen die gärtnerische Nutzung der Grundstücke sein oder Nutzungen, die der Freizeitgestaltung dienen. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Nutzung in Verbindung mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche das Ortsbild bewahrt und die ökologische Funktion für den Altortbereich erhalten bleibt. Die öffentliche Grünfläche soll in ihrer ökologischen Bedeutung für den Altort gestärkt werden. Sie erhält deshalb die Zweckbestimmung „Parkanlage“.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Ziffer 3.2 der Begründung des Bebauungsplans sind auf den privaten Grünflächen bauliche Anlagen zugelassen, die der gärtnerischen bzw. Freizeitnutzung dienen. Die Dimension dieser Anlagen darf hierbei nicht über das hinausgehen, was üblicherweise als Ergänzung der Wohnnutzung bzw. kleingärtnerische Nutzung zu betrachten ist. Erlaubt sein sollen Gebäude von maximal 75 m³ je Grundstück; Terrassenüberdachungen von maximal 30 m² je Grundstück; Anlagen für die zweckentsprechende Einrichtung von Spielplätzen; Teiche etc. von maximal 100 m³ je Grundstück; Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen und zudem Einfriedungen.

B. Inhaltliche Einwendungen

Bereits jetzt ist durch die Festlegungen des Gebiets ersichtlich, dass der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan - sollte dieser in der aktuellen Fassung in Kraft treten - materiell rechtswidrig und damit unwirksam wäre.

I. Keine Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 Hs. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 3 Hs. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit ist nicht gegeben.

Die Gemeinde gibt in der Begründung des Bebauungsplans zum Planungserfordernis und zu den Planungszielen Folgendes an:

„Ausgangssituation

Der Altort der Gemeinde war einst von einem Dorfgraben umgeben. In

Verbindung mit den daran anschließenden Scheunenzone und der zwischen Scheunenzone und Dorfgraben liegenden Gartenzone stellte diese Nutzungsabfolge einen harmonischen Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungsbereich dar."

„Städtebauliches Entwicklungskonzept

Diese städtebauliche Qualität dieses Gemeindebereichs wurde bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen für die Altortsanierung von Grafenrheinfeld erkannt.

(Zitat: Vorb. Untersuchungen nach § 140 BauGB, Ortsplanungsstelle für Unterfranken Würzburg 1994, S. 31)

„Trotz dieser zum Teil erheblichen Eingriffe sind die historischen Grünzonen jedoch auch heute noch in der Struktur des Dorfes ablesbar. Als innerörtliche Grünräume und als Pufferzone zu den umgebenden Siedlungserweiterungen stellen sie wertvolle ökologische und städtebauliche Bereiche dar, deren Bestand bei der zukünftigen Entwicklung des Altortes zu sichern und zu erhalten ist.

Zu den besonders erhaltenswerten Grünzonen zählen insbesondere die noch nicht von einer Bebauung geschädigten Grünbereiche der historischen Ortsränder am Finkenweg, An der Haak und am Gartenweg. Städtebauliche Missstände bestehen in den zum Teil bebauten Grünbereichen am oberen und unteren Dorfgraben. Hier sollten zur Sicherung der städtebaulichen Ziele durch Aufstellung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit einem Grünordnungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden.

Die historische Grünzone, die sich als Ring von Nutz- und Obstgärten um den alten Ortskern legt, ist bereits teilweise bebaut oder in anderer Weise verändert worden. An verschiedenen Stellen ist der Umgriff des historischen Dorfgrundrisses sowie die Lage des ehemaligen Befestigungsringes jedoch ablesbar geblieben. Im Bereich am Finkenweg ist ein größeres Teilstück fast unverändert erhalten und deshalb besonders schützenswert.“

„Aufbauend auf diesen Erkenntnissen ist es das Ziel der Gemeinde, diese historische Abgrenzung des Altortes auch weiterhin erlebbar zu erhalten und ein Vermischen von historischer Baustruktur mit neuzeitlichen Siedlungsformen zu vereinbaren. Zwar ist dies an vielen Stellen des ehemaligen Dorfgrabens bereits erfolgt, doch umso mehr erkennt die Gemeinde die Notwendigkeit, die letzten markanten Bereiche des Altortes vor dieser überformenden Entwicklung zu bewahren. Sie gestattet daher Ersatzneubauten in der Scheunenzone, um die Vitalität des Dorfkerns zu sichern und die Scheunenzone einer neuen Nutzung zuzuführen mit dem Ziel, die historischen gewachsenen, baulichen Erscheinungsformen zu erhalten. Die Grundstücksgrößen und -zuschnitte im Altort lassen diesen Nutzungswandel auch zu. Wegen der schmalen und tiefen Grundstücke ist zwar eine Bebauung in zweiter Reihe möglich, doch können unter Beachtung der Abstandsflächen keine großvolumigen Baukörper entstehen. Auch gibt die bauliche Ausprägung der Scheunenzone die Gebäudeform und Firstrichtung für mögliche Neubauten grundsätzlich vor. Eine Überplanung mittels eines Bebauungsplanes ist deshalb für die nördlich anschließenden Grundstücke nicht erforderlich.“

„Städtebauliche Ziele (Zitat: Vorb. Untersuchungen nach § 140 BauGB, Ortsplanungsstelle für Unterfranken Würzburg 1994. S. 55)

„Ziel der Gestaltung war es daher, diesen noch sichtbaren Teil des alten

Befestigungsring mit seiner Vegetation zu erhalten und wieder herzustellen. Mit dem Erhalt der Grünzone ist zum einen ein innerörtlicher Naherholungsbereich zum anderen eine städtebaulich wie ökologisch wertvolle Pufferzone zwischen Altort und Siedlungserweiterungen geschaffen und erhalten worden.

Einer weiteren Bebauung und Versiegelung der für den Altort wichtigen Grünräume ist entgegenzuwirken. Die traditionelle Nutzung durch Nutzgärten und Obstbaumwiesen ist zu fördern.

Vorhandene Elemente des ehemaligen Befestigungsringes sind zu sichern und zu erhalten.

Der Grünbereich Finkenweg ist als innerörtlicher Naherholungsbereich zu gestalten und die dortigen noch vorhandenen Befestigungsanlagen zu sichern. Vorhandene Grünräume, insbesondere der historische Ortsrand sowie die um Marktplatz und Kirchplatz gelegenen Gartenflächen sind von einer Bebauung freizuhalten, bestehende Bebauung ist langfristig zu entfernen."

Der Bereich des Finkenweges, als einer letzten, nahezu komplett erhaltenen Randbereiche der historischen Ortslage von Grafenrheinfeld, wurde deshalb mittels einer der ersten, damals durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gestalterisch und ökologisch aufgewertet.

Ausgehend von den in den „vorbereitenden Untersuchungen“ formulierten Zielen beabsichtigt die Gemeinde diese nun zu überplanende Zone inhaltlich weiter zu entwickeln und den in den letzten 25 Jahren geänderten Rahmenbedingungen (Artenverlust, Versiegelung, Erwärmung) anzupassen. Die privaten Grünflächen sollen deshalb mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ der wohnungsnahen Freizeitgestaltung bzw. als Garten- und Grabeland den kleingärtnerischen Aktivitäten vorbehalten bleiben."

Diese vorgenannten Ziele werden mit der Bauleitplanung nicht erreicht und sind infolge nicht erforderlich.

1. Fehlerhafte Festlegung des Plangebiets

Zunächst befinden sich die Grundstücke der Einwander überhaupt nicht im Gebiet des alten Befestigungsringes. Die Gemeinde bezieht sich auf die vorbereitenden Untersuchungen der Ortsplanungsstelle für Unterfranken im Jahr 1994 im Rahmen der Altortsanierung. Hierbei wurde festgestellt, dass die noch sichtbaren Teile des alten Befestigungsringes zu sichern und zu erhalten seien. Den historischen Karten kann entnommen werden, dass der Übergang des ursprünglichen Altorts zur freien Landschaft gekennzeichnet war durch eine Wohnbebauung, eine sich daran anschließende Scheunenzonenzone, der daran anschließenden Gartenzone und schließlich dem Befestigungsgraben, welcher sich rings um den Altort zog. Soweit diese alten Strukturen noch erhalten sind, ist es nun offenbar Ziel der Bauleitplanung, diese zu sichern. Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen hat die Gemeinde damals einen Flächennutzungsplan erlassen, welcher am 20.03.2003 in Kraft trat. Des Weiteren erließ die Gemeinde zur Sicherung der Strukturen eine Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets „erweiterter Altort“ und eine Gestaltungssatzung. In der am 17.08.1998 in Kraft getretenen Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „erweiterter Altort“ wurde unter § 1 das Sanierungsgebiet festgelegt (Anlage zur Satzung). Ausweislich dieser Karte ist zu erkennen, dass die Grundstücke der Einwander allesamt außerhalb des Sanierungsgebiets liegen. Sie schließen sich lediglich unmittelbar südlich daran an.

Auch gemäß der Gestaltungssatzung der Gemeinde Grafenrheinfeld zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften vom 19.05.1998 befinden sich die Grundstücke der Einwender außerhalb des Geltungsbereichs.

Das Urkataster belegt ebenfalls, dass die Grundstücke außerhalb des Befestigungsringes lagen und sich südlich daran anschließen.

Auf den Plänen ist sehr gut die historisch belegte Bebauung zu erkennen mit der prägenden Reihenfolge von Wohnbebauung, Scheunen- und Gartenzone bevor sich der ursprüngliche Befestigungsring anschließt. Der heutige Finkenweg liegt im Befestigungsring, während die südlich von Finkenweg liegenden Grundstücke außerhalb des Befestigungsringes liegen.

Es ist zu konstatieren, dass die geplante Bauleitplanung die beabsichtigten Ziele nicht erfüllt bzw. gar nicht erfüllen kann. Zur Verwirklichung der gesetzten Ziele müssten die nördlich an den Finkenweg angrenzenden Grundstücke in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Nur so lassen sich die historisch gewachsenen Strukturen schützen und erhalten durch Verhinderung weiterer entgegenstehender Bebauung. Selbst die Gemeinde führt in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans aus, dass in der Vergangenheit schon einige neue Wohngebäude in der Scheunenzonenzone errichtet wurden, was dem Schutzzweck widerspricht. Zugleich wäre die Einbindung der nördlich des Finkenwegs gelegenen Grundstücke in den Bebauungsplan weniger eingreifend in die Rechte der jeweiligen Grundstückseigentümer als es bei der bisherigen Planung der Fall ist. Die Grundstücke nördlich des Finkenwegs und südlich der „Bühlstraße“ sind durchgehende Grundstücke. Es gibt dort keine Hinterliegergrundstücke. Die Grundstücke weisen bereits heute eine Wohnbebauung ausgerichtet zur Bühlstraße auf. Die Grünzonen der Grundstücke dienen heute bereits als Hausgärten. Demzufolge ist dort eine künftige Bebauung voraussichtlich nicht geplant und die derzeitige Nutzungsart entspricht den Planzielen. Die Eigentümer besagter Grundstücke würden in ihren Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten insofern nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Ausgestaltung hätte hingegen gravierende Einschränkungen, insbesondere für die Einwender, zur Folge, zumal die betroffenen Grundstücke keinen Wohnhausgrundstücken zugeordnet sind und die vorgesehene Nutzung als Hausgarten nicht verwirklicht werden kann.

2. Genehmigungspraxis der Gemeinde

Die Gemeinde verweigerte ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben der Einwender unter anderem mit der Begründung, dass „die historisch gewachsene Abgrenzung des Altorts gesichert und (...) als Pufferzone zwischen der Altortbebauung und den späteren Siedlungserweiterungen erhalten wird“. Zuvor hatte der Gemeinderat den Einwendern allerdings eine Zustimmung in Aussicht gestellt. Es wurde lediglich eine Umplanung gefordert. Nachdem die Einwender ihr Bauvorhaben den Vorstellungen der Gemeinde angepasst hatten, wurde die Zulässigkeit plötzlich anders beurteilt. Es entspricht jedoch nicht der Genehmigungspraxis der Gemeinde den erwähnten historisch gewachsenen Bereich am Finkenwegs von Bebauung freizuhalten und als „Pufferzone“ zu erhalten. So wurden seit 1997 eine ganze Reihe von historischen Scheunen- bzw. Wirtschaftsgebäuden früherer Bauernhöfe abgerissen, um dort Wohnhäuser zu errichten. Im Einzelnen wurden folgende Wohngebäude innerhalb des historischen Scheunengürtels neu errichtet:

- eine Reihenhauanlage mit vier Einheiten in der Bühlstraße 8, 8a, 8b, 8c (Fl.Nr. 18/1)

- ein Zweifamilienhaus in der Bühlstraße 22a (Fl.Nr.29)

- ein Wohnhaus des Bauamtsleiters der Gemeinde in der Bühlstraße 6a (Fl.Nr. 14/1)

Von dem hohen Schutzbedürfnis der "historischen Pufferzone" war bei diesem Bauvorhaben keine Rede. Vielmehr beschränkt sich das von der Gemeinde vorgebrachte „Schutzbedürfnis" nach der vorliegenden Planung fast ausschließlich auf die Grundstücke der Einwander.

Zur Sicherung der Grünzone um den Finkenweg ist, wie bereits erwähnt, die Einbeziehung der tatsächlich als Hausgärten genutzten Teilflächen nördlich des Finkenwegs und der gemeindlichen Grünanlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplans *erforderlich*. Hierdurch wäre der historische Bezug hergestellt und gleichzeitig eine große Fläche als Grünzone gesichert. Zudem wären die beiden konträren Belange, Erhalt der Grünzone und Schaffung von Bauland, miteinander vereinbar.

II. Verstoß gegen das Abwägungsgebot bzw. das Gebot der Konfliktbewältigung, §1 Abs.7 BauGB

Der Bebauungsplan ist materiell rechtswidrig, da er gegen das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot verstößt. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Gebot gerechter Abwägung wegen eines Fehlers im Abwägungsvorgang verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wird.

Ein Fehler im Abwägungsergebnis liegt vor, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen entscheidet (vgl. grundlegend BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969 - IV C 105.66 -, juris Rn. 29). Soweit die Ermittlung und Bewertung der Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, in § 2 Abs. 3 BauGB nunmehr auch als verfahrensbezogene Pflicht ausgestaltet worden ist, ergeben sich hieraus keine inhaltlichen Änderungen gegenüber den in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Abwägungsgebot entwickelten Anforderungen (vgl. BVerwG, Urteil vom 9. April 2008 -4 CN 1.07-, juris Rn. 20; Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 19. März 2015 -OVG 2 A 4.15 -, Rn. 17, juris).

Eine besondere Ausprägung des Abwägungsgebots ist das Gebot der Konfliktbewältigung.

Das in § 1 Abs. 6 BauGB enthaltene Gebot der Konfliktbewältigung gibt der Gemeinde, die sich dazu entschlossen hat, die bauliche Nutzung be-

stimmter Flächen öffentlich-rechtlich in der Handlungsform eines Bebauungsplans städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen, auf, einen durch diese Planung ausgelösten Konflikt unterschiedlicher Nutzungsinteressen mit dem ihr durch das Baugesetzbuch zur Verfügung gestellten städtebaurechtlichen Instrumentarium zu bewältigen, soweit dies planungsrechtlich zulässig und im Einzelfall möglich ist, vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 08.11.2001 -5 S 12 18/99. Jeder Bauleitplan muss daher die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigen, also die betroffenen Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich bringen. Das gilt sowohl für die bereits bestehenden als auch für die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte (Weyreuther BauR 1975, 1 (5): Hoppe in HBG § 72 Rn. 133-143). Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes müssen „konkret-individuell“ sein, also Regelungen „sozusagen im Angesicht der konkreten Sachlage“ treffen (BVerwGE 50,114 (119)). Das bedeutet, dass die konkrete Situation der Grundstücke und auch ihr Verhältnis zur Nachbarschaft zu sehen und etwaige Konflikte zu lösen sind (BVerwGE 67, 334). Das Gebot der Konfliktbewältigung ist, soweit es zum Begriff der sachgerechten Abwägung und zum Wesen der Bauleitplanung rechnet, einfachgesetzlich und in § 15 Abs. 1 BauNVO begründet.

Es wird verfassungsrechtlich aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 GG) und Art. 14 Abs. 1 GG abgeleitet (Hoppe in HBG § 7 Rn. 135; Rn. 8, 123 ff.).

Der Verwaltungsgerichtshof Mannheim hat in seinem Urteil vom 08.11.2011. Az. 5 S 1218/99 hierzu ausgeführt:

„Das in § 1 VI BauGB enthaltene Gebot der Konfliktbewältigung gibt der Gemeinde, die sich dazu entschlossen hat, die bauliche Nutzung bestimmter Flächen öffentlich-rechtlich in der Handlungsform eines Bebauungsplans städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen, auf, einen durch diese Planung ausgelösten Konflikt unterschiedlicher Nutzungsinteressen mit dem ihr durch das Baugesetzbuch zur Verfügung gestellten städtebaurechtlichen Instrumentarium zu bewältigen, soweit dies planungsrechtlich zulässig und im Einzelfall möglich ist.“

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung stellt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts für den Planungsträger zugleich eine Pflicht dergestalt dar (BVerwG, Beschluss vom 14.01.1994, Az. 4 NB 25/94, juris Rn. 5, Hervorhebung nicht im Original),

„dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 5. Juli 1974 - BVerwG 4 C 50.72 -BVerwGE 45, 309). Das Gebot der Konfliktbewältigung hat seine rechtliche Wurzel im Abwägungsgebot des § 7 Abs. 6 BauGB und besagt nicht mehr, als dass die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben.“

Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln indes nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist.

Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind indes überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. März 1988 - BVerwG 4 C 56.84 -Buchholz 406.11 § 9 BBauG Nr. 30: Beschluß vom 17. Februar 1984 - BVerwG 4 B 191 .83 -BVerwGE 69, 30)."

1. Fehlerhafte Abwägung bzw. fehlende Konfliktbewältigung durch den vorliegenden Bebauungsplan

Der zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans „Finkenweg“ verstößt gegen das Gebot der gerechten Abwägung und löst die im Plangebiet vorhandenen Konflikte nicht.

a) Verstoß gegen den Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, § 1 Abs.6 Nr. 1 BauGB

Die Gemeinde Grafenrheinfeld ist eine wachsende Gemeinde im unmittelbaren Einzugsgebiet der Stadt Schweinfurt mit einer Vielzahl an Industrie- und Gewerbebetrieben und vielen Arbeitsplätzen. Mit der Attraktivität des Standorts als Arbeits- und Wohnort ist einhergehend der Bedarf an ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum entsprechend groß. Insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern.

Diesen Bedarf beabsichtigen die Einwender durch Schaffung von Wohnraum auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 750/2, 753/2 und 754 zu befriedigen.

Ursprünglich war die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils fünf Wohneinheiten geplant. Diese Pläne fanden die grundsätzliche Zustimmung der Gemeinde, jedoch wurde eine Überarbeitung der Pläne gefordert. Infolge dieser Überarbeitung wurde der Bau von zwei deutlich kleineren Doppelhäusern mit je vier Wohneinheiten geplant. Diesem Vorhaben stellte sich die Gemeinde dann aber entgegen mit dem Hinweis, dass das Gebiet als „Gartenland“ ausgewiesen sei. Der bislang geltende Flächennutzungsplan weist für den Bereich, in dem das Bauvorhaben geplant ist, allerdings gemischte Bauflächen aus. Ein Bebauungsplan existierte bislang nicht. Der Gemeinderat ging daher bei seiner damaligen Entscheidung von falschen Voraussetzungen aus.

Die Einwender haben ihre Pläne nochmals grundlegend überarbeitet. So möchte [REDACTED] nunmehr lediglich ein Einfamilienhaus zur eigenen Nutzung errichten. [REDACTED] plant den Bau eines Doppelhauses mit vier Wohneinheiten. Eine dieser barrierefreien altengerechten Wohnungen soll der [REDACTED]-jährigen Einwenderin [REDACTED] zur Verfügung gestellt werden, um ihr den Verbleib in ihrer gewohnten Umgebung zu ermöglichen. [REDACTED]

Der Bebauungsplan in seiner derzeit geplanten Ausgestaltung würde die Bauvorhaben der Einwender verhindern. Selbstverständlich sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Schaffung grüner Zonen in einer Gemeinde erstrebenswerte und legitime Ziele. Durch die Bauvorhaben der Einwender wird dieser Belang jedoch nicht beeinträchtigt.

Die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 753/2, 754 und 75012 liegen südlich des alten Befestigungsringes. Sie sind gebietstechnisch der Siedlungserweiterung zuzurechnen, und damit, auch aus historischer Sicht, für die Wohnbebauung geeignet. Dies ergibt sich bereits aus dem derzeit geltenden

Flächennutzungsplan, welcher für die Grundstücke der Antragstellerin gemischte Bauflächen vorsieht.

Auch die Funktion des Finkenwegs als Grünzone und „Grüne Lunge“ wird durch die Vorhaben nicht beeinträchtigt. Im Flächennutzungsplan wird lediglich die im Eigentum der Gemeinde stehende Fläche nördlich des Finkenweges als Grünfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist 2003 in Kraft getreten. Somit wurden die Ergebnisse der Voruntersuchung im Rahmen der Dorferneuerung in diesem Flächennutzungsplan bereits berücksichtigt. Eine Erweiterung der Grünfläche auf die Grundstücke der Einwender hielt man nicht für erforderlich. Vielmehr wurden diese Grundstücke als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Es mangelt hier jedoch an einer Abwägung der gegensätzlichen Belange nach neuem Wohnraum und der Gestaltung des Ortsbildes.

Zudem verkennt die Gemeinde, dass beide Belange im Finkenweg einvernehmlich miteinander umsetzbar sind. Die Einwender waren stets an einer konstruktiven Lösung mit der Gemeinde interessiert. So sind sie durchaus bereit, eine eingeschränkte Bebaubarkeit der Grundstücke mit Wohngebäuden in Kauf zu nehmen, damit hinreichend Freiflächen und eine Durchgrünung erhalten bleibt. Zudem sollte die Gemeinde in Erwägung ziehen, auch das Grundstück Finkenweg Nr.4 in den Geltungsbereich einzubeziehen, um hier zum einen das Bauland zu sichern und zum anderen Festsetzungen für eine Bebauung zu schaffen, die den Zielen der Gemeinde am Erhalt der Freifläche am Finkenweg entgegenkommt. Die Bebauung der Grundstücke wäre zudem durch die Herstellung der von den Einwendern geplanten Zufahrt wegemäßig gesichert (siehe dazu Ausführungen unter B. II. 1. c)).

Wie bereits oben dargelegt, sind die jetzigen Bauvorhaben deutlich kleiner als ursprünglich geplant, zudem zeigten sich die Einwender in jedweder Weise kooperativ und an einer einvernehmlichen Lösung interessiert. Der jeweilige Baukörper könnte in Absprache mit der Gemeinde so auf den Grundstücken positioniert werden, dass sowohl die Belange nach Wohnraum als auch nach einer Grünzone innerhalb der Gemeinde in Einklang zu bringen sind.

Nach einer Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde wurden die Einwender bereits gebeten, das Vorhaben möglichst südlich auf den Grundstücken anzusiedeln und damit möglichst weit entfernt vom Finkenweg. Der Finkenweg bliebe dadurch optisch als parkartige Anlage erhalten. Die neu errichteten Wohnhäuser würden diese Anlage nicht stören und sich in die bereits bestehende Bebauung der Straße „Am Heubühl“ einfügen. Eine dezidierte Abwägung hat jedoch nicht stattgefunden bzw. fiel sie rechtsfehlerhaft und materiell rechtswidrig aus.

b) Verletzung des grundrechtlich geschützten Eigentums, Art. 14 GG

Der Bebauungsplan umfasst, abgesehen von den Grundstücken der Gemeinde Fl.-Nrn. 4174/23, 1475/1, ausschließlich Grundstücke der Einwender und von [REDACTED]. Gemäß Planentwurf des Bebauungsplans ist für die Grundstücke südlich des „Finkenweg“ eine Festsetzung von privaten Grünflächen als Hausgärten vorgesehen.

Die Grundstücke der Einwender, die ins Plangebiet des Bebauungsplans fallen, umfassen ein Gebiet von geschätzt 3.000 m² und sind derzeit unbebaut. Sofern der Bebauungsplan in der derzeitigen Fassung in Kraft tritt, wären die Grundstücke nicht mehr sinnvoll für die Einwender nutzbar. Zum einen ist die Größe für einen Garten völlig überdimensioniert,

zum anderen ist die Festsetzung des Gebiets im Bebauungsplan als Hausgarten eine Irreführung, da es auf den Grundstücken bislang gerade keine Häuser gibt. Diese möchten die Einwender ja gerade erst bauen. Die an die Straße "Am Heubühl" angrenzenden Wohnhäuser sind separate Grundstücke, die anderen Grundstückseigentümern gehören und auch sonst keine Einheit zu den betroffenen Grundstücken bilden. Eine andere Situation besteht zwar hinsichtlich des Grundstücks Fl.-Nr. 755. Dieses Grundstück ist nur teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Ausweisung einer privaten Grünfläche einbezogen. Zu dem Grundstück gehört auch das Wohnhaus Finkenweg ■. Aufgrund der Größe des nach dem Entwurf des Bebauungsplans unbebaubaren Teils dieses Grundstücks, würde auch dieses Grundstück an Wert verlieren, da die Bewirtschaftung einer derart großen Gartenfläche mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden ist. Die Einwender, insbesondere die über ■ ist nicht in der Lage, eine derart große Gartenfläche zu bewirtschaften. Letztlich würde diese Teilfläche daher nutzlos werden.

Die besagten Grundstücke der Einwender, außer das Grundstück Fl.-Nr. 755, sind bislang nicht an die Kanalisation des Finkenwegs oder „Am Heubühl“ angeschlossen. Wie bereits erwähnt sind laut Bebauungsplan Gebäude von maximal 75 m³ je Grundstück, Terrassenüberdachungen von maximal 30 m² je Grundstück, Teiche und ähnliches von maximal 100 m³ je Grundstück und Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung und der zweckentsprechenden Einrichtung und Garten dienen, zulässig. Diese planmäßige Nutzung erfordert somit zwingend eine Erschließung, um die Wasserversorgung oder zumindest die -entsorgung zu gewährleisten. Laut der Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Ziffer 8) ist jedoch die Errichtung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen zur plangemäßen Nutzung der Grundstücke nicht erforderlich. Aus alledem ergibt sich, dass die im Entwurf vorgesehene Nutzung der privaten Grünflächen letztlich gar nicht realisiert werden kann.

Für die Einwender steht jetzt schon fest, dass eine rein gärtnerische Nutzung der Grundstücke nicht erfolgen wird. Die ■ alt. Die Unterhaltung einer privaten Gartenanlage dieser Größenordnung ist vollkommen illusorisch. Zudem gehören die unbebauten Grundstücke nicht zu den straßenseitig bebauten Grundstücken. Es handelt sich um eigenständige Hinterliegergrundstücke. Infolge der beabsichtigten Bauleitplanung würden die Grundstücke der Einwender vollständig entwertet werden.

Die geplanten Festsetzungen führen für die Einwender zu einer massiven Wertminderung ihrer Grundstücke. Eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Grundstücke käme nicht mehr in Betracht, da der Bebauungsplan ausschließlich eine Hausgartennutzung vorsieht, welche aber nicht möglich ist. Dies stellt einen massiven Eingriff in ihr durch Art. 14 GG geschütztes Eigentumsrecht dar.

Doch nicht nur die Wertminderung ist grundrechtseingreifend. Die Pläne der Gemeinde führen zu einer faktischen Enteignung der Einwender. Eine (sinnvolle) Nutzung der Grundstücke entfällt. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans wären die Einwender Eigentümer subjektiv nutzloser Flächen, die verwildern würden, weil sie keiner sinnvollen Nutzung mehr zugeführt werden können.

Ein weitaus geringerer Eingriff wäre es, wenn die Gemeinde stattdessen die bereits vorhandenen Gartenflächen, die sich nördlich der gemeindlichen Grünanlage befinden, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans

aufnehmen würde. Zum einen wäre hierdurch der historische Bezug zum Befestigungsring gewahrt, zum anderen findet ohnehin bereits eine Gartennutzung auf den Flächen statt, so dass die Eingriffsintensität sehr geringfügig wäre. Für die südlich des Finkenwegs befindlichen Grundstücke könnte man stattdessen im Bebauungsplan Bauland ausweisen und mit entsprechender Festsetzung dafür sorgen, dass die Ziele der Gemeinde an einer hinreichenden Durchgrünung und einer weniger intensiven Bebauung der Grundstücke erreicht werden.

c) Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 755 Finkenweg

Die [REDACTED] bewohnt das Haus auf dem Grundstück Fl.-Nr. [REDACTED], Finkenweg [REDACTED]. Die derzeitige Erschließung erfolgt über ein Grundstück der Gemeinde und eines im Eigentum eines Nachbarn befindlichen Grundstücks. Die Nutzung des Nachbargrundstücks ist nur durch ein Notwegerecht gestattet. Aufgrund langjähriger nachbarlicher Streitigkeiten möchten die Einwender die Erschließung über die Grundstücke Fl.-Nrn. 749/3, das im Eigentum [REDACTED] steht, 750/2 und 754 herbeiführen. Vorgesehen ist eine Privatstraße aus einem Beton-Verbundsteinpflaster unter Einhaltung der gesetzlichen bauordnungsrechtlichen Vorgaben. Hierdurch könnte die durch das Notwegerecht bestehende Inanspruchnahme fremden Eigentums beendet werden. Ein Notwegerecht besteht nämlich nur, solange es keine Verbindung zum öffentlichen Weg über eigene Grundstücke gibt. Zwar besteht hier keine Eigentümeridentität, aber die Einwender werden das Wegerecht dinglich sichern lassen. Zudem wären die Einwender bereit, den Erschließungsweg nach der Herstellung der Gemeinde zu überlassen, sodass der Wege öffentlich gewidmet werden könnte. Dies setzt aber voraus, dass die bisherigen Hinterliegergrundstücke einer Bebaubarkeit zugeführt werden. Eine solche Straße stünde jedoch den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen, da hiernach lediglich Wege zur „üblichen“ Nutzung eines Gartens vorgesehen sind.

Der Wunsch der Einwender, eine sichere Erschließung ihres Wohnhauses zu schaffen, ist legitim, zumal damit langjährige, nachbarschaftliche Streitigkeiten beendet werden könnten. Andernfalls drohen den Einwendern weitere Rechtsstreitigkeiten mit dem Nachbarn, da unter anderem die Höhe der Geldrente für die Nutzung des Notwegs mit dem Nachbarn streitig ist. Die Lage des geplanten Erschließungsweges ergibt sich aus dem Plan in der **Anlage 4**. Sie soll über die Grundstücke Fl.-Nr. 749/3, 750/2 und zu einem kleinen Teil über Fl.-Nr. 754 führen. Die Einwender bitten darum, dieses Vorhaben in der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2. Abwassertechnische Erschließung

Der Bebauung des Plangebiets steht nach der Begründung des Bebauungsplans eine unzureichende abwassertechnische Erschließung entgegen. Die Entwässerung erfolgt derzeit über den Finkenweg durch einen Kanal DN 250 und über einen Kanal der Straße „Am Heubühl“, dessen Durchmesser im Bebauungsplan unverständlicherweise nicht benannt wird. Weiter wird ausgeführt, dass „bei einer kompletten Bebauung der Gartenzone nördlich der Straße „Am Heubühl“ mit ca. 100 l/s Niederschlagswasser zu rechnen wäre.

Unverständlich ist hierbei bereits, was eine „komplette Bebauung“ bedeuten soll. Vorliegend sind fünf Grundstücke Fl.-Nr. 753, 753/2, 754,

750/2 und 755 nördlich der Straße „Am Heubühl“ und südlich des Finkenwegs gelegen. Bis auf das Grundstück Fl.-Nr. 753 stehen alle Grundstücke im Eigentum der Einwender. Zu den geplanten Bauvorhaben und deren Dimensionierung wurde bereits oben vorgetragen. Von einer „kompletten Bebauung“ kann daher keine Rede sein. Zumal, wie ebenfalls bereits vorgetragen, die Einwender an einer einvernehmlichen Lösung mit der Gemeinde zur Realisierung ihrer Bauwünsche nach wie vor interessiert sind. Zudem könnte die Bebaubarkeit der Grundstücke durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt werden. Es erscheint in höchstem Maße zweifelhaft, dass das vorhandene Entwässerungssystem eine weitere Bebauung in dem geplanten Ausmaß nicht verkraften könnte. Zudem sind die Einwender bereit, auf ihren Grundstücken Zisternen und Rigolen zur Versickerung des Niederschlagswassers zu bauen, falls dies zur Entlastung des Entwässerungssystems erforderlich sein sollte.

3. Planungsrechtlicher Außenbereich

Die Gemeinde stuft das Plangebiet bauplanungsrechtlich als Außenbereich ein im Sinne von § 35 BauGB. Diese Einstufung ist falsch. Es ist zwar richtig, dass die maßgeblichen Grundstücke weder bebaut sind, noch ein qualifizierter Bebauungsplan für diesen Bereich besteht, dennoch handelt es sich bauplanungsrechtlich um einen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB. Zumindest die Grundstücke der Einwender befinden sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Maßgeblich für das Bestehen des geforderten Bebauungszusammenhangs ist, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört (vgl. BVerwG, Beschl. v. 30.8.2019 4 B 8.19 -, juris Rn. 8). Selbst größere Freiflächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit (z.B. Flüsse oder Gräben; vgl. auch BVerwG Beschl. v. 27.5.1988 -4 B 71/88. NVwZ-RR 1989, 4) oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Sportplätze, Erholungsflächen) einer Bebauung entzogen sind, können zumindest im Einzelfall unbeachtlich sein (BVerwG Urt. v. 6. 11. 1968 -IV C 31/66. BVerwGE 31, 22; dass. Urt. v. 14. 12.1973 -IV C 48/72, BVerwGE 44, 250).

Die im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke Fl.-Nrn. 4174/23 und 1475/1 im Bereich Finkenweg sind bereits heute als innerörtliche Erholungs- und Parkzone angelegt. Wegen ihrer Zweckbestimmung sind sie einer Bebauung entzogen und bei der Beurteilung des Gebietstyps, Innen- oder Außenbereich, unbeachtlich.

Dichte Bebauungszusammenhänge bestehen im Süden an der Straße „Am Heubühl“. Zudem gibt es an den Finkenweg angrenzende Bebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 755 der Antragstellerin durch das Gebäude Finkenweg ■. An der östlichen Grenze des Finkenwegs auf dem Grundstück Fl.-Nr. 753 befinden sich zwei weitere Häuser. Auch das Grundstück Fl.-Nr. 752 ist dicht bebaut.

Die Prägung erfahren die Grundstücke der Gemeinde durch die bereits vorhandene Bebauung der Straße „Am Heubühl“ als auch am „Finkenweg“. Nach ihrer Konzeption und ihrer Baudichte ist der Standort derart gestaltet, dass sich die geplanten Neubauten der Einwender als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung in die Örtlichkeit einfügen.

Die Neubauten sollen möglichst weit südlich auf den jeweiligen Grundstücken und damit nah angrenzend an die bereits vorhandene Bebauung errichtet werden. Die Neubauten würden sich infolge nahtlos in die prägende Umgebung einfügen.

Bei den unbebauten Grundstücken der Einwender handelt es sich um dem Innenbereich zugehörige Baulücken. Dieser Auffassung war auch stets die Gemeinde. In der Gemeinderatssitzung vom 20.07.2020 war noch die Rede, dass „grundsätzlich Argumente städtebaulich für eine maßvolle innerörtliche Verdichtung sprechen. Die Bebauung ungenutzter Bauplätze, der Neubau von alten Gebäuden und auch die Verdichtung innerhalb des Bestandes kann grundsätzlich unterstützt werden.“ Zudem spricht hierfür auch die bisherige Festsetzung im Flächennutzungsplan. Einer Bebauung der Grundstücke der Einwender stand die Gemeinde nachweislich offen gegenüber. Ablehnung fand einzig der Umfang des Vorhabens in seiner ursprünglichen Ausgestaltung. Wie bereits vorgetragen, sind die Bauherren von diesen Plänen abgerückt.

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Gemeinde die maßgeblichen Grundstücke erst dem Innenbereich zuordnet, und selbst von einer Bebaubarkeit ausgeht, um nunmehr dieselben Grundstücke dem Außenbereich zuzuordnen und von einer generellen Unbebaubarkeit ausgeht. Zudem scheint sich die Gemeinde laut ihrer Begründung des Bebauungsplans selbst nicht sicher zu sein, ob nicht doch eine Beurteilung nach § 34 BauGB in Betracht kommt, da sie „die Art und den Umfang künftiger Baumaßnahmen in diesem Bereich nicht dem Interpretationsspielraum des § 34 BauGB überlassen“ möchte.

Schlussendlich ist zu konstatieren, dass sich die Grundstücke der Einwender im Innenbereich befinden. Die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben ist demzufolge einzig nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Selbst wenn man von einer Außenbereichsfläche ausgehen müsste, würde sich die Situation für die Einwender durch die beabsichtigte Planung verschlechtern, da bisher die Bebauung im Einklang mit den Festsetzungen im Flächennutzungsplan steht und auch sonst keine öffentlichen Belange durch ein Wohnbauvorhaben beeinträchtigt werden würden.

Im Rahmen der Abwägung muss deshalb beachtet werden, dass infolge der beabsichtigten Bauleitplanung die Bebaubarkeit der Grundstücke der Einwendungsführerin massiv eingeschränkt werden würde.

C. Ergebnis

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein Bebauungsplan mit dem geplanten Inhalt nicht erforderlich ist und gegen das Abwägungsgebot verstößt.

Maßgebliche Planungsleitlinien wurden missachtet. Das Vorhaben verstößt insbesondere gegen die grundgesetzlich geschützten Interessen der Einwender (Art. 14 Abs. 1 GG). Die schützenswerten Belange der Einwender sind offensichtlich in den bisherigen Planungen nicht einbezogen und berücksichtigt, obwohl sie entscheidungserheblich sind.

Allein schon aufgrund des Verstoßes gegen das Gebot der gerechten Abwägung wäre der Bebauungsplan mit dem jetzigen Inhalt unheilbar rechtswidrig und unwirksam.

Es ist dem Plangeber natürlich anheimgestellt zu beschließen, die maßgeblichen Untertagen und das Abwägungsmaterial entsprechend vorstehender Ausführungen zu überarbeiten und anschließend die Öffentlichkeit erneut zu beteiligen. Sofern allerdings die Gemeinde an den grundsätzlichen Planungsabsichten bezüglich der betroffenen Privatgrundstücke

festhalten will, wäre weiterhin von einem Abwägungsfehler auszugehen. In diesem Fall regen wir an, von der beabsichtigten Bauleitplanung Abstand zu nehmen.

Es sei nochmals hervorgehoben, dass die Einwender durchaus an einer gütlichen Lösung interessiert sind. Sofern die Gemeinde an Ihren derzeitigen Plänen festhalten möchte, wären die Mandanten auch bereit, ihre Grundstücke im Gegenzug zur Übertragung bebaubarer Grundstücke in Grafenrheinfeld an die Gemeinde zu übertragen, sodass die Gemeinde die Grünflächen nach den eigenen Vorstellungen bewirtschaften kann. Weitere Einwendungen bleiben vorbehalten.

Beschlussvorschlag: Soweit die Erforderlichkeit der Planung in Frage gestellt wird, ist dem entgegenzutreten. Die Erforderlichkeit ist ein Rechtsbegriff, der darauf abstellt, dass der Bebauungsplan eine städtebauliche „Wirkung“ entfaltet, die ohne Bauleitplanung nicht oder nicht in gleichem Maße gegeben wäre. Der Bebauungsplan ist deshalb schon erforderlich, soweit er vorhandene Nutzungen gegen eine Veränderung sichern will. Das ist nicht zu verwechseln mit einer Verhinderungsplanung, bei der neue, in Wahrheit nicht gewollte Nutzungen geplant werden, um eine ansonsten zulässige Nutzung zu verhindern.

Die Erforderlichkeit einer Planung richtet sich nach den städtebaulichen Zielen, die im Rahmen der Planungshoheit von der Gemeinde grundsätzlich selbst bestimmt werden. Frühere Planungsentscheidungen, insbesondere in informellen Planungsinstrumenten, binden die Gemeinde dabei nicht. Diese spielen nur insoweit eine Rolle, dass die Bauleitplanung sich in ein insgesamt nachvollziehbares städtebauliches Konzept einfügen soll, da ansonsten städtebauliche Spannungen drohen können. Zudem können informelle Planungsinstrumente ggf. die Begründung bestimmter Planungsinhalte erleichtern (z.B. Ausschluss bestimmter Nutzungen).

Von daher ist auch nicht erforderlich, dass städtebauliche Ziele, die in früheren (informellen) Planungsinstrumenten bestimmt wurden, durch die aktuelle Planung vollständig erreicht werden. Informelle Planungen binden die Gemeinde nicht.

Auch in Bezug auf die Festlegung des Plangebietes besteht für die Gemeinde in hohem Maße eine Gestaltungsfreiheit als Ausfluss ihrer Planungshoheit. Letztlich muss genügen, dass der Umgriff sachlich begründbar ist. Dass man den Umgriff ggf. auch anders hätte wählen können, steht dem nicht entgegen.

Auch auf eine Genehmigungspraxis können sich die Einwender nicht berufen. Zum einen handelt es sich beim gemeindlichen Einvernehmen nicht um eine Genehmigungsentscheidung, zum anderen ist das gemeindliche Einvernehmen eine gebundene Entscheidung, so dass sich auf eine „Einvernehmenspraxis“ schon im Grundsatz nicht berufen werden kann. Soweit ggf. in der Vergangenheit rechtswidrig das Einvernehmen für Baumaßnahmen erteilt würde, gilt zudem der Grundsatz „Keine Gleichheit im Unrecht“.

Auch die Berufung auf das Konfliktbewältigungsgebot geht ins Leere. Dieses wird zwar in seinen rechtlichen Anforderungen zutreffend dargestellt. Es wird aber schon gar nicht aufgezeigt, welcher Nutzungskonflikt durch die Bauleitplanung geschaffen wird oder welcher vorhandene Nutzungskonflikt zumindest unbewältigt geblieben sein soll.

Zum Belang der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung: Aus § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB folgt nicht, dass jeder Bebauungsplan Wohnbebauung ermöglichen muss. Das gilt auch dann, wenn planbetroffene Eigentümer für bislang unbebaute Grundstücke ein Interesse an einer Wohnbebauung anmelden.

Zum Eigentumsschutz: Der Inhalt des Grundeigentums wird durch das Bauplanungsrecht bestimmt. Danach besteht im Außenbereich (auch im Falle einer „Außenbereichsinsel im Innenbereich“) kein generelles Baurecht für jedwede Bebauung eines Grundstücks als Inhalt des Eigentums. Anders als im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans oder im Innenbereich ist das Baurecht im Außenbereich davon abhängig, dass keine anderen öffentlichen Belange beeinträchtigt sind. Mithin ist das Baurecht allenfalls „abstrakt“ gegeben, nicht aber konkret, wie es für eine Inhaltsbestimmung des Eigentums notwendig wäre. Der Anspruch auf die Bebauung im Außenbereich ist daher praktisch nur dann gegeben, wenn kein einziger öffentlicher Belang beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert wäre.

Die Nichtschaffung eines bislang nicht bestehenden Baurechts stellt grundsätzlich keinen Eingriff ins Eigentum dar. Im Übrigen regeln die §§ 39 ff. BauGB verfassungskonform, unter welchen Voraussetzungen einem Eigentümer Entschädigungen zustehen, wenn sein Vertrauen in ein Baurecht enttäuscht wird.

Auch soweit die Einwender darlegen, dass schon jetzt feststünde, dass sie eine gärtnerische Nutzung ihrer Grundstücke nicht durchführen werden, bleibt die Frage offen, welche Art Bodennutzung in den letzten fünfzig Jahren auf diesen Flächen stattgefunden hat. Die Flächen waren in dieser Zeit bereits „grün“ genutzt worden. Der Bebauungsplan zwingt nicht dazu, private Gärten zu schaffen, sondern ermöglicht dies.

Für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flur-Nr. 755 (westliche Teilfläche, [REDACTED]) ist die Baugenehmigung bestehen zwar baurechtliche Genehmigungen, aber das begründet keine Pflicht, diese Grundstücke in den Bebauungsplan einzubeziehen und insoweit eine neue Erschließung zu schaffen. Soweit die bislang bestehende Erschließung für diese Grundstücke als unbefriedigend angesehen wird, kann dies auch geändert und verbessert werden, ohne dass dies eine Erweiterung des Bebauungsplans auf diese Grundstücke erfordert. Da die Erschließung derzeit jedenfalls über ein „Notwegerecht“ über das Grundstück Flur-Nr. 762/3 erfolgt, kann offenbleiben, ob das bauplanungsrechtlich im Sinne einer Erschließung ausreichend ist. Die genannten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen sind nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst.

Zwar ist nachvollziehbar, [REDACTED] ein Interesse daran hat, sich eine andere rechtlich gesicherte Erschließung für Ihr Grundstück zu verschaffen. Daraus folgt aber nicht die Rechtspflicht der Gemeinde, im Rahmen dieses Bebauungsplans die Grundlage für eine solche andere Erschließung zu ermöglichen.

Für die Belastungsgrenze des Abwasserkanals in der Straße Am Heubühl

wurden fachliche Prüfungen vorgenommen, die belegen, dass weitere Hausanschlüsse hier nicht möglich sind. Angesichts der Starkregenereignisse im Jahre 2021, die einmal mehr die Belastungsgrenze kommunaler Kanalisationen deutlich gemacht haben, kann von der Gemeinde auch schon aus haftungsrechtlichen Gründen nicht verlangt werden, hier weitere Grundstücke anzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 2

3.12. Anonymisiert , Schreiben vom 13.08.2021

3.12.1. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll ein Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken verhindert werden. Die Einbeziehung des überwiegenden Teils meines Grundstücks erfolgt willkürlich und führt zu einer massiven Entwertung des bisher vorhandenen Baulands (letzter Gemeinderatsbeschluss hierzu). Dies wurde bereits in den beiden Schreiben vom 18.11.2020 und 08.01.2021 an den 1. Bürgermeister Herrn Keller und den Gemeinderäten nachvollziehbar dargestellt. Das erste Schreiben hierzu wurde von einem mir nicht bekannten Rechtsanwalt beantwortet und zu meiner ausführlichen Antwort auf das Schreiben des Anwalts vom 19.11.2020, das den Gemeinderäten vorliegt, hat sich die Gemeinde bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht geäußert. Trotz genauer Recherche und einem Gespräch am 06.07.2021 mit dem zuständigen Bauamtsleiter der Gemeinde Grafenrheinfeld, [REDACTED], zu „nicht betroffenen“ Grundstückseigentümern der Flurnummern 763 und 764 konnte nicht geklärt werden, weshalb diese nicht in die Veränderungssperre und in die zugehörige Bauleitplanung einbezogen wurden. Diese rechtliche Ungleichbehandlung erfolgte offensichtlich aufgrund der bebaubaren Flächengröße meines Anwesens. Im Gartenweg ist die überplante Fläche offensichtlich unerheblich. Hier steht der massive Verdacht im Raum, dass mit nur wenigen Grundeigentümern die zu erwartenden Widersprüche und Gerichtsverfahren reduziert werden können. Zumal ich erst durch Zufall von der Veränderungssperre und jetzt erst auf Nachfrage von der Bauleitplanung erfahren habe. Mit diesem Vorgang verlassen wir das Baurecht und die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer und verletzen den fundamentalen Grundsatz der Gleichbehandlung, der im Grundgesetz Artikel 3 verankert ist.

Beweis 1:

Alle von der Gemeinde vorgebrachten Begründungen zur Veränderungssperre und zur darauffolgenden Bauverhinderungsplanung sind auf den gesamten Finkenweg bezogen und betreffen nicht nur die willkürlich festgelegten Grenzen in den bezeichneten Gebieten, sondern auch die Grundstücke 763, 764 und 765. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Grundstücke 763, 764 und 765 ausgenommen wurden. Weiterhin wird bei den Ausführungen zum Bebauungsplan auf Seite 7 zu meinem Grundstück „Am Heubühl [REDACTED]“ klargestellt, dass dieses Grundstück nicht in den Geltungsbereich der Bauleitplanung einbezogen wird, da es durch „Verschwenkung“ zum Heubühl zuzurechnen ist. Es wird der Bebauung „Am Heubühl 9“ gleichgestellt. Dies gilt eigenartigerweise nur bis zu einer willkürlich eingezeichneten Grenze auf dem Flurstück 753. Das Grundstück ist damit nach Ansicht der Planungsgesellschaft fmp, Schweinfurt geteilt. Dies trifft nicht zu. Hier verlässt der Plan der Gemeinde ein weiteres Mal den Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes (Art. 3 Niemand darf ...benachteiligt oder bevorzugt werden).

Beweis 2:

Das Grundstück „Am Heubühl ■“ besitzt die gleiche Begrenzung wie mein Grundstück zu den Grundstücken 753/2 und 750/2, „Am Heubühl ■“ wurde nicht in die Planung mit einbezogen. Der Verdacht, dass nicht nur bei der Veränderungssperre der Grundsatz der Gleichbehandlung verletzt wurde, erhärtet sich hier besonders, da dieses Flurstück (Nr. 752) unberücksichtigt blieb. Hierzu verweise ich ein weiteres Mal auf die Veränderungssperre Gartenweg/Herregasse (dort wurde sogar eine Scheune zur Hälfte mit einbezogen).

Kommen wir nun zu baurechtlichen Unschärfen und der Ungleichbehandlung im Zusammenhang mit den Begründungen der Veränderungssperre und der Bauleitplanung im vorliegenden Planungsstand. Die historische Abgrenzung des Altortes zu sichern ist für sich genommen schon fraglich, erfährt aber durch die Förderung des historischen Altortes eine weitere widersprüchliche Dimension. Die Altortsatzung (Auszüge hierzu unten und Plan auf der nächsten Seite) zeigt mit den eingezeichneten Grenzen deutlich auf, dass die Grundstücke südlich vom Finkenweg nicht einbezogen sind.

Auszüge aus der Satzung:

§ 1: Ziele der Satzung

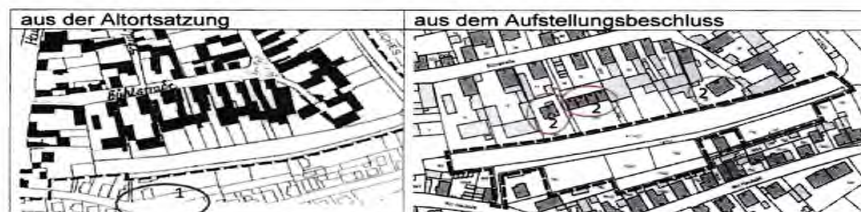
(1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sollen so errichtet, angebracht und erhalten werden, dass sie sich in das Orts-, Straßen und Landschaftsbild einfügen. Dabei ist auf Anlagen geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

(2) Umbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen,

§ 4 Absatz (3): Das Gelände darf durch die Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden.

Gerne hätte ich die damit verbundene Förderung in Anspruch genommen. Das Heubühl wurde jedoch nicht gefördert, da es nicht zum historischen Gemeindegebiet zählt. Nachdem die Förderung ausgelaufen ist, soll mein Anwesen zum historischen Altort hinzugerechnet und entwertet werden. Die grüne Ellipse (1) im Plan zeigt deutlich, dass mein Eigentum nicht im historischen Scheunengürtel liegt.

In der gültigen Altortsatzung ist klar festgelegt, dass Bauwerke den historischen Charakter nicht verändern dürfen. Vergleicht man nun die Bebauung, so zeigen sich viele Bauten, die deutlich und klar gegen diese Bestimmungen verstoßen (z B. drei rote Ellipsen (2) im Plan). Diese wurden nach 1998 errichtet, dem Jahr, in dem der Gemeinderat die Satzung verabschiedet hat.



Dies dürfte den jetzigen Entscheidungsträgern der Gemeinde nicht neu sein. Selbst der amtierende 1. Bürgermeister hat 18 Jahre im Gemeinderat entscheidend an der Genehmigung der heutigen Bebauung mitgewirkt. Nach der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Inkraftsetzung der Altortsatzung im Jahre 1998 erfolgte die Neugestaltung des Finkenwegs. Die Flächen südlich des Finkenwegs wurden bewusst als nicht schützenswert angesehen und dies wurde zu keinem Zeitpunkt geändert,

sonst wäre auch mein Grundstück mit der Flurnummer 753 in die Altortsatzung mit aufgenommen worden und hätte eine entsprechende Förderung erfahren.

Die Bürger benötigen bebaubare Flächen und deshalb ist es einerseits nur verständlich, dass selbst die Gemeinde bei der Bebauung des historischen Scheunengürtels zugestimmt hat. Der Flächenfraß am Ortsrand, der derzeit stattfindet, lässt sich durch geeignete verdichtete Bebauung verlangsamen. Hierzu sind konstruktive Ansätze nötig und keine Bauverhinderungsplanungen.

Andererseits soll durch die Veränderungssperre und die vorgelegte Flächennutzungsänderung ein Teil meines Anwesens, der als klassische Baulücke im Siedlungsgebiet anzusehen ist, auf Jahre hinweg von einer Bebauung ausgeschlossen werden.

1. Die Abgrenzung zum Altort

Warum wird Grafenrheinfeld in Sektoren eingeteilt und warum sollen „Pufferzonen“ als Abgrenzung angelegt werden ?

Die Abgrenzung von Ortsteilen innerhalb der Gemeinde ist weder zur Gefahrenabwehr noch durch historische Quellen begründet.

Weiterhin ist der angelegte Grünstreifen mit Wasserlauf keinesfalls eine Nachbildung der historischen Grabenanlage (siehe historische Befestigungsanlagen im Mittelalter). Er schließt mit der in der gültig Altortsatzung festgelegten Grenze des Altortes ab. Ein Hundehaufen am Finkenweg hat 450.000 DM gekostet und kann nach meinen Beobachtungen vor Ort weder als Erholungsraum noch als Spielgelegenheit für Kinder genutzt werden, da er als „Hundefreilaufzone“ dient. Dafür benötigt man keine weiteren Privatflächen. Die öffentliche Grünfläche ist mit Hundehaufen übersät (siehe Bild).

2. Die ökologische Funktion des angelegten Grünstreifens

Die Grünanlage könnte zur Erholung dienen, wären da nicht die vielen Hundekegel. Durch den regelmäßigen Schnitt der gesamten Grünanlage ist diese, wie jeder gepflegte Rasen, totes Gelände (siehe Bild).

Auf den entsprechenden Anlagen (Gärten wie Grünflächen) ist nach Auskunft der Ökologen (z. B. Krefelder Studie von 2017) ein ökologischer Wert nicht erkennbar.

Die Planung von Insektenhotels und weiterer Maßnahmen zum Insektenschutz klingen zeitgemäß, sie können jedoch für eine ökologische Nutzung nur als Ergänzung angesehen werden, da z. B. die Wildbienen zu 70% im Boden leben und im Umkreis von 50 bis 300 Meter ihr Futter suchen. Wäre dies ein ernstzunehmendes Angebot an die Insekten, so wären bereits jetzt qualifizierte Blühstreifen auf dem Grünland der Gemeinde angelegt. Eine nötige Erweiterung der Grünflächen durch Privatgrundbesitz ist aufgrund der Ortsrandlage des gemeindeeigenen Grünstreifens nicht gegeben, Da dieser (Nr. 4174, siehe Bild) zur Straße hin direkt am freien Feld endet.

3. Städtebauliche Spannungen

Durch eine Bebauung der Grundstücke im Siedlungsgebiet würde eine kritische Abwassersituation entstehen. Dies kann bei genauer Betrachtung der vorhandenen Kanalanbindung nicht festgestellt werden, da neben der Anbindung an das Heubühl noch weitere Kanalanschlüsse entlang des Finkenwegs Richtung „An der Haak“ vorhanden sind.

4. Die Siedlungserweiterung

Die Siedlungserweiterung beginnt nach der Altortgrenze. In anderen Baugebieten der Gemeinde Grafenrheinfeld, so z. B. Kapellenweg III wird es auch keine „Abgrenzung“ zum bisherigen Gemeindegebiet geben.

5. Derzeitige Flächennutzung

In diesem Abschnitt wird erkennbar, dass hier zwei Veränderungssperren mit derselben Begründung erlassen wurden. Die Nutzung der betroffenen Flächen als Gärten trifft nur auf Gartenweg/Herrengasse zu. Dies könnte auf die Flächenstücke 763, 764 und 765 für den Finkenweg zutreffen, diese wurden aber nicht einbezogen. Der gekennzeichnete Teil meines Anwesens wird nicht als Erholungsgarten genutzt, wie dies in der Begründung zur angedachten Bebauungsänderung steht.

6. Künftige Nutzung als Garten

Die angedachte Größe für Gartennutzung ist für mein Anwesen utopisch. Auch hier wurde nur an die überschaubaren Gärten im Gartenweg gedacht. Das Planungsbüro sollte beim Erstellen von Bebauungsplänen die Lebenswirklichkeit berücksichtigen. Weder der Bürgermeister noch die Gemeinderäte haben Gärten mit einer Fläche von mehr als 1000qm. Sicherlich trifft dies auch für den Planer des Planungsbüros der Firma fmp, Schweinfurt zu. Hier geht die Gemeinde weit über den eigenen Anspruch zur Vergabe von Bauplätzen hinaus. Derzeit werden Bauplätze im Bereich von 400 bis 600 qm vergeben. Dies führt nach der Bebauung zu einer Gartenfläche von etwa 300 qm. Ich jedoch soll einen Garten der Größe von 1000 qm unterhalten und dies, ohne die Option den gekennzeichneten Teil meines Anwesens jemals vernünftig bebauen zu können. Weiterhin möchte ich an die beiden bisher bei der Gemeinde vorliegenden Schreiben zur verhängten Veränderungssperre hinweisen. Da die Veränderungssperre rechtlich nicht ausreichend begründet ist, sind die beiden Schreiben auch Gegenstand dieses Einspruchs und hier beigelegt. Es fällt auf, dass die zeitliche Nähe zu dem Bauvorhaben auf den Nachbargrundstücken zu einer Veränderungssperre unter Einbezug des überwiegenden Teils meines Anwesens führte. Die damit verbundene Entwertung vom Bauland zum Gartenland ist ungerechtfertigt. Der Einspruch gegen die Änderung der Flächennutzung meines Grundstücks ist fundiert, nachvollziehbar und begründet.

Abschließend erwarte und bitte ich um die rechtliche Gleichstellung zu den Grundstücken 763, 764 und 765, sowie eine Gleichbehandlung mit dem Anwesen „Am Heubühl ■“ und damit die Herausnahme meines gesamten Grundstücks aus der vorliegenden Bauleitplanung.

Beschlussvorschlag: Eine Eingangsbestätigung für die Einwendung ist gesetzlich ebenso wenig vorgesehen wie eine individuelle Erläuterung des weiteren Verfahrenswegs und etwaiger Fristen. Die Bürger werden im Bauleitplanverfahren durch öffentliche Bekanntmachung informiert.

Nach der erfolgten Abwägung aller Belange (einschließlich der eingegangenen Einwendungen) sind die jeweiligen Einwender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Einwendungen zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 5, 2. Halbs. BauGB). Das erfolgt üblicherweise alsbald nach dem Satzungsbeschluss und der Bekanntmachung des Bebauungsplans.

Der Einwender betrachtet – was ihm zuzugestehen ist – allein aus seinem Blickwinkel die Bauleitplanung. Dabei verkennt er jedoch, dass ihm

auf seinem Grundstück bislang kein Baurecht zusteht. Deshalb liegt bereits keine „massive Entwertung“ von Bauland vor. Die Bauleitplanung besitzt zudem einen positiven Inhalt und eine städtebauliche Rechtfertigung, so dass es sich nicht lediglich um eine „Verhinderungsplanung“ handelt.

Die Nichteinbeziehung der Grundstücke Flur-Nr. 763 und 764 in das Bauleitplanverfahren erfolgte aus dem offenkundigen Umstand, dass es sich um ungeteilte Grundstücke handelt, deren rückwärtiger Teil als Garten genutzt wird, so dass dort von Seiten der Gemeinde kein Planungsbedürfnis gesehen wird. Die Planungshoheit der Gemeinde umfasst grundsätzlich auch die Bewertung, ob und in welchem räumlichen Umgriff eine Bauleitplanung „erforderlich“ gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist. Das bemisst sich vorrangig nach städtebaulichen Maßstäben. Ein Rechtsanspruch auf Gleichbehandlung besteht insoweit nur eingeschränkt. Diesem ist schon dann genüge getan, wenn es für die Wahl des Plangebietes und die Zielrichtung der Bauleitplanung hinreichende sachliche Gründe gibt.

Die Gemeinde ist als Ausfluss ihrer Planungshoheit grundsätzlich frei, eine Planungsbedürfnis damit zu begründen, dass man historische Siedlungsstrukturen und -grenzen erhalten will. Diese Argumentation wird nicht dadurch hinfällig, dass der ursprünglich vorhandene Bebauungsbestand bereits Veränderungen unterworfen ist. Aus gleichem Grund ist die Gemeinde auch berechtigt, etwaige frühere Prinzipien und Gründe für eine Bauleitplanung heute neu und anders zu beurteilen und insoweit aktuelle Planungen an diesen neuen Bewertungen auszurichten.

Soweit der Einwender den aktuellen Zustand der Grünfläche nördlich des Finkenwegs kritisch darstellt, stützt das die Ziele des Bebauungsplans. Dieser schafft eine Grundlage, um hier tatsächlich den Belangen der orts-nahen Erholung und der Ökologie eine sichere rechtliche Basis zu geben und den genannten Missständen in Zukunft konsequenter zu begegnen.

Soweit der Einwender durch den Bebauungsplan „städtebauliche Spannungen“ anführt, ist das sowohl unsubstantiiert als auch in der Sache verfehlt. Städtebauliche Spannungen entstehen, wenn ein Bebauungsplan Nutzungskonflikte herbeiführt oder vorhandene Konflikte erhöht. Das kann im konkreten Fall aber bereits vom Planinhalt her ausgeschlossen werden.

Ganz im Gegenteil ist es sachgerecht und insoweit von der Planungshoheit der Gemeinde getragen, wenn diese durch ihre Planung sicherstellen will, dass die Abwasserkanalisation in der Straße Am Heubühl nicht weiter belastet und sogar überlastet wird. Würde die Gemeinde auf den bislang unbebauten Grundstücken eine Bebauung zulassen, so könnte daraus in der Folge ggf. ein Anspruch der Grundstückseigentümer auf Er-tüchtigung der Abwasserkanalisation in der Straße Am Heubühl folgen. Um diese denkbare Konsequenz auszuschließen, ist eine Bauleitplanung gerechtfertigt, die zugleich dem Entstehen von „Bauwünschen“ entgegen-wirkt.

Soweit die Größe der im Bebauungsplan südlich des Finkenwegs festge-setzten Gärten als unverhältnismäßig groß kritisiert wird, wird übersehen, dass der Bebauungsplan im Umgriff zwar an Grundstücksgrenzen und vorhandener Bebauung orientiert, die Grundstücksgrenzen selbst aber

nicht festsetzt. Mithin steht den Eigentümern frei, ihre Grundstücke ggf. zuteilen und damit Grundstücke ggf. auch an die südlich angrenzenden bebauten Grundstücke zu veräußern. Die so entstehenden Grundstücke wären zwar größer als heute in Neubaugebieten zur Schaffung günstigen Wohnraums für junge Familien übliche Grundstücksgrößen, entsprechen aber gleichwohl einem Zuschnitt, wie er im ländlichen Raum nach wie vor häufig anzutreffen ist und auch von Nutzern nachgefragt wird. Der Bebauungsplan zwingt aber nicht zu diesem Vorgehen. Er erlaubt auch, stattdessen die Grundstücke als Privatgärten zu belassen (geteilt oder ungeteilt). Auch solches ist insbesondere im ländlichen Raum nicht unüblich. Es gibt gerade in der Nähe zu Städten eine Nachfrage nach großen Gartengrundstücken von Menschen, die in der Stadt infolge hoher Bodenpreise solche nicht erwerben oder pachten können.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

Schweinfurt, den 04. März 2022

Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den Planentwurf mit den in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen hinsichtlich der Stellungnahmen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 1

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 17 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Grafenrheinfeld, 11. Mai 2022



Christian Keller
Erster Bürgermeister