

BESCHLUSSBUCHAUSZUG

Sitzungstag: 5. September 2022

Öffentlich

Gremium: **Gemeinderat**

T O P : 3 A Z 610

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

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes „Gartenweg“ in der Fassung vom 13.06.2022 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Planentwurf nebst Begründung und Umweltbericht lag in der Zeit vom Montag den 04.07.2022 – Freitag, den 05.08.2022 öffentlich aus.

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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenweg“ der Gemeinde Grafenrheinfeld:

1. KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN HABEN:

- 1.1. Kreishauptpfleger
- 1.2. Kreisbrandrat

- 1.3. Kreisjugendring
- 1.4. Jugendamt
- 1.5. Wasserwirtschaftsamt
- 1.6. Gasversorgung Unterfranken GmbH
- 1.7. Bayer Landesamt für Denkmalpflege
- 1.8. EON Bayern AG

2. KEINE ANREGUNGEN HABEN:

2.1. Landratsamt – Bauamt, Abt. Technik, Schreiben vom 03.08.2022

- 2.1.1. Es werden keine Feststellungen für erforderlich erachtet.

2.2. Landratsamt – Gesundheitsamt, Schreiben vom 27.07.2022

- 2.2.1. Nach Einsichtnahme der uns vorgelegten Planunterlagen und einer Ortseinsicht am 25.07.2022 besteht seitens des Landratsamtes Schweinfurt – Gesundheitsamt – SG 22 aus orts- und siedlungshygienischer Sicht gegen das Vorhaben keine Einwände.

2.3. Staatl. Schulamt, Schreiben vom 04.07.2022

- 2.3.1. Die Staatl. Schulämter in der Stadt und im Landkreis Schweinfurt erheben keine Einwendungen.

2.4. Amt für Ländliche Entwicklung, Schreiben vom 01.08.2022

- 2.4.1. Gegen den Bebauungsplan-Entwurf 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.

2.5. Ferngas Nordbayern (pledoc), Schreiben vom 08.07.2022

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

2.6. Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 25.07.2022

- 2.6.1. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird beabsichtigt, auf einem Geltungsbereich von 0,64 ha private und öffentliche Grünflächen im Innenort von Grafenheinfeld am ehemaligen Dorfgraben auszuweisen. Die Grundstücke liegen vorwiegend im privaten Besitz. Ziel der Planung sind die rechtliche Klarstellung von Nutzungsmöglichkeiten der betreffenden Grundstücke sowie die Sicherung ökologisch wertvoller Flächen, die der Frischluftentstehung und der Kühlung des Siedlungsgebietes dienen sollen.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange gegen den Bauleitplanentwurf nach Prüfung im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und der Berücksichtigungspflicht nach Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLPIG in Verbindung mit dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP3) keine Einwendungen.

Die vorliegende Planung entspricht dem Ziel BI 3.1.4 RP3, wonach im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insb. in den Gemeinden des Verdichtungsraums Schweinfurt, die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschl. wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden soll.

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. Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Schreiben vom 25.07.2022

2.7.1. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird beabsichtigt, auf einem Geltungsbereich von 0,64 ha private und öffentliche Grünflächen im Innenort von Grafenrheinfeld am ehemaligen Dorfgraben auszuweisen. Die Grundstücke liegen vorwiegend im privaten Besitz. Ziel der Planung sind die rechtliche Klarstellung von Nutzungsmöglichkeiten der betreffenden Grundstücke sowie die Sicherung ökologisch wertvoller Flächen, die der Frischluftentstehung und der Kühlung des Siedlungsgebietes dienen sollen.

Der regionale Planungsverband „Main – Rhön“ nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem Bauleitplanentwurf wie folgt Stellung: Es werden keine Einwendungen erhoben.

Die vorliegende Planung entspricht dem Ziel BI 3.1.4 RP3, wonach im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insb. in den Gemeinden des Verdichtungsraums Schweinfurt, die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschl. wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden soll.

2.8. IHK, Schreiben vom 02.08.2022

2.8.1. Hinsichtlich der durch die IHK- Würzburg-Schweinfurt zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft haben wir keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

2.9. Bergamt Bayreuth, Schreiben vom 08.07.2022

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

2.10. Landratsamt - Immissionsschutz, Schreiben vom 27.07.2022

2.10.1. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Gebiets und der damit verbundenen Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung und Nutzung sind keine weiteren Ergänzungen aus Sicht des Immissionsschutzes veranlasst.

2.11. Handwerkskammer für Unterfranken, Schreiben vom 18.07.2022

2.11.1. Keine Einwendungen.

- 2.12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 21.07.2022
- 2.12.1. Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenweg“ der Gemeinde Grafenrheinfeld haben wir keine Einwände oder Bedenken.
- 2.13. Landratsamt – Unt. Naturschutzbehörde, Schreiben vom 29.07.2022
- 2.13.1. Die untere Naturschutzbehörde nimmt zu den Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:
Mit der vorliegenden Planung besteht von hiesiger Seite Einverständnis. Die Gemeinde Grafenrheinfeld hat alle naturschutzfachlichen Hinweise zum Bebauungsplan „Finkenweg“ zum Bestandteil der aktuellen Planung gemacht, was von Seiten des Naturschutzes und der Landschaftspflege positiv zur Kenntnis genommen wird.
- 2.14. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 27.07.2022
- 2.14.1. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme 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.
- 2.15. Telekom, Schreiben vom 13.07.2022
- 2.15.1. Gegen den Bebauungsplan „Gartenweg“ der Gemeinde Grafenrheinfeld haben wir keine Einwände.

3. BEDENKEN UND ANREGUNGEN HABEN VORGEBRACHT:

- 3.1. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt, Schreiben vom 04.07.2022
- 3.1.1. Das WSA betreibt im Ortskern Grafenrheinfeld eine Grundwassersenkungsanlage (GSA) bestehend aus einer Sickerrohrleitung und 3 Pumpwerken sowie Nebenanlagen.
Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenweg“ 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. Ein Einfluss auf den Betrieb der GSA wird nicht erwartet.
Dennoch bitte um Beachtung folgenden Punktes:
Durch die baulichen Veränderungen im Ortskern von Grafenrheinfeld dürfen keine negativen Auswirkungen auf den Betrieb der Grundwasserabsenkungsanlage (GSA) entstehen.
Bitte mich am weiteren Verfahren beteiligen bzw. Um Zusendung des endgültig festgesetzten Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag: Der Anregung gefolgt und die Hinweise zur Kenntnis genommen und bei konkreten Bauvorhaben im Ortskern beachtet.

Der Träger wird am weiteren Verfahren beteiligt und erhält eine Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

3.2. ZV Wasserversorgung Rhön-Maintal, Schreiben vom 20.07.2022

3.2.1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch den Zweckverband geprüft.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird zur Trinkwasserversorgung der östlich angrenzenden Bebauung sowie für die Trinkwasserversorgung der näheren Umgebung im Umkreis von 100 – 200m im bisherigen Umfang benötigt.

Der bisherige Platzbedarf für die Anlagen der Rhön-Maintal-Gruppe ist hier auf Dauer sicherzustellen.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird gefolgt. Es ist nicht beabsichtigt Veränderungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

3.3. Landratsamt - Bauamt, Schreiben vom 05.08.2022

3.3.1. Die Höhe der Einfriedungen wird unter Ziffer A3a Grünordnung geregelt. In der Begründung wird die Einfriedungshöhe jedoch unter Ziffer 3.2 Maß der baulichen Nutzung aufgeführt. Um Überprüfung und Überarbeitung wird gebeten.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Begründung überarbeitet.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

3.3.2. Die Belange der 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 privaten 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 teilweise gefolgt. Festzuhalten ist jedoch, dass die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten privaten Grundstückflächen derzeit unbebaut sind und auch grundsätzlich nicht bebaut werden können, da sie nicht unter § 34 BauGB fallen. Insofern wird durch den Bebauungsplan eine Baumöglichkeit nicht wesentlich eingeschränkt, weil sie zuvor jedenfalls auch nicht bestand. Die privaten Eigentümerinteressen werden bereits insoweit berücksichtigt,

als die gegenwärtigen Nutzungen weiter erlaubt bleiben und zudem auch in den Festsetzungen aufgegriffen und abgesichert werden. Nutzungsinteressen, für die bislang weder eine Absicht formuliert noch ein etwaiger Bauantrag gestellt war, genießen keinen besonderen Schutz. Der wirtschaftliche Vertrauensschutz wird über die §§ 39 ff. BauGB gewährt, wobei hier keiner der dort beachtlichen Fälle einschlägig ist. Die privaten Grundstücke werden auch nicht entwertet, weil die zu beachtenden wertbildenden Grundlagen sich nur aus den tatsächlich möglichen Nutzungen und nicht etwas aus Nutzungsvorstellungen herleitet, die nach bestehender Baurechtslage (§ 35 Abs. 2 BauGB) nicht zulässig sind. Die umfassende Dokumentation zu den vorgetragenen Einwendungen erfolgt im Rahmen der Abwägung der jeweiligen privaten Einwendungen (s.u.).

Abstimmungsergebnis: 10: 2

3.4. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 04.08.2021

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

Wir haben unsere Gasleitung im beigegeführten 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. Der Plan ist nur für Planungszwecke geeignet.

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.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Nahbereich unserer Versorgungsleitung ist eine Leitungsauskunft durch unser Planauskunftsportal ([www.bayernwerk-netz.de, energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://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.

Eine Nachrüstung der noch fehlenden Erdgashauseschlüsse bzw. eine Erweiterung des Gasnetzes erfolgt bei ausreichender Kundenakzeptanz. Aus diesem Grunde bitten wir Sie, uns über die weiteren Planungen, den Baubeginn sowie über die Vergabe der Tief- und Straßenbauarbeiten auf dem Laufenden zu halten.

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. Der Träger wird im weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

3.5. Anonymisiert, Schreiben vom 05.08.2022

3.5.1. Sehr geehrte Damen und Herren,
als Eigentümer der Flurstücke 125/2 und 127 bin ich von der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen und möchte mit diesem Schreiben die Möglichkeit nutzen, meine Bedenken und vor allem meine begründeten Einwände bzgl. der neuen Satzung anzumelden.
Obwohl Sie als Gemeinde gem. § 3 I, II i.V.m. § 4 BauGB korrekt den neuen Plan angekündigt und öffentlich zur Einsicht gegeben haben, weist die Begründung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes deutliche Lücken auf.

Beschlussvorschlag: Der Einwendung wird nicht gefolgt. Der Flächennutzungsplan entfaltet als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Verbindlichkeit gegenüber dem Bürger bzw. bodenrechtliche Wirkung. Gleichwohl sind auch die privaten Interessen der Grundeigentümer im betroffenen Änderungsbereich des Flächennutzungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies ist vorliegend geschehen.
Die privaten Grundstücke, die vom Änderungsbereich des Flächennutzungsplans betroffen sind, sind derzeit nicht qualifiziert bebaut. Es bestehen nur solche baulichen Anlagen, die einer Gartennutzung zugerechnet werden kann. Der Bebauungsplan Gartenweg, der insoweit den Flächennutzungsplan konkretisiert, verlangt auch nicht die Beseitigung dieser baulichen Anlagen oder die Aufgabe der bisherigen gärtnerischen Nutzung.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

3.5.2. Als langjährige Bewohner der Gemeinde Grafenrheinfeld wissen wir unser Ökosystem und dessen Pflege und Erhalt durchaus zu schätzen. Statt uns jedoch offen und ehrlich Ihre Bedenken und Überlegungen mitzuteilen und so zu einer zufriedenstellenden Einigung auf beiden Seiten zu gelangen, legen Sie uns einen fertigen von Ihnen beschlossenen Entwurf vor & begründen diesen mit dem Erhalt eines historischen Ortskernes und dem Umweltschutz.
Hierdurch wird aber eindeutig, dass durch das Grundgesetz geschütztes Eigentumsrecht verletzt, ja regelrecht übergangen. Gemäß § 14 GG steht es jedem Eigentümer einer Sache zu, mit der Sache nach Belieben zu verfahren und andere von jeder Einwirkung auszuschließen. Die Einschränkungen bzw. neuen Vorschriften und die Änderung des Flächennutzungsplanes setzen dieses Recht jedoch komplett außer Kraft. Zulässig ist nach § 14 III GG ein Eingriff nur in Ausnahmefällen zum Wohle der Allgemeinheit und darf nur durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt.
Diese besagte Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit UND der Beteiligten, also den Eigentümern zu bestimmen, was mich zu meinem nächsten Punkt bringt.

Beschlussvorschlag: Der Einwendung wird nicht gefolgt. Der Flächen-

nutzungsplan entfaltet als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich keine bodenrechtliche Wirkung, weshalb bereits kein Eingriff in das Eigentumsgrundrecht vorliegt.

Der Bebauungsplan Gartenweg, der auf der Änderung des Flächennutzungsplans aufbaut, regelt die künftige bodenrechtliche Nutzungsmöglichkeit für die planbetroffenen Grundstücke. Hierbei handelt es sich um eine grundsätzlich zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums. Die Befugnis des Eigentümers, mit einer Sache nach seinem Willen zu verfahren, besteht nur im Rahmen des z.B. durch die Festsetzungen bestimmten Rahmens.

Eine Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG findet schon deshalb nicht statt, weil ausgeübte Nutzungen, soweit sie Bestandsschutz haben, unberührt bleiben. Auch ist hier kein Vertrauensschutztatbestand gegeben, der nach §§ 39 ff. BauGB eine Entschädigung erfordert. Die Eigentümerinteressen sind gleichwohl im Rahmen der Bauleitplanung gerecht abzuwägen, was auch erfolgt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

- 3.5.3. Obwohl die Gemeinde eine Änderung des Flächennutzungsplanes in dem Wissen durchsetzen möchte, dass dies ein klarer Nachteil für alle betroffenen Flurstücks-Eigentümer darstellt, sind uns hier weder bauliche Ausgleichsflächen noch eine finanzielle Entschädigung angeboten worden.

Beschlussvorschlag: Der Einwendung wird nicht gefolgt. Bauliche Nutzungen, die Bestandsschutz haben, werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Nutzungsvorstellungen wie z.B. eine Bebauung sind, da derzeit die Grundstücke einen sog. „Außenbereich im Innenbereich“ darstellen, grundsätzlich nicht begründet. Der Bebauungsplan Gartenweg stellt das für die Zukunft klar, weshalb es hier (unabhängig davon, dass die Voraussetzungen nach §§ 39 ff. BauGB nicht gegeben sind) keiner Entschädigung bedarf.

Abstimmungsergebnis: 9 : 3

- 3.5.4. Ihr geplanter Eingriff in die Satzung setzt die Wertigkeit der besagten Grundstücke enorm herab, da Gartenfläche selbstverständlich um einiges weniger wert ist als Baufläche.

Insgesamt handelt es sich um ca. 6400qm Fläche, von denen jedoch nur etwa ein Drittel der Gemeinde gehört, also öffentlich ist. Neben der Frage, wie Sie darauf kommen, dass Sie neben Ihrer ca. 2000qm auch über die anderen zwei Drittel Privateigentum bestimmen, wurde ich gerne wissen, wo Sie festgehalten haben, dass Ihr offizieller Verwaltungsbereich -also das eine Drittel- nicht ausreicht, um Ihrem betonten Ziel des Umweltschutzes gerecht zu werden.

Beschlussvorschlag: Der Einwendung wird nicht gefolgt. Die „Wertigkeit“ der Grundstücke bestimmt sich u.a. nach ihrer bauplanungsrechtlichen Einordnung. Da die Grundstücke schon derzeit kein Bauland darstellen (Außenbereich im Innenbereich), kommt ihnen auch nicht der Wert

eines Baulandes zu.

Die Planungshoheit der Gemeinde erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet, auch soweit es im Eigentum Privater steht. Die Gemeinde bestimmt die städtebauliche Ordnung und kann insoweit auch durch Bauleitplanung klarstellen, dass ein (bisheriges) Außenbereichsgrundstück künftig nicht bebaubar ist, sondern einer (öffentlichen oder privaten) Grönnutzung unterliegt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

3.5.5. Laut § 1a BauGB beinhalten die Vorschriften zum Umweltschutz, „mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen“. Nichts anderes wollen wir auch. Aber anstatt eventuelle Bauvorhaben, Umänderungen der vorhandenen Anlagen oder andere Bauplanungen zuerst anzuhören, um danach zu entscheiden, ob es gegen Vorschriften oder Auflagen zum Erhalt des Ökosystems verstößt, geben Sie uns dazu durch die neue Satzung von Anfang an keine Chance.

Des Weiteren stellt sich mir bei näherer Betrachtung der Grenzlinie des Geltungsbereichs die Frage, nach welchen Kriterien der Verlauf der Linie gezogen wurde. Aufgrund des „Zickzack“-Verlaufes der Grenzlinie erscheint der ganze Beschluss doch recht willkürlich zu sein. Während manche Eigentümer kaum etwas verlieren oder benachteiligt werden, fällt bei den meisten Anrainern dadurch viel wertvolle und potenzielle Baufläche weg. Wo bleibt da der Gleichheitsgrundsatz? Inwiefern können Sie hier noch von Verhältnismäßigkeit sprechen?

Beschlussvorschlag: Der Einwendung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Grafenrheinfeld wendet das Flächenspargebot im Rahmen ihrer Bauleitplanung generell in der gesetzlich geforderten Weise an. Dem steht nicht entgegen, dass andere städtebauliche Belange (z.B. innerörtliches Grün, Ortsbild) ebenso Berücksichtigung finden. Im Rahmen der Planungshoheit kann die Gemeinde auch bestimmen, dass teilweise widerstreitenden Belangen auch dadurch Rechnung zu tragen, dass einem Ort der eine Belang und an einem anderen Ort der andere Belang vorrangige Berücksichtigung findet.

Im Rahmen der Planungshoheit bestimmt die Gemeinde auch den Geltungsbereich der jeweiligen Bauleitpläne. Im Bereich des Gartenwegs ist es sachgerecht, diesen auf den Bereich zu erstrecken, der derzeit nicht bebaut ist und dem sog. „Außenbereich im Innenbereich“ zufällt. Dies ist nicht willkürlich, sondern dem Planungsziel geschuldet, welches die Freihaltung dieses Bereichs von einer Bebauung zu Gunsten einer (öffentlichen und privaten) Grönnutzung abzusichern. Damit soll auch das historische Ortsbild sichtbar bleiben.

Der Gleichheitsgrundsatz fordert insoweit nicht, an jeder Stelle des Gemeindegebietes die gleichen planerischen Zielsetzungen zu verfolgen. Die städteplanerische Gestaltungsaufgabe verlangt in aller Regel, dass das Gemeindegebiet unterschiedlichen Nutzungen zugeführt wird, was denotwendig dazu führt, dass an einer Stelle andere Abwägungen und Festsetzungen erfolgen als an anderer Stelle.

Abstimmungsergebnis: 11 : 1

- 3.5.6. Darüber hinaus erscheint Ihr Argument „Erhalt des historischen Kerns“ doch etwas überspitzt, da man mit einem Blick auf die Flächennutzungs- und Bebauungspläne schnell erkennen kann, dass auch der besagte historische Ortsteil mittlerweile erheblich bebaut ist und die freien Flächen ähnlich herausstechen wie Locher in einem Schweizer Käse.

Beschlussvorschlag: Der Einwendung wird nicht gefolgt. Das der Planung insoweit zugrundeliegende Ziel ist darauf gerichtet, dass der historische Ortsrand „sichtbar“ bleibt. Dem steht nicht entgegen, dass auch im historischen Ortskern Bebauung möglich ist und durchgeführt wird.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

- 3.5.7. Abgesehen davon zeichnet sich zunehmend ein Widerspruch in der Grafenrheinfelder Politik ab. Wie kann es sein, dass mit dem Bau des neuen Edeka Centers vor der Mainbrücke tausende Quadratmeter Natur und Landwirtschaft vernichtet werden, aber gleichzeitig im Gartenweg das Argument des Schutzes der ökologischen Vielfalt herangezogen wird, um dort auch nur leichte Veränderungen bzgl. der Bebauung zu verbieten? Das macht doch keinen Sinn.

Beschlussvorschlag: Der Einwendung wird nicht gefolgt. Die Anforderungen der gerechten Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange sowie die Einhaltung des § 1a BauGB gilt für alle Bauleitpläne gleichermaßen. Die konkreten Ergebnisse können gleichwohl erheblich unterschiedlich ausfallen. Der von der Gemeinde erkannte Bedarf nach einem Einkaufsmarkt stellt völlig andere Anforderungen als der Erhalt innerörtlicher Grünflächen. Dies stellt daher keinen Widerspruch dar.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

- 3.5.8. Zu guter Letzt mochte ich auf Ihr Argument der Frischluftschneise eingehen, das Sie unter anderem als Erklärung Ihres Beschlusses heranziehen.

Ich habe die Begründung dieser Notwendigkeit nicht aus Ihrer erarbeiteten Fassung herauslesen können, geschweige denn die Tatsache bzw. den Nachweis, dass eine solche Schneise in genau diesem Teil unserer Gemeinde erforderlich ist. Worauf stützt sich diese These? Ein Gutachten oder eine Untersuchung diesbezüglich wurde hier bestimmt Licht ins Dunkle bringen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorliegende Planung entspricht dem Ziel BI 3.1.4 RP3, wonach im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insb. in den Gemeinden des Verdichtungsraums Schweinfurt, die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschl. wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden soll. Diese Ziele sind zu beachten. Ein entsprechendes Gutachten ist dazu nicht erforderlich.

Zudem wird in der Begründung nicht von einer Frischluftschneise gesprochen

Zitat Begründung: „Die Gemeinde verschließt sich damit nicht dem städ-

tebaulichen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, vielmehr gibt sie hier in der Abwägung zwischen diesem Ziel und den ökologischen und ortsgestalterischen Zielen letzteren den Vorrang, da gerade diese innerörtlichen Freiflächen künftig einen vermehrten Beitrag zur Frischluftentstehung und Kühlung von Siedlungsflächen beitragen müssen.“

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

3.5.9. Ich bin mir sicher, wir sind einer Meinung, wenn ich behaupte, dass gelebte Demokratie anders aussieht als Ihre Vorgehensweise hier. Allein die Tatsache, dass keiner der betroffenen Anrainer aktiv an Ihrem Beschluss beteiligt wurde, ist kaum vertretbar. Lediglich im Internet und Amtsblatt wurde der neue Flächennutzungsplan hochgeladen und erwähnt, jedoch ist keiner der Eigentümer persönlich angesprochen worden.

Beschlussvorschlag: Der Einwendung wird nicht gefolgt. Die Bauleitplanung verlangt nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB in besonders qualifizierter Weise eine Öffentlichkeitsbeteiligung sowie über das Abwägungsgebot die Berücksichtigung auch aller privaten Belange. Eine individuelle Ansprache einzelner Bürger ist weder vorgesehen noch gefordert.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vorgelegte Bebauungsplan „Gartenweg“

1. Gegen das vom Grundgesetz geschützte Recht auf Eigentum verstößt
2. Keinen Ausgleich für die verlorengegangene Wertigkeit der Grundstücke an die Eigentümer vorsieht
3. Willkürlich erstellt worden ist und somit den Gleichheitsgrundsatz verletzt
4. Dem Verhältnismäßigkeitsgebot zuwiderläuft.

Ich bin nicht abgeneigt, bei einem Ortstermin, nach einer Lösung zu suchen, die sowohl die Interessen der Gemeinde berücksichtigt, als auch meinen Vorstellungen entspricht.

Für eventuelle Fragen, Verbesserungsvorschläge und Terminabsprache stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag: Der Einwendung wird nicht gefolgt.

Zu 1.: Es fehlt bereits an einem Eingriff ins Eigentum (s.o.).

Zu 2.: Es liegt keine entschädigungspflichtige Enteignung vor und auch keine Ersatzpflicht nach §§ 39 ff. BauGB.

Zu 3.: Die Bauleitplanung beachtet alle gesetzlichen Anforderungen und ist erforderlich.

Zu 4.: Die Bauleitplanung erfolgt in gerechter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange und ist daher auch verhältnismäßig.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

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: 10 : 2

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 13 anwesend.

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

Gemeinde Grafenrheinfeld, 26. Oktober 2022

Andrea Ullrich
Geschäftsleitung