



Verwaltungsgemeinschaft
Kreuzwertheim
Eing. -2. Aug. 2021

			Bo.
--	--	--	-----

Zustellung per Boten

An den
Gemeinderat Schollbrunn

Schollbrunn den 28.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich vertrete neben meinen eigenen Interessen auch jene der dieses Schreiben mit unterzeichneten Nachbarn und Bürger von Schollbrunn.

Aus der Presse war zu erfahren, dass der Gemeinderat in seiner letzten Sitzung einstimmig einen Bebauungsplan beschlossen hat. Dies dürfte eine Falschmeldung sein, denn dazu ist ein Gemeinderat nicht befugt. Ich gehe deshalb davon aus, dass ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wurde. Danach beabsichtigen Sie im Anschluss an den bereits bestehenden B-Plan „Südöstliche Ortserweiterung“ ein neues B-Plan Verfahren einzuleiten, zur Entwicklung eines Wohnquartiers mit 8 Grundstücksparzellen. Das dafür vorgesehenen Areal, hat die Gemeinde ausschließlich im Hinblick auf die beabsichtigte Entwicklungsmaßnahme im Zusammenwirken mit einem ehemaligen Gemeinderatsmitglied, auf Preisbasis von einfachem Ackerland käuflich erworben. Damit entsteht der Eindruck eines Zusammenwirkens ohne Berücksichtigung der negativen Auswirkungen für die Nachbaranlieger. Bei dem Projektareal handelt es sich um eine alte Streuobstwiese. Die Wiese gehört weder zum bereits bestehenden Bebauungsplan, noch handelt es sich um sogenanntes Bauerwartungsland, sondern nach dem Flächennutzungsplan um eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im Rahmen der Entwicklung eines B-Planes wäre es deshalb u.a. erforderlich zunächst den Flächennutzungsplan zu ändern. Sollte es vor Rechtskraft eines amtlichen Bebauungsplanes zu Änderungsanträgen hinsichtlich des Flächennutzungsplanes oder im Rahmen einer Offenlegungsphase eines B-Plan-Entwurfes zu Einspruchsmöglichkeiten der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, somit der Bürger von Schollbrunn oder angrenzender Grundstückeigentümer kommen, weisen wir Sie schon heute rechtzeitig darauf

hin, dass wir alle uns zur Verfügung stehenden Rechtsmittel zur Verhinderung des von Ihnen beabsichtigten Vorhabens, auch mit anwaltlicher, notfalls gerichtlicher Unterstützung einlegen bzw. geltend machen werden und zwar aus folgenden Gründen.

- Die an das Entwicklungsgelände mittel- und unmittelbar angrenzenden Grundstücks- und Gebäudeeigentümer haben seinerzeit ihre Grundstücke erworben auf Basis des damals geltenden Bebauungsplanes und zwar als Ortsrandlage im Vertrauen darauf, dass jenseits des bestehenden B-Planes eine Bebauung nicht mehr erfolgen wird. Für dieses Vertrauen waren die Grundstückseigentümer auch bereit höhere Grundstückspreise zu entrichten. Der Wert und die Qualität ihrer Grundstücke würde bei Umsetzung der von Ihnen vorgesehenen Entwicklungsmaßnahme deutlich sinken. Durch die Baumaßnahme würde eine bauliche Verdichtung erfolgen. Die Gemeinde begrüßt nach den Pressemeldungen diese Verdichtung und die durch die Planungsmaßnahmen entstehende „räumliche Nähe“ zwischen den Baufeldern. Die Silhouette der Ortsansicht von Schollbrunn würde aus städtebaulichen Gesichtspunkten negativ beeinflusst. Die freie Sicht der mittel- und unmittelbar angrenzenden Eigentümer auf Felder und Wiesen wäre dahin, Sichtschutzmaßnahmen wären für die derzeitig direkt angrenzenden Eigentümer erforderlich. Die heute vorhandene Ungestörtheit an der südöstlichen Grundstücksgrenze wäre ebenfalls dahin. Die Verkehrsbelastung der umliegenden Zufahrtsstraßen würde steigen. Die Grundstückseigentümer würden sich vorbehalten die aus alledem resultierenden Wertminderungen bei der Gemeinde als Schadensersatz geltend zu machen und sich darauf stützen, dass es in Ortsrandlagen und sogar innerhalb von Schollbrunn sinnvollere bauliche Erweiterungsmöglichkeiten gibt, bei denen die vorgenannten Beeinträchtigungen gar nicht oder zumindest in nur sehr viel geringerem Maße auftreten würden. Bei diesen alternativen Expansionsmöglichkeiten wäre auch eine Anbindung an schon vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Strom, Be- und Entwässerung etc.), weitestgehend, zumindest in größerem Umfang im Vergleich zum Projektareal bereits vorhanden, was schon für sich genommen ein Ausschlusskriterium hätte sein müssen.
- Die bauliche Erweiterung von Schollbrunn an dieser Stelle wäre solange wegen der damit verbundenen Wert- und Qualitätsminderung der angrenzenden Grundstücke unangemessen, solange es andere Möglichkeiten der baulichen Erweiterung in Schollbrunn gibt, welche nicht mit den beschriebenen und unten noch ergänzten

Beeinträchtigungen einhergehen würden. In Schollbrunn gibt es eine Vielzahl unbebauter Grundstücke und Immobilienleerstände, überwiegend in privater Hand. Darüber hinaus bestünden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten angrenzend an das Baugebiet Im Hoffeld Richtung Rohrbrunn, südöstlich des Jörgenbrünneins (heute Pferdekoppeln und Wiesen), des Weiteren im Bereich zwischen dem Sportplatzweg und In den Geisegärten in vergleichbarer Größe und noch weitaus umfangreichere Erweiterungsmöglichkeiten auf der dem Gebiet Im Hoffeld gegenüberliegenden Seite der Landesstrasse, westlich des Kappellenwegs, womit die Aufzählung von alternativen Möglichkeiten nicht erschöpft ist. All diese Möglichkeiten würden auch nicht zu einer vergleichbar negativen Veränderung der Dorfsilhouette bzw. Dorfrandbebauung im Südosten führen und schon gar nicht mit den gravierenden Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstückseigentümer einhergehen. Alle anderen Voraussetzungen, wie Anschluss an das Versorgungsnetz und Zufahrtsstraßen wären vorhanden oder könnten mit angemessenem Aufwand kostengünstiger hergestellt werden.

- Schließlich handelt es sich bei dem vorgesehenen Areal um eine alte Streuobstwiese mit einem alten, schutzbedürftigen Baumbestand (Apfelbäume mit teilweise erheblichem Baumumfang) und somit gehobenen Naturschutzanforderungen. Die Kosten für die Herstellung adäquater Ersatzflächen und Ersatzanpflanzungen oder Verpflanzungen der Apfelbäume, würden bei den angesprochenen Alternativen nicht entstehen.

- Letztlich handelt es sich bei dem „Projektgebiet“ um eine Fläche, deren Umnutzung aus unserer Sicht auch aus weiteren ökologischen Gesichtspunkten unangemessen wäre, solange es sinnvollere Ersatzmöglichkeiten in Schollbrunn gibt. Ich will mir an dieser Stelle die Aufzählung seltener Pflanzen und niederer Tiere ersparen, welche sich auf der „Projektfläche“ inzwischen eingerichtet haben. Es handelt sich nicht nur um den unter besonderem Schutz stehenden Feldhamster, Feldlerche etc. sondern um eine Vielzahl weiterer seltener Tiere, darunter auch Insekten, Lurche, seltene Vögel welche auf der „Roten Liste“ stehen etc.

Eine qualifizierte gutachtliche Vertiefung der hier angesprochenen Gründe behalten wir uns im Einspruchsverfahren gegen eine Änderung des

Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes im Rahmen unserer Einspruchsmöglichkeiten, spätestens in der Phase der Offenlegung vor.

Wie uns zugetragen wurde, ist mindestens ein/e Entscheidungsträger/in im Gemeinderat Eigentümer/in eines in unmittelbarer Nachbarschaft zum Projektareal gelegenen Ackers. Ein Zusammenhang mit mittel- und langfristig verbundenen persönlichen wirtschaftlichen Vorteilen im Hinblick auf eine eventuell spätere Erweiterung des neuen Planungsgebietes, lässt sich nicht von der Hand weisen. Schon die Bemühungen des Gemeinderates im vergangenen Jahr, die Streuobstwiese/Biotop von [REDACTED] in eine Entwicklungsmaßnahme einzubeziehen, konnte sich vorbeschriebener Motivation, die in diesem Zusammenhang stark vermutet wird, nicht entziehen. Die betroffene/n Person/en im Gemeinderat wäre/n deshalb gut beraten, sich bei Abstimmungen wegen Interessenkollision der Stimme zu enthalten.

Wir halten die geplante Maßnahme solange für unangemessen und falsch, wie es bessere Alternativen im Bereich der Gemeinde von Schollbrunn gibt. Und diese Möglichkeiten müssen unseres Erachtens vor der Einleitung von weiteren Schritten im Sinne dessen, was vorstehend vorgetragen wurde qualifiziert geprüft und gegen die jetzt geplante Maßnahme abgewogen werden.

Abschließend möchten wir anmerken, dass wir der Auffassung sind, dass sich eine Gemeinde nicht durch den Erwerb von billigen Ackerflächen und der erheblichen Verteuerung durch den Versuch der Schaffung von Baurecht auf diesen Ackerflächen als Immobilienprojektentwickler bereichern darf. Aufgabe der Gemeinde muss es sein im Interesse der Bürger unter Abwägung aller möglichen Gesichtspunkte Baurecht an vertretbarer und zunächst sinnvollerer Stelle herbeizuführen und nicht Projektentwicklergewinne anzustreben. In diesem Zusammenhang müsste die Gemeinde auch bestrebt sein, die damit verbundenen materiellen und immateriellen Schäden möglichst gering zu halten. Diesem Anspruch genügt sie mit der in Rede stehenden Entwicklungsmaßnahme in Abwägung aller möglichen Gesichtspunkte nicht. Den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu fassen ohne den betroffenen Bürgern die Gelegenheit für Stellungnahmen oder eine Anhörung im Vorfeld zu geben, spricht für sich und damit in keiner Weise für eine bürgernahe offene und transparente Gemeindepolitik. Selbst im Mitteilungsblatt der Gemeinde sind entsprechende Vorabinformationen nie veröffentlicht worden. Nicht aussagekräftige Aushänge in den Schaukästen genügen einer gerade hier erforderlichen Transparenz nicht. Wir fordern den Gemeinderat deshalb auf, die Bürger zeitnah und aufgrund der Wichtigkeit des Vorhabens in geeigneter Weise und vollständig über weitere Maßnahmen zu informieren, bevor Fakten

geschaffen werden. Dazu gehört auch die Information über eingereichte Anträge, z.B. zur Änderung des Flächennutzungsplanes, damit Gelegenheit geschaffen wird auch hiergegen rechtzeitig Einwände bei der zuständigen Behörde zu erheben.

Wir dürfen Sie sehr darum bitten von der geplanten Maßnahme Abstand zu nehmen und sich an anderer Stelle mit Erweiterungsmöglichkeiten von Schollbrunn qualifiziert alternativ zu beschäftigen und bitten um entsprechende Bestätigung noch vor der Einleitung weiterer kostenverursachender Maßnahmen. Wir kommen auf die Angelegenheit zurück, sollten uns nicht bis spätestens 20. August entsprechende Bestätigungen vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen

