Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Untermerzbach am 27. Januar 2020
Sämtliche 12 + 1 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren hiervon 10 + 1 Mitglieder.
Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

2.

Vollzug der Baugesetze; Einbeziehungssatzung für den Gemeindeteil Gereuth; Würdigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bürger; Satzungsbeschluss

a) Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Untermerzbach nimmt von dem Ergebnis der erneuten Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingebrachten Anregungen und Bedenken am 27.01.2020 Kenntnis.

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

Nachstehende Stellungnahmen enthielten Anregungen bzw. Hinweise und Bedenken:

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

Bei der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB ging mit Datum vom 01.01.2020 ein Schreiben der Familie , Gereuth 96190 Untermerzbach ein.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden wie folgt behandelt:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Memmelsdorfer Str. 209a, 96052 Bamberg, Mail vom 07.01.2020

Anregung: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zu der o. a. Planung haben wir bereits mit E-Mail vom 20.02.2019 fristgerecht Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden in einem Beschluss vom 01.04.2019 gewürdigt.

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

Untermerzbach, 04.02.2020 **.....(Maier)**

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Untermerzbach am 27. Januar 2020
Sämtliche 12 + 1 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren hiervon 10 + 1 Mitglieder.
Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Postfach 5540, 97005 Würzburg, Schreiben vom 06.12.2019

Anregung: Gegen die o. a. Ergänzungssatzung bestehen aus flurbereinigungsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen. Auf die Stellungnahme des ALE Unterfranken vom 28.01.2019 wird verwiesen.	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden in einem Beschluss vom 01.04.2019 gewürdigt.

***Bayernwerk Netz GmbH, Luitpoldstr. 51, 96052 Bamberg,* Schreiben vom 20.12.2019**

Anregung: Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 04.01.19. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden in einem Beschluss vom 01.04.2019 gewürdigt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ignaz-Schön-Str. 30, 97421 Schweinfurt, Schreiben vom 16.12.2019

Anregung: Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt erhebt keine Einwände gegen die Ergänzungssatzung für den Gemeindeteil Gereuth. Wir verweisen auf die Stellungnahmen des AELF Schweinfurt vom 21.01.2019 und 27.06.2019.	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden in einem Beschluss vom 01.04.2019 und 04.11.2019 gewürdigt.

Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Postfach 1820, 97685 Bad Kissingen, Schreiben vom 13.12.2019

Anregung: Der Regionale Planungsverband Main-Rhön hat in	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Vom Regionalen Planungsverband wurde bereits mit

---

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

Untermerzbach, 04.02.2020 **.....(Maier)**

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Untermerzbach am 27. Januar 2020
Sämtliche 12 + 1 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren hiervon 10 + 1 Mitglieder.
Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange bereits mit 3 Schreiben zu der genannten Einbeziehungssatzung Stellung genommen. In diesen Stellungnahmen erhoben wir Bedenken gegen die Planung insbesondere aufgrund des fehlenden Bedarfsnachweises und zuletzt zusätzlich aufgrund des befürchteten Zersiedelungsansatzes mit dem Freihalten des Flurstücks Nr. 40. Aufgrund der vorliegenden Zahlen (22 Leerstände, 13 Häuser mit Leerstandsrisiko, 32 Baulücken) in der Gemeinde Untermerzbach besteht für die Gesamtgemeinde weiterhin kein nachvollziehbarer Bedarf. Da sich der Bedarf nach Grundstücken lt. Abwägung jedoch aus der rein lokalen Nachfrage Gereuther Bürger ergibt und hier mittlerweile nur noch ein einziges Wohnhaus leer steht, ist die Begründung des Bedarfs nachvollziehbar – v.a. nachdem im Vergleich zur ersten Planung mit 15 Bauplätzen mittlerweile nur noch 7 Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen. Auch die Aussage zur derzeitigen und mittelfristigen Nutzung der Flur-Nr. 40 als Weidefläche lässt die geplante Ausweisung im Bereich der Fl.Nr. 182 schlüssiger erscheinen. Daher können die bisher geäußerten Bedenken zurückgestellt werden. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Regionalplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.	3 Schreiben zur Einbeziehungssatzung Stellung genommen. Die bisher geäußerten Bedenken aus den vorher gehenden Stellungnahmen wurden zurück genommen.

Regierung von Unterfranken, 97064 Würzburg, Schreiben vom 12.12.2019

Anregung: Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange bereits mit 3 Schreiben zu der genannten Einbeziehungssatzung Stellung genommen. In den Stellungnahmen erhoben wir Bedenken gegen die Planung insbesondere aufgrund des fehlenden Bedarfsnachweises und zuletzt zusätzlich aufgrund des befürchteten Zersiedelungsansatzes mit dem Freihalten des Flurstücks Nr. 40. Aufgrund der vorliegenden Zahlen (22 Leerstände, 13 Häuser mit Leerstandrisiko, 32 Baulücken) in der Gemeinde Untermerzbach besteht für die Gesamtgemeinde weiterhin kein nachvollziehbarer Bedarf. Da sich der Bedarf nach Grundstücken lt. Abwägung jedoch aus der rein lokalen Nachfrage Gereuther Bürger ergibt und hier mittlerweile nur noch ein einziges Wohnhaus leer steht, ist die Begründung des Bedarfs nachvollziehbar – v.a. nachdem im Vergleich	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Von der Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde wurde bereits mit 3 Schreiben zur Einbeziehungssatzung Stellung genommen. Die bisher geäußerten Bedenken aus den vorher gehenden Stellungnahmen wurden zurück genommen.

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

Untermerzbach, 04.02.2020 **.....(Maier)**

zur ersten Planung mit 15 Bauplätzen mittlerweile nur noch 7 Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen. Auch die Aussage zur derzeitigen und mittelfristigen Nutzung der Flur-Nr. 40 als Weidefläche lässt die geplante Ausweisung im Bereich der Fl.Nr. 182 schlüssiger erscheinen. Daher können die bisher geäußerten Bedenken zurückgestellt werden. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.	

Landratsamt Haßberge, Am Herrenhof 1, 97437 Haßfurt, Schreiben vom 10.01.2020

Anregung: 1. Baurecht Es sollte der Tag der ortsüblichen Bekanntmachung (vgl. § 3 Abs. 2 BauGB: öffentliche Auslegung) in den Verfahrensvermerken ergänzt werden, sodass diese besser nachzuvollziehen sind.	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Die Anregung wird aufgenommen und die Verfahrensvermerke ergänzt.
Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit „I + D" festgesetzt. Die Festsetzung hat jedoch ausschließlich in römischen Ziffern zu erfolgen. Sofern das zweite Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss verwirklicht werden soll, ist dies über die textlichen Festsetzungen festzulegen. Dies ist entsprechend zu berichtigen. Unter Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass der Keller zum Vollgeschoss werden darf, wenn das Gelände dies ergibt. Diese Festsetzung sollte konkretisiert werden. Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt die Satzung mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Dies ist auch unter § 6 der Ergänzungssatzung zu berichtigen.	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Die Festsetzung von I + D wird in II geändert. Zulässig sind ein Vollgeschoss jeweils im Erd- und Kellergeschoss. Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein. **Zwischenbeschluss:** einstimmig Die Anregung wird in der Ergänzungssatzung § 6 geändert.
Anregung: 2. Naturschutz Zur Stellungnahme liegt die Ergänzungssatzung Gereuth mit Planungsstand vom 04.11.2019 samt Erläuterungsbericht Landschaftspflege und den naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung mit Stand vom 28.01.2019 vor. Die Einbeziehungssatzung wurde bereits mit der unteren Naturschutzbehörde, Frau Rether und Herrn Lauer vorabgestimmt (Schreiben vom 24.01.2019 sowie vom 15.07.2019) und vorhandene Anmerkungen größten-	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Der Anregung wird gefolgt und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

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

Untermerzbach, 04.02.2020 **.....(Maier)**

teils umgesetzt. Der Einbeziehungssatzung mit Stand vom 04.11.2019 kann aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden, solange nachfolgender Aspekt beachtet wird: Die artenschutzrechtliche Bauzeitenbeschränkung auf Fl.Nr. 182 und 211 kann nur dann entfallen, wenn die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 391 angelegt und von den Wiesenkopfameisenbläulingen auch angenommen wird und Reproduktion stattfindet. Dies ist durch ein Monitoring zu überprüfen und dem Landratsamt Haßberge, untere Naturschutzbehörde, durch Vorlage eines Kurzberichts darzustellen. Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Schulze-Bierbach (09521/27-174) zur Verfügung.	
Anregung: 3. Immissionsschutz Die Gemeinde möchte durch die Einbeziehungsatzung erreichen, dass die vier einzelnen Flächen der Fl.Nrn. 211, 396 181 und 182 in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Im Auszug der Niederschrift ist aufgeführt, dass die Hallen auf der Fl.Nr. 257 als landwirtschaftliche Lagerhallen genutzt werden. Solche werden grundsätzlich zur Tagzeit genutzt, um landwirtschaftliche Fahrzeuge unterzustellen. Somit ist hier auch nicht von einer hohen Lärmbelastung auszugehen, sofern die Annahmen stimmen. Nichtsdestotrotz ist hierbei zu beachten, dass die Bauwerber - aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung - mit Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen haben. Ansonsten wird auf die Stellungnahme vom 24.01.2019 verwiesen und es wird gebeten, folgenden Hinweis, der auch schon in der letzten Stellungnahme aufgeführt wurde, mit aufzunehmen: Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen darauf hingewiesen, dass möglichst lärmarme Typen (Schallleistungspegel LWA < 50 dB(A)), ohne nennenswerte Tonanteile und niederfrequente Anteile an möglichst gut abgeschirmten Standorten - abgewandt von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuer) - zur Aufstellung kommen. Die Einhaltung dieser Anforderungen kann der Bauherr vom Lieferanten einfordern. Hierbei wird auf ein Informationsblatt des Landesamtes für Umwelt („Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen für eine ruhige Nachbarschaft" 2016) verwiesen, welches die gestaffelten Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung, z. B. zu Schlaf- und Kinderzimmern der Nachbarn aufzeigt. Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Kajtazovic (09521/27-212) zur Verfügung.	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in der Ergänzungssatzung § 5 Hinweise Landratsamt Haßberge ergänzt. **Zwischenbeschluss:** einstimmig Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in der Ergänzungssatzung § 5 Hinweise Landratsamt Haßberge ergänzt.

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

Untermerzbach, 04.02.2020 **.....(Maier)**

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Untermerzbach am 27. Januar 2020
Sämtliche 12 + 1 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren hiervon 10 + 1 Mitglieder.
Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Familie Gereuth 96190 Untermerzbach, Schreiben vom 01.01.2020

Anregung: **1. Ausgelegte Planung** **Plangebiet und Planinhalt** Der Untermerzbacher Ortsteil Gereuth liegt am Rand eines Höhenzuges in dem nach § 27 BNatSchG geschützten Naturpark Haßberge. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Schutzzone des Naturparks an und bildet mit dem Ortsbereich von Gereuth eine innerhalb der Schutzzone gelegene "Insel". Mit der ausgelegten Planung möchte die Gemeinde Untermerzbach unbebaute Flächen am nördlichen Ortsrand von Gereuth in die im Zusammenhang bebaute Ortslage nach § 34 BauGB einbeziehen. Auf den betreffenden Flächen sollen 7 Bauparzellen für Wohnhäuser mit einer Größe von rund 800 qm geschaffen werden. Die planungsrechtliche Beurteilung der auf den 7 Bauparzellen zulässigen Bebauung soll sich nach der Umgebungsbebauung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) bestimmen. Zu den 7 Bauparzellen innerhalb des Plangebietes kommen 2 Bauparzellen auf dem Flurstück 40, für die die ausgelegte Planung eine Erschließung vorsieht und indirekt Planungsrecht schaffen soll („Im Rahmen der Ergänzungssatzung sind 7+2 Bauparzellen möglich")[1]. *(Fußnote [1]: Abwägungsbeschluss der Gemeinde Untermerzbach vom 01.04.2019 zur Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön vom 29.01.2019. Siehe auch Abwägungsbeschluss der Gemeinde Untermerzbach vom 01.10.2018, der die Bereitstellung von "7+2 Parzellen" vorsieht.)* Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der geplanten 7+2 zusätzlichen Bauparzellen würde sich die Zahl der Wohnhäuser in Gereuth von derzeit rund 50 auf 59 erhöhen. Dies entspricht einer Steigerung um fast 20 %. Das Plangebiet umfasst auch das bislang landwirtschaftlich genutzte Flurstück 182, das oberhalb des bestehenden Ortes liegt. Von dort aus bietet sich nach Osten und Süden eine weite Fernsicht. Die wegen des Fernblicks attraktive landschaftliche Lage bedeutet gleichzeitig, dass die auf dem Flurstück 182 errichtete Bebauung nach Osten und Süden weit in den Landschaftsraum und den Naturpark Haßberge hineinwirkt.	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Auch mit der Verwirklichung der 7 Bauparzellen auf der Flur-Nr. 182, 396 und 211 wird nicht in die Schutzzone des Naturparks Haßberge eingegriffen. Die angesprochene „Insel"-Lage des Ortsteiles Gereuth bleibt somit bestehen. Weiterhin wird angesprochen, dass zu den 7 Bauparzellen noch 2 weitere auf dem Flurstück 40 vorgesehen sind. Diese 2 Bauparzellen sind jedoch nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung und somit nicht relevant. Die Steigerung von Wohnhäusern in Gereuth würde sich somit maximal von 50 auf 57 erhöhen. Dies entspricht 14% und nicht 20%, wie im Schreiben angedeutet. Im letzten Absatz wird darauf eingegangen, dass sich vom Flurstück 182 eine weite Fernsicht in Richtung Osten und Süden ergibt. In Richtung Osten ist der Fernblick nur bedingt gegeben, da hier die bestehende Bebauung entlang der Kreisstraße HAS 46 ansteht. In Richtung Süden wird der Ausblick durch das Feuerwehrgebäude und den darunter liegenden Gebäuden entlang der Ortsstraße eingeschränkt. Somit wirkt die vorgesehene Bebauung nicht im größeren Umfang in den Landschaftsraum und den Naturpark Haßberge ein. Soweit es sich bei der Angabe der Flurnummer um

---

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

Untermerzbach, 04.02.2020 **.....(Maier)**

	eine Verwechslung mit Fl.Nr. 396 handeln sollte, gilt ähnliches: hier ist der Ausblick durch die nach Süden und Osten anschließende Bebauung ebenfalls nicht gegeben, ein Ausblick nach Norden ist durch die Topographie ebenfalls sehr eingeschränkt. Die allenfalls geringfügigen Einschränkungen beim Ausblick sind gegenüber der Notwendigkeit der Schaffung von Baumöglichkeiten untergeordneter Natur und hinnehmbar.
Anregung: **Planbegründung** Die Gemeinde Untermerzbach begründet die ausgelegte Planung mit der geringen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von potentiellen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Insgesamt hat die Gemeinde im Jahr 2019 im Gemeindegebiet 68 potentielle Wohnbauflächen ("Baulücken") erfasst, von denen 11 zum Verkauf standen. Im Ortsteil Gereuth stand von 12 potentiellen Wohnbauflächen 1 zum Verkauf. Durch die ausgelegte Planung möchte die Gemeinde die Zahl der potentiellen Wohnbauflächen im Ortsteil Gereuth um 7+2 erhöhen. Von diesen 7+2 zusätzlichen potentiellen Wohnbauflächen liegen 4 auf dem Flurstück 182, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Im Gegensatz zu privaten Flächen können diese 4 potentiellen Wohnbauflächen von der Gemeinde möglichen Bauwilligen unmittelbar zur Verfügung gestellt werden.	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Auch hier muss die Zahl der angegebenen potentiellen Wohnbauflächen im Ortsteil Gereuth auf 7 (Umfang der Einbeziehungssatzung) reduziert werden. Hinsichtlich des Bebauungs- und Leerstandspotentials wird auf die Anregungen unter „Regionaler Planungsverband“ und „Regierung von Unterfranken“ verwiesen. Die Begründung ist richtig wiedergegeben, dass auf dem Flurstück 182 nach dessen Erschließung hier 4 Baugrundstücke für Bauwillige unmittelbar zur Verfügung gestellt werden können.

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

Untermerzbach, 04.02.2020 **.....(Maier)**

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Untermerzbach am 27. Januar 2020
Sämtliche 12 + 1 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren hiervon 10 + 1 Mitglieder.
Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Anregung: **Festsetzungen** Die ausgelegte Planung trifft für das Flurstück 182 folgende Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise: • Mischgebiet (ohne Einzelhandel, Tankstellen und Vergnügungsstätten) • Möglich sind EH / DH, maximal 2 WE je Einzelhaus, bzw. Doppelhaushälfte • 2 Baufelder mit ca. 39 bis 40 m Länge sowie 13 bis 15 / 15 bis 18 m Breite • GRZ 0,35 • GFZ 0,7 • Zulässig sind ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss; der Keller darf zum Vollgeschoss werden, wenn das Gelände dies ergibt • Zulässige Firsthöhe ab OK Fertigfußboden (FFB) EG 8,0 m; zulässige Höhe FFB EG maximal 0,30 m über OK Straße Mitte Grundstück • Rechtlich unverbindlich sind im Plan 4 Baugrundstücke mit rund 800 qm Fläche und eine Erschließung für das außerhalb des Plangebietes gelegene Flurstück 40 dargestellt Aus den getroffenen Festsetzungen ergeben sich auf dem Flurstück 182 folgende Möglichkeiten der baulichen Nutzung: → Infolge der natürlichen Höhendifferenz[2] können die Kellergeschosse durchgehend als Vollgeschosse (lichte Raumhöhe mindestens 2,30 m) errichtet werden. Auch die Nutzung der Kellergeschosse zu Wohnzwecken (lichte Raumhöhe mindestens 2,40 m) ist nicht ausgeschlossen. Faktisch können zwei Vollgeschosse realisiert werden. *(Fußnote [2]: Die Höhendifferenz zwischen 0,30 m über OK (bestehende) Straße und den tiefsten Punkten der Baufelder im Flurstück 182 beträgt nach dem Geodatenportal des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat ("Bayernatlas") zwischen 2,50 m und 2,70 m.)* → In den beiden Baufeldern auf dem Flurstück 182 können Wohn-, Gewerbe- und Verwaltungsgebäude mit bis zu 560 qm Grundfläche, bis zu 1120 qm Geschossfläche und bis zu 1540 qm[3] Bruttogrund-fläche realisiert werden. *(Fußnote [3]: Annahme: KG 560 qm, EG 560 qm, DG 420 qm (75 % der Grundfläche)).* → Die Baukörper in den beiden Baufeldern auf dem Flurstück 182 können bis zu 40 m lang und bis zu 18 m breit sein (möglich sind etwa Gebäude mit 40 m Länge und 14 m Breite). Aus der möglichen Höhe der Untergeschosse von bis zu 2,70 m[4] unter FFB EG sowie der zulässigen Firsthöhe von 8,0 m ab FFB EG ergibt sich talseitig eine mögliche Firsthöhe von bis zu 10,70 m. *(Fußnote [4]: Die mögliche Höhe der Untergeschosse (Kellergeschosse bis Höhe FFB EG) beträgt zwischen*	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Hier sind die Festsetzungen der Ergänzungssatzung wiedergegeben. Die Festsetzungen ergeben sich aus der Topographie der Örtlichkeit. Dabei ist das Gefälle auf der Flur-Nr. 182 von Westen in Richtung Osten vorgegeben. Die Baufelder stellen lediglich den Umfang der Gebäudedarstellung 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 zur umliegenden Bebauung gegeben. Es ist nicht vorgesehen, die Grundstücke nur an einen Bauwerber zu veräußern. Somit wird sich die hier aufgeführte Größenordnung von Gebäuden nicht verwirklichen lassen. Eine solche würde zudem § 34 BauGB zuwiderlaufen, der von der Bauweise ein Einfügen in die nähere Umgebung fordert. Die Bebauung des Flurstückes 182 wurde in 2 Visualisierungen als Anlage zum Schreiben dargelegt. 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 wurden. Es ist selbstverständlich, dass durch die Höhenlage 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. Des Weiteren wird durch die Festsetzung der max. Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss mit max. 0,30 m über Oberkannte Mitte Grundstück die Einstellung und Höhenlage der Gebäude festgelegt und beschränkt. Die in der Visualisierung aufgezeigten langgestreckten Bauten sind im Ortsteil Gereuth als unreell anzusehen, da in der Satzung die Zulässigkeit von maximal 2 Wohneinheiten auf einer Doppelhaushälfte begrenzt ist und die Darstellung der Visualisierung diese Größe deutlich überschreitet, womit es hier zu einem überdimensionierten und damit unwirtschaftlichen Baukörper kommt. Die Realisierung solcher Baukörper entspricht nicht der allgemeinen Lebenserfahrung und wäre im Rah-

---

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

Untermerzbach, 04.02.2020 **.....(Maier)**

2,50 m und 2,70 m (siehe oben).)	men der rechtlichen Möglichkeiten abzulehnen.

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

Untermerzbach, 04.02.2020 **.....(Maier)**

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Untermerzbach am 27. Januar 2020
Sämtliche 12 + 1 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren hiervon 10 + 1 Mitglieder.
Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Anregung: **2. Planerische und rechtliche Mängel** Die ausgelegte Planung weist planerische und rechtliche Mängel auf, die wir nachfolgend in der Reihenfolge der Vorschriften des BauGB übermitteln: **Verstoß gegen § 1 (3) Satz 1 BauGB** *(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.* → Die ausgelegte Planung sieht eine Steigerung der Zahl der Wohnhäuser im peripher gelegenen Ortsteil Gereuth um bis zu 20 % vor. Das Erfordernis hierzu wird mit der geringen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von potentiellen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet begründet. In diesem Zusammenhang wird das Angebot an potentiellen Wohnbauflächen von der Gemeinde geringer dargestellt, als es tatsächlich ist.[5] *(Fußnote [5]: In dem von der Gemeinde im Hauptort Untermerzbach abschnittsweise entwickelten Baugebiet "Erkel II" sind noch ungefähr 15 Bauplätze verfügbar (Stand Ende 2019). Der letzte, noch nicht erschlossene Bauabschnitt ist in der Bilanz potentieller Bauflächen im Gemeindegebiet, die als Begründung für die ausgelegte Planung dient, nicht berücksichtigt.)* Eine Auseinandersetzung mit der demografischen Entwicklung in der Gemeinde[6] und der tatsächlichen Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbauflächen erfolgt im Rahmen der ausgelegten Planung nicht. *(Fußnote [6]: Nach der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die für die Wohnbauflächennachfrage relevante Altersgruppe von 18 bis 64 Jahren in der Gemeinde Untermerzbach im Zeitraum von 2019 bis 2028 um 11,5 % zurückgehen. Insgesamt wird die Bevölkerungsentwicklung in der gesamten Region als "abnehmend" beschrieben (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016: Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Untermerzbach bis 2028).)* Da das Erfordernis für die ausgelegte Planung – wie auch die Regierung von Unterfranken und der Regionale Planungsverband Main-Rhön in ihren wiederholten Stellungnahmen[7] feststellen – nicht nachvollziehbar begründet wird, ist davon auszugehen, dass diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Ortsteils Gereuth nach § 1 (3) Satz 1 BauGB nicht erforderlich ist. *(Fußnote [7]: Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken vom 20.07.2017, 28.01.2019 und 15.07.2019 sowie des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön vom 20.07.2017, 29.01.2019 und 16.07.2019.)* Aufgrund des fehlenden Erfordernisses ist die ausgelegte Planung nicht mit einer geordneten	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Hier wird wiederum eine Steigerungszahl der Wohnhäuser um bis zu 20% ausgeführt. Diese 7 Baurechte der Ergänzungssatzung ergeben jedoch lediglich eine Steigerung um ca. 14%. Des Weiteren wird festgestellt, dass das Angebot an potentiellen Wohnbauflächen der Gemeinde geringer dargestellt wird, als es tatsächlich ist. Dies wird in der Fußnote [5] dahingehend erläutert, dass der letzte noch nicht erschlossene Bauabschnitt im Baugebiet „Erkel II" noch nicht berücksichtigt ist. Dieser Bauabschnitt ist noch nicht erschlossen und somit nicht bebaubar. Diese Bauflächen stehen nicht zur Verfügung. Inwieweit die Gemeinde Untermerzbach diese Bebauung fortsetzt, ist aus jetziger Sicht noch nicht festzulegen. Weiterhin wird festgestellt, dass eine Auseinandersetzung mit der demographischen Ermittlung der Gemeinde fehlt. Hier ist auf die Fußnote [6] verwiesen, wobei aufgeführt wird, dass nach der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik die Wohnflächennachfrage in der Gemeinde Untermerzbach im Zeitraum von 2019 bis 2028 um 11,5% zurückgeht. Dem ist entgegenzusetzen, dass in einer Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2017 sogar noch von einer Steigerung der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Untermerzbach ausgegangen war. Die Prognose des Vitalitätschecks 2016 prognostizierte bis 2021 einen Rückgang von 108 Personen: tatsächlich ist bislang (30.06.2019) lediglich ein Rückgang von 5 Personen festzustellen, wobei in manchen Jahren der Wert über denen des Jahres 2016 lag. Gleichwohl spiegeln die genannten Prognosen tendenziell einen allgemeinen landesweiten Trend wieder, der viele ländliche Gemeinden trifft. Um diesem Trend entgegenzuwirken, sind von der Gemeinde Untermerzbach entsprechende Maßnahmen eingeleitet worden. Hierzu gehört ein erfolgreiches Förderprogramm zur Nutzung von vorhandener innerörtlicher Bausubstanz, welches seit 2012 besteht. Dem gegenüber muss jedoch auch die Gemeinde Untermerzbach demjenigen entgegen kommen, wel-

---

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

Untermerzbach, 04.02.2020 **.....(Maier)**

städtebaulichen Entwicklung nach § 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB zu vereinbaren.	cher ein Baugrundstück anstrebt. Letztendlich werden auch von der Gemeinde Untermerzbach infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten und Schulen vorgehalten, welche für den zukünftigen Erhalt auch die notwendigen Auslastungszahlen halten sollen. Dementsprechend dient die Einbeziehungssatzung als langfristiges Vorgehen, um Gereuther Bürgern entsprechende Bauflächen anbieten zu können. Des Weiteren haben die Regierung von Unterfranken und der Regionale Planungsverband Main-Rhön in ihren Stellungnahmen ausgedrückt, dass im Vergleich zur ersten Planung mit 15 Bauplätzen mittlerweile nur noch 7 Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen und dementsprechend können die bisher geäußerten Bedenken zurückgestellt werden.
→ Die ausgelegte Planung setzt auf dem Flurstück 182 "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO fest. Das Erfordernis hierzu wird nicht begründet. Da die Festsetzung von "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO dem angegebenen Planungsziel – der Schaffung von Planungsrecht für Wohngebäude – entgegensteht,[8] liegt hier ein planerischer Missgriff vor, der ein Verstoß gegen § 1 (3) Satz 1 BauGB darstellt und zur Unwirksamkeit des Bauleitplans führt.[9] *(Fußnote [8]: Naheliegend für das angegebene Planungsziel wäre die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" nach § 4 BauNVO.* *Fußnote [9]: Siehe Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 27. April 2015 – 8 S 2515/13.)*	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Die Festsetzung für ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde deshalb gewählt, da im Flächennutzungsplan der gesamte Ortsteil Gereuth als Mischgebiet ausgewiesen ist. Nach § 6 sind in Mischgebieten Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten möglich. In den Festsetzungen der Satzung sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dementsprechend steht hier dem Planungsziel Schaffung von Planungsrechten für Wohngebäude die Festsetzung nicht entgegen, da diese im Mischgebiet möglich sind. Im Ortsbereich sind bereits Betriebe nach § 6 BauNVO Mischgebiet vorhanden, z.B. ein Gartenfachmarkt. In der Fußnote [8] wird festgestellt, dass naheliegend für die Festsetzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festzusetzen wäre. Dies könnte jedoch auch die möglichen Planungen der Eigentümer auf der Flur-Nr. 40 zu einem dann benachbarten Allgemeinen Wohngebiet unter Umständen einschränken. In der weiteren Fußnote [9] wird auf ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg verwiesen. Dieses Urteil zu einem Bebauungsplan ist hier jedoch nicht zutreffend, da dort in einem festgesetz-

	ten Mischgebiet nur Baugenehmigungen für die Errichtung von Wohnhäusern erteilt wurden. **Zwischenbeschluss**: einstimmig Hier werden die Festsetzungen des Baugebietes mit möglichen Bebauungen der Baugrundstücke wiedergegeben. Die zum Ausdruck gebrachten Befürchtungen treffen jedoch nur eingeschränkt zu, da die Gemeinde Untermerzbach keine zusammenhängenden Baugrundstücke an einzelne Käufer verkauft und somit überlange Gebäude durch die einzuhaltenden Grenzabstände der Bayerischen Bauordnung nicht möglich sind. Weiter werden maximal 2 Wohneinheiten pro Einzel- bzw. Doppelhaushälfte zugelassen.
→ Die ausgelegte Planung ermöglicht auf dem Flurstück 182 Wohn-, Gewerbe- und Verwaltungsgebäude mit bis zu 560 qm Grundfläche, bis zu 1120 qm Geschossfläche und bis zu 1540 qm Bruttogrundfläche. Möglich sind bis zu 40 m lange und bis zu 18 m breite sowie bis zu 10,70 hohe Baukörper. Das Erfordernis hierzu wird nicht begründet. Da die ermöglichte Bebauung deutlich über die Art und das Maß der als Planungsziel angegeben Bebauung mit Wohngebäuden mit maximal 2 WE hinausgeht, liegt hier ebenfalls ein planerischer Missgriff und Verstoß gegen § 1 (3) Satz 1 BauGB vor.	
Anregung: **Verstoß gegen § 1 (4) BauGB** *(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.* → Maßgeblich für die Raumordnung in Bayern ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Die Ziele des LEP sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen nach § 1 (4) BauGB für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Gemäß LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (LEP 2018, Grundsatz 3.1). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 2018, Ziel 3.2). Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Um die Wirtschaftlichkeit von Versorgungseinrichtungen zu sichern, sollen neue Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden (LEP 2018, Grundsatz 3.3).	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Die Hinweise auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern werden zur Kenntnis genommen. Der Bezug auf Siedlungsentwicklung und Berücksichtigung des demographischen Wandels wurde bereits vorstehend mehrmalig erläutert. Auch wurden Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung bereits durchgeführt. Die Gemeinde Untermerzbach hat die Potentiale der Innenentwicklung durch das Förderprogramm zur Nutzung vorhandener innerörtlicher Bausubstanz umgesetzt. Dementsprechend sind aber auch die Nachfragen nach Baugrundstücken von der Gemeinde zu erfüllen. Die Potentiale der Innenentwicklung gelten für die Gemeinde Untermerzbach nach wie vor. Durch die Ergänzungssatzung wird der Ortsrand von Gereuth ergänzt. Es findet keine Zersiedelung in der freien Landschaft statt. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Untermerzbach, als auch im Ortsteil Gereuth zu sichern, trägt auch zur Wirtschaftlichkeit von Versorgungseinrichtungen bei, welche im Gemeindegebiet vorhanden sind. Das Baugebiet kann wirtschaftlich an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Durch Beschluss vom 01.10.2018 wurden die Bauflächen von 1,30 auf 0,75 ha reduziert. Insgesamt werden die Ziele der Landesentwicklung durch die Planung berücksichtigt und erfüllt. Insbesondere die Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten bringt für den Gemeindeteil Gereuth

---

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

Untermerzbach, 04.02.2020 **.....(Maier)**

	und die gesamte Gemeinde Entwicklungsimpulse. Dabei werden die Lebensgrundlagen unter Beachtung der vorhandenen Umweltbedingungen und natürlichen Ressourcen erhalten. Der Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten kommt hierbei eine besondere Rolle zu, um sozialen Belangen Rechnung zu tragen, weil hierbei die Möglichkeit besteht, der Überalterung der Bevölkerung entgegen zu wirken.
→ Die ausgelegte Planung setzt sich mehrfach über die Vorgaben des LEP hinweg: So werden in der ausgelegten Planung weder die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung noch die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt (Verstoß gegen LEP 2018, Grundsatz 3.1). Entgegen der vorrangig zu nutzenden Potentiale der Innenentwicklung[10] wird im Bereich von Flurstück 182 ein Außenbereich überplant, ohne dass ein Ausnahmetatbestand begründet wird (Verstoß gegen LEP 2018, Ziel 3.2). *(Fußnote [10]: Nach Mitteilung der Gemeinde gab es im Jahr 2019 im Gemeindegebiet 22 leerstehende Häuser, 13 mit Leerstandsrisiko behaftete Häuser und 68 Baulücken (siehe Begründung zur ausgelegten Planung). Hinzu kommen die im Flächenpotential zur Innenentwicklung nicht erfassten, noch nicht erschlossenen Bauplätze im Bereich des gemeindeeigenen Baugebietes "Erkel II". Das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken verweist in seiner Stellungnahme vom 21.07.2017 auf "130 Innenentwicklungspotentiale" (rund 13 ha) im Gemeindegebiet.)* Durch die Schaffung eines im Bereich von Flurstück 182 fingerförmig in den Außenbereich ragenden Baugebietes erfolgt eine Zersiedelung der Landschaft. Der peripher gelegene Ortsteil Gereuth stellt keine geeignete Siedlungseinheit zur Anbindung neuer Siedlungsflächen dar (Verstoß gegen LEP 2018, Grundsatz 3.3).	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Auch zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wurde bereits vorstehend Stellung genommen. Die Potentiale der Innenentwicklung werden in Untermerzbach durch das bereits mehrmalig erwähnte Förderprogramm unterstützt. Die angestrebte Einbeziehungssatzung liegt nicht im Außenbereich von Gereuth, sondern schließt den westlichen Ortsrand von der nördlich und südlich vorhandenen, bereits bestehenden Bebauung ab. Des Weiteren wurde durch Beschluss vom 01.10.2018 die Fläche der Baugrundstücke in der Einbeziehungssatzung von 1,30 auf 0,75 Hektar reduziert. Wie vor bereits erläutert, ist der weitere Bauabschnitt im Baugebiet „Erkel II" nicht erschlossen und nicht bebaubar. Im Weiteren wird auf das fingerförmig in den Außenbereich ragende Baugebiet und die erfolgte Zersiedlung der Landschaft eingegangen. Dies trifft nicht zu, da hier keine fingerförmige Ausweitung in den Außenbereich vorhanden ist, sondern, wie bereits vorstehend erwähnt, der westliche Ortsrand von der nördlichen und südlichen Bebauung geschlossen wird. Eine Zersiedlung der Landschaft ist hier nicht gegeben. Es findet eine Abrundung des Ortes statt. Hierfür werden durch die Einbeziehungssatzung die rechtlichen Grundlagen dargestellt und notwendige Regelungen getroffen.
→ Die für die Raumordnung zuständigen Stellen – die Regierung von Unterfranken und der Regionale Planungsverband Main-Rhön – haben gegen die ausgelegte Planung wiederholt Bedenken[11] vorgebracht. *(Fußnote [11]: Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken vom 20.07.2017, 28.01.2019 und 15.07.2019 sowie des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön vom 20.07.2017, 29.01.2019 und 16.07.2019.)* Im Zusammenhang mit der Bebauung von Flurstück 182 sprechen sie von einer "zusammenhanglosen fingerförmigen	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Die für die Raumordnung zuständigen Stellen Regierung von Unterfranken und der Regionale Planungsverband Main-Rhön haben in ihren neusten Stellungnahmen durch Reduzierung der 15 Bauplätze auf nur noch 7 Wohnbauflächen zwischenzeitlich ihre bisher geäußerten Bedenken zur Einbeziehungssatzung zurückgestellt. Durch die Satzung werden Flächen vom Außenbereich einbezogen und hierdurch ein runder und harmonischer Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft gebildet. Dass hierbei bestimmte Flächen,

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

Untermerzbach, 04.02.2020 **.....(Maier)**

Erweiterung in die Landschaft, die gemäß Grundsatz 3.3 Abs. 1 LEP vermieden werden soll". Im Hinblick auf die "Bindungswirkung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung" nach § 1 (4) BauGB stellen sie zudem fest, dass ein Nachweis für den Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen in Gereuth fehlt. Die Bedenken gegen die ausgelegte Planung werden nur zurückgezogen, wenn ein Bedarf detailliert und nachvollziehbar nachgewiesen werden kann.	insb. südlich von Fl.Nr. 182, nicht überplant werden, trägt den ökologischen Belangen Rechnung und relativiert den Eindruck einer „Fingerförmigkeit". Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde durch die Anfragen der Gemeindeverwaltung Untermerzbach nachgewiesen.
→ Da sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht über die Ziele der Raumordnung hinwegsetzen kann, sich die ausgelegte Planung aber über die Ziele der Raumordnung hinwegsetzt, kann der ausgelegte Planentwurf keine Rechtswirkung erlangen.	**Zwischenbeschluss**: einstimmig Die Gemeinde setzt sich nicht über die Ziele der Raumordnung hinweg. Die Ergänzungssatzung dient dem Zweck, der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Untermerzbach entgegenzuwirken und die Wirtschaftlichkeit der bestehenden Versorgungseinrichtungen zu sichern. Die Abwägung mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung, wie oben verschiedentlich dargestellt, bringt diese miteinander in Einklang, so dass die Satzung Rechtswirkung entfalten kann.
Verstoß gegen § 1 (6) und (7) BauGB *(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:* *5. die Belange* [...] *des Denkmalschutzes* [...] *und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes* *7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich* [...] *der Landschaftspflege* *11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes* *(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.* → Die mit der ausgelegten Planung mögliche Bebauung auf dem Flurstück 182 führt zu Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild (zu dem großflächige Denkmalensembles gehören[12]), den Naturpark Haßberge und die umliegende Schutzzone des Naturparks Haßberge. Die mögliche Bebauung auf dem Flurstück 182 überragt den bestehenden Ort und wirkt auf die tieferliegende Bebauung des Ortes bedrängend. *(Fußnote [12]: Zu diesen gehören das im Ortskern gelegene Schloss Gereuth mit Schlosspark, Ökonomiegebäuden (einschließlich Altem Schloss und Ökonomiegarten), Pfarrkirche, Pfarrhaus, Rentei und Gasthaus sowie der nördlich des Ortes gelegene Landschaftsgarten "Glasholz / Gereuther Tannen".)* Die ausgelegte Planung widerspricht dem von der Gemeinde im Rahmen der "Initiative Rodachtal" beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept "Siedlungsentwicklung 2.0", nach dem bis zum Jahr 2035 kein Bedarf an neuen Wohnbauflächen in der Gemeinde besteht.[13]	**Zwischenbeschluss***:* einstimmig So gesehen erfolgt ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild (zu dem auch großflächige Denkmalensembles gehören) mit jeglicher Bebauung im Ortsteil Gereuth, unabhängig davon, ob diese im Bereich der Einbeziehungssatzung oder in Baulücken im Ortsbereich liegen. Eingriffe in die vorhandenen Flächendenkmäler, wie Friedhof oder der nördlich des Ortes gelegene Landschaftsgarten „Glasholz / Gereuther Tannen" und Schloßpark, erfolgen durch die Entfernung zum Bereich der Ergänzungssatzung nicht. Auch liegen die südlichen denkmalgeschützten Gebäude im Talbereich von Gereuth so, dass bereits jetzt in westlicher sowie nördlicher Richtung entlang der HAS 46 die Bebauung dieser Gebäude den tiefer liegenden Ort überragen. Dementsprechend stellt die jetzige Gebäudestellung der Ergänzungssatzung keinen Nachteil dar. Im Rahmen der damaligen, nunmehr überarbeiteten, Planung hatte sich Landesamt für Denkmalpflege nicht geäußert. Jedoch hat sich das Bischöfliche Bauamt Würzburg mit Stellungnahme vom 27.06.2017 dahingehend geäußert, dass die Planungen das historische Ensemble nicht betreffen. Bei der nunmehrigen Planung mit Reduzierung der vorgesehenen Flächen ist dies umso mehr der Fall. Die Flächen des Naturparks Haßberge und der umliegenden Schutzzone des Naturparks Haßberge werden durch die geplanten Baumöglichkeiten der Ergänzungssatzung nicht berührt. Ökologische Ausgleichmaßnahmen sind in Absprache mit den Natur-

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

Untermerzbach, 04.02.2020 .....**(Maier)**

(Fußnote [13]: Stellungnahmen des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken vom 21.07.2017 und 28.01.2019.)	schutzbehörden vorgesehen. Die Planung entsprechend des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde mehrmalig durch Zwischenbeschlüsse in der Stellungnahme beantwortet. Insbesondere im Hinblick auf die erwähnte Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung vom 21.07.17/28.01.2019 wird auf die Erläuterungen zum Bedarf an Wohnbauflächen verwiesen (insb. Stellungnahmen Regionaler Planungsverband und Regierung von Unterfranken). Überdies hat das Amt für Ländliche Entwicklung unter dem 28.01.2019 die teilweise Rücknahme von ursprünglich versehenen Bauplätzen ausdrücklich begrüßt. **Zwischenbeschluss:** einstimmig
→ Das Abwägungsgebot nach § 1 (7) BauGB erfordert die Ermittlung und Bewertung der abwägungserheblichen Belange nach § 2 (3) BauGB. Zu diesen gehören auch der Denkmalschutz, das Orts- und Landschaftsbild, die Landschaftspflege sowie städtebauliche Entwicklungskonzepte. Die abwägungserheblichen Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In der ausgelegten Planung ist keinerlei Beschäftigung mit dem Denkmalschutz, dem Ortsbild, dem Naturpark Haßberge[14], der Schutzzone des Naturparkes Haßberge, dem städtebaulichen Entwicklungskonzept "Siedlungsentwicklung 2.0" sowie der tieferliegenden Bebauung des Ortes zu erkennen. *(Fußnote [14]: In der ausgelegten Planung wird der Naturpark Haßberge nur an einer Stelle (Erläuterungsbericht Landschaftspflege, Punkt 1) nachrichtlich erwähnt.)* Die Beschäftigung mit dem Landschaftsbild erfolgt schematisch und unzureichend.[15] *(Fußnote [15]: Zur "Vermeidung störender Fernwirkungen des Neubaugebietes"[15] sieht die ausgelegte Planung vor, westlich des Flurstücks 182 und damit hangseitig eine Hecke anzulegen. Da die mögliche Bebauung auf dem Flurstück 182 aber insbesondere nach Osten und Süden in den Landschaftsraum hineinwirkt, ist dieser "Ausgleich" für den Eingriff in das Landschaftsbild unzureichend.)* Zugleich ist nicht zu erkennen, dass der ausgelegten Planung eine gerechte Abwägung der durch die Planung berührten abwägungserheblichen öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB zugrunde liegt. Es liegt daher ein Abwägungsfehler vor, der ein Verstoß gegen § 1 (7) BauGB darstellt und zur Unwirksamkeit des Bauleitplanes führt. Der Verstoß gegen § 1 (7) BauGB wiegt umso schwerer, da die mit der ausgelegten Planung mögliche großmaßstäbliche, auch gewerbliche Nutzungen	In diesem Absatz wird wiederum die Einwirkung des Denkmalschutzes, Orts- und Landschaftsbildes sowie städtebaulichen Entwicklungskonzeptes angesprochen. Diese wurden bereits mehrmalig in Zwischenbeschlüssen zur Stellungnahme beantwortet. Auch die Abwägung hinsichtlich von privaten Belangen ist dahin zu sehen, dass jegliche Baumaßnahmen, egal ob sie jetzt im Bereich der Ergänzungssatzung oder in Baulücken oder in Ergänzungen auf den Grundstücken im Ort erfolgt, die Nachbarbelange berührt. Dementsprechend kann ein Bauvorhaben keinen Verstoß gegen § 1 (7) BauGB darstellen, da ansonsten keinerlei Bautätigkeiten möglich wären. Auch die durch die Beschwerdeführer dargestellten großmaßstäblichen und gewerblichen Nutzungen, können sich nicht allein auf die Ergänzungssatzung beziehen, da der Ortsteil Gereuth innerhalb des Flächennutzungsplanes komplett als Mischgebiet dargestellt ist. Somit sind im bestehenden Ortsbereich entsprechend der Baunutzungsverordnung (§ 6 Mischgebiete) Gebäude, die für das Wohnen und das Unterbringen von sonstigen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Einschränkungen, wie jetzt in den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgegeben, sind dort nicht gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB. Somit ist das Planungsziel nicht nur die Errichtung von Wohngebäuden, sondern die entsprechend den Festsetzungen des Mischgebietes zugelassene Art der baulichen Nutzung. Die Einschränkung der Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten wurde gewählt, damit, wie die Anregung der Familie auch aussagt, keine großmaßstäbliche Mehrfamilienhäuser auf den Grundstü-

erlaubende Bebauung von Flurstück 182 für das Erreichen des angegebenen Planungsziels – der Schaffung von Planungsrecht für Wohngebäude mit maximal 2 WE – nicht erforderlich ist (siehe Hinweis zu § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). **Verstoß gegen § 34 (1) Satz 1 und (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB** *(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig,* *wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der* *Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung* *einfügt* [...]. *(4) Die Gemeinde kann durch Satzung* *3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile* *einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des* *angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.* → Durch die geplante Überbauung des Flurstücks 182 entsteht ein von der übrigen Bebauung losgelöstes, fingerförmig in den Außenbereich ragendes Siedlungsgebiet ohne organische Anbindung an den übrigen Ort. Im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung des Flurstücks 182 sprechen die Regierung von Unterfranken und der Regionale Planungsverband Main-Rhön nicht von einer Ortsabrundung, sondern von einer "zusammenhangslosen Erweiterung in die Landschaft"[16]. *(Fußnote [16]: Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken vom 15.07.2019 sowie des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön vom 16.07.2019.)* Es handelt sich bei der geplanten Überbauung des Flurstücks 182 daher nicht um eine Ortsabrundung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB, sondern um die Schaffung eines neuen Baugebietes außerhalb des bestehenden Ortes und damit um eine Ortserweiterung. → Der an Flurstück 182 angrenzende Bereich ist bislang nicht durch eine bauliche Nutzung geprägt. Durch die fehlende prägende bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs fehlen die Voraussetzungen für die Anwendung von § 34 (1) Satz 1 BauGB – das "Einfügen" einer Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung. Da es sich bei der geplanten Überbauung des Flurstücks 182 nicht um eine Ortsabrundung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB handelt und der angrenzende Bereich keine für das "Einfügen" einer Bebauung maßgebliche prägende bauliche	cken erstellt werden können. **Zwischenbeschluss:** einstimmig In § 34 (1) Satz 1 und (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB wird dargelegt, dass Vorhaben im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen zulässig sind, wenn Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Dies trifft im Bereich der Ergänzungssatzung Gereuth zu. Die Abbildung hierzu liefert die Visualisierung 1 des Schreibens der Familie . Hier sind die möglichen Baurechte grob dargestellt. Dabei ist auch deutlich der Zusammenhang zum bestehenden Ortsbereich zu erkennen. **Zwischenbeschluss**: einstimmig Hier wiederholt sich ebenfalls das behauptete von der Bebauung losgelöste, fingerförmig in den Außenbereich ragende Siedlungsgebiet sowie der Hinweis auf die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken und Regionaler Planungsverband Main-Rhön. Auf diese Punkte wurde bereits in den vorgehenden Zwischenbeschlüssen eingegangen; diese gelten für diesen Spiegelstrich analog. **Zwischenbeschluss:** einstimmig Jegliches zu bebauendes Grundstück ist davor von einer anderen baulichen Nutzung geprägt. In unserem Fall ist dies eine intensiv bewirtschaftete Wiese, welche zwischen der nördlich und südlich vorhandenen Bebauung liegt, welche die Fläche entsprechend prägt. Satzungen nach § 34 BauGB sollen es ermöglichen, bislang nicht baulich genutzte Flächen in die umgebende Bebauung einzubeziehen. Das Einfügen soll durch Regelungen zur Art und Maß der Bebauung verdeutlicht werden. Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gegeben, somit auch das gewählte Verfahren.

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

Untermerzbach, 04.02.2020 **.....(Maier)**

Nutzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufweist, ist die Überplanung von Flurstück 182 mit einer Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB unzulässig. Aufgrund der fehlenden Voraussetzungen ist auch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB unzulässig. → Würde man als Bezugsmaßstab für die "nähere Umgebung" nach § 34 (1) Satz 1 BauGB hilfsweise die nächstgelegene Bebauung heranziehen, so würde die durch die ausgelegte Planung mögliche Bebauung auf dem Flurstück 182 gegen das Einfügegebot des § 34 (1) Satz 1 BauGB verstoßen: Bei der hilfsweise als Maßstab für die Bebauung auf dem Flurstück 182 heranziehbaren nächstgelegenen Bebauung[17] handelt es sich um kleinteilige Bauern und Einfamilienhäuser mit einzelnen landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Gewerbe und Verwaltungsgebäude sind nicht vorhanden. *(Fußnote [17]: Hierfür kommen neben dem nördlich an das Flurstück 182 angrenzenden Haus Gereuth Nr. 38 die zum Teil jenseits des unbebauten Flurstücks 40 gelegenen Häuser Gereuth Nr. 15, 16, 17 und 37 in Betracht.)* Die mit der ausgelegten Planung mögliche Bebauung auf dem Flurstück 182 – Wohn-, Gewerbe- und Verwaltungsgebäude mit bis zu 560 qm Grundfläche, 1120 qm Geschossfläche, 1540 qm Bruttogrundfläche, 40 m Länge, 18 m Breite und 10,70 Höhe – unterscheidet sich damit deutlich von der Eigenart der nach § 34 (1) Satz 1 BauGB als Maßstab heranzuziehenden Bebauung in der näheren Umgebung.	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Die bebauende Eigenart der näheren Umgebung stellt sich fast überall gleich der jetzt vorgesehenen Bebauung mit einem Erdgeschoss und möglichem nicht als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss dar. Dementsprechend sind die Festsetzungen in der Ergänzungssatzung ähnlich der vorhandenen Bebauung und zeigen für potenzielle Bauwerber die mögliche Bebauung klar da. **Zwischenbeschluss**: einstimmig Die Bebauung in der näheren Umgebung, bezogen auf kleinteilige Bauern- und Einfamilienhäuser mit einzelnen landwirtschaftlichen Nebengebäuden entspricht den Festsetzungen der Ergänzungssatzung im Hinblick auf Wohnbebauung. In der Ausführung wird immer die mögliche maximale Bebauung der Grundstücke aufgeführt. Diese maximale Bebauung ist jedoch auch auf jedem Grundstück innerhalb des Ortsbereiches von Gereuth möglich. Somit werden mit den Festsetzungen der Ergänzungssatzung keine über den jetzigen Bebauungsstand hinausgehenden Festsetzungen getroffen. Wie zuvor wiederholt, treffen die zum Ausdruck gebrachten Befürchtungen zur Bebauung nicht zu, da die Gemeinde keine zusammenhängenden Baugrundstücke an einzelne Käufer verkauft und somit überlange Gebäude durch die einzuhaltenden Grenzabstände der BayBO nicht möglich sind. Auch müssen sich mögliche sonstige Gewerbebetriebe in Art und Maß einfügen. Auf vorherige Ausführungen hierzu wird wiederrum verwiesen.
Anregung: **3. Bedeutung der ausgelegten Planung für unser Eigentum** Durch die ausgelegte Planung werden wir unmittelbar in unseren persönlichen Rechten berührt. Ursächlich hierfür ist die beabsichtigte Bebauung des Flurstücks 182, das unmittelbar westlich an unser Familiengrundstück (bestehend aus den Flurstücken 38 und 40) angrenzt. → Durch die Bebauung des Flurstücks 182 verliert unser Grundstück seine bisherige ruhige, auf zwei Seiten zur freien Landschaft offene Randlage. Die bislang mögliche und von unserer Familie aktuell in Verbindung mit einem Ferienhof geplante	**Zwischenbeschluss**: einstimmig Inwieweit die vorgesehene Planung von 4 Wohneinheiten, welche nicht auf einem Grundstück der Familie liegen, die Nutzung der Flur-Nr. 40 erschwert, kann nicht nachvollzogen werden. Auch kann nicht nachvollzogen werden, dass aufgrund der westlich vorgesehenen Bebauung keine Durchlüftung oder „Emissionswirkung" vorliegt. Die Grundstücke Fl.Nrn. 38 und 40 werden nicht beeinträchtigt, weil aus allen Himmelsrichtungen genügend Frischluft zugeführt wird. Eine befürchtete Nutzungs-

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

Untermerzbach, 04.02.2020 **.....(Maier)**

Tierhaltung wird durch die fast vollständige bauliche Einfassung des Grundstücks erschwert und aufgrund der zu erwartenden Nutzungskonflikte (mangelnde Durchlüftung, Emissionseinwirkung) voraussichtlich unmöglich. Sollte unser Flurstück 40 durch die ausgelegte Planung zum bebaubaren Innenbereich nach § 34 BauGB werden,[18] wird die landwirtschaftliche Nutzung wirtschaftlich unmöglich. *(Fußnote [18]: Abwägungsbeschlüsse der Gemeinde Untermerzbach vom 01.10.2018 und 01.04.2019.)*	einschränkung – erwähnt wird eine geplante landwirtschaftliche Nutzung - durch etwaige „Nutzungskonflikte" wird nicht gesehen; solche sind, unterstellt man solche, allenfalls durch die bereits bestehende Bebauung nördlich und östlich des Grundstückes Fl.Nr. 40 bereits vorhanden und werden durch die Baufelder im Westen weder neu geschaffen noch verstärkt. Ob das Grundstück Fl.Nr. 40 nach Inkrafttreten der Satzung zum bebaubaren Innenbereich zählen wird und damit bestimmte Vorhaben zulässt oder nicht, ist eine Rechtsfrage, die nur anhand konkreter Planungen beantwortet werden kann und sich nach § 34 BauGB bemisst. Die vorgebrachte „landwirtschaftliche Nutzung" und die Absicht einen „Ferienhof mit Tierhaltung" zu betreiben sind nicht konkret genug und geeignet diese Frage hinreichend zu beantworten. Zum Hinweis auf die ruhige Lage der Grundstücke Fl.Nrn. 38 und 40 wird auf die Anregungen des Landratsamtes Hassberge (Immissionsschutz) und den hierzu erfolgten Zwischenbeschluss verwiesen. Zudem sind aufgrund der geplanten Wohnbebauung keine übermäßigen Lärmbelästigungen zu erwarten. In Abwägung mit den privaten Eigentumsinteressen der Familie überwiegen die öffentliche Belange (Schaffung von Baumöglichkeiten, geordnete bauliche Entwicklung). Die Ausweisung als Mischgebiet ist hierbei im Hinblick auf die bauliche Entfaltung auf Fl.Nr. 40 der geringere „Eingriff" in das vorgebrachte Eigentumsrecht.
→ Da unser Grundstück deutlich tiefer liegt, wird dieses durch die mit der ausgelegten Planung auf Flurstück 182 ermöglichten, bis zu 40 m langen, bis zu 18 m breiten und bis zu 10,70 m hohen Wohn-, Gewerbe- und Verwaltungsgebäude überragt und massiv optisch bedrängt. Dieser Eingriff in unser Eigentum wiegt umso schwerer, da die mit der ausgelegten Planung ermöglichte großmaßstäbliche Bebauung auf Flurstück 182 zum Erreichen des angegebenen Planungsziels – der Schaffung von Planungsrecht für Wohnhäuser mit maximal 2 WE – nicht erforderlich ist.	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Hier wird wieder von den extremsten Baumöglichkeiten auf den Baugrundstücken ausgegangen. Wie bereits in mehreren Zwischenbeschlüssen erläutert, sind diese überlangen Gebäude durch Einzelverkäufe der Grundstücke an verschiedene Eigentümer nicht vorgesehen und somit nicht möglich. Es wird, wie angesprochen, ein Planungsrecht für Wohnhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten auf den Grundstücken vorgegeben. Auch mögliche sonstige Gewerbebetriebe haben sich nach Art und Maß an den Festsetzungen zu halten bzw. einzufügen.
→ Aufgrund der Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten und der massiven optischen Bedrängung führt die ausgelegte Planung zu einem Wertverlust unseres Grundstücks. Dieser Wertverlust wird nicht durch ein unter Umständen "indirekt mitgeschaffenes" Planungsrecht für unser Flurstück 40 ausgeglichen, da die dort theoretisch ermöglichten Bauplätze ebenfalls von der Bebauung auf Flurstück 182 optisch bedrängt würden. Unabhängig davon gehen wir davon aus, dass Bauplätze auf unserem Flurstück 40 kaum wirtschaftlich zu erschließen sind. Wir profitie-	**Zwischenbeschluss:** einstimmig Der Aussage, dass durch die angebliche massive optische Bedrängung ein Wertverlust für das Grundstück eintritt, kann nicht nachgefolgt werden. Im Übrigen besteht kein genereller Schutz vor jedem Wertverlust eines Grundstücks durch Planungen. Hierbei sind gewisse Einbußen als Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen. Auch hier gilt, dass die Interessen der Öffentlichkeit (Schaffung von Wohnbebauung, geordnete Bauentwicklung) über den privaten Interessen stehen. Eine massivere Be-

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

Untermerzbach, 04.02.2020 **.....(Maier)**

ren daher in keinem Fall von der ausgelegten Planung. Zusammenfassend stellen wir fest, dass die ausgelegte Planung gegen Vorschriften des BauGB sowie Festlegungen und Grundsätze des LEP Bayern verstößt. Die Auslegung der Planung ist unzureichend. Durch die Planung für das Flurstück 182 werden wir unmittelbar in unseren persönlichen Rechten berührt. Wir empfehlen der Gemeinde Untermerzbach, das Flurstück 182 aus dem laufenden Planverfahren herauszunehmen und zunächst nur die Planung im Bereich der Flurstücke 211 und 396 – gegen die weder von uns noch von Seiten der Raumordnung Bedenken erhoben werden – weiterzuverfolgen. Hält die Gemeinde an der Planung für das Flurstück 182 in der ausgelegten Form fest, werden wir diese gerichtlich überprüfen lassen.	einträchtigung des Grundstückes stellt sicherlich die Kreisstraße HAS 46 im Osten des Grundstückes dar, als die 4 geplanten Baurechte westlich des Anwesens Haus-Nr. 18, wobei das nächstgelegene Baurecht einen Abstand von ca. 65 m von der westlichen Gebäudeseite auf Fl.Nr. 38 hat. Nichtsdestotrotz werden von der Gemeinde Untermerzbach in der südlich vorbei führenden Ortsstraße Erschließungsmaßnahmen oder Erneuerungsmaßnahmen am Kanalnetz, da dieses nach Untersuchungen stark defekt ist, vorgenommen. Somit ist indirekt eine Erschließung (und Wertsteigerung des Grundstückes) des Flurstückes 40 möglich. Wie dies die Familie : in ihren Planungen gestalten will, obliegt den Eigentümern. Die Aussage, dass die Planung gegen die Vorschriften des Baugesetzbuches sowie den Festsetzungsgrundsätzen des LEP Bayern verstößt, wurde bei den öffentlichen Stellungnahmen in keiner Weise dargelegt und bei den vorherigen Anregungen behandelt. Das durchgeführte Verfahren entspricht den derzeitigen dafür geltenden Vorschriften. Auch wurden die Festsetzungen innerhalb der Ergänzungssatzung mehrmalig überarbeitet und schrittweise reduziert und angepasst. Mit dieser erneuten Auslegung wird damit die Grundlage für den Satzungsbeschluss der Gemeinde Untermerzbach geschaffen.

b) Beschluss: einstimmig

Der Gemeinderat Untermerzbach beschließt unter Berücksichtigung der vorab gefassten Zwischenbeschlüsse die vom Büro Kittner & Weber ausgearbeitete Einbeziehungssatzung Gereuth in der Fassung vom 27.01.2020 als Satzung.

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

Untermerzbach, 04.02.2020 **.....(Maier)**