Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Untermerzbach am 04. November 2019
Sämtliche 12 + 1 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren hiervon 12 + 1 Mitglieder.
Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

93.

Vollzug der Baugesetze; Ergänzungs-(Einbeziehungs-)Satzung für den Gemeindeteil Gereuth; Würdigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

a)Sachverhalt:

Bürgermeister Dietz verwies auf die im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 29.05.2018 (in digitaler Form gem. § 4a Abs. 4 BauGB) eingebrachten Anregungen und Bedenken.

Der Gemeinderat der Gemeinde Untermerzbach nimmt von dem Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingebrachten Anregungen und Bedenken am 04.11.2019 Kenntnis.

Von den 7 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben alle geantwortet.

Folgende Träger öffentlicher Belange erklärten sich mit der Bauleitplanung einverstanden:

- *Deutsche Telekom, Memmelsdorfer Str. 209a, 96052 Bamberg*
- *Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Postfach 5540, 97005 Würzburg*
- *Bayernwerk Netz GmbH, Luitpoldstr. 51, 96052 Bamberg*
- *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ignaz-Schön-Str. 30, 97421 Schweinfurt*

Nachstehende Stellungnahmen enthielten Anregungen bzw. Hinweise und Bedenken:

- *Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Postfach 1820, 97685 Bad Kissingen*
- *Landratsamt Haßberge, Am Herrenhof 1, 97437 Haßfurt*
- *Regierung von Unterfranken, Postfach 6349, 97013 Würzburg*

Bei der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB ging mit Datum vom 10.07.2019 ein Schreiben der Familie [redacted], Gereuth [redacted], 96190 Untermerzbach ein.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden wie folgt behandelt:

Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Postfach 1820, 97685 Bad Kissingen, 16.07.2019

Anregung:	**Zwischenbeschluss: einstimmig**
1.Bedarf: Es wird verwiesen auf die Stellungnahmen vom 20.07.2017, bzw. 29.01.2019 und den genannten Bedenken bezüglich des fehlenden Bedarfsnachweises und aufgrund des befürchteten Zersiedelungsansatzes wegen des Freihaltens des Flurstücks Nr. 40. In Verbindung mit der Bindungswirkung der Ziele und	Eine Bilanzierung der Flächenpotentiale, wurde seitens der Gemeinde Untermerzbach im Rahmen ihres Flächenmanagements in den Jahren 2015 und 2019 erstellt. Hierzu wurden Eigentümer von Leerständen, bzw. Baulücken in Gereuth zur Verkaufsbereitschaft befragt (Ausführliche Beschreibung beiliegend)

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird hiermit beglaubigt.

Untermerzbach, 07.11.2019 .....(Maier)

Grundsätze der Raumplanung (...) wird daher festgestellt: Ein Nachweis des tatsächlichen Bedarfs fehlt nach wie vor. Es wird um Bilanzierung, bzw. Gegenüberstellung vorhandener Flächenpotentiale und der Nachfrage gebeten. Bei Nichtverfügbarkeit vorhandener Innenentwicklungspotentiale ist aufzuzeigen, welche Initiativen bzw. Aktionen unternommen wurden, um festzustellen, dass Flächenreserven nicht genutzt werden können bzw. dass keine weiteren Baulücken durch eine Bevorratung privater Baugrundstücke entstehen. Abgesehen von der vorrangigen Nutzung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Bedenken werden nur zurückgezogen, wenn ein Bedarf detailliert und nachvollziehbar nachgewiesen werden kann.	Im Ergebnis verbleiben lediglich fünf Flächen, für die eine Bebauung kurz oder mittelfristig denkbar sind, alle im Bereich der Ergänzungssatzung (Fl.-Nr. 211, 181/182). Die Parzellen auf Fl.-Nr. 396 stehen nicht zur Verfügung, solange auf dem Grundstück Landwirtschaft betrieben wird. Die Gemeinde verweist mit dieser Vorgehensweise auf ihr strategisch langfristiges Vorgehen. Die von der Gemeinde beabsichtigte Bereitstellung von Bauflächen bezieht sich ausschließlich auf erfolgte Anfragen von Gereuther Bürgern, die im Ort bleiben möchten. Ein Verweis auf eventuell verfügbare Bauflächen in anderen Ortsteilen würde daher zu einer keinesfalls erwünschten Abwanderung der Bürger führen.
2. Ortsabrundung: Mit den Teilflächen auf den Fl.-Nrn. 211 und 396 besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Planung im Bereich Fl.-Nr. 182 (und 181 TF) stellt eine „zusammenhanglose Erweiterung in die Landschaft" dar. Es wird empfohlen, eine Bebauung der Fl.-Nr. 40 vorzuziehen, zumal die Fläche im Rechtsgültigen FNP als Mischfläche festgesetzt ist.	Entsprechend der Erhebung der leerstehenden Wohnhäuser im Rahmen des Leerstandsmanagements / Fortschreibung der Flächenmanagementdatenbank hat sich ergeben, dass im Jahr 2015 im Gemeindegebiet noch 23 Wohnhäuser als leerstehend und 39 Wohnhäuser mit Leerstandsrisiko bewertet wurden. Diesen stehen im Jahr 2019 insgesamt 22 Häuser als leerstehend und lediglich 13 mit Leerstandsrisiko gegenüber. Als Gründe für den Rückgang der mit Leerstandsrisiko behafteten Anwesen wurden insbesondere Übernahme durch Familienangehörige oder Verwandte und die Vermietung der Anwesen an Wohnungssuchende ausgemacht. Ein geringer Teil wurde anderweitiger Nutzungen zugeführt. Im Gemeindeteil Gereuth ist derzeit ein Wohngebäude leerstehend. Hierzu hat die Gemeinde ein erfolgreiches Förderprogramm zur Nutzung vorhandener innerörtlicher Bausubstanz, welches seit 2012 besteht, eingeführt. Dem gegenüber muss jedoch auch die Gemeinde Untermerzbach denjenigen entgegenkommen, welche einen Neubau auf einem Baugrundstück anstreben. Im Jahr 2019 wurden die Baulücken im Gemeindebereich Untermerzbach erhoben und die Eigentümer gebeten, sich zur Verkaufsbereitschaft zu äußern. Als Ergebnis ist festzustellen, dass nach amtlichen Lageplänen 72 Baulücken vorhanden sind. Hiervon stehen jedoch nur 15 zum Zwecke der Bebauung zur Verfügung. Von den 15 zur Verfügung stehenden Flächen sind wiede-

---

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird hiermit beglaubigt.

Untermerzbach, 07.11.2019 **.....(Maier)**

rum lediglich 11 im Eigentum der Gemeinde (einschließlich 4 Flächen, die in der Ergänzungssatzung Gereuth mit ausgewiesen werden).

Ortsteil	Baulücken	Erklärte Verkaufsbereitschaft
Untermerzbach	32	7
Memmelsdorf	19	2
Obermerzbach	0	0
Hemmendorf	0	0
Gleusdorf	1	0
Buch	4	1
Wüstenwelsberg	0	0
Gereuth	16	5
Gesamt	72	15

Die Flur-Nr. 182 wurde somit von der Gemeinde Untermerzbach erworben, um Gereuther Bauwilligen Bauland zur Verfügung zu stellen.

Für das Grundstück der Flur-Nr. 40 besteht derzeit seitens der Eigentümer eine anderweitig geplante Nutzung (Tierhaltung).

Somit verbleiben im Ortsteil Gereuth 5 Flächen, für die eine Bebauung kurz- und mittelfristig denkbar ist. Hiervon liegen alle 5 im Bereich der Ergänzungssatzung. Ein weiteres Grundstück in der Ergänzungssatzung, die Flur-Nr. 396 (Teilfläche) wird, solange der Eigentümer hierauf Landwirtschaft betreibt, ebenfalls nicht veräußert. Die durch die Gemeinde in der Satzung dennoch einbezogenen Flächen sind ein Indiz dafür, dass die Einbeziehungssatzung strategisch ausgerichtet ist, um langfristig den künftigen Bedarf im Ortsteil Gereuth zu decken.

Die geplante Bebauung der Flur-Nr. 182 stellt unter Beibehaltung der hinterliegenden Grünfläche auf Flur-Nr. 40 keine zusammenhanglose Erweiterung dar, da die vorhandene bauliche Struktur des Ortes ringförmig geschlossen wird. Es besteht keinerlei Gefahr der Erweiterung in die freie Landschaft.

Landratsamt Haßberge, Am Herrenhof 1, 97437 Haßfurt, Mail vom 15.07.2019 / 24.01.2019

Anregung: Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass in der Sitzung vom 01.04.2019 keine Abwägung der Stellungnahme vom 24.01.2019 erfolgte. Die Stellungnahmen lauten wie folgt: Baurecht (siehe Schreiben 24.01.2019)	**Zwischenbeschluss: einstimmig** Die textlichen Festsetzungen bzgl. Art und Maß der zulässigen Nutzung werden wie folgt geändert: Grundflächenzahl, Maß der maximal überbaubaren Fläche GRZ = 0,35.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird hiermit beglaubigt.

Untermerzbach, 07.11.2019 **.....(Maier)**

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Untermerzbach am 04. November 2019
Sämtliche 12 + 1 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren hiervon 12 + 1 Mitglieder.
Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird nur für Wohngebäude festgelegt. Da in einem Mischgebiet auch Geschäfts- oder Bürogebäude zulässig sind, sollten hier ebenfalls Höhenfestsetzungen getroffen werden. Die farbliche Darstellung der Eingrünung in die freie Landschaft ist unterschiedlich. In den Verfahrensvermerken sollte der Tag der ortsüblichen Bekanntmachung ergänzt werden. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.	Geschossflächenzahl, Maß der maximal zulässigen Geschossfläche GFZ = 0,7. Zulässig ist ein Vollgeschoss + Dachgeschoss. Der Keller darf zum Vollgeschoss werden, wenn das Gelände dies ergibt. Die zulässige Firsthöhe ab Oberkante fertiger Fußboden wird mit 8,0 m festgelegt. Die zulässige Höhe Fertigfußboden EG darf maximal 30 cm über Oberkante Straße mittig des Baugrundstückes sein. Bei der Flur-Nr. 211 ergibt sich die zulässige Höhe ab Oberkante bestehendes Gelände. Die farbliche Darstellung der Eingrünung in die freie Landschaft wird entsprechend korrigiert Die Verfahrensvermerke werden entsprechend korrigiert.
Kreisbaumeister (...) Es wird darauf hingewiesen, dass bei Carports ohne Stauraum auf das Sichtfeld zu achten ist.	Ein Hinweis bezüglich des Sichtfelds bei Carports ohne Stauraum wird ergänzt.
Immissionsschutz (...) Es wird darauf hingewiesen, dass in eng bebauten Wohngebieten der Einsatz von Wärmepumpen vor allem während der sensiblen Nachtzeit ein Problem darstellen kann. Auf ein entsprechendes Informationsblatt des Landesamtes für Umwelt wird verwiesen. Es sind möglichst lärmarme Typen an gut abgeschirmten Standorten aufzustellen.	Die Bauwerber werden im Rahmen der Bauantragsverfahren auf die Problematik hingewiesen.
Da die geplanten Ergänzungsflächen von landwirtschaftlichen Flächen umgeben sind, haben die Bauwerber mit entsprechenden Emissionen zu rechnen. Sofern in den Hallen auf Fl.-Nr. 257 lärmerzeugende Tätigkeiten durchgeführt werden, könnten diese in Zukunft eingeschränkt werde, da neue schutzwürdige Räume an die Gebäude heranrücken.	Die Bauwerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im dörflichen Umfeld mit derartigen Emissionen zu rechnen ist. Bei den angesprochenen Hallen handelt es sich um landwirtschaftliche Lagerhallen.
Sofern keine Einschränkungen der umgebenden Bebauung erfolgen und keine Änderung der Immissionssituation zu erwarten sind, bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.	
Wasserrecht (...) Es bestehen keine Einwände, das anfallende Schmutzwasser ist der Kanalisation zuzuführen.	Das Einverständnis wird begrüßt.
Naturschutz (siehe Schreiben vom 15.07.2019)	

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird hiermit beglaubigt.

Untermerzbach, 07.11.2019 .....(Maier)

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Untermerzbach am 04. November 2019
Sämtliche 12 + 1 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren hiervon 12 + 1 Mitglieder.
Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Die Einbeziehungssatzung wurde grundsätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde, Frau Rether, abgesprochen.	Wird zur Kenntnis genommen, bzw. entsprechend berücksichtigt.
Eingriffsregelung Mit der Abarbeitung der Eingriffsregelung besteht Einverständnis. Die auf Fl.-Nr. 391 angerechnete Ausgleichsfläche ist als solche darzustellen und ins Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.	
Eingrünung der Bebauung Im Text ist der Begriff „öffentliche Pflanzgebote" in „Pflanzgebot auf Fläche in öffentlichem Eigentum" zu ändern In der Pflanzenauswahlliste ist die fremdländische „Rosa multiflora" durch die heimische Weinrose zu ersetzen (Rosa rubiginosa)	Die genannte Fläche wird entsprechend dargestellt und gemeldet.
Die Pflanzung des Hausbaums unter 1.5 ist durch die Konkretisierung „hochstämmiger Obstbaum" oder „heimischer Laubbaumhochstamm" zu ergänzen.	Die genannten Änderungen und Ergänzungen, bzw. Konkretisierungen werden übernommen.
Vermeidungsmaßnahmen In den Festsetzungen ist zu übernehmen, dass der Wurzelbereich bestehender Gehölze während der Bauphase mit Bretterverschalungen, bzw. Absperrrungen zu sichern ist (Punkt 1.5)	Die textlichen und zeichnerischen Plankorrekturen werden in Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Legende übernommen.
Artenschutz Das Ende der Bewirtschaftungsruhe bezüglich der Schutzmaßnahmen für den dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling auf den Flurnummern 211 und 391 ist vom 15.08. bis zum 15.09. zu verlängern, da die Eier und Raupen sonst mit der Mahd entfernt werden würden.	Der zwingende Schutz der Wurzelbereiche bestehender Pflanzen während der Bauphase wird in die Festsetzungen unter 1.5 übernommen.
Die artenschutzrechtliche Bauzeitenbeschränkung auf Fl.-Nr. 182 und 211 kann nur entfallen, wenn die Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 391 angelegt ist und angenommen wird. Dies ist durch Monitoring zu überprüfen und durch einen Kurzbericht darzustellen.	Die Verlängerung der Bewirtschaftungsruhe wird berücksichtigt, die Festsetzungen in der Planzeichnung und den sonstigen Unterlagen werden korrigiert. Ein Monitoring zum Nachweis der Annahme der Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 391 ist jeweilig im Sommer der folgenden Jahre zu überprüfen und durch einen Kurzbericht zu dokumentieren.

Regierung von Unterfranken, Postfach 6349, 97013 Würzburg, Mail vom 15.07.2019

Anregung:	**Zwischenbeschluss: einstimmig**
Die Anregungen und Bedenken entsprechen wörtlich den Ausführungen des Regionalen Planungsverbands Main-Rhön vom 16.07.2019	Auf die Beschlussvorschläge zum Schreiben des Regionalen Planungsverbands Main-Rhön wird verwiesen.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird hiermit beglaubigt.

Untermerzbach, 07.11.2019 **.....(Maier)**

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Untermerzbach am 04. November 2019
Sämtliche 12 + 1 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren hiervon 12 + 1 Mitglieder.
Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Familie [redacted] Gereuth [redacted] 96190 Untermerzbach, Schreiben vom 10.07.2019

Anregung: 1.1 Ausgangssituation Der Untermerzbacher Ortsteil Gereuth liegt in landschaftlich attraktiver Lage am Fuße eines Höhenzuges im Westen des Gemeindegebietes von Untermerzbach. Die Siedlungsstruktur spiegelt noch deutlich den Charakter des früheren, in Jahrhunderten gewachsenen Bauerndorfes wieder. Die jüngeren, seit den 1950er Jahren entstandenen Häuser fügen sich überwiegend harmonisch in das Ortsbild ein. Mit dem barocken Schloss und den angrenzenden Gebäuden verfügt der Ort über ein einmaliges, auch überregional bedeutendes historisches Bauensemble. Gereuth besteht aktuell aus rund 50 Wohnhäusern. Gegenwärtig sind im Ort weder ein Siedlungs- druck noch ein Mangel an Bauflächen erkennbar. Laut einer im Jahr 2014 vom Statistischen Landesamt vorgenommenen Berechnung („Demographiespiegel für Bayern") wurde für die Gemeinde Untermerzbach bis zum Jahr 2028 ein geringfügiges Bevölkerungswachstum von 1,6 Prozent prognostiziert. Entgegen dieser Vorhersage ist bislang ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl festzustellen (3. Quartal 2014: 1.699 Einwohner; 3. Quartal 2018: 1.691 Einwohner), weshalb eher von einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2028 auszugehen ist. Die Entwicklung der Bevölkerung in der Gemeinde Untermerzbach entspricht damit derjenigen in der gesamten Region, die als „abnehmend" beschrieben wird.	**Zwischenbeschluss: einstimmig** Die Ausführungen der Familie [redacted] werden zur Kenntnis genommen. Generell sei jedoch anzumerken, dass jede Gemeinde bestrebt sein sollte, wie es im Schreiben ausgedrückt wird, dem Bevölkerungsrückgang, welcher in der gesamten Region als abnehmend beschrieben wird, entgegen zu wirken.
Anregung: 1.2 Inhalt der Planung Mit der vorgelegten Planung beabsichtigt die Gemeinde Untermerzbach auf drei Grundstücken (Teilbereiche der Flurstücke 182, 211 und 396) in den nördlichen Randlagen von Gereuth sieben neue Bauplätze für Wohnhäuser zu schaffen. Hinzu kommen zwei weitere Bauplätze auf dem Flurstück 40, für die mit der vorgelegten Planung „indirekt" Planungsrecht geschaffen werden soll („Im Rahmen der Ergänzungssatzung sind 7+2 Bauparzellen möglich", siehe Beschluss der Gemeinde vom 01.04.2019 zur Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön vom 29.01.2019). Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der geplanten 7+2 neuen Bauplätze würde sich die Zahl der Wohnhäuser in Gereuth von derzeit rund 50 auf 59 erhöhen (bei einer angenommenen Bebauung mit Einzelhäusern). Dies entspricht einer Zunahme um fast zwanzig Prozent. Vorgesehen für die neuen Bauplätze ist eine Mischgebietsnutzung mit einer offenen, aus Einzel- oder Doppelhäusern bestehenden Bebauung. Hierfür werden überbaubare	**Zwischenbeschluss: einstimmig** In der Ergänzungssatzung Gereuth werden auf den Flur-Nrn. 182, 211 und 396 7 Bauparzellen erfasst. Die mögliche Bebaubarkeit der Flur-Nrn. 49 und 49/1 ist nicht Umfang der Ergänzungssatzung. Die Baukörper haben sich dabei nach den Festsetzungen und den Hinweisen zu richten. Dabei ist das Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück mit der GRZ = 0,35 und der GFZ = 0,70 beschränkt. Somit ist zulässig ein Vollgeschoss (Erdgeschoss), zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Keller darf zum Vollgeschoss werden, wenn das Gelände es ergibt. Hierzu ist auch die Firsthöhe von 8,0 m ab Oberkante fertiger Fußboden EG festgesetzt. Die zulässige Höhe fertiger Fußboden darf maximal 30 cm über Oberkante Straße Mitte des Grundstückes liegen. Die Gebäudeabmessungen entsprechen auch größtenteils den bestehenden Gebäuden im Umfeld.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird hiermit beglaubigt.

Untermerzbach, 07.11.2019 **.....(Maier)**

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Untermerzbach am 04. November 2019
Sämtliche 12 + 1 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren hiervon 12 + 1 Mitglieder.
Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Grundstücksflächen (Baufelder) definiert. Pro Einzel- oder Doppelwohnhaus sollen zwei Wohneinheiten zulässig sein. Die Baukörper sollen bis zu 50 m lang sein können (siehe Bauweise, Satzungstext S. 2) und zwei Vollgeschosse umfassen können. Unter Berücksichtigung eines über das Gelände ragenden Kellergeschosses, zweier Vollgeschosse und eines teilweise zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschosses ergibt sich daraus eine mögliche Gebäudehöhe von bis zu 12 m. Aussagen zur Gebäudestellung werden nicht getroffen, so dass sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude errichtet werden können. In der Planzeichnung ist auf Flurstück 182 ein giebelständiges Wohngebäude als rechtlich nicht bindender „Vorschlag" dargestellt. In der Begründung zur Satzung wird unter Punkt 2.4 (Art und Maß der baulichen Nutzung) darauf verwiesen, dass sich „die planungsrechtliche Beurteilung [der neuen Bebauung] nach der Umgebungsbebauung bestimmt".	Aussagen zur Gebäudestellung werden nicht getroffen. Diese sind, wie die Familie [redacted] ebenfalls feststellt, als rechtlich nicht bindend, lediglich als Vorschlag dargestellt.
Anregung: 1.3 Gewähltes Planverfahren Während Flurstück 182 im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich des Ortes ohne Bezug zur bestehenden Bebauung liegt, liegen die Flurstücke 211 und 396 in einer baulich bereits vorgeprägten Umgebung (die gegenüberliegenden Straßenseiten sind hier jeweils bereits bebaut). Als planerisches Instrument zur Schaffung von Planungsrecht auf den drei Flurstücken hat die Gemeinde eine Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Baugesetzbuch (BauGB) gewählt. Das von der Gemeinde „indirekt" in der vorgelegten Planung mitbetrachtete Flurstück 40 (siehe oben) soll durch die Ausweitung des bebauten Ortsgebietes als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB bebaubar werden.	**Zwischenbeschluss: einstimmig** Das Flurstück 182 bildet in Verbindung mit den nördlich bereits bestehenden Gebäuden auf der Flur-Nr. 184/2 und 198/3 sowie den südlich entstehenden bzw. vorhandenen Gebäuden auf den Flur-Nrn. 49, 49/1, 47 und 50 den westlichen Ortsrandabschluss des Ortsteiles Gereuth. Die Flur-Nr. 40 wird durch die geplante Ergänzungssatzung nicht berührt und ist dementsprechend auch nicht Inhalt der Ergänzungssatzung.
Anregung: 2.1 Rechtmäßigkeit des Planverfahrens Das Flurstück 182 liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 (1) Satz 1 BauGB. Durch eine Bebauung dieser bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche entsteht ein von der übrigen Bebauung losgelöstes Siedlungsgebiet ohne organische Anbindung an den übrigen Ort. Es handelt sich daher nicht um eine echte Ortsabrundung im Sinne des § 34 (4) BauGB, sondern um die Schaffung eines neuen Baugebietes außerhalb des bestehenden Ortes und damit um eine Ortserweiterung. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung von Flurstück 182 spricht die Gemeinde selbst von einem „neuen Baugebiet" (Bericht zur Bürgerversammlung in Gereuth am 13.03.2019, www.infranken.de/regional/hassberge/in-gereuth-wird-weiter-gebaut;art217,4107862). Die Überplanung dieser Fläche mit einer Innenbereichssatzung ist daher unzulässig. Erforderlich ist ein Bebauungsplan. Unsere Auffassung, dass es sich bei der Überplanung von	**Zwischenbeschluss: einstimmig** Dies wurde bereits im vorstehenden Punkt 1.3 „Gewähltes Planverfahren" erläutert. Es handelt sich dabei um den westlichen Ortsrandabschluss, welcher durch die bereits bestehenden Gebäude auf der Flur-Nrn. 184/2, 198/3 im Norden sowie den möglichen Gebäuden auf der Flur-Nr. 49 und 49/1 sowie der Flur-Nr. 50 (Feuerwehr) im südlichen Bereich abgeschlossen wird. Ein neues Baugebiet ist daraus nicht zu erkennen. Auch ist eine Schaffung eines neuen Baugebietes außerhalb des bestehenden Ortes nicht angebracht. Es ist, wie bereits vorstehend erwähnt, die Ortsabrundung in Richtung Westen. Die angeblich unmaßstäblich und nicht an die bauliche Umgebung angepassten Neubauten entsprechen sehr wohl dem Planungsverständnis der Gemeinde Untermerzbach. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl, d.h., der maximal überbaubaren Fläche pro Grundstück mit 0,35 festgelegt.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird hiermit beglaubigt.

Untermerzbach, 07.11.2019 **.....(Maier)**

Flurstück 182 nicht um eine echte Ortsabrundung im Sinne des § 34 (4) BauGB handelt, wird vom Regionalen Planungsverband Main-Rhön bestätigt. In seiner Stellungnahme vom 29.01.2019 zum vorliegenden Planverfahren merkt dieser an, dass die Bebauung auf Flurstück 182 – ohne eine vorhergehende Bebauung des zwischen dem Flurstück 182 und der gegenwärtigen Bebauung liegenden Flurstücks 40 – eine „zusammenhangslose fingerförmige Erweiterung in die Landschaft darstellt." Eine Bebauung des in unserem Eigentum befindlichen Flurstücks 40 ist in absehbarer Zeit aber nicht beabsichtigt. Neben der isolierten Lage des Flurstücks 182 außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage zeigt auch die von der Gemeinde beabsichtigte Form der Bebauung, dass eine Satzung nach § 34 (4) BauGB im vorliegenden Fall kein zulässiges Planungsinstrument ist. So geht die Gemeinde in ihren Festsetzungen zum Maß der zulässigen baulichen Nutzung nach § 34 (5) Satz 2 BauGB weit über die vorhandene, nach § 34 (1) Satz 1 BauGB als Maßstab heranzuziehende Bebauung in der näheren Umgebung des Flurstücks 182 hinaus (zum Konflikt zwischen geplanter und bestehender Bebauung siehe ausführlich unter Punkt 2.4). Offensichtlich möchte die Gemeinde mittels einer Innenbereichssatzung nach § 34 (4) BauGB eine Bebauung ermöglichen, die sich deutlich von der Eigenart in der näheren Umgebung nach § 34 (1) Satz 1 BauGB unterscheidet. Die planerische Absicht widerspricht damit dem gewählten Planungsinstrument. Die mit der vorgelegten Satzung beabsichtigte Ermöglichung von unmaßstäblichen und nicht an die bauliche Umgebung angepassten Neubauten ist kein planerisches Versehen, sondern entspricht dem derzeitigen Planungsverständnis der Gemeinde Untermerzbach. Siehe Stellungnahme des Bürge- meisters zur öffentlichen Kritik an einem als „Fremdkörper" empfundenen neuen Wohngebäude im benachbarten Ortsteil Buch (Bericht zur Bürgerversammlung in Gereuth am 13.03.2019, www.infranken.de/regional/hassberge/in-gereuth-wird-weiter-gebaut;art217,4107862).	Dem Hinweis auf ein Wohngebäude im benachbarten Ortsteil Buch kann nicht gefolgt werden. Dies ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens.
Anregung: 2.2 Erfordernis der Planung Nach § 1 (3) Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." Damit verbunden ist zugleich die Notwendigkeit, das Erfordernis einer Planung zu begründen. Die Gemeinde Untermerzbach begründet die vorgelegte Planung mit folgenden Aussagen: „Bei der Gemeinde Untermerzbach wurden bereits mehrere Anfragen bezüglich verfügbarer Bauparzellen gestellt. Insbesondere der Gemeindeteil Gereuth ist hier auf Grund seiner Ruhe und hervorragenden landschaftlichen Lage besonders attraktiv. Im Ort sind jedoch keinerlei freie Bauflächen verfügbar."	**Zwischenbeschluss: einstimmig** Hier darf auf den Beschlussvorschlag zum Regionalen Planungsverband hingewiesen werden. Eine Bilanzierung der Flächenpotentiale wurde seitens der Gemeinde Untermerzbach im Rahmen ihres Flächenmanagements in den Jahren 2015 und 2019 erstellt. Hierzu wurden Eigentümer von Leerständen bzw. Baulücken in Gereuth zur Verkaufsbereitschaft befragt (siehe beiliegende Beschreibung). Im Ergebnis verblieben dabei lediglich 5 Flächen, für die eine Bebauung kurz- oder mittelfristig denkbar ist. Diese Flächen liegen alle im Bereich der Ergänzungssatzung.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird hiermit beglaubigt.

Untermerzbach, 07.11.2019 **.....(Maier)**

(Begründung zur Ergänzungssatzung vom 01.04.2019). Die sehr allgemein gehaltenen Ausführungen sind für die Begründung eines Planungserfordernisses im Sinne des § 1 (3) Satz 1 BauGB nicht ausreichend. Die Gemeinde legt nicht dar, wie hoch die Bau platznachfrage und das vorhandene Bauplatzangebot im Gemeindegebiet sind. So stehen beispielsweise im zentral gelegenen Hauptort Untermerzbach in größerem Umfang freie Bauplätze in einem von der Gemeinde erschlossenen Baugebiet zur Verfügung. Die Gemeinde legt zudem nicht dar, warum gerade im Ortsteil Gereuth (einem von 13 Ortsteilen der Gemeinde) ein zusätzliches Bauplatzangebot geschaffen werden muss. Die betonte „hervorragende landschaftliche Lage" könnte vielmehr auch ein Grund sein, von einer weiteren Ausweitung der Bebauung in diesem Ortsteil abzusehen. Aussagen zur erwarteten demographischen Entwicklung fehlen in der Begründung der Gemeinde vollständig. Der offenkundige Widerspruch zwischen der stagnierenden (oder sogar leicht rückläufigen) Bevölkerungszahl in der Gemeinde, der großen Zahl an freien Bauplätzen in der Gemeinde und der angestrebten Steigerung der Zahl der Bauplätze im Ortsteil Gereuth um fast zwanzig Prozent wird nicht gelöst. Aufgrund unserer persönlichen Kenntnis der Gemeinde und der fehlenden Begründung des Planungserfordernisses gehen wir davon aus, dass die vorgelegte Planung für die geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Ortsteils Gereuth im Sinne des § 1 (3) Satz 1 BauGB nicht erforderlich ist. Diese Auffassung wird von den maßgeblichen Behörden bestätigt. So merkt der Regionale Planungsverband Main-Rhön in seiner Stellungnahme zum vorliegenden Planverfahren an, dass eine „detaillierte nachvollziehbare Bedarfsermittlung" für die vorgelegte Planung weiterhin fehlt (Planungsverband Main-Rhön, Schreiben vom 29.01.2019). Das Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken verweist darauf, „dass laut dem im Rahmen der Initiative Rodachtal aufgestellten Erweiterungskonzept „Siedlungsentwicklung 2.0" bis 2035 kein Bedarf an neuem Wohnbauland besteht" (Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Schreiben vom 28.01.2019).	Die Parzellen auf der Flur-Nr. 396 stehen derzeit nicht zur Verfügung, solange das Grundstück landwirtschaftlich betrieben wird. Die Gemeinde sieht die Ortsabrundungssatzung als langfristiges Vorgehen, um Bauflächen, welche ausschließlich auf Anfragen von Gereuther Bürgern entstehen, entsprechend Bauflächen anbieten zu können. Ein Verweis auf Bauflächen in weiteren Ortsteilen oder Nachbargemeinden ist nicht zweckdienlich, da diese einerseits zu einer Abwanderung der Ortsbürger führen würde und andererseits von den Bauwilligen nicht gewollt ist.
Anregung: 2.3 Bedeutung der Planung für die Regionalentwicklung Der Ortsteil Gereuth liegt peripher und weist keine sozialen Infrastruktureinrichtungen oder sonstigen Versorgungseinrichtungen auf. Zur Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs sind die Einwohner auf (Auto-)Fahrten in die zentralen Ortschaften der Umgebung angewiesen. Abgesehen von der reizvollen landschaftlichen Lage sind gegenwärtig keine Gründe zu erkennen, die für eine erhebliche Ausweitung der Wohnfunktion im Ortsteil Gereuth sprechen. Da ein entsprechender Bedarf an Wohnbauflächen aus der Eigenentwicklung des Ortsteils bzw. der Gemeinde nicht	**Zwischenbeschluss: einstimmig** Hier gilt das Gleiche wie unter 2.2 erwähnt, dass die Bauflächen geschaffen werden, um ausschließlich die Wünsche der Bürger des Ortsteiles Gereuth zu erfüllen. Ein Anlocken von zusätzlichen Einwohnern von außerhalb ist nicht gewünscht, jedoch sollte jeder Bürger der Gemeinde Untermerzbach gegenüber einem Zuzug und somit der Stabilisierung der Einwohnerwerte in der Gemeinde Untermerzbach positiv eingestellt sein. Letztendlich werden von der Gemeinde Untermerzbach auch infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten und Schulen vorgehalten, welche für den zukünftigen Erhalt auch die notwendigen Auslastungszahlen halten sollten.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird hiermit beglaubigt.

Untermerzbach, 07.11.2019 .....**(Maier)**

abzuleiten ist, richtet sich das zusätzliche Angebot an Wohnbauflächen zwangsläufig an Zuzügler von außen, die offenbar in das landschaftlich reizvolle Gereuth gelockt werden sollen. Aus Sicht einer nachhaltigen regionalen Entwicklung ist das „Anlocken" zusätzlicher Einwohner, das zwangsläufig auf die Kosten anderer Gemeinden in der demographisch entwicklungsschwachen Region geht, fragwürdig. Die „Kannibalisierung" entwicklungsschwacher Gemeinden, die sich gegenseitig Bewohner „abwerben", ist kein Ziel einer nachhaltigen Regionalentwicklung. Besteht ein echter Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, sind diese zur Sicherung zentraler Versorgungseinrichtungen und zur Vermeidung von (insbesondere motorisiertem) Verkehr vorrangig in den zentralen Ort schaften zu schaffen. In unserer Region sind das insbesondere Untermerzbach und Ebern. In diesem Zusammenhang verweisen wir nochmals auf die Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken vom 28.01.2019 und das Siedlungskonzept der „Initiative Rodachtal".	
Anregung: 2.4 Bedeutung der Planung für die Orts- und Siedlungsstruktur In der Begründung zur vorgelegten Planung gibt die Gemeinde an, dass sich „die planungsrechtliche Beurteilung der geplanten Bebauung nach der Umgebungsbebauung bestimmt". Hier zeigt sich ein offensichtlicher Widerspruch der nach § 34 (5) Satz 2 BauGB im Planentwurf getroffenen Festsetzungen zu den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten in der näheren Umgebung nach § 34 (1) Satz 1 BauGB. Dieser Widerspruch zeigt sich insbesondere bei der Planung für das Flurstück 182. So ist die Bebauung in der näheren Umgebung dieses Flurstücks – als maßgeblich hierfür sind die nächstliegenden Häuser Gereuth Nr. 37 und 38 sowie die jenseits des unbebauten Flurstücks 40 liegenden Häuser Gereuth 15, 16 und 17 heranzuziehen – hinsichtlich ihrer Art und ihres Maßstabes deutlich anders dimensioniert. Dies betrifft sowohl - die Art der Gebäude (alle maßgeblichen Wohngebäude sind Einzelhäuser – die vorliegende Planung ermöglicht auch Doppelhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten), - die Länge der Gebäude (alle maßgeblichen Wohngebäude sind nicht länger als 18 m – die vor liegende Planung ermöglicht auf den beiden in der Planzeichnung definierten Baufeldern des Flurstücks 182 bis zu 38 m lange Baukörper), - die Geschossigkeit der Gebäude (alle maßgeblichen Wohngebäude weisen bis auf die in den Hang hineingebaute Nr. 16 nur ein Vollgeschoss auf – die vorlie-	**Zwischenbeschluss: einstimmig** Hier darf auf die Dimensionierung der Gebäude hingewiesen werden. Hier ist zu wiederholen, dass eine Begrenzung durch die festgelegte Grundflächenzahl, d.h. der maximal zu bebauenden Fläche je Grundstück mit 0,35 vorgegeben ist. Dies gilt auch, wenn z. B. aus 2 Einzelgebäuden ein Doppelhaus errichtet wird oder wenn auf einem Einzelhausgrundstück ein Doppelhaus errichtet wird, gelten auch diese Grundflächenzahlen. Das Vollgeschoss ist durch die Baunutzungsverordnung definiert. Ein Vollgeschoss kann durch ein Kellergeschoss zuzüglich zum Erdgeschoss erreicht werden. Dies entspricht auch den vorhandenen Gebäudeformen der Umgebung. Die Höhe der Gebäude bis zu 8,00 m ist durch die Festsetzung der Ortsabrundungssatzung gegeben. Die trauf- bzw. giebelständige Gebäudestellung sollte den Bauherren überlassen werden. Dies führt auch zu einer gewissen Auflockerung der Gebäude und setzt auch die im nördlichen Bereich bereits vorhandenen Gebäudestellungen längs und quer zur geplanten Ortsrandabrundung weiter fort. Die Baufelder stellen lediglich den Umfang der Gebäudestellung dar. Letztendlich sind diese auch abhängig von den Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sowie der Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,35. Somit ist auch kein Widerspruch zu der umliegenden Bebauung gegeben. Die Bebauung der Flurstücke 182 wurde in zwei Visualisierungen als Anlage zum Schreiben dargelegt.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird hiermit beglaubigt.

Untermerzbach, 07.11.2019 **.....(Maier)**

gende Planung sieht bis zu zwei Vollgeschosse vor),

- die Höhe der Gebäude (alle maßgeblichen Wohngebäude sind durchweg von gedrungener Gestalt – die vorliegende Planung ermöglicht bis zu 12 m hohe Gebäude),

- die Stellung der Gebäude (alle maßgeblichen Wohngebäude weisen eine traufseitige Stellung auf
  - die vorliegende Planung ermöglicht auch giebelständige Gebäude) und

- die Dachform der Gebäude (alle maßgeblichen Wohngebäude verfügen über Satteldächer – die vorliegende Planung ermöglicht darüber hinaus auch Pultdächer).

Mit ihrer Planung möchte die Gemeinde auf dem Flurstück 182 die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von bis zu 38 m langen und bis zu 12 m hohen Baukörpern schaffen. Zu diesen gehören auch Doppelhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten, die typologisch bereits als Mehrfamilienhäuser angesehen werden können. Eine solche Bautypologie ist weder in der näheren Umgebung noch im Rest des Gereuther Ortsgebietes vorhanden. Der Widerspruch zwischen der verfolgten planerischen Absicht (Schaffung eines Baugebietes mit einer flexiblen, großmaßstäblichen und nicht verbindlich an der näheren Umgebung orientierten Bebauung) und dem gewählten Planungsinstrument (Innenbereichssatzung nach § 34 (4) BauGB) ist offensichtlich. Durch die ermöglichte unmaßstäbliche Neubebauung in den nördlichen Randlagen Gereuths sind erhebliche Eingriffe in das weitgehend intakte Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die Eingriffe ergeben sich insbesondere aus der Bebauung des Flurstücks 182, das in herausgehobener Hanglage über dem bestehenden Ort liegt. Durch die dort ermöglichten großmaßstäblichen Baukörper wird das überlieferte, in Jahrhunderten gewachsene Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Die tiefer liegenden Häuser des Ortes werden von diesen Baukörpern überragt und optisch bedrängt. Gleichzeitig wirkt die Bebauung des Flurstücks 182, von dem sich ein weiter Fernblick bietet, weithin sichtbar als Fremdkörper in den Landschaftsraum hinein. Die Auswirkungen der möglichen Bebauung von Flurstück 182 auf das Orts- und Landschaftsbild haben wir in Visualisierungen in der Anlage dargestellt. In der vorgelegten Planung versäumt es die Gemeinde, ihre baulichen Festsetzungen, die deutlich über das Maß der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung hinausgehen, zu begründen.
Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden an keiner Stelle thematisiert. Da das vorgebliche Ziel der vorgelegten Planung – die Schaffung von Bauplätzen – auch mit einer weniger massiven Bebauung (denkbar etwa durch eine Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse auf eins oder die Vorgabe einer geringeren, absoluten Gebäu-

Dabei ist aus der Visualisierung 1 mit Einzelhäusern deutlich erkennbar, dass die im Norden und Süden vorhandenen Bauformen aufgenommen und diese auf die Häuser übertragen werden. Es ist selbstverständlich, dass durch die Höhenlagen des Geländes diese Gebäude höher, als die benachbarten Gebäude ausfallen können. Daraus lässt sich aber nicht ableiten, dass bei einem steigenden oder fallenden Gelände die Gebäude so anzuordnen sind, dass sich die Firste aller Gebäude auf gleicher Höhe befinden. Dies würde ebenfalls nicht dem geordneten Orts- und Landschaftsbild entsprechen.

Die in der Visualisierung aufgezeigten Doppelhäuser sind für den Ortsteil Gereuth als unreal anzusehen, da in der Begründung die Zulässigkeit von maximal 2 Wohneinheiten auf eine Doppelhaushälfte begrenzt ist und die Darstellung der Visualisierung diese Größe deutlich überschreitet und es zu einem unwirtschaftlichen Baukörper kommen kann. Diese Baukörper würden von Investoren oder Privatleuten in dieser Form eher nicht errichtet werden.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird hiermit beglaubigt.

Untermerzbach, 07.11.2019 **.....(Maier)**

dehöhe) zu erreichen ist, liegt hier ein Abwägungsfehler vor. Nach § 1 (6) Nr. 5 BauGB ist die „Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes" bei der Aufstellung von Bebauungsplänen „insbesondere zu berücksichtigen".	
Anregung: 2.5 Bedeutung der Planung für unser Eigentum Unser Familiengrundstück (bestehend aus den Flurstücken 38 und 40) grenzt unmittelbar östlich an das zur Bebauung vorgesehene Flurstück 182 an. Bislang zeichnet sich unser Grundstück durch seine für die Region ungewöhnliche Größe und ruhige Randlage aus. Aufgrund seiner Beschaffenheit ist das Grundstück zudem in besonderem Maße für die Tierhaltung (wie Alpakas, Schafe) geeignet. Aktuell befindet sich unsere Familie in der Planungsphase für einen Ferienhof mit Tierhaltung. Insgesamt ist davon auszugehen, dass es in der Region nur wenige vergleichbare, für Naturliebhaber und Tierhalter ähnlich attraktive Grundstücke gibt. Durch die vorgelegte Planung wird unser Grundstück erheblich berührt. Neben dem Verlust der ruhigen Randlage und der Sichtbeziehungen in den angrenzenden Landschaftsraum ist hierfür insbesondere die mögliche Errichtung von massiven, bis zu 38 m langen und bis zu 12 m hohen Baukörpern auf dem Flurstück 182 ausschlaggebend. Da unser Grundstück deutlich tiefer liegt, würde dieses von der unmaßstäblichen, sich über den bisherigen baulichen Charakter der näheren Umgebung (und des Ortes Gereuth insgesamt) hinwegsetzenden Neubebauung überragt und massiv optisch bedrängt. Die bislang mögliche und aktuell von unserer Familie geplante Tierhaltung würde durch die fast vollständige bauliche Einfassung des Grundstücks erschwert und aufgrund der zu erwartenden Nutzungskonflikte (mangelnde Durchlüftung, Emissionseinwirkung) voraussichtlich unmöglich. Die vorgelegte Planung führt damit zu einem erheblichen, auch wirtschaftlich relevanten Wertverlust unseres Grundstücks. Dieser zu erwartende Wertverlust wird nicht durch das von der Gemeinde „indirekt mitgeschaffene" Planungsrecht für unser Flurstück 40 (siehe Beschluss der Gemeinde vom 01.04.2019 zur Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön vom 29.01.2019) aus- geglichen, da die dort theoretisch ermöglichten Bauplätze ebenfalls von der Bebauung auf Flurstück 182 überragt und optisch bedrängt würden. Unabhängig davon gehen wir davon aus, dass Bauplätze auf unserem Flurstück 40 nur schwer wirtschaftlich zu erschließen sind und der Bedarf fehlt. Wir profitieren daher in keinem Fall von einer Realisierung der vorgelegten Planung. Zusammenfassend stellen wir fest, dass der von der Gemeinde Untermerzbach vorgelegte Entwurf einer Innenbe-	**Zwischenbeschluss: einstimmig** Der Anregung, das Familiengrundstück als ruhige Randlage zu bezeichnen, kann nicht gefolgt werden. Das Grundstück der Flur-Nr. 38 liegt unmittelbar an der Kreisstraße HAS 46 und auch die Flur-Nr. 40 ist im Norden und Osten direkt bis zur Grundstücksgrenze von Bebauung umfasst. Auch im Süden sind Nebengebäude auf der Flur-Nr. 47 enthalten. Somit ist hier nicht von einer Randlage des Grundstückes auszugehen. Auch für die angesprochene Tierhaltung (wie Alpakas, Schafe) ist das Grundstück nach wie vor geeignet. Inwieweit hier bei einer Tierhaltung Immissionsabstände zu beachten sind, wäre gesondert zu prüfen. Jedoch ist auch die bereits bestehende anschließende Bebauung im Umgriff der Flur-Nrn. 38 und 40 mit dem gleichen Abstand zu diesen Flur-Nrn. vorhanden, als die geplanten Neubauten. Also wirken sich diese Neubauten nicht negativ auf das Grundstück der Flur-Nr. 40 aus. Der Anregung, dass die vorgelegte Planung zu einem wirtschaftlich relevanten Wertverlust des Grundes führt, kann ebenfalls nicht gefolgt werden. Im Gegensatz zu dem jetzt nur als landwirtschaftlich anzusehenden Grundstück erfolgt durch die vorgesehene Einbeziehungssatzung eine deutliche Aufwertung des Grundstückes unabhängig der dafür vorgesehenen Nutzung. Auch der Hinweis darauf, dass durch die Ortsrandabrundung auf der Flur-Nr. 182 die jetzt bestehende Bebauung auf der Flur-Nr. 38 bzw. der Flur-Nr. 40 überragt und optisch bedrängt wird, ist nicht auszuschließen. Jedoch sind die Höhenverhältnisse so, dass Gereuth in West- und auch in Nordrichtung ansteigend ist. Somit gibt es immer tieferliegende und höherliegende Gebäude. Somit wäre auch das Argument bereits in der jetzt bestehenden Bebauung gegeben. Generell hierzu ist anzumerken, dass sich bei jeglichen neuen Bauvorhaben auf den vorhandenen Bestand eine optische Veränderung ergibt. Dies darf jedoch nicht aus Sicht eines einzelnen bestehenden Anwesens gewertet werden, da mit diesem Argument sonst jegliche Bautätigkeit unterbunden wird. Zur Erschließung der Flur-Nr. 40 sei angemerkt, dass die Erschließung der Flur-Nr. 182 mit den geplanten 4 Baurechten am tiefergelegenen östlichen Rand des Grundstückes und dann über die bestehende Ortsstraße der Flur-Nr. 181 zum Anschluss an die Grundleitung in der HAS 46 erfolgt.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird hiermit beglaubigt.

Untermerzbach, 07.11.2019 .....(Maier)

reichssatzung nach § 34 (4) BauGB für den Ortsteil Gereuth (Fassung vom 01.04.2019) erhebliche planerische und rechtliche Mängel aufweist. Es besteht weder ein Erfordernis für die vorgelegte Planung noch stimmt diese mit den Zielen der Regionalentwicklung überein. Die mit der vorgelegten Planung ermöglichte Bebauung geht deutlich über das Maß in der näheren Umgebung hinaus. Die ermöglichte Bebauung führt zu erheblichen Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild, die zum Erreichen der vorgegebenen Planungsziele nicht erforderlich sind. Das gewählte Verfahren einer Satzung nach § 34 (4) BauGB ist für wesentliche Teile des Plangebietes und die dort verfolgten Planungsziele unzulässig. Insbesondere durch die Planung für das Flurstück 182 werden wir unmittelbar in unseren persönlichen Belangen berührt. Hält die Gemeinde Untermerzbach an der Planung für das betreffende Flur stück in der vorgelegten Form fest, behalten wir uns vor, die Ergänzungssatzung in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung auf ihre Zulässigkeit überprüfen zu lassen.	Auch an diese Leitungen wären Erschließungsmaßnahmen auf der Flur-Nr. 40 anzuschließen, so dass hier nicht von einer schwer wirtschaftlich zu erschließenden Möglichkeit der Verwertung der Flur-Nr. 40 gesprochen werden kann. Zur Regionalentwicklung ist anzumerken, dass jede selbständige Gemeinde bestrebt sein sollte, ihre jetzigen Einwohnerzahlen zu erhalten oder dem negativen Trend entgegen zu wirken. Dazu ist ein Mittel die bauwilligen Ortsansässigen auch im Gemeindegebiet bzw. ihren Stammortsteilen zu halten. Dafür ist natürlich auch entsprechendes Bauland vorzuhalten. Ein Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild wird entsprechend ausgeglichen. Hierzu gibt es den Erläuterungsbericht und die Landschaftspflege sowie die multifunktionale Ausgleichsfläche.

b) Beschluss: einstimmig

1. Der Gemeinderat beschließt das Ergebnis der Abwägung unter Berücksichtigung und Würdigung der vorab gefassten Zwischenbeschlüsse und die damit geänderten Entwurfsunterlagen.

2. Auf Grund der sich durch die Abwägung ergebenden Änderungen in der Planung erfolgt eine erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird hiermit beglaubigt.

Untermerzbach, 07.11.2019 .....**(Maier)**

gende Planung sieht bis zu zwei Vollgeschosse vor),

- die Höhe der Gebäude (alle maßgeblichen Wohngebäude sind durchweg von gedrungener Gestalt – die vorliegende Planung ermöglicht bis zu 12 m hohe Gebäude),

- die Stellung der Gebäude (alle maßgeblichen Wohngebäude weisen eine traufseitige Stellung auf
  - die vorliegende Planung ermöglicht auch giebelständige Gebäude) und

- die Dachform der Gebäude (alle maßgeblichen Wohngebäude verfügen über Satteldächer – die vorliegende Planung ermöglicht darüber hinaus auch Pultdächer).

Mit ihrer Planung möchte die Gemeinde auf dem Flurstück 182 die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von bis zu 38 m langen und bis zu 12 m hohen Baukörpern schaffen. Zu diesen gehören auch Doppelhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten, die typologisch bereits als Mehrfamilienhäuser angesehen werden können. Eine solche Bautypologie ist weder in der näheren Umgebung noch im Rest des Gereuther Ortsgebietes vorhanden. Der Widerspruch zwischen der verfolgten planerischen Absicht (Schaffung eines Baugebietes mit einer flexiblen, großmaßstäblichen und nicht verbindlich an der näheren Umgebung orientierten Bebauung) und dem gewählten Planungsinstrument (Innenbereichssatzung nach § 34 (4) BauGB) ist offensichtlich. Durch die ermöglichte unmaßstäbliche Neubebauung in den nördlichen Randlagen Gereuths sind erhebliche Eingriffe in das weitgehend intakte Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die Eingriffe ergeben sich insbesondere aus der Bebauung des Flurstücks 182, das in herausgehobener Hanglage über dem bestehenden Ort liegt. Durch die dort ermöglichten großmaßstäblichen Baukörper wird das überlieferte, in Jahrhunderten gewachsene Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Die tiefer liegenden Häuser des Ortes werden von diesen Baukörpern überragt und optisch bedrängt. Gleichzeitig wirkt die Bebauung des Flurstücks 182, von dem sich ein weiter Fernblick bietet, weithin sichtbar als Fremdkörper in den Landschaftsraum hinein. Die Auswirkungen der möglichen Bebauung von Flurstück 182 auf das Orts- und Landschaftsbild haben wir in Visualisierungen in der Anlage dargestellt. In der vorgelegten Planung versäumt es die Gemeinde, ihre baulichen Festsetzungen, die deutlich über das Maß der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung hinausgehen, zu begründen.
Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden an keiner Stelle thematisiert. Da das vorgebliche Ziel der vorgelegten Planung – die Schaffung von Bauplätzen – auch mit einer weniger massiven Bebauung (denkbar etwa durch eine Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse auf eins oder die Vorgabe einer geringeren, absoluten Gebäu-

Dabei ist aus der Visualisierung 1 mit Einzelhäusern deutlich erkennbar, dass die im Norden und Süden vorhandenen Bauformen aufgenommen und diese auf die Häuser übertragen werden. Es ist selbstverständlich, dass durch die Höhenlagen des Geländes diese Gebäude höher, als die benachbarten Gebäude ausfallen können. Daraus lässt sich aber nicht ableiten, dass bei einem steigenden oder fallenden Gelände die Gebäude so anzuordnen sind, dass sich die Firste aller Gebäude auf gleicher Höhe befinden. Dies würde ebenfalls nicht dem geordneten Orts- und Landschaftsbild entsprechen.

Die in der Visualisierung aufgezeigten Doppelhäuser sind für den Ortsteil Gereuth als unreal anzusehen, da in der Begründung die Zulässigkeit von maximal 2 Wohneinheiten auf eine Doppelhaushälfte begrenzt ist und die Darstellung der Visualisierung diese Größe deutlich überschreitet und es zu einem unwirtschaftlichen Baukörper kommen kann. Diese Baukörper würden von Investoren oder Privatleuten in dieser Form eher nicht errichtet werden.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird hiermit beglaubigt.

Untermerzbach, 07.11.2019 **.....(Maier)**

dehöhe) zu erreichen ist, liegt hier ein Abwägungsfehler vor. Nach § 1 (6) Nr. 5 BauGB ist die „Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes" bei der Aufstellung von Bebauungsplänen „insbesondere zu berücksichtigen".	
Anregung: 2.5 Bedeutung der Planung für unser Eigentum Unser Familiengrundstück (bestehend aus den Flurstücken 38 und 40) grenzt unmittelbar östlich an das zur Bebauung vorgesehene Flurstück 182 an. Bislang zeichnet sich unser Grundstück durch seine für die Region ungewöhnliche Größe und ruhige Randlage aus. Aufgrund seiner Beschaffenheit ist das Grundstück zudem in besonderem Maße für die Tierhaltung (wie Alpakas, Schafe) geeignet. Aktuell befindet sich unsere Familie in der Planungsphase für einen Ferienhof mit Tierhaltung. Insgesamt ist davon auszugehen, dass es in der Region nur wenige vergleichbare, für Naturliebhaber und Tierhalter ähnlich attraktive Grundstücke gibt. Durch die vorgelegte Planung wird unser Grundstück erheblich berührt. Neben dem Verlust der ruhigen Randlage und der Sichtbeziehungen in den angrenzenden Landschaftsraum ist hierfür insbesondere die mögliche Errichtung von massiven, bis zu 38 m langen und bis zu 12 m hohen Baukörpern auf dem Flurstück 182 ausschlaggebend. Da unser Grundstück deutlich tiefer liegt, würde dieses von der unmaßstäblichen, sich über den bisherigen baulichen Charakter der näheren Umgebung (und des Ortes Gereuth insgesamt) hinwegsetzenden Neubebauung überragt und massiv optisch bedrängt. Die bislang mögliche und aktuell von unserer Familie geplante Tierhaltung würde durch die fast vollständige bauliche Einfassung des Grundstücks erschwert und aufgrund der zu erwartenden Nutzungskonflikte (mangelnde Durchlüftung, Emissionseinwirkung) voraussichtlich unmöglich. Die vorgelegte Planung führt damit zu einem erheblichen, auch wirtschaftlich relevanten Wertverlust unseres Grundstücks. Dieser zu erwartende Wertverlust wird nicht durch das von der Gemeinde „indirekt mitgeschaffene" Planungsrecht für unser Flurstück 40 (siehe Beschluss der Gemeinde vom 01.04.2019 zur Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön vom 29.01.2019) aus- geglichen, da die dort theoretisch ermöglichten Bauplätze ebenfalls von der Bebauung auf Flurstück 182 überragt und optisch bedrängt würden. Unabhängig davon gehen wir davon aus, dass Bauplätze auf unserem Flurstück 40 nur schwer wirtschaftlich zu erschließen sind und der Bedarf fehlt. Wir profitieren daher in keinem Fall von einer Realisierung der vorgelegten Planung. Zusammenfassend stellen wir fest, dass der von der Gemeinde Untermerzbach vorgelegte Entwurf einer Innenbe-	**Zwischenbeschluss: einstimmig** Der Anregung, das Familiengrundstück als ruhige Randlage zu bezeichnen, kann nicht gefolgt werden. Das Grundstück der Flur-Nr. 38 liegt unmittelbar an der Kreisstraße HAS 46 und auch die Flur-Nr. 40 ist im Norden und Osten direkt bis zur Grundstücksgrenze von Bebauung umfasst. Auch im Süden sind Nebengebäude auf der Flur-Nr. 47 enthalten. Somit ist hier nicht von einer Randlage des Grundstückes auszugehen. Auch für die angesprochene Tierhaltung (wie Alpakas, Schafe) ist das Grundstück nach wie vor geeignet. Inwieweit hier bei einer Tierhaltung Immissionsabstände zu beachten sind, wäre gesondert zu prüfen. Jedoch ist auch die bereits bestehende anschließende Bebauung im Umgriff der Flur-Nrn. 38 und 40 mit dem gleichen Abstand zu diesen Flur-Nrn. vorhanden, als die geplanten Neubauten. Also wirken sich diese Neubauten nicht negativ auf das Grundstück der Flur-Nr. 40 aus. Der Anregung, dass die vorgelegte Planung zu einem wirtschaftlich relevanten Wertverlust des Grundes führt, kann ebenfalls nicht gefolgt werden. Im Gegensatz zu dem jetzt nur als landwirtschaftlich anzusehenden Grundstück erfolgt durch die vorgesehene Einbeziehungssatzung eine deutliche Aufwertung des Grundstückes unabhängig der dafür vorgesehenen Nutzung. Auch der Hinweis darauf, dass durch die Ortsrandabrundung auf der Flur-Nr. 182 die jetzt bestehende Bebauung auf der Flur-Nr. 38 bzw. der Flur-Nr. 40 überragt und optisch bedrängt wird, ist nicht auszuschließen. Jedoch sind die Höhenverhältnisse so, dass Gereuth in West- und auch in Nordrichtung ansteigend ist. Somit gibt es immer tieferliegende und höherliegende Gebäude. Somit wäre auch das Argument bereits in der jetzt bestehenden Bebauung gegeben. Generell hierzu ist anzumerken, dass sich bei jeglichen neuen Bauvorhaben auf den vorhandenen Bestand eine optische Veränderung ergibt. Dies darf jedoch nicht aus Sicht eines einzelnen bestehenden Anwesens gewertet werden, da mit diesem Argument sonst jegliche Bautätigkeit unterbunden wird. Zur Erschließung der Flur-Nr. 40 sei angemerkt, dass die Erschließung der Flur-Nr. 182 mit den geplanten 4 Baurechten am tiefergelegenen östlichen Rand des Grundstückes und dann über die bestehende Ortsstraße der Flur-Nr. 181 zum Anschluss an die Grundleitung in der HAS 46 erfolgt.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird hiermit beglaubigt.

Untermerzbach, 07.11.2019 **.....(Maier)**

reichssatzung nach § 34 (4) BauGB für den Ortsteil Gereuth (Fassung vom 01.04.2019) erhebliche planerische und rechtliche Mängel aufweist. Es besteht weder ein Erfordernis für die vorgelegte Planung noch stimmt diese mit den Zielen der Regionalentwicklung überein. Die mit der vorgelegten Planung ermöglichte Bebauung geht deutlich über das Maß in der näheren Umgebung hinaus. Die ermöglichte Bebauung führt zu erheblichen Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild, die zum Erreichen der vorgegebenen Planungsziele nicht erforderlich sind. Das gewählte Verfahren einer Satzung nach § 34 (4) BauGB ist für wesentliche Teile des Plangebietes und die dort verfolgten Planungsziele unzulässig. Insbesondere durch die Planung für das Flurstück 182 werden wir unmittelbar in unseren persönlichen Belangen berührt. Hält die Gemeinde Untermerzbach an der Planung für das betreffende Flur stück in der vorgelegten Form fest, behalten wir uns vor, die Ergänzungssatzung in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung auf ihre Zulässigkeit überprüfen zu lassen.	Auch an diese Leitungen wären Erschließungsmaßnahmen auf der Flur-Nr. 40 anzuschließen, so dass hier nicht von einer schwer wirtschaftlich zu erschließenden Möglichkeit der Verwertung der Flur-Nr. 40 gesprochen werden kann. Zur Regionalentwicklung ist anzumerken, dass jede selbständige Gemeinde bestrebt sein sollte, ihre jetzigen Einwohnerzahlen zu erhalten oder dem negativen Trend entgegen zu wirken. Dazu ist ein Mittel die bauwilligen Ortsansässigen auch im Gemeindegebiet bzw. ihren Stammortsteilen zu halten. Dafür ist natürlich auch entsprechendes Bauland vorzuhalten. Ein Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild wird entsprechend ausgeglichen. Hierzu gibt es den Erläuterungsbericht und die Landschaftspflege sowie die multifunktionale Ausgleichsfläche.

b) Beschluss: einstimmig

1. Der Gemeinderat beschließt das Ergebnis der Abwägung unter Berücksichtigung und Würdigung der vorab gefassten Zwischenbeschlüsse und die damit geänderten Entwurfsunterlagen.

2. Auf Grund der sich durch die Abwägung ergebenden Änderungen in der Planung erfolgt eine erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird hiermit beglaubigt.

Untermerzbach, 07.11.2019 .....(Maier)