

Bebauungsplan „Rudelsweiherstraße“  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Gemeinde Bubenreuth  
Bebauungsplan „Rudelsweiherstraße“

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
im Zeitraum vom 23.09.2011 bis 24.10.2011

Abwägung und Beschlussfassung am 05.02.2013 zu den eingegangenen Stellungnahmen

**Herr J. Hochholdinger; Frau Dr. K. Koch (Fl.-Nr. 485/779) vertr. d. RA Hildmann 24.10.2011**

**Stellungnahmen, Anregungen:**

**Beschluss:**

**Sachverhalt:**

Die Eigentümer des im Plangebiet liegenden Grundstücks Fl.-Nr. 485/779 haben, vertreten durch die Rechtsanwälte Hildmann, Langenwalder, Hoffmann, mit Schreiben vom 16.08.2011, 31.08.2011 und 29.09.2011 eine Reihe von Einwendungen erhoben. Die Einwendungen richten sich gegen die im Entwurf des Bebauungsplans nach dem Stand vom 17.03.2011 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die sich auch über das Grundstück Fl.-Nr. 485/779 erstreckt.

Mit den Einwendungen wollten die Grundstückseigentümer offenkundig erreichen, dass die von ihnen gewünschte Bebauung ihres Grundstücks mit einem Saunagebäude und einem Schwimmbaden, die innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Schutzfläche“) zu liegen kämen, zugelassen werden kann.

Zwischenzeitlich wurde mit den Eigentümern Einigung dahingehend erzielt, dass das Saunagebäude nördlich eines auf dem Grundstück schon befindlichen Trafohäuschens innerhalb der Schutzfläche errichtet werden kann; das Schwimmbaden kommt außerhalb der Schutzfläche zu liegen. Das Saunagebäude nimmt die Maße des von der Straße aus betrachtet davorliegenden Trafohäuschens auf und versteckt sich förmlich dahinter. Außerdem bepflanzen die Eigentümer ihr Grundstück an der Grenze zur Rudelsweiherstraße mit einer aus heimischen Sträuchern bestehenden Hecke und setzen in die Schutzfläche überdies drei großkronige Laubbäume. Unter diesen Voraussetzungen hat die Gemeinde Bubenreuth einer Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt und somit der Errichtung des Saunagebäudes mit Schwimmbaden das Einvernehmen erteilt (siehe Beschluss Nr. 25 vom 24.04.2012). Nachdem das Landratsamt die Baugenehmigung erteilt hatte, haben die Bevollmächtigten mit Schreiben vom 07.12.2012 erklärt, dass ihre Einwendungen gegenstandslos geworden sind.

Der Gemeinderat nimmt von dem geschilderten Sachverhalt Kenntnis. Aufgrund der nunmehr gegebenen Situation ist Weiteres nicht veranlasst.

**Anwesend: 14 / mit 13 gegen 1 Stimme**

**Berliner Vermögensverwaltung GmbH vertreten durch RAe Sauter & Wurm**

**21.10.2011**

**Stellungnahmen, Anregungen:**

**Beschluss:**

Im Namen seiner Mandantin, der Berliner Vermögensverwaltung GmbH, Berlin, trägt RA Sauter folgendes vor:

I.

Unsere Mandantin, die Berliner Vermögensverwaltung GmbH, ist Eigentümerin der im vorgesehenen Umgriff des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke Flste. 485/73, 486/637, 485/663 und 497/1.

(1) Unter Punkt I des Schreibens werden einige Festsetzungen des Bebauungsplanes, die die Grundstücke der Berliner Vermögensverwaltung betreffen, aufgezählt.

Der ausliegende Entwurf des Bebauungsplans sieht insbesondere folgende Festsetzungen für die Grundstücke unserer Mandantin vor:

Flst. 497/1: Das gesamte Grundstück Flst. 497/1 soll als "privater Mischwald" festgesetzt werden.

Flste. 485/637 und 485/73: Für Teilflächen der Grundstücke Flste. 485/637 und 485/73 wird ebenfalls "privater Mischwald" festgesetzt; die übrigen Flächen liegen innerhalb der bebaubaren Flächen des vorgesehenen Baugebiets WR. In diesem WR ist u.a. eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf eine Wohnung vorgesehen.

Flst. 485/663: Das Grundstück Flst. 485/663 ist einerseits hinweislich als private Zufahrt dargestellt; ein Teilbereich dieses Grundstücks soll aber zugleich ebenfalls als „privater Mischwald“ festgesetzt werden.

Wir gehen davon aus, dass die Grundstückszufahrt ähnlich wie ein Waldweg zu betrachten ist und deshalb in dem durch den Wald führenden Bereich auch als „Wald“ festgesetzt werden kann.

Alle Grundstücke: Für alle Grundstücke gilt die textliche Festsetzung gem. Ziffer 2 des Bebauungsplanentwurfs, wonach Laubbäume mit einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, zu erhalten sind.

II.

Der ausliegende Entwurf des Bebauungsplans wird von unserer Mandantin aus folgenden Gründen beanstandet:

1. Einwendungen gegen die Festsetzung des Grundstücks Flst. 497/1 als „privater Mischwald“

Die Festsetzung des Grundstücks Flst. 497/1 als „privater Mischwald“ entbehrt einer gesetzlichen Grundlage, da eine solche Festsetzung nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB gestützt werden kann. Ferner verstößt sie gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz gem. § 1 Abs. 3 BauGB und verletzt das Abwägungsgebot zu Lasten unserer Mandantin.

a. Die Festsetzung als privater Mischwald kann nicht auf die Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB gestützt werden, so dass einer solchen Festsetzung die gesetzliche Grundlage fehlt.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB sind nur möglich, wenn sie der Förderung der Forstwirtschaft dienen. Es dürfen zwar mit einer Festsetzung als „Wald“ auch andere Motive verfolgt werden, die Förderung der Forstwirtschaft muss aber jedenfalls auch tragendes Motiv der Festsetzung sein (vgl. z.B. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB § 9 Rn. 148). Dies ist vorliegend ganz eindeutig gerade nicht der Fall. An keiner einzigen Stelle der Begründung wird die Förderung der Forstwirtschaft als Motiv für diese Festsetzung aufgeführt. Vielmehr wird in der Begründung mehrfach das Ziel des Erhalts vorhandener Gehölze betont. Dieses Ziel spiegelt sich z.B. auch in der vorgesehenen textlichen Festsetzung eines Fällverbots für Laubbäume mit einem Stammumfang von 60 cm wider, das auch für die als „Wald“ festgesetzten Flächen gilt. Eine solche Festsetzung macht jegliche forstwirtschaftliche Nutzung von Waldflächen letztlich unmöglich, da hierfür gerade das Fällen und Neuanpflanzen von Bäumen unabdingbar ist.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung zum Ausschluss von Zufahrten von der Rudelsweiherstr. zu dem Grundstück Flst. 497/1 zu nennen. Auch dies bedeutet natürlich eine erhebliche Erschwerung einer Bewirtschaftung, da die Zugänglichkeit extrem eingeschränkt wird.

Aber auch ohne solche zusätzlichen beschränkenden Festsetzungen kann die Fläche aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage unmittelbar neben den

(2) Die Festsetzung der Waldfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 497/1 erfolgt mit einer städtebaulichen Zielsetzung. Die Festsetzung ist auch erforderlich. Die Festsetzung greift nicht in die bisherige Nutzung ein, die vielmehr weiterhin ermöglicht wird.

Die (derzeit noch) im Außenbereich befindliche Fläche (siehe Punkt 10) ist nach den Feststellungen des AELF Fürth vom 29.10.2009 mit Wald i.S.d. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG bestanden, der alle ihm gemäß Art. 1 Abs. 1 BayWaldG zukommenden Funktionen – auch die der forstwirtschaftlich möglichen Nutzung – erfüllt. Wir gehen deshalb davon aus, dass eine Festsetzung der Fläche als Waldfläche zulässig ist. Die Förderung der Forstwirtschaft ist nicht das Ziel der Festsetzung. Die Festsetzung ist vielmehr aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Städtebauliches Ziel ist es, den Charakter der Siedlung zu erhalten, die von einer sie umgebenden und durchziehenden „grünen Struktur“ aus Wald und Gehölzen geprägt wird. Die Festsetzung dient damit einer zulässigen landschaftspflegerischen Zielsetzung; siehe hierzu: Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautberger, BauGB, § 9 Rn. 149: „Mit der Festsetzung von Flächen nach Nr. 18 dürfen auch andere städtebauliche Planungsziele verfolgt werden als die Förderung der Landwirtschaft und des Waldes (vgl. hierzu auch Ziegler, NVwZ 1988, 505). Allerdings darf die Fläche für eine forstwirtschaftliche Nutzung nicht ungeeignet sein (OVG Rh.-Pf., Urt. vom 29.11.1989 – 10 C 2.89 -, NuR 1990, 325; ...)“

(3) Die Regelung über die Zufahrten von der Rudelsweiherstraße wird dahingehend überarbeitet, dass das Planzeichen entlang der an die Rudelsweiherstraße angrenzenden Waldflächen entfällt, um die Zugänglichkeit wie zuvor zu erhalten und eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft nicht einzuschränken. Insoweit wird den Anmerkungen der Einwender entsprochen. Für die verbleibenden Bereiche an der Rudelsweiherstraße wird die Definition von Einfahrtsbereichen und Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt beibehalten.

(4) Die Argumentation der Einwender verkennt, dass nicht innerhalb eines bebauten Gebiets eine Waldfläche neu ausgewiesen werden soll, so dass Wald an die Bebauung heranrückt, sondern

Bebauungsplan „Rudelsweiherstraße“  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

inzwischen bestehenden Wohngebäuden nicht als geeignet für die Forstwirtschaft angesehen werden. Daher kann die Festsetzung "Wald" nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB gestützt werden.

Rein vorsorglich ist festzuhalten, dass eine aufgrund des vorstehenden Hinweises etwa erfolgende Aufnahme des Ziels der Förderung der Forstwirtschaft in die Begründung des Bebauungsplans lediglich floskelhaft und nicht glaubwürdig erscheint. Im Übrigen wäre auch ein Abwägungsergebnis, wonach sich die Gemeinde Bubenreuth bewusst dafür entscheidet, die Forstwirtschaft im Innenbereich ihres Gemeindegebietes auf einem denkbar ungeeigneten Grundstück neben heute bereits vorhandener Wohnbebauung eines WR unter Übergehung des erklärten, entgegenstehenden Willens des Grundstückseigentümers zu fordern, schlichtweg städtebaulich nicht zu rechtfertigen und damit rechtlich fehlerhaft, s. hierzu auch nachstehend. Das Betreiben von Forstwirtschaft ist vorrangig eine Tätigkeit im Außenbereich.

Im Übrigen kann die Festsetzung „Wald“ auch nicht auf § 9 Abs. 6 BauGB gestützt werden. Nach dieser Regelung können nur Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, die nach anderen Vorschriften, insbesondere Planfeststellungen, getroffen wurden.

b. Eine städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung einer isolierten Waldinsel im Innenbereich einer Gemeinde neben vorhandener Wohnbebauung eines WR ist auch unter Berücksichtigung des gemeindlichen Planungsspielraums nicht im Ansatz zu erkennen. Insoweit wird auch eine Verletzung des Erforderlichkeitsgrundsatzes gem. § 1 Abs. 3 BauGB geltend gemacht.

c. Das Gebot, bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen, wird mehrfach verletzt. Das Abwägungsergebnis selbst ist rechtlich nicht haltbar.

dass die nun vorhandenen Gebäude ehemals in oder bestenfalls neben dem Wald errichtet wurden.

(5) Mit der Festsetzung der Waldfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 497/1 wird die städtebauliche Zielsetzung erreicht, die das Quartier prägende Waldstruktur dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung dient damit – wie oben bereits ausgeführt – einer zulässigen städtebaulichen und landschaftspflegerischen Zielsetzung, ohne die bisher rechtlich und tatsächlich mögliche forstwirtschaftliche Nutzung einzuschränken; weshalb das Grundstück für eine forstwirtschaftliche Nutzung „denkbar ungeeignet“ sein soll, wird von dem Bevollmächtigten nicht dargetan und ist nicht nachvollziehbar. Wie der Bevollmächtigte richtig ausführt, ist das Betreiben von Forstwirtschaft „vorrangig“ eine Tätigkeit im Außenbereich, was begrifflich ja schon nicht ausschließt, dass sie unter bestimmten Voraussetzungen – wie hier vorliegend – auch im beplanten Bereich ausgeübt werden kann.

(6) Wird zur Kenntnis genommen. Die Waldfläche wurde jedoch nicht nachrichtlich übernommen.

(7) Es handelt sich bei den angesprochenen Flächen nicht um eine isolierte Waldinsel, vielmehr ist die Fläche direkt mit dem nördlich angrenzenden Bannwald verbunden (wird unter Punkt 11 weiter ausgeführt). Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Aus den in der Begründung dargelegten städtebaulichen und sonstigen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelten Belangen erfolgte die Festsetzung der „Art der baulichen Nutzung“ im Bebauungsplan in „Reines Wohngebiet“ (WR) und sonstigen Nutzung „Wald“.

(8) Einer Festsetzung des Grundstücks Fl.-Nr. 497/1 als Baufläche kann aus verschiedenen Gründen nicht entsprochen werden. Bei der Fläche handelt es sich um eine für die Harmonie des Orts- und Landschaftsbildes wichtige Fläche im Außenbereich, die die städtebauliche Eigenart des Gebietes wesentlich prägt. Es liegt im öffentlichen Interesse, diesen Charakter zu erhalten und zu sichern.

Bebauungsplan „Rudelsweiherstraße“  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

(9) Auf dem Grundstück 497/1 befindet sich daneben ein Großteil der artenschutzrechtlich besonders relevanten Großbäume mit einem Stammumfang von über 150 cm. Eine Beseitigung einzelner Bäume Bedarf aus Gründen der Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Gebietes einer artenschutzrechtlichen Genehmigung der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung. Um eine Bebauung des Waldgrundstückes zu ermöglichen, müssten die Bäume zum überwiegenden Teil entfernt werden, so dass sich hier bereits im Rahmen der Abwägung die Frage nach einer Eignung der Fläche als Baufläche stellt. Weiter tritt hinzu, dass das Gelände auf dem Grundstück, auf dem sich früher ein Eisweiher befand, eine mehrere hundert Quadratmeter große Mulde aufweist und insgesamt mindestens 2 m tiefer liegt als das östliche Nachbargrundstück, so dass unzweifelhaft eine Nivellierung des Grundstückes und dazu Auffüllungen erforderlich würden. Auffüllungen dürften aber nach Einschätzung der HNB zu einem Verlust zumindest der – zum überwiegenden Teil sehr alten – Eichen führen.

Abzuwägen sind hier die privaten Interessen an der Bebauung des Grundstückes und die öffentlichen Interessen der Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, sowie die Belange des Arten- und Naturschutzes. In der Gesamtschau überwiegen die Belange die gegen eine Bebauung des Grundstückes sprechen. Einer gewünschten Änderung der Festsetzung Wald zu Gunsten der Festsetzung einer Baufläche kann nicht entsprochen werden.

(1) Die planungsrechtliche Einordnung des Grundstückes Flst. 497/1 ist gem. den Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs nicht zutreffend erfolgt. Es wurde offensichtlich verkannt, dass auf dieser Fläche Baurecht gem. § 34 BauGB besteht. Auf S.2 in Fn. 2 der Begründung wird zunächst inhaltlich korrekt ausgeführt, dass es sich bei der Fläche des künftigen Bebauungsplans „um ein Gebiet nach § 34 BauGB handelte, danach waren die Grundstücke grundsätzlich bebaubar“. Auch das Grundstück Flst. 497/1 liegt unzweifelhaft innerhalb des nach § 34 BauGB bebaubaren Bereichs. Dies ergibt sich aus der unmittelbar angrenzenden Bebauung z.B. auf den Grundstücken Flste. 497, 485/673, 485/781, 485/780, 485/779 und 485/638. Die vorstehend zitierte richtige Feststellung in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird dann allerdings fälschlich eingeschränkt mit der Formu-

(10) Nach übereinstimmender Einschätzung von Regierung von Mittelfranken, Landratsamt und Gemeinde handelt es sich bei dem Grundstück zusammen mit den östlich benachbarten und ebenfalls unbebauten Grundstücken Fl.-Nr. 485/637 und 485/73 um einen Außenbereich; diese Rechtsauffassung wurde zuletzt im Rahmen einer Ortseinsicht am 06.03.2012, die von den genannten Bauplanungs- und Bauordnungsbehörden gemeinsam durchgeführt wurde, noch einmal bestätigt.

Im übrigen grenzt eine Bebauung lediglich auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 485/638, 485/678 (fälschlicherweise als 485/673 bezeichnet) und 497 an.

lierung "allerdings nur dann und insoweit, als kein Wald im Sinne des BayWaldG gerodet werden müsste."

Hierzu ist zunächst festzuhalten, dass die ausweislich der Begründung des Bebauungsplans vorgenommene Einstufung des Grundstücks FlSt. 497/1 als Wald iSd BayWaldG nicht zutreffend ist. Wir verweisen hierzu auf die Regelung in Art. 2 Abs. 4 S. 2 BayWaldG, wonach "im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit Waldbäumen bestockt sind", nicht Wald im Sinn des BayWaldG sind. Das Grundstück liegt innerhalb des bebauten Gebiets und weist mit ca. 3.000 qm nur eine kleinere Fläche i.S.v. Art. 2 Abs. 4 S. 2 BayWaldG auf. Das Grundstück liegt auch abgetrennt von den außerhalb des bebauten Gebiets gelegenen Waldflächen, so dass diesem Grundstück - wie die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zeigen - in Bezug auf Wald eine Insellage zukommt. Den beiden benachbarten geringen Teilflächen der Grundstücke FlSt. 485/637 und 485/73, die im Entwurf des Bebauungsplans als Wald vorgesehen sind, kommt aufgrund ihrer Lage letztlich keine Bedeutung zu. Sie sind getrennt zu betrachten und unterfallen in jedem Fall Art. 2 Abs. 4 S. 2 BayWaldG. Aber selbst bei einer Mitberücksichtigung dieser beiden geringen Flächen ist die Gesamtfläche im Hinblick auf die Verhältnisse vor Ort immer noch als kleinere Fläche iSv Art. 2 Abs. 4 S. 2 BayWaldG anzusehen

Selbst wenn entgegen der vorstehenden Auffassung auf dem Grundstück heute Wald i.S.d. BayWaldG vorhanden wäre, ist die Einschätzung, dass das Grundstück deshalb nicht bebaubar ist, nicht zutreffend. Dabei wird nämlich verkannt, dass gem. Art. 9 Abs. 3 BayWaldG auf die Erteilung der Rodungsgenehmigung ein gesetzlicher Anspruch besteht, sofern sich nicht aus den Abs. 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG etwas Anderes ergibt. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer solchen Rodungsgenehmigung liegen vor bzw. können von unserer Mandantin geschaffen werden. Dies geht auch aus der Email des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth, Bereich Forsten Erlangen vom 25.11.2009 hervor, die der Gemeinde Bubenreuth bereits von Herrn Goepfert namens unserer Mandantin mit Email vom 15.03.2011 übermittelt wurde. Diese Email haben wir diesem Schriftsatz nochmals als Anlage 1 beigelegt. Zu dieser Email dürfen wir ausdrücklich festhalten, dass unsere Mandantin sicher stellen kann, dass das in der Email des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten benannte

(11) Laut Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth vom 29.10.2009 handelt es sich bei sämtlichen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b BauGB festgesetzten Flächen um Wald im Sinne des Waldgesetzes (siehe Punkt 2). Wir gehen davon aus, dass die fachbehördliche Beurteilung der Waldeigenschaft zutreffend ist; dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um kleinere isolierte Insellagen im bebauten Gebiet, sondern jeweils um Randbereiche oder Ausläufer des westlich und nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließenden Bischofsmeilwalds, dessen Waldeigenschaft außer Frage steht. Es kommt nach unserer Auffassung darauf an, dass die Waldflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Waldgebiet stehen. Ohne Belang ist dabei, wie groß die Grundstücke sind, auf denen sich der Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, solange deren Größe die Bewirtschaftung des Waldes nicht gänzlich ausschließt. Dies ist nicht der Fall. Aus der für Waldgrundstücke gegebenenfalls eher geringen Größe kann jedenfalls keine „rechtliche Insellage“ hergeleitet werden.

(12) Da es sich bei der Fläche um Wald i.S.d. BayWaldG handelt (siehe Punkt 2) bedarf eine Rodung des Waldes einer Rodungserlaubnis. Diese ist zu nach Art. 9 Abs. 3 BayWaldG zu erteilen, sofern sich aus den Absätzen 4 bis 7 nichts anderes ergibt. Die Rodung soll aber nach Abs. 5 versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dieses vor den Belangen des Antragstellers den Vorrang verdient. Im vorliegenden Fall dient die Erhaltung des Waldes landschaftspflegerischen und städtebaulichen Erfordernissen. Darüber hinaus sind zwischenzeitlich auch artenschutzrechtliche Gründe hinzugetreten, die einer Rodung des Waldes entgegenstehen; die Mail vom 25.11.2009 entspricht mithin nicht mehr dem aktuellen Stand der Ermittlungen (siehe dazu die Ausführungen unten unter Punkt 21).

Die Erhaltung des Waldes liegt im dargelegten öffentlichen Interesse der Gemeinde Bubenreuth.

Grundstück Flst. 1307/3 Gemarkung Großgründlach, Stadt Nürnberg entsprechend für eine Aufforstung zur Verfügung steht, sofern und soweit dies erforderlich ist.

Somit ist festzuhalten, dass auf dem Grundstück Flst. 497/1 Baurecht gem. § 34 BauGB besteht und unsere Mandantin auch die Voraussetzungen für die Erteilung der Rodungsgenehmigung herbeiführen kann, so dass auch Art. 9 BayWaldG dem nicht entgegensteht.

(2) Da im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans bislang nicht erkannt wurde, dass auf dem Grundstück Flst. 497/1 Baurecht gem. § 34 BauGB besteht, ist der Gemeinde Bubenreuth offensichtlich auch nicht bewusst geworden und sie hat dies ausweislich der Begründung des Bebauungsplanentwurfs überhaupt nicht berücksichtigt, dass es sich bei der für das Grundstück Flst. 497/1 vorgesehenen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als „privater Mischwald“ im Ergebnis um nichts anderes handelt als eine Teilenteignung unserer Mandantin. Durch die vorgesehene Festsetzung wird unserer Mandantin nämlich ihr bestehendes Recht, das Grundstück für Wohnbebauung zu nutzen, genommen. Die damit verbundene Verkehrswertminderung beläuft sich auf ca. EUR 750.000,-. Damit führt die vorgesehene Festsetzung zu einem im Rahmen der Abwägung nicht zu rechtfertigenden Vermögensverlust unserer Mandantin.

Ferner ist auch eine eklatante Ungleichbehandlung unserer Mandantin als Eigentümerin des Grundstücks Flst. 497/1 zu anderen Grundstückseigentümern festzustellen, denen ausweislich der Begründung des Bebauungsplans neue Baurechte eröffnet werden sollen. Ein Bebauungsplan, der derart einseitig unsere Mandantin durch eine Teilenteignung hinsichtlich des Grundstücks Flst. 497/1 in extremer Art und Weise benachteiligt und gleichzeitig Eigentümern anderer Grundstücke neue Baurechte eröffnen will, stellt sich keinesfalls als rechtlich haltbares Ergebnis einer ordnungsgemäßen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB dar. Dies gilt gerade auch im unmittelbaren Vergleich mit dem westlich benachbarten Grundstück 497, das ungefähr die gleiche Grundstücksgröße und -lage aufweist wie das Grundstück 497/1, und bebaut werden konnte. Auch auf die erst in den letzten ca. vier bis fünf Jahren erfolgte Bebauung der Grundstücke Flst. 485/780, 485/779 und 485/781 (Rudelsweiherstr.

(13) Nach übereinstimmender Einschätzung von Regierung von Mittelfranken, Landratsamt und Gemeinde handelt es sich nach Ortseinsicht vom 06.03.2012 bei dem Grundstück zusammen mit den östlich benachbarten und ebenfalls unbebauten Grundstücken Fl.-Nr. 485/637 und 485/73 um einen Außenbereich (siehe oben unter Punkt 10).

(14) Der Einwand geht von einer unzutreffenden Voraussetzung aus; wie unter obigem Punkt 13 ausgeführt, besteht gerade kein Baurecht gem. § 34 BauGB. Mit der Festsetzung der Fläche als Wald wird demnach keine „Teilenteignung“ bewirkt.

(15) Die Mandantin ist Eigentümerin nicht nur des Grundstücks Fl.-Nr. 497/1, sondern auch der oben bereits angesprochenen Grundstücke 485/73 und 485/637. Die genannten Grundstücke liegen nach übereinstimmender Auffassung der Regierung von Mittelfranken, des Landratsamtes und der Gemeinde (Ortstermin vom 06.03.2012), wie ebenfalls oben unter Punkt 13 schon ausgeführt wurde, im bisherigen Außenbereich und erhalten durch den Bebauungsplan erstmalig Baurecht. Der Sachvortrag des Bevollmächtigten geht offenkundig von der unzutreffenden Voraussetzung aus, dass die Mandantin im Gegensatz zu anderen Grundstückseigentümern keine (neuen) Baurechte erhält. Dies ist gerade nicht der Fall, so dass der Mandantin schon deshalb keine Ungleichbehandlung widerfährt. Die Mandantin kann aber auch nicht davon ausgehen, dass ihr für jedes theoretisch für eine Bebauung in Frage kommende Grundstück Baurecht geschaffen wird, insbesondere dann nicht, wenn wie hier stärker

Bebauungsplan „Rudelsweiherstraße“  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

14, 14 a und 14 b) ist hinzuweisen. Sachlich gerechtfertigte Gründe für die hier entstehende Ungleichbehandlung sind nicht ersichtlich.

als die privaten Belange zu gewichtende öffentliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bzw. des Städtebaus entgegenstehen. Als besonderer sachlicher Grund für den Ausschluss einer Bebaubarkeit stellt sich der Artenschutz dar, weil sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 497/1 über dessen gesamte Fläche verteilt ein größerer Bestand alter artenschutzrechtlich relevanter Eichen befindet. Hinzutreten weitere städtebauliche Belange, die im öffentlichen Interesse liegen, wie das Trenngrün zwischen den Siedlungsteilen (Siedlungszäsur) und der Belang der Erhaltung des prägenden Orts- und Landschaftsbildes, die gegen eine Bebauung des Grundstücks sprechen.

In der Abwägung ist daher das öffentliche Interesse an der Freihaltung des Grundstücks von Bebauung und der Erhaltung des Waldes höher zu werten, als das Privatinteresse des Eigentümers an einer Bebauung.

Im Übrigen ist auch Folgendes zu berücksichtigen: Aufgrund der für Wald geringen Größe, der Insellage zwischen bereits vorhandener Wohnbebauung und der unzureichenden Anbindung des Grundstücks Flst. 497/1 über das schmale Grundstück Flst. 485/745 an weitere Waldflächen, ist diese Fläche als Wald nicht sinnvoll nutzbar und bewirtschaftbar. Die Insellage dieses Grundstücks als Wald lässt sich an Hand der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort klar erkennen. Somit verbleibt im Ergebnis bei einer Festsetzung als Wald unserer Mandantin überhaupt keine angemessene Nutzungsmöglichkeit für das Grundstück Flst. 497/1.

(16) Es handelt sich nicht um einen Wald in Insel-lage, wie sich ja schon aus dem weiteren Vortrag des Bevollmächtigten ergibt, wenn er (zutreffend) schreibt, dass das Grundstück an weitere Waldflächen angebunden ist (siehe auch Punkt 11). Weshalb diese Anbindung „unzureichend“ und der Wald deshalb nicht sinnvoll zu nutzen und zu bewirtschaften sein soll, obwohl sich durch die Planung an der vorhandenen Situation nichts ändert, wird nicht dargetan; eine argumentative Auseinandersetzung mit dem Einwand ist daher nicht möglich.

(3) Des Weiteren sind Konflikte zwischen der bereits in unmittelbarer Nähe befindlichen Wohnbevölkerung und einer Waldbewirtschaftung vorgeplant. Einem Grundstückseigentümer mittels Bebauungsplan aufzuzwingen, sein im Innenbereich einer Gemeinde unmittelbar neben Wohnbebauung liegendes Grundstück künftig ausschließlich für forstwirtschaftliche Tätigkeit zu verwenden, obwohl es hierfür offensichtlich überhaupt nicht geeignet ist, blendet neben den Belangen des Eigentümers von Flst. 497/1 gerade auch die Belange der Wohnbevölkerung hinsichtlich ihrer Anforderungen an die Wohnqualität aus, z.B. geht von Wald eine starke Verschattungswirkung auf die umliegenden Grundstücke aus. Dies betrifft auch unsere Mandantin als Eigentümerin der Grundstücke Flst. 485/637 und 485/73.

(17) Die Festsetzung des Grundstückes als Wald ermöglicht den Grundstückseigentümern die Fortsetzung der bisherigen Nutzung im Außenbereich. Schon jetzt befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft Wohngebäude, die an die Bewirtschaftung entsprechende Anforderungen stellen. Neben dem vorhandenen Waldbestand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches aber auch große baumbestandene Flächen ohne Waldeigenschaft. Zusammen mit den bereits bestehenden Wohngebäuden auf großen Grundstücken wird die besondere städtebauliche Eigenart des Bereiches nördlich der Rudelsweiherstraße geprägt. Gerade der Baumbestand macht einen großen Teil der Qualität des Quartiers aus. Mit Verschattungen durch Bäume muss innerhalb dieser Flächen zwangsläufig gerechnet werden. Mit der Festsetzung einer Mindestgröße der Grundstücke von 1.500 m<sup>2</sup> wird (neben anderen Zielen) auch er-

Bebauungsplan „Rudelsweiherstraße“  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

möglichst, dass die Baukörper auf den großzügigen Grundstücken zur Vermeidung einer stärkeren Beschattung günstige Standorte finden können.

Hier werden die in die Abwägung einzustellenden Belange und ihre richtige Gewichtung völlig verkannt, was auf das Abwägungsergebnis durchschlägt.

(18) Bäume sind generell auf oder in der Nähe von bebauten Flächen erwünscht – dies zeigen insbesondere auch die Festsetzungsmöglichkeiten von Pflanz- und Erhaltungsgeboten im Bebauungsplan. Jedoch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen und in die gemeindliche Abwägung einzustellen. In diesem Zusammenhang ist eine grundsätzliche Bebauung der Grundstücke mit der weitgehenden Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, bzw. des Orts- und Landschaftsbildes abzuwägen. Städtebauliche Fehlwicklungen mit nachhaltigen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (Negativbeispiel Flächenrodung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 485/331, 485/780, 485/779, 485/781, 485/782, 485/668) sollen für die Zukunft ausgeschlossen sein. Der Gemeinderat hat sich mit der Billigung des Entwurfes im Rahmen der Abwägung für eine schonende Entwicklung entschieden, die einerseits in gewissem Maße eine Nachverdichtung ermöglicht und auf der anderen Seite die sonstigen öffentlichen Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes, sichert. Durch die Zulassung von Ausnahmen in Bezug auf das Erhaltungsgebot von Einzelgehölzen werden Belange der Wohnbevölkerung ebenfalls berücksichtigt. Die Grundstücke bieten durch im Bestand vorhandene Lichtungen oder Weiherflächen Möglichkeiten, die Belichtungssituation bei einer Neubebauung zu optimieren. Eine weitergehende Intensivierung der baulichen Nutzung oder eine Zulassung größerer Eingriffe in den Baumbestand als im Bebauungsplan geregelt, wird nicht befürwortet. Dem Gemeinderat ist es bewusst, dass es im Vergleich zu freien Standorten zu Einschränkungen bezüglich der vorhandenen Beschattungssituation kommen kann. Dies wird auf der anderen Seite durch den privilegierten Standort wieder ausgeglichen. Die Einschätzung spiegelt sich in den vorhandenen Gebäuden bzw. dem Wert der bebauten Grundstücke wider. In der Gesamtschau der abzuwägenden Belange hat sich der Gemeinderat schlussendlich für die Schaffung von Baurecht in dem durch den Bebauungsplan festgesetzten Rahmen entschieden.

Dabei ist auch festzuhalten, dass für unsere Mandantin unter Haftungsgesichtspunkten die große räumlichen Nähe zur vorhandenen Bebauung auf den benachbarten Grundstücken Flst. 497, 485/673 und 485/638 sehr problematisch ist. Diese Situation soll nunmehr für alle Zeiten festgeschrieben werden, indem unserer Mandantin die Möglichkeit genommen wird, ihr Grundstück ebenfalls für Wohnbebauung zu nutzen. Die erheblichen zivilrechtlichen Haftungsrisiken für unsere Mandantin im Hinblick auf diese drei benachbarten Grundstücke wurden im Rahmen der Abwägung überhaupt nicht berücksichtigt. Die Abwägung auf S. 15 der Begründung erfolgt nur mit Blick auf eine mögliche Gefährdung der Bebauung. Die aus dieser Gefährdung entstehenden Haftungsrisiken unserer Mandantin werden aber überhaupt nicht erwähnt. Es wird lediglich pauschal davon gesprochen, dass "bereits jetzt erhöhte Anforderungen an die Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen gestellt" sind. Dazu ist anzumerken, dass sich die entsprechenden Haftungsrisiken auch durch Einhaltung erhöhter Anforderungen bei der Bewirtschaftung nicht völlig ausschließen lassen. Im Übrigen darf gemäß dem Konfliktbewältigungsgebot eine bestehende Konfliktlage durch einen Bebauungsplan gerade nicht - wie hier vorgesehen - zementiert werden. Auch unter diesem Gesichtspunkt erweist sich das Ergebnis der Abwägung als fehlerhaft.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die vorerwähnten Haftungsrisiken für unsere Mandantin im Hinblick auf die östlich benachbarten Grundstücke Flst. 485/637 und 485/73 beschränkt werden können, da sich diese ebenfalls in ihrem Eigentum befinden, so dass unsere Mandantin bei einer Bebauung dieser Grundstücke entsprechende Haftungsausschlüsse vereinbaren kann. Allerdings ist damit natürlich eine erhebliche Verkehrswertminderung dieser beiden Grundstücke verbunden.

Im Ergebnis führt daher die Festsetzung „Wald“ für das Grundstück Flst. 497/1 nicht nur zu der bereits erwähnten extremen Verkehrswertminderung des betroffenen Grundstücks Flst. 497/1 selbst, sondern führt auch zu nachteiligen Auswirkungen, verbunden mit einer erheblichen Verkehrswertminderung, für die beiden angrenzenden Grundstücke Flst. 485/637 und 485/73 unserer Mandantin.

(19) Die Bevollmächtigten stellen ein mögliches Haftungsrisiko der Waldbesitzer im Verhältnis zu den Eigentümern der benachbarten Flächen dar. Dies ist sicherlich vorhanden. Gleichwohl haftet aber wohl vorrangig die Gemeinde als Planungsträger, würde sie, wie die Bevollmächtigten ausführen, Konflikte im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nicht bewältigen, sondern womöglich noch verschärfen. Die Baumwurf-Problematik, die aus der unmittelbaren Nachbarschaft der bebaubaren Grundstücke und der Waldflächen – nicht nur der hier in Rede stehenden, sondern auch der Waldflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans – erwächst, wurde aus diesem Grund eingehend untersucht. Zu denken ist dabei an die potentielle Gefahr durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste, an die den jeweiligen Waldbesitzern obliegende erhöhte Verkehrssicherungspflicht und an die sie ebenfalls treffende deutliche Bewirtschaftungerschwernis. So hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zunächst angeregt, dass bewohnte Gebäude einen Sicherheitsabstand von 25 m zum Wald hin einhalten sollten.

Die Einhaltung eines derart großen, letztlich jede auch noch so abstrakte Gefahr ausschließenden Abstands hätte aber bedeutet, dass die Nutzbarkeit der Grundstücke noch weiter – als aufgrund naturschutzrechtlicher und sonstiger städtebaulicher sowie artenschutzrechtlicher Gründe ohnehin schon – hätte eingeschränkt werden müssen. Mit anderen Worten: Will man jede Baumwurfgefahr ausschließen, entsteht ein Zielkonflikt zwischen den städtebaulichen Zielen „Nachverdichtung“ einerseits und „Erhalt der Grünstruktur“ andererseits. Letzteres Ziel korreliert mit artenschutzrechtlichen Belangen. Eine Bebauung, die weit genug von den Waldrändern abrückt, würde die Möglichkeit der Nachverdichtung deutlich einschränken oder aber der Wald würde zurückgenommen, dann ginge der erhaltenswerte Charakter der von mächtigen Gehölzstrukturen geprägten Villensiedlung unwiederbringlich verloren. Eine Lösung lässt sich folglich nur finden, wenn ein höheres gerade noch zulässiges Gefährdungspotential aus dem Baumwurf hingenommen wird.

Nach der Rechtsauffassung des Bayer. Staatsministeriums des Innern (Nr. 4 des IMS vom 11.07.1986, II B7-4101-4.21, auf das sich das Bayer. Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 18.03.2009, R 2/a-FG110-211 bezieht) könne der

Bebauungsplan „Rudelsweiherstraße“  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Abstand der bebaubaren Flächen zum Wald ohnehin „nicht schematisch“ festgesetzt werden: „Ob und in welcher Tiefe unter Sicherheitsgesichtspunkten im Einzelfall ein Abstand erforderlich ist, richtet sich nach der Stabilität der Bestockung und der sich daraus ergebenden Gefahr des Schadenseintritts. Die Stabilität ist durch Bestandsaufnahme zu ermitteln.“ Sodann führt das StMI weiter aus, dass „ein absoluter Ausschluss der Baumwurfgefahr (...) angesichts des ansonsten erwünschten Grüns nicht möglich (ist). Der Planaufsteller (die Gemeinde; Anm. d. Verf.) muss aber die Bestockung im einzelnen sorgfältig untersuchen, ob ein stabiler Zustand gegeben ist.“ Das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten als untere Forstbehörde hat die geforderte Bestandsaufnahme und Begutachtung auf Veranlassung durch die Gemeinde für die im nächsten Absatz beschriebenen Grundstücke durchgeführt. Es kommt nach sorgfältiger Inaugenscheinnahme der Bestockung zu dem Ergebnis, dass der Wald im allgemeinen einen stabilen Zustand zeigt, wengleich von vereinzelt (häufig nicht standortgerechten) Bäumen eine potenziell höhere Gefahr ausgehen kann.

Der Bebauungsplan eröffnet nur auf zwei Grundstücken, die unmittelbar an ein benachbartes Waldgrundstück grenzen, neues Baurecht. Es sind dies die Grundstücke Fl.-Nr. 485/115 und Fl.-Nr. 485/637, denen auf einer Länge von knapp 30 m bzw. knapp 40 m westlich Waldflächen vorgelagert sind; für diese Grundstücke (und für ein weiteres nun nicht mehr im Geltungsbereich befindliches zwischenzeitlich bebautes Grundstück) wurde die Baumwurfgefahr im einzelnen untersucht. Auf allen anderen Grundstücken, die unmittelbar an Wald anschließen, ist Baurecht bereits vorhanden und in Anspruch genommen oder der Wald befindet sich auf dem Grundstück selbst, so dass den jeweiligen Eigentümer die erhöhte Verkehrssicherungspflicht selbst trifft (z.B. Fl.-Nr. 485/93, aber auch 485/637 und 485/73).

Entsprechend den Empfehlungen der AEFL wird der Gefährdungsbereich mit der vorgeschlagenen Tiefe von 25 m in den Bebauungsplan mit einem ergänzenden textlichen Hinweis eingetragen.

(4) Rein vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass eine Verletzung des Abwägungsgebots und des Erforderlichkeitsgrundsatzes auch dann vorläge, wenn das Grundstück Flst. 497/1 derzeit nicht gem. § 34 BauGB bebaubar wäre. Dann würde unserer Mandantin zwar kein Baurecht genom-

(19) Auf die behauptete „Ungleichbehandlung“ wurde oben bereits eingegangen. Zur Vermeidung von Wiederholungen darf auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Punkt 15 verwiesen werden.

men, die übrigen vorgenannten Punkte, insbesondere die eklatante Ungleichbehandlung mit anderen Grundstückseigentümern und die fehlende städtebauliche Rechtfertigung für eine Waldinsel innerhalb eines Wohngebiets, blieben aber bestehen.

Das Ziel des Erhalts der lockeren villenartigen Bebauung und die Erhaltung des waldartigen Charakters der Rudelsweiherstraße ist ohne Weiteres auch möglich, wenn das Grundstück Flst. 497/1 in die bebaubare Fläche des Baugebiets WR einbezogen und entlang der Straße wie auf den westlich angrenzenden Grundstücken eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird. Dementsprechend machen wir namens unserer Mandantin geltend, dass das Grundstück Flst. 497/1 ebenfalls als bebaubare Fläche innerhalb des Baugebiets WR festgesetzt wird, wie dies für die östlich gelegenen Grundstücke bereits im Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist. Die Erschließung kann dabei über eine private Zufahrt gern. der Darstellung im als Anlage 2 beigefügten Bebauungsvorschlag erfolgen. Diese private Zufahrt ist dann entsprechend in den Entwurf des Bebauungsplans aufzunehmen, so dass sie im Ergebnis ohne Anrechnung auf die ansonsten für die Wohngebäude geltende GRZ möglich ist, da andernfalls keine Grundfläche zur Errichtung eines Gebäudes übrig bliebe. Auch die übrigen im Bebauungsplan dargestellten privaten Zufahrtsstraßen werden nicht auf die GRZ angerechnet. Unsere Mandantin ist dann auch bereit, entlang der Rudelsweiherstraße die Festsetzung für einen 20 m breiten Streifen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu akzeptieren. So kann auch der Erhalt des potentiellen Habitatbaums gesichert werden. In diesem Zusammenhang bietet unsere Mandantin auch ausdrücklich an, sofern und soweit erforderlich das vorstehend bereits genannte Grundstück Flst. 1307/3 Gemarkung Großgründlach, Stadt Nürnberg für eine Aufforstung zur Verfügung zu stehen.

2. Festsetzung von Teilflächen der Grundstücke Flste. 485/637 und 485/73 als „privater Mischwald“

Auch Teilflächen der Grundstücke Flste. 485/637 und 485/73 sollen als „privater Mischwald“ festge-

(20) Bei der Fläche handelt es sich um eine für die Harmonie des Orts- und Landschaftsbildes sowie als Siedlungszäsur wichtige Fläche im Außenbereich, die das Ortsbild und die städtebauliche Eigenart des Gebietes wesentlich prägt. Es liegt im öffentlichen Interesse diesen Charakter zu erhalten und zu sichern.

(21) Auf dem Grundstück 497/1 befindet sich überdies, wie eine ergänzende Untersuchung ergeben hat, ein Großteil der artenschutzrechtlich relevanten Großbäume mit einem Stammumfang von über 150 cm. Zur Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Gebietes ist eine Beseitigung solcher Bäume artenschutzrechtlich grundsätzlich unzulässig. Sie bedürfte für den Ausnahmefall einer artenschutzrechtlichen Genehmigung der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung. Um eine Bebauung des Waldgrundstückes zu ermöglichen, müssten die Bäume zum überwiegenden Teil entfernt werden. Weiter tritt hinzu, dass das Gelände auf dem Grundstück, auf dem sich früher ein Eisweiher befand, eine mehrere hundert Quadratmeter große Mulde aufweist und insgesamt wohl mindestens 2 m tiefer liegt als das östliche Nachbargrundstück, so dass unzweifelhaft eine Nivellierung des Grundstücks und dazu Auffüllungen erforderlich würden. Auffüllungen dürften aber nach Einschätzung der HNB zu einem Verlust zumindest der – zum überwiegenden Teil sehr alten – Eichen führen. Abzuwägen sind hier die privaten Interessen an der Bebauung des Grundstückes und die öffentlichen Interessen der Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, sowie die Belange des Arten- und Naturschutzes. In der Gesamtschau überwiegen die Belange die gegen eine Bebauung des Grundstückes sprechen. Einer gewünschten Änderung der Festsetzung Wald zu Gunsten der Festsetzung einer Baufläche kann nicht entsprochen werden.

(22) Wir verweisen auf die obigen Ausführungen unter Punkt 2, wonach gemäß der Beurteilung

setzt werden. Diesbezüglich wird grundsätzlich auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 1 verwiesen. Mit Blick auf die äußerst geringere Größe dieser beiden Teilflächen ist besonderes zu betonen, dass diese als kleinere Flächen iSv Art. 2 Abs. 4 S. 2 BayWaldG anzusehen sind.

Unsere Mandantin könnte sich eine Ausweisung dieser Teilflächen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorstellen, wenn hinsichtlich des Grundstücks Flst. 497/1 wie vorstehend in Ziffer I vorgeschlagen vorgegangen wird, da dann eine sinnvolle städtebauliche Planung entsteht.

### 3. Festsetzung einer Teilfläche des Grundstücks Flst. 485/663 als "privater Mischwald"

Die Festsetzung einer Teilfläche des Grundstücks Flst. 485/663 als privater Mischwald steht im Widerspruch zu den tatsächlichen Verhältnissen, da es sich bei dieser Fläche um eine private Zufahrt handelt, die auch zukünftig zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke erforderlich ist. Deren Nutzung darf durch den Bebauungsplan nicht erschwert werden.

Im Übrigen wird hinsichtlich der Festsetzung „privater Mischwald“ auf die Ausführungen unter Ziffer I verwiesen.

### 4. Festsetzung zur Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf 1 Wohnung im östlichen WR

Im Hinblick auf das Gebot des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden regen wir an, die vorgesehene Festsetzung, wonach im östlichen WR nur 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig sein soll, zu überdenken. Hier erscheint es sachgerecht, ebenfalls wie im westlichen WR zwei Wohnungen zuzulassen.

### 5. Festsetzung zum Schutz von Einzelgehölzern außerhalb der Schutzzone (Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen)

Soweit diese Festsetzung die Erhaltung von Bäumen bereits ab einem Stammumfang von 60 cm (in 1 m Höhe) verlangt, stellt sich dies als äußerst restriktiv dar. Im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit erscheint ein Schutz ab einem Umfang von mehr als 80 cm völlig ausreichend und wird auch den Interessen der Grundstückseigentümer gerecht.

durch das AELF die genannten Grundstücke mit Wald i.S.d. BayWaldG bestockt sind und es sich auch nicht um Insellagen handelt, sondern vielmehr um Ausläufer des Bischofsmeilwaldes, die mit diesem in einem ununterbrochenen Zusammenhang stehen, wie schon unter Punkt 11 vertieft ausgeführt wird.

(23) Es ist mit dem Bebauungsplan nicht beabsichtigt, bestehende Grundstückerschließungen zu erschweren. Auf bestehende Grundstückszufahrten wird hingewiesen, die Nutzung soll auch zukünftig möglich sein. Die Festsetzung „Wald“ wird in diesem Bereich zurückgenommen und damit den Einwendungen entsprochen.

(Auf das von uns dazu oben Angeführte wird gleichfalls verwiesen.)

(24) Unter Abwägung des Gebots des flächensparenden Bauens einerseits mit der angestrebten (nur) lockeren städtebaulichen Verdichtung andererseits wird es als verträglich erachtet im „östlichen“ WR ebenfalls 2 Wohnungen je Wohngebäude zuzulassen. Den Einwendungen wird insoweit entsprochen.

(25) Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind auch die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Bei den durch den Bebauungsplan betroffenen FFH-Anhang-IV-Arten und den europäischen Vogelarten bleibt die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext unter Berücksichtigung der in der saP zum Bebauungsplan genannten

Bebauungsplan „Rudelsweiherstraße“  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Vermeidungsmaßnahmen erhalten. Auch bleiben unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungsstrategien Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aus. Somit werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erhaltung der Bäume über 60 cm Stammumfang stellt eine der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen dar, durch die insbesondere die nachhaltige Sicherung der Habitate erreicht werden kann. Die Festsetzung muss deshalb beibehalten werden.

Ebenfalls mit Blick auf die Verhältnismäßigkeit sind die zugelassenen Ausnahmen nicht ausreichend. Die Ausnahmen stellen bislang lediglich darauf ab, dass die Erreichung der max. zulässigen Grundfläche bei der Errichtung eines Wohngebäudes oder die Herstellung einer Grundstückszufahrt anders nicht möglich ist. Der Bestand oder die Nutzbarkeit eines Grundstücks oder eines Gebäudes können aber auch in sonstiger Hinsicht unzumutbar beeinträchtigt sein, z.B. durch enorme Verschattung der Grundstücke FISt. 485/637 und 458/73. Daher ist zu ergänzen, dass eine Ausnahme auch dann zugelassen werden darf, wenn der Bestand oder die Nutzbarkeit eines Grundstücks oder eines Gebäudes unzumutbar beeinträchtigt ist.

Ferner muss Anspruch auf eine Ausnahme dann bestehen, wenn ein Baum krank ist. Andernfalls können sogar Gefahren für Leib und Leben entstehen.

Im Falle einer räumlichen Ausdehnung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf die Grundstücke unserer Mandantin entsprechend den vorstehenden Ausführungen ist aufgrund des Verhältnismäßig-

(26) Über die bereits im Entwurf des Bebauungsplans geregelten Ausnahmen hinaus können weitere nicht zugelassen werden. Die Grundstücke weisen bei einer Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup> ausreichend große Bereiche auf, die sich für eine Bebauung eignen.

(27) Für die Beseitigung kranker Bäume bedarf es keiner Ausnahme, da unter Nr. 1 Abs. 1 bzw. unter Nr. 2 Abs. 1 der Textlichen Festsetzungen (*im Entwurf, Stand 05.02.2013: Nr. 1 Satz 3; Anm. d. Verf. - kein Beschlusstext*) generell geregelt ist, wie in solchen Fällen zu verfahren ist. Danach sind "abgehende (absterbende bzw. abgestorbene oder aus Gründen der Verkehrssicherung zu beseitigende) Pflanzen" in der dort beschriebenen Weise zu ersetzen. Sollte es sich bei dem abgehenden Baum um einen Habitatbaum handeln, bedarf es zu dessen Beseitigung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung der Höheren Naturschutzbehörde; um einen entsprechenden Hinweis werden die Festsetzungen noch ergänzt.

(28) Der beschriebene Fall tritt mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs ein. Die für die bisherigen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sonst schon vorgesehenen Ausnahmetat-

Bebauungsplan „Rudelsweiherstraße“  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

keitsgrundsatzes sicherzustellen, dass die beiden vorgenannten Ausnahmen (unzumutbare Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung, kranke Bäume) auch für die Bäume innerhalb dieser Fläche gelten.

Nur am Rande ist nochmals anzumerken, dass die Geltung des Erhaltungsgebots auch für die Flächen, die derzeit als Wald festgesetzt sind, mit dem Gebot einer gerechten Abwägung nicht vereinbar ist. Diese Festsetzung schließt im Ergebnis jegliche Bewirtschaftung eines Waldes aus; hierfür ist schließlich gerade das Fällen und Neuanpflanzen von Bäumen unabdingbar. Da aber die Festsetzung als „Wald“ für die Grundstücke unserer Mandantin ohnehin keinen Bestand haben kann, s. vorstehend Ziffer 1, wird sich dieser Aspekt mit der Abänderung dieser Festsetzung entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 1 erledigen.

6. Weitere Beanstandung des Bebauungsplans/  
Verfahrensfehler

a. Aufstellen des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Ein Bebauungsplan kann nur dann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn es sich um einen „Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ handelt. Vorliegend soll der Bebauungsplan ausweislich seiner Begründung (vgl. Ziffer 2.2 der Begründung) der Nachverdichtung dienen.

Der derzeitige Entwurf des Bebauungsplans sieht jedoch gerade auch die Festsetzung von Flächen als „privater Mischwald“ vor. Unabhängig davon, dass diese Festsetzung aus den in Ziffer I genannten Gründen keinen Bestand haben kann, ist mit Blick auf den derzeit ausliegenden Entwurf, der diese Festsetzung enthält, festzuhalten, dass eine solche Festsetzung unter keinem Blickwinkel der Nachverdichtung dient und sich auch nicht als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Die Förderung der Forstwirtschaft und die Innenentwicklung sind völlig konträr. Ein Bebauungsplan mit solchen Inhalten kann daher nicht im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, sondern es ist das „herkömmliche“ Bebauungsplanverfahren anzuwenden, insbesondere darf auf die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und auf die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4

bestände werden analog übernommen und sich auch auf die Grundstücke Fl.-Nr. 485/637 und 458/73 erstrecken.

(29) Der Bebauungsplan schafft neue Baurechte auf bereits bebauten Grundstücken und im bisherigen Außenbereich. Er dient damit unzweifelhaft der „Innenentwicklung“.

Zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden die Bedenken der Einwender nicht geteilt. Die Regierung von Mittelfranken –höhere Landesplanung äußerte sich diesbezüglich in ihrer Stellungnahme vom 23.11.2009 wie folgt: „Es bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Einwendungen gegen das beschleunigte Verfahren (gem. § 13a BauGB). Ob und inwieweit umweltrelevante Belange betroffen sind, ist von den zuständigen Fachstellen zu klären. Diese Belange sind in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Die Fachstellen wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung angeschrieben. Die entsprechenden Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt.

BauGB nicht verzichtet werden.

b. Flächennutzungsplan

(1) Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubenreuth enthält für das vorgesehene Gebiet des Bebauungsplans in weiten Teilen keine Darstellung, sondern lediglich weiße Flächen. In diesen Bereichen kann der Flächennutzungsplan vorliegend entgegen den Ausführungen in Ziffer 2.3 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs nicht im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Festsetzung des Bebauungsplans angepasst werden. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt nämlich ausdrücklich nur dann, wenn der Bebauungsplan „von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht“. Eine Abweichung kann aber nur vorliegen, wenn überhaupt eine Darstellung vorhanden ist. Dementsprechend ist § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorliegend überhaupt nicht anwendbar. Etwas Anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass in § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch von einer Ergänzung des Flächennutzungsplans gesprochen wird. Unter Ergänzung eines Flächennutzungsplans ist nämlich nicht etwa eine räumliche Ergänzung eines Flächennutzungsplans zu verstehen, sondern das Beifügen eines weiteren, möglicherweise nur eine Festsetzungsart, z.B. Baumsatzung, enthaltenen Plans zu einem bereits vorhandenen Flächennutzungsplan (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1 Rn. 132). Daher ist die Gemeinde Bubenreuth aufgefordert, zunächst die noch fehlenden Darstellungen im Flächennutzungsplan vorzunehmen. Hierzu ist die Gemeinde auch verpflichtet, da gem. § 5 Abs. 1 BauGB der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen ist. Da die fehlende Darstellung im Flächennutzungsplan derzeit noch nicht einmal im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt, werden die Regelungen über das Verhältnis von Bebauungsplan zu Flächennutzungsplan erheblich verletzt.

(2) Darüber hinaus erscheint nach den derzeit vorliegenden Unterlagen sogar der gesamte Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubenreuth als unwirksam. In der Genehmigung zu diesem Flächennutzungsplan wird in Ziffer 2.2, mit der die „weißen Flächen“ von der Genehmigung ausgenommen wurden, nämlich Folgendes ausgeführt: „Falls Flächen aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen werden, dürfen davon die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Außerdem sind die Gründe im Erläuterungsbericht darzulegen. Diese Anforderungen sind nicht erfüllt.“

(30) Nachdem das Verfahren gem. § 13a BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes als geeignet angesehen wird, wird der Flächennutzungsplan gem. §13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Auffassung, wonach eine Berichtigung nur dann möglich sein soll, wenn überhaupt eine Darstellung vorhanden ist, erscheint zu formalistisch. Wenn die materiellen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB gegeben sind und das Verfahren in rechtlich zulässiger Weise angewandt wird, muss es möglich sein, auch einen Flächennutzungsplan zu „berichtigen“, der Flächen ohne Darstellung („weiße Flecken“ aufweist. Die Beseitigung weißer Flecken stellt zumindest keinen gravierenderen Eingriff in einen Flächennutzungsplan dar als die Anpassung entgegenstehender Darstellungen an die Festsetzungen eines nicht aus ihm entwickelten Bebauungsplans.

(31) Es handelt sich bei diesen Ausführungen um Hinweise an die für die erforderliche Genehmigung des Flächennutzungsplans zuständige Regierung von Mittelfranken; eine Auseinandersetzung mit der Argumentation steht der Gemeinde letztlich nicht zu.

Wenn aber die genannten Anforderungen nicht erfüllt sind, darf auch die Genehmigung des Flächennutzungsplans nicht gem. § 6 Abs. 3 BauGB erteilt werden, da die Vorgaben des § 5 Abs. 1 BauGB auch die Genehmigungsbehörde binden, vgl. Jäde, BauGB, § 6 Rn. 4. Eine gleichwohl erteilte Genehmigung unter Ausnahme der „weißen Flächen“ ist somit rechtsfehlerhaft; sie führt auch nicht zu einer Fehlerheilung, vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB § 6 Rn. 80.

Im Ergebnis ist somit in einem solchen Fall der gesamte Flächennutzungsplan wegen Verstoßes gegen § 5 Abs. 1 BauGB unwirksam.

Allein der Vermögensverlust für unsere Mandantin aufgrund einer Zurückstufung des Grundstücks Flst. 497/1 von Bauland zur dann einzigen möglichen Nutzung als privater Mischwald beträgt aufgrund der entstehenden Verkehrswertminderung ca. EUR 750.000,-. Ein Vermögensverlust in dieser Größenordnung ist für unsere Mandantin selbstverständlich nicht hinnehmbar. Daher behält sich unsere Mandantin, sofern die vorgesehenen Festsetzungen trotz ihrer ausdrücklich vorgetragenen Einwendungen nicht entsprechend den Ausführungen dieses Schreibens geändert werden sollten, neben der Beschreitung des Rechtswegs ausdrücklich vor, Entschädigungsansprüche geltend zu machen.

#### **Anlage 1 Mail Frau Färber aelf-fu**

„Sehr geehrter Herr Göpfert,

im Folgenden möchte ich die Ausgangslage für eine eventuelle Bebauung der Fl.Nr. 497/1 Gemarkung Bubenreuth kurz zusammenfassen: Momentan stellt die Fläche noch Wald i.S.d. Art.2 Abs.1 BayWaldG dar. Eine Bebauung stellt eine erlaubnispflichtige Rodung dar (Art.9 Abs.2 Satz 1 BayWaldG). Ein Bebauungsplan kann die Rodungserlaubnis ersetzen, hat jedoch die Vorgaben des Bayerischen Waldgesetzes sinngemäß zu beachten (Art.9 Abs.8 BayWaldG). Der betroffene Wald liegt im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Nach den Zielen des Regionalplanes der Region 7 ist die Waldfläche im Verdichtungsraum zu erhalten. Somit besteht ein öffentliches Interesse an der Walderhaltung. Im Anhalt an Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 BayWaldG kann einer Rodung nur dann zugestimmt werden, wenn der Waldverlust durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum innerhalb von 3 Jahren ausgeglichen wird.

Nach übereinstimmender Einschätzung von Regierung von Mittelfranken, Landratsamt und Gemeinde handelt es sich nach Ortseinsicht vom 06.03.2012 bei dem Grundstück zusammen mit den östlich benachbarten und ebenfalls unbebauten Grundstücken Fl.-Nr. 485/637 und 485/73 um einen Außenbereich (siehe Punkt 10). Demnach erfolgt keine „Zurückstufung“, sondern es nimmt an der Aufwertung von forstwirtschaftlich nutzbarer Außenbereichsfläche zu Bauland nicht teil. Dies stellt aber keinen Vermögensverlust dar.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Inhalte sind der Gemeinde Bubenreuth bekannt. Die Erhaltung des Waldes liegt aus den bereits genannten städtebaulichen Gründen und der Bedeutung der Fläche für den Natur- und Artenschutz im öffentlichen Interesse, das aus Sicht der Gemeinde vor den privatnützigen Belangen des Antragsstellers den Vorrang verdient. Die Gemeinde geht im übrigen davon aus, dass in diesem Zusammenhang und nach heutigem Erkenntnisstand (Vorhandensein artenschutzrechtlich relevante Bäume) einem Rodungsantrag, unabhängig von den Inhalten der Bebauungsplansatzung, ohnehin nicht zuzustimmen wäre.

Durch die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 497/1 entfällt für den sich auf Fl.Nr.485/637 befindende Wald die Verbindung zum bestehenden Wald. Damit verliert er die Waldeigenschaften. Somit ergibt sich für das Vorhaben insgesamt ein Ersatzaufforstungsbedarf (Ausgleich des Waldverlusts) von ca. 3.700qm (Fl.Nr. 497/1 mit 3.055qm, Fl.Nr.485/637 mit ca. 700qm) .

Die Siemens AG ist Eigentümerin der Fl.Nr. 1307/3 Gemarkung Großgründlach, Stadt Nürnberg. Auf diesem Grundstück könnte im Verdichtungsraum eine flächengleiche Ersatzaufforstung (Verhältnis 1:1) für o.g. Vorhaben durchgeführt werden. Laut Aussagen des Umweltamtes der Stadt Nürnberg sowie des Bereichs Landwirtschaft des AELF Fürth steht einer Aufforstung an dieser Stelle nichts entgegen. Für diese Ersatzaufforstung bedarf es einer Erstaufforstungserlaubnis.

Ansprechpartner hierfür ist der Revierleiter des Forstreviers Nürnberg, Herr Walter Endlein, Tel. 0911-5298186, der Sie gerne über die weitere Vorgehensweise bei der geplanten Aufforstung beraten wird.

Sollte also das Grundstück Fl.Nr.497/1 Gemarkung Bubenreuth in einen Bebauungsplan mit einbezogen werden, so werden aus forstlicher Sicht keine Einwendungen erfolgen, wenn die o.g. Ersatzaufforstung von mindestens 3.700qm durchgeführt wird.

Aus Gründen der Sicherheit für die Bewohner und die Gebäude sowie im Interesse der angrenzenden Waldbesitzer, welchen durch die waldnahe Bebauung eine Bewirtschaftungerschwernis und ein höheres Haftungsrisiko entstünden, sollte jedoch der Baumfallbereich von ca. 25m als Mindestabstand der bewohnten Gebäude zum Wald hin eingehalten werden.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gabriele Färber Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth Bereich Forsten Erlangen Universitätsstr.38 91054 Erlangen Telefon: 09131-884917 Fax: 09131-884920 Mobil: 0160-90547646 E-Mail: gabriele.farber@aelf-fu.bayern.de“

**Anwesend: 14 / mit 10 gegen 4 Stimmen**

**Ökohof GmbH/F. Nouri-Schellinger/P.Schellinger/GbR Rudelsweiherstraße** **24.10.2011**  
**Vertreten durch Rechtsanwälte Labbé & Partner**

**Stellungnahmen, Anregungen:**

**Beschluss:**

1. Ökohof Baubetreuung GmbH,  
Josef-Felder-Straße 2, 91052 Erlangen,
2. Frau Farzaneh Nouri-Schellinger,  
In der Reuth 107, 91056 Erlangen
3. Herrn Peter Schellinger,  
In der Reuth 107, 91056 Erlangen,
4. die GbR Rudelsweiherstraße, bestehend aus  
1., 2. und 3., Josef-Felder-Straße 2, 91052 Erlangen, vertreten durch Rechtsanwälte Labbé und Partner, München

**EINWÄNDE:**

Die Gemeinde Bubenreuth beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 5/26 "Rudelsweiherstraße".

1.1.

Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5/26 der Gemeinde Bubenreuth ist vorgesehen, die nördlich der Rudelsweiherstraße gelegene villenartige Splitterwohnbebauung zu überplanen.

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 sind diese Flächen als sog. "weiße Flächen" dargestellt; eine Genehmigung für diese Darstellung wurde von der Regierung von Mittelfranken nicht erteilt.

Es sei festzustellen, dass in letzter Zeit ein immer stärker werdender Drang in diesem Gebiet bestehe, die bauliche Nutzung zu verdichten; auch das Landratsamt habe zuletzt vermehrt Fälle nach § 34 BauGB in diesem Bereich entschieden.

Um diese städtebauliche Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken, sollen mit dem Bebauungsplan Voraussetzungen für eine schonende Nachverdichtung geschaffen werden.

Dabei werde Wert gelegt auf den Erhalt der lockeren, villenartigen Bebauung ohne unverträgliche Verdichtung, die Gesamterhaltung des waldartig gesäumten Charakters der Rudelsweiherstraße unter Schutz großer Einzelholze und vorhandener Gehölzstrukturen.

Der Bebauungsplan diene der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung. Durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächen wird sichergestellt, dass in dem 8,5 ha großen Geltungsbereich nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Fläche überbaut werden.

Es entspreche im Übrigen den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld, das Gebiet als reines Wohngebiet festzusetzen. Zur Erreichung der Planungsziele erfolgen auch die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude. Die Festsetzungen würden insgesamt der Beschränkung der städtebaulichen Dichte und der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart im Gebiet dienen. Zur Erreichung der gewünschten lockeren Bebauung sei die Festsetzung einer Grundfläche bzw. Grundflächenzahl erfolgt. Aus der östlich des in der Mitte des Plangebietes liegenden Waldstückes befindlichen Bebauung ergebe sich eine etwas stärkere städtebauliche Verdichtung, die die Festsetzung einer GRZ von 0,25 rechtfertige, ansonsten erfolge die Festsetzung einer GR von 230 m<sup>2</sup> bei einer Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup>.

1.2.

Nach der vorliegenden Entwurfszeichnung und den zugehörigen textlichen Festsetzungen ist zur Umsetzung der vorbezeichneten Planungsziele beabsichtigt, das gesamte Gebiet als "WR" festzusetzen.

Der östliche Bereich des Bebauungsplanes wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung mit einer GRZ-Festsetzung von 0,25 belegt. Der westliche Bereich erhält als GR Festsetzung eine solche von 230 m<sup>2</sup>, wobei zusätzlich festgelegt wird, dass die Grundstücksmindestgröße 1.500 m<sup>2</sup> beträgt.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht enthalten.

(1) Für den (bisherigen) westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Fortschreibung des Entwurfs statt einer GR von 230 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,15 festgesetzt.

(2) In der Fortschreibung des Entwurfs wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert, indem die östlich der Grundstücke Fl.-Nrn. 485/662 und 485/73 gelegenen Flächen herausgenommen werden; ein Planungserfordernis wird für den genannten Bereich nicht mehr gesehen, da die Flächen entweder schon dicht bebaut sind oder (unbebaut) im Außenbereich liegen und einer Bebauung auch nicht zugeführt werden sollen.

(3) Der verbleibende östliche Bereich (östlich des Grundstücks Fl.-Nr. 497/1) übernimmt in der Fortschreibung des Entwurfs die Festsetzungen des westlichen Bereichs, so dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans einheitliche Festsetzungen auch zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen werden (GRZ 0,15, 2 Vollgeschosse).

1.3.

Die Einwendungsführer sind Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 485/331 und 485/792 der Gemarkung Bubenreuth, wobei das Grundstück Fl.Nr. 485/792 der Gemarkung Bubenreuth bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist.

Den Grundstücken der Einwendungsführer vorgelagert - zur Rudelsweiherstraße hin - sind die Grundstücke Fl.Nrn. 485/780 und 485/779, die jeweils ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche aufweisen.

Ebenso ist festzustellen, dass in weiten Teilbereichen des westlichen "Bauquartiers" die vorgesehene künftige Grundfläche von 230 m<sup>2</sup> deutlich überschreiten.

Im östlichen Bauquartier finden sich zahlreiche Grundstücke, die deutlich unter oder aber um die 1.000 m<sup>2</sup> Fläche aufweisen.

2.

Der Bebauungsplan kann in der vorliegenden Fassung nicht wirksam aufgestellt werden. Er widerspricht dem sog. Flächensparziel und verstößt zum anderen gegen das Gleichbehandlungsgebot.

2.1.

Gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 1 BauGB stellen die Gemeinden die Bauleitpläne nach Maßgabe des BauGB auf, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Damit soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorbereitet und geleitet werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne - genauso wie bei der Änderung, Ergänzung und Aufhebung - sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach § 1 a BauGB sind bestimmte ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten. So soll u. a. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen möglichst gering gehalten werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

(4) Siehe oben Punkt 1: Die Angabe einer GR wird aufgegeben.

(5) Dieses Bauquartier wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen (s.o. Punkt 2).

(6) Der (in der Fortschreibung des Entwurfs) verkleinerte Geltungsbereich des Bebauungsplans (s.o. Punkt 2) umfasst eine Villensiedlung, in der auf überdimensional großen Grundstücken nur minimale Gebäude-Grundflächen oder Geschossflächen realisiert sind, so dass sie sich bisher in Teilen entweder als Bereich nach § 34 oder aber – soweit es sich um Flächen handelt, die im Übergang zum benachbarten Bischofsmeilwald liegen – sogar als Bereich nach § 35 BauGB darstellt. Dieses so „zersiedelte“ Gebiet soll einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung zugeführt werden, ohne dass sein bisheriger Charakter als eine in Wald und sonstige Gehölzstrukturen eingebettete Villensiedlung zerstört wird. Dazu soll die in den Bereichen nach § 34 BauGB jetzt schon zulässige Nachverdichtung hinsichtlich ihres Maßes gebietsverträglich beschränkt und in den Bereichen nach § 35 BauGB Baurecht für weitere villenartige Gebäude (erstmalig) geschaffen werden. Das Gebiet deckt folglich einen hier vorhandenen Bedarf nach Wohnbauflächen höchster Güte und vermeidet, dass dafür in bisher unberührter Landschaft Flächen neu in Anspruch genommen werden müssen. Es dient damit unzweifelhaft dem Zweck des Flächensparens und trägt dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

2.2.

Der Bebauungsplan wird unwirksam sein, da das Gebot der Gleichbehandlung missachtet wird.

2.2.1.

Der allgemeine Grundsatz der gerechten Abwägung, wie er aus § 1 Abs. 7 BauGB folgt, erfordert auch: dass betroffene private Belange dann zum gleichen städtebaulichen Ergebnis führen, wenn sie mit gleichem Gewicht in den Abwägungsvorgang des Planungsergebnisses einzustellen sind.

So ist höchstrichterlich geklärt, dass das verfassungsrechtliche Gebot der Gleichbehandlung, das aus Art. 3 Abs. 1 GG folgt, auch bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zur Geltung kommt und in der gemeindlichen Bauleitplanung zu beachten ist (grundlegend: BVerfG, Beschluss vom 12.01.1967, AZ: 1 BvR 169-63; ebenso: BVerfG, Beschluss vom 04.01.2007, AI: 4 B 74.06).

Nach dieser Rechtsprechung gebietet die Eigentumsgarantie, dass die privaten Belange der betroffenen Grundeigentümer nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt werden dürfen.

2.2.2.

Vorliegend sind keine sachlichen Gründe ersichtlich, die es rechtfertigen, die Bauquartiere östlich und westlich des „Wäldchens“ mit unterschiedlichen überbaubaren Flächen und Mindestgrundstücksgößen zu versehen.

Zunächst einmal ist festzustellen, dass überhaupt keine sachlichen Anhaltspunkte dafür vorliegen, warum im Bereich der Grundstücke der Einwendungsführer eine Mindestgrundstücksgöße von 1.500 m<sup>2</sup> vorgesehen ist, während östlich des „Wäldchens“ überhaupt keine Mindestgrundstücksgöße vorgesehen ist.

(7) Das „Wäldchen“ (eigentlich ein Ausläufer des Bischofsmeilwaldes, der mit diesem noch im unmittelbaren Zusammenhang steht) stellt unzweifelhaft eine natürliche Zäsur dar und grenzt den westlichen Teil des Quartiers vom östlichen ab. Es steht hiesigen Erachtens im pflichtgemäßen planerischen Ermessen, welche städtebaulichen Ziele verfolgt werden. Dabei dürfte es zulässig sein, in Teilbereichen eines einzigen Bebauungsplans unterschiedliche, auch sogar gegenläufige Ziele zu setzen, wenn städtebauliche Gründe dafür vorhanden sind, dies also nicht völlig willkürlich oder aus sachfremden (nicht städtebaulichen) Erwägungen heraus geschieht. So ist es die bisherige (nun zurückgenommene) planerische Zielsetzung, die angesprochene Zäsur dazu zu nutzen, den östlichen Teil des Gebiets entsprechend der sich dort wiederum östlich anschließenden Bebauung zu überprägen, die von einer wesentlich dichteren Einzelhausbebauung gekennzeichnet ist. Doch unabhängig von dieser

Bebauungsplan „Rudelsweiherstraße“  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Dies lässt sich auch nicht dadurch rechtfertigen, dass im westlichen Bauquartier größere Grundstücke vorhanden sind, während im östlichen Bauquartier eine kleinteiligere Parzellierung anzutreffen ist. Insoweit ist nämlich festzustellen, dass dies nicht zutreffend ist. Nicht zuletzt die Baugrundstücke der Einwendungsführer und die davor gelegenen Baugrundstücke zur Rudelsweiherstraße hin, weisen Grundstücksflächen auf, die mit denjenigen im östlichen Bauquartier vergleichbar sind.

Ebenso wenig kann mit sachlichen Gründen nachvollzogen werden, warum im westlichen Bauquartier eine absolute Obergrenze für die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung einer Grundfläche von 230 m<sup>2</sup> erfolgen soll. Bereits heute sind in diesem Bereich Baukörper vorhanden, die weit größere Grundflächen überdecken.

Auch liegt kein sachlicher Grund vor, der eine Differenzierung zwischen östlichem und westlichem Bauquartier rechtfertigen könnte.

Die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße sowie die absolute Grundflächenfestsetzung sind deshalb mit dem Gleichbehandlungsgebot nicht vereinbar und führen demzufolge zu einer abwägungsfehlerhaften Bauleitplanung.

### 2.2.3.

Der Bebauungsplan wird des Weiteren wegen Verstoß gegen die sog. Bodenschutzklausel, § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB, unwirksam sein.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bei der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung und Nachverdichtung zu nutzen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Bodenschutzklausel

rechtlichen Beurteilung stellt sich die Frage einer etwaigen Ungleichbehandlung nicht mehr, da nunmehr für den gesamten (verbleibenden) Geltungsbereich des Bebauungsplans einheitliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung vorgenommen werden sollen, um den Charakter der Villensiedlung überall dort zu erhalten, wo dies noch möglich ist – eben auch in dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbleibenden östlichen Teil.

(8) Richtig ist, dass die Grundstücke der Einwendungsführer Größen aufweisen, die vergleichbar sind mit denjenigen der nunmehr aus dem Geltungsbereich herausgenommenen bebauten Grundstücke. Gleichwohl sind diese erst in jüngerer Zeit parzellierten Flächen für das Gebiet nicht prägend, aber sie müssen als vor der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte Störungen der Struktur hingenommen werden.

(9) Die Festsetzung einer maximalen Grundfläche wurde durch eine im Gebiet einheitlich geltende GRZ ersetzt (siehe Punkt 3), die ein flexibleres Bauen ermöglicht. Den Einwendungen ist damit abgeholfen.

(10) Die eine mögliche Differenzierung rechtfertigenden städtebaulichen Gründe sind oben unter Punkt 7 angegeben. Auf diese Differenzierung wird wegen einer nunmehr leicht veränderten Zielsetzung verzichtet, wie dort ebenfalls bereits ausgeführt wurde.

(11) Wie bereits oben unter Punkt 6 ausgeführt, entspricht der Bebauungsplan dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, weil er im Sinne einer Innenentwicklung eine Nachverdichtung ermöglicht.

(12) Einer übermäßigen Bodenversiegelung steht

Bebauungsplan „Rudelsweiherstraße“  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

stellt eine Korrelation zwischen der Verpflichtung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen einerseits und der Befugnis der Gemeinden, im Rahmen ihrer Zuständigkeit mit den Mitteln der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung vorzubereiten und zu leiten dar (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1 a, Rd-Nr. 4). Die Beachtung der Bodenschutzklausel kann bei der Neuausweisung von Bauflächen dadurch erreicht werden, dass flächensparende Bauweisen bevorzugt werden, so z. B. durch Festsetzung von Höchstmaßen für Wohnbaugrundstücke (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1 a, Rd-Nr. 8).

Im vorliegenden Fall wird genau das Gegenteil erreicht. So wird mit der Mindestgrundstücksgrößenfestsetzung „1.500 m<sup>2</sup>“ gerade ein Flächenfraß betrieben. Weitaus flächensparender wäre es, eine kleinteiligere (wenn auch großzügige) Einteilung der Baugrundstücke vorzunehmen und so beispielsweise zwei Bauparzellen auf der Fläche unterzubringen, auf der nach dem Entwurf des Bebauungsplanes maximal eine Bauparzelle vorgesehen ist.

Damit wäre der vorhandene Raum weitaus ergiebiger und besser genutzt; eine baldige Neuausweisung von weiteren Flächen wäre nicht bzw. nicht mehr in diesem Maße notwendig.

Aufgrund der Mindestgrundstücksgrößenfestsetzung wird somit vorliegend die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB verletzt. Der Bebauungsplan wird deshalb unwirksam sein.

Namens und im Auftrag der von uns vertretenen Mandatschaft beantragen wir daher:

1. Auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird auch im westlichen Bauquartier verzichtet.

2. Anstelle der absoluten Grundflächenfestsetzung im westlichen Bauquartier wird auch dort eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

die sehr niedrige GRZ von 0,15 entgegen, die einerseits gewählt wurde, um den Charakter der Villensiedlung zu erhalten, andererseits aber auch deshalb, um der Forderung der Stadt Erlangen gerecht zu werden, wonach der Regenwasserabfluss begrenzt werden muss, um den schon stark belasteten Entwässerungskanal nicht stärker als unvermeidbar nötig zusätzlich zu beanspruchen.

(13) Eine weitergehende Nachverdichtung, wie sie die Einwender beschreiben, würde nach heutigen Gesichtspunkten zwar eine ebenfalls aufgelockerte Bebauung darstellen, gleichwohl ginge der Charakter der von reichlich Gehölzstrukturen und Wald durchzogenen und eingebetten Villensiedlung verloren, dessen Erhalt jedoch das allem übergeordnete Ziel der Gebietsentwicklung war. Ein höheres Maß der baulichen Nutzung hätte zusätzliche von der Rudelsweiherstraße ausgehende Erschließungsmaßnahmen erfordert, die den Gebietscharakter vollkommen zerstört hätten.

(14) Die Gemeinde Bubenreuth hält andere Bauflächen im Gemeindegebiet für die von den Einwendern geforderte „kleinteiligere“ Aufteilbarkeit von Baugrundstücken und damit dichtere Bebauung für besser geeignet.

(15) Dem kann aus den angegebenen Gründen nicht entsprochen werden.

(16) Es wird aus den angegebenen Gründen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine GRZ von 0,15 festgesetzt

**Anwesend: 14 / mit 11 gegen 3 Stimmen**