

Gemeinde Dittelbrunn  
z. Hd. 1. Bürgermeister  
Hambach – Grottenweg 2  
97456 Dittelbrunn

Abdrucke an:

das LRA Schweinfurt – Kommunalaufsicht –  
die Regierung v. Unterfranken. – Kommunalaufsicht –  
die Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern

## **Bebauungspläne für die Baugebiete „Binsig“ und „Binsig 2“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Hiermit stelle ich den Antrag, der Gemeinderat Dittelbrunn möge die

### **Aufhebung der Bauungspläne**

für die Baugebiete „Binsig“ und „Binsig 2“ im Ortsteil Dittelbrunn beschließen. Beide Bauungspläne sind funktionslos geworden. Die Aufhebung hat zur Folge, dass für Baumaßnahmen künftig die Bestimmungen des § 34 des Baugesetzbuches anzuwenden sind.

### **Zur Begründung wird vorgetragen:**

Die beiden Bauungspläne enthalten nicht nur zahlreiche Bestimmungen zur baulichen Gestaltung und Nutzung der Wohngebäude. Es sind darüber hinaus Bestimmungen zur Gestaltung von Außenanlagen wie beispielsweise Umzäunung und Bepflanzung enthalten.

In der Vergangenheit hat sich jedoch immer wieder gezeigt, dass weder die Gemeindeverwaltung noch die Bauaufsichtsbehörde wohl kaum willens oder gar in der Lage sind, für die Einhaltung einzelner Bestimmungen der Bauungspläne zu sorgen, die auch ohne großen Aufwand nachvollziehbar sind. Der Bauungsplan „Binsig“ unterlag darüber hinaus vor nicht allzu langer Zeit einem Normenkontrollverfahren. Das Ergebnis dieses Verfahrens hätte geradezu zwingend geboten, in stärkerem Maße auf den Vollzug der Festsetzungen zu achten. Die Gemeinde hat durch ihren Klagevertreter immer wieder betonen lassen, es handele sich um ein Baugebiet, dessen Planungsziel ein **homogenes und ästhetisch anspruchsvolles Erscheinungsbild** sei. Dies ist in augenfälliger Weise in der Vergangenheit nicht erreicht worden. Durch zahlreiche Verstöße in jüngerer Zeit wird die Entfernung zu dem Planungsziel in starkem Maße noch zusätzlich vergrößert. Es ist jedenfalls bei der Bewertung der – **vorhandenen!** – Verstöße unerheblich, ob sie darauf beruhen, dass Bauwerke ohne Kenntnis der Baubehörden („Schwarzbauten“) errichtet wurden, im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen der Bauungspläne sanktioniert worden sind oder ob weitere Bestimmungen, soweit sie keine baulichen Maßnahmen, aber die Nutzung oder Gestaltung betreffen, missachtet worden sind.

Bevor ich meine Darlegung mit einigen Beispielen untermauere, möchte ich klar stellen, dass ich weder gezielt bestimmte Grundstücke noch Personen benennen werde; dies käme einem Denunziantentum gleich. Die Ausführungen sollen aber die Gemeindeverwaltung und die Bauaufsichtsbehörde in die Lage versetzen, die von mir gerügten Unzulänglichkeiten **selbst** zu erkennen. Dies wäre bei einer Begehung der relativ kleinen Baugebiete durch Gemeinderatsmitglieder und Baufachleute bei einigermaßen gutem Willen unschwer möglich.

- Die Pflanzung **fremdländischer** Gehölze ist **nicht** zulässig. Entgegen dieser Vorschrift sind zum Teil in geradezu rücksichtsloser Weise Anpflanzungen von Thujen (*Thuja occidentalis*) erfolgt. Das von Anfang an in den Bebauungsplänen enthaltene Verbot ist im Übrigen berechtigt. Thujen sind bekanntlich Giftpflanzen. Der in den Herbst- und Wintermonaten ausgeströmte Pollen kann allergische Reaktionen auslösen. Bei bestimmten fruchttragenden Gehölzen (z. B. Birne) werden auch in größerer Entfernung zu Thujen keineswegs hinnehmbare Ertragsausfälle beobachtet.
- **Nicht** zulässig ist die Verwendung **fester Brennstoffe**. Gerade hier sollten die beteiligten Stellen angesichts der „Feinstaub-Diskussion“ in den letzten Wochen besonders sensibilisiert sein. In unmittelbarer Nachbarschaft werden mehrere Holzheizungen betrieben. Es verwundert mich daher sehr, dass ein in Bezug auf Umwelteinflüsse äußerst sensibles Mitglied des Gemeinderats noch nicht tätig geworden ist. Nicht selten liegt eine derart penetrante Geruchsbelästigung vor, die stichhaltig darauf schließen lässt, dass eine Art privater Müllverbrennung betrieben wird. Dies wäre im Hinblick auf die vom Landratsamt favorisierte Müllverwertung durchaus realistisch. Die Lagerung von Brennmaterial nimmt zum Teil beträchtliche Ausmaße an. Die Entgegnung seitens des geschäftsleitenden Beamten mir gegenüber, es handele sich um „ergänzende“ Heizanlagen, lasse ich nicht gelten. Wenn feste Brennstoffe nicht zugelassen sind, ist diese Regelung **uneingeschränkt** bindend. „Halbe“ Lösungen lässt der Bebauungsplan nicht zu.
- Als Einfriedungen sind **nur Holzzäune** zugelassen, ausnahmsweise Maschendrahtzäune mit entsprechender Hinterpflanzung. Ich muss auch hier feststellen, dass diese Bestimmung keineswegs immer beachtet wird.
- Nicht zulässig sind nach der zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Binsig“ (gleichlautend erste Änderung des Bebauungsplanes „Binsig 2“) „nach **außen** hin erkennbar **technische Anlagen**“. Hierunter fallen wohl nach allgemeinem Verständnis Parabolspiegel für den Rundfunk- und Fernsehempfang. In besonders auffälliger Weise sind zwei größere Anlagen in Gärten im Baugebiet „Binsig 2“ installiert, in etlichen Fällen „Schüsseln“ **welthin** sichtbar an Außenwänden und auf Dächern. Technische Anlagen sind und bleiben technische Anlagen, ob sie nun bestimmte Ausmaße annehmen oder nicht. In nicht allzu ferner Zukunft ist mit der Einführung des digitalen Fernsehens, ausgestrahlt durch terrestrische Sender, zu rechnen. Zum Empfang in unserer Region bedarf es größerer Antennen, wie sie noch vor einigen Jahrzehnten üblich waren. Es wäre dann grundrechtswidrig, Bürger in diesen Baugebieten vom Empfang auszuschließen. Als technische Anlagen sind außerdem ohne jeglichen Zweifel auch **Fotovoltaik- und Solaranlagen** anzusehen. Nach der Rechtsprechung gelten „aufgesetzte“ Anlagen sogar als genehmigungspflichtige Bauwerke im Sinne des Baurechts. Gerade Anlagen zur Energiegewinnung aus der Sonneneinstrahlung sind wegen der dunklen Einfärbung besonders augenfällig und daher geeignet, das „homogene und anspruchsvolle Erscheinungsbild“ **erheblich** zu stören.

- Mit den im vorhergehenden Absatz angesprochenen Änderungen der Bebauungspläne wurde festgelegt, dass als Nebenanlagen **nur** Gartengerätehäuschen ausschließlich **innerhalb** der Baulinien zulässig sind. Bevor ich mit meinen Ausführungen fortfahre, möchte ich darlegen, dass unter den Begriff „Nebenanlagen“ im Sinn des §14 Baunutzungsverordnung **beispielsweise** das Folgende fallen kann:

- Müllboxen,
- Garten- und Gewächshäuser,
- Stützmauern,
- Pergolen, Carports, Vorbauten,
- Kleintierställe, Hundezwinger,
- Gartenteiche, Schwimmbecken, Regenwasserauffangbehälter,
- Spielgeräte und ähnliche Einrichtungen.

Gerade wenn ein auch unvoreingenommener Betrachter die Hauptdurchzugsstraße – den Binsigweg – befährt, fallen ihm sofort **zahlreiche** der vorgenannten baulichen Einrichtungen auf, die nach geltender Satzung **nicht** rechtmäßig sind.

- Unzulässig ist die Errichtung von Zweifamilienhäusern. Der Grundsatz wurde im Baugebiet „Binsig“ in zwei Fällen durchbrochen. Dies ist eine durchschlagende Tatsache: hier eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auszusprechen ist von **außergewöhnlichem** Gewicht. Ebenfalls von **erheblichem** Gewicht ist die Gestattung der Zusammenlegung zweier Bauplätze im Baugebiet „Binsig 2“.

#### **Zusammenfassend stelle ich fest:**

Es gibt – dies ist keine Übertreibung, sondern eine objektive Feststellung – in **beiden** Baugebieten so gut wie **kein** Anwesen, das punktgenau den Festsetzungen der Bebauungspläne entspricht.

Es wäre daher sachgerecht, wenn der Gemeinderat erkennen würde, dass er vergeblich einem Ideal hinterher läuft, das sich in dieser Form weder verwirklichen noch heute unter größten Anstrengungen mehr „heilen“ lässt. § 34 BauGB gebietet, dass sich künftige Bauvorhaben an den bestehenden Zuständen orientieren müssen. Gerade in der Gemeinde Dittelbrunn werden in geradezu inflationärer Weise Bebauungsplanänderungen erlassen – der Wegfall vorgenannter Satzungen wäre ein wirk-samer Beitrag zu einer Verwaltungsvereinfachung. Es geht auch ohne Bebauungspläne mit zahllosen Regelungen – man möge sich bei der Stadt Bad Windsheim in Mittelfranken erkundigen! An dieser Stelle möchte ich ergänzen, dass es endlich einmal angebracht wäre, den Inhalt von Satzungsänderungen auf dem Gebiet des Baurechts zumindest stichwortartig im Gemeindeblatt zu veröffentlichen. Dies wäre die Gemeinde ihren Bürgern schuldig.

Mit freundlichen Grüßen

*Norbert Kühn*