

Andreas Drescher

Von: Poststelle
Gesendet: Montag, 2. Dezember 2024 12:39
An: Andreas Drescher; Thea Kohlross
Betreff: WG: Bauleitplanung Zur Kartause - Schollbrunn - 2. Offenlegung
Anlagen: [REDACTED]
ATT00001.htm

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Von: [REDACTED]

Betreff: Re: Bauleitplanung Zur Kartause - Schollbrunn - 2. Offenlegung

Hier nochmals mit Anhang - sorry, hatte ich vergessen. Mit freundlichen Grüßen, [REDACTED]

Am 02.12.2024 um 11:31 schrieb [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei mein heutiges Schreiben an die Gemeinde Schollbrunn in welchem ich im Rahmen der 2. Offenlegung des B-Plan Entwurfes erneut Einwendungen vortrage. Ich schließe mich einer ganzen Reihe Ihrer Einwendungen an, die Sie im Rahmen der 1. Offenlegung vorgetragen haben. Außerdem bin ich der Auffassung, dass wesentlichen Einwendungen durch den Abwägungsbeschluss der Gemeinde vom 10.07.2024 nicht abgeholfen wurde, insbesondere nicht unter genügender Beachtung des Naturschutzes und den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung und dem Postulat „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, Stand Januar 2020. Der Gemeinderat setzt sich aus subjektiven, m.E. auch persönlichen Gründen über all diese Normen hinweg. Ich bin der Auffassung, dass diesen Bestrebungen mit allen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten Einhalt zu bieten ist und bitte ebenso so höflich wie eindringlich um Ihre weitere Unterstützung, ggf. auch in einem sich anschließenden Normenkontrollverfahren, das es zu vermeiden gilt. Die löbliche Erwähnung eines Wohnflächenbedarfs von einigen Seiten stellt die Gemeinde in ihren Abwägungsbeschlüssen zwar ganz besonders heraus, die Bedarfsermittlung bleibt allerdings nach wie vor mangelhaft und angreifbar, was ich im Schreiben begründet habe.

Alle relevanten Unterlagen finden Sie auf der webpage der Gemeinde. Bitte beachten Sie die neue Frist vom 02.12.24 - 13.01.25 und äußern sich bitte erneut zu den m.E. untauglichen Beschlüssen, auch betreffend Ihrer Einwendungen im Rahmen der 1. Offenlegungen.

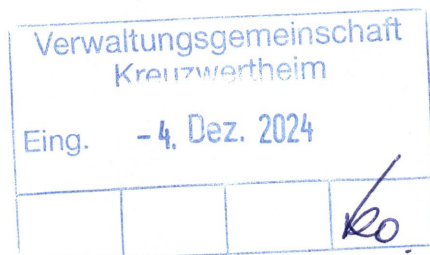
Gerne stehe ich Ihnen auch telefonisch jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

■ ■ ■ ■ ■

Zustellung per Boten

Gemeinderat Schollbrunn
Lengfurter Str. 8
97892 Kreuzwertheim



02.12.2024

**Bekanntmachung über den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur
7. Änderung des Flächennutzungsplans/Bebauungsplans „Zur
Kartause“ in Schollbrunn, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**Hier: Einwendungen und Stellungnahme zur Abwägung im Rahmen
der 2. Offenlegung (Niederschrift des Gemeinderates Schollbrunn
über die Sitzung vom 10.07.2024)**

Sehr geehrte Frau Kohlroß,
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die auf mehrfache Anforderung erfolgte Zusendung des
vorgenannten Protokolls, in welchem Abwägungen zu meinen
Einwendungen vom 26.09.2022, sowie Einwendungen des
Landratsamtes Main-Spessart und Träger öffentlicher Belange,
Naturschutzverbände etc. beschlossen wurden. Das Protokoll enthält
allerdings geschwärzte Stellen. Da es sich um das Protokoll einer

öffentlichen Sitzung handelt darf ich Sie hiermit höflichst dazu auffordern, mir und allen weiteren Einwendungsführern sowie der Öffentlichkeit ein nicht geschwärztes Protokoll zur Verfügung zu stellen und bis zur Vorlage die Auslegungsfrist entsprechend zu verlängern. Auch wenn Sie für die Beschlüsse vom Juli 2024 fast 2 Jahre benötigt und von Ihnen beauftragte Rechtsanwälte sowie ein Planungsbüro bemüht haben, die Argumente für eine Fortführung des B-Plan Verfahrens so „hinzubiegen“ wie es Ihren Wünschen entspricht, hat sich die Qualität Ihrer Argumente nicht verbessert. Weder meinen Einwendungen, noch wesentlichen Einwendungen Träger öffentlicher Belange/Naturschutzeinrichtungen etc. haben Sie damit abgeholfen, was ich nachstehend begründen will.

Es ist Ihnen nicht ansatzweise gelungen, meine Einwendungen wegen Verstoßes gegen Vorschriften des Bayerischen Landesplanungsamtes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern und wegen Verstoßes gegen die „Auslegungshilfe Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 07. Januar 2020)“ zu entkräften. Nach diesen Vorschriften/Normen **müssen** – und nicht **können** nach Ihrem billigen Ermessen - sämtliche Potentiale der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich nicht nur in Erwägung gezogen, sondern vorrangig genutzt werden. Es steht Ihnen nicht zu, die vorrangige Innenentwicklung bzw. Aktivierung vorhandener Nutzungsmöglichkeiten auszuschließen. Selbst dann nicht, wenn Erschließungskosten höher wären oder andere subjektive Gründe von Ihren Beratern vorgeschoben werden. Dennoch lassen Sie nicht davon ab, die ohne jeden Zweifel vorhandenen Potentiale zu vernachlässigen und versuchen dies mit unhaltbaren Argumenten zu begründen. Sie haben keine ernsthaften, teils überhaupt keine Verhandlungen mit Grundstückseigentümern in Frage kommender Potentialreserven im Innenbereich geführt und Gespräche, basierend auf den von mir bereits angesprochenen absurden und völlig indiskutablen, viel zu niedrigen Preisangeboten, vorzeitig abgebrochen. Einer der Grundstückseigentümer hat dies auf einer Bürgerversammlung vor 2 Jahren auch moniert. Aber vielleicht können Sie, sehr geehrte Frau.

Kohlroß, sich auch daran ebenso wenig erinnern wie an andere Aussagen, die Sie damals gemacht haben. Es gibt allerdings Zeugen.

Meine Einwendungen werden untermauert durch Ebensolche des Landratsamtes Main-Spessart vom 05.10.2022. Das Landratsamt moniert auch den Nachweis des Wohnflächenbedarfs über bereits vorhandene Potentiale hinaus. Sie behaupten, eine Nachbesserung sei erfolgt, durch das Anschreiben von Eigentümern von Baulücken und Leerständen etc. Damit bleibt der Versuch eines Nachweises aber nach wie vor mangelhaft und ist damit im Rahmen der Abwägung angreifbar. Selbst das von wenigen Einwendungsführern ausgesprochene Lob für den angeblich geführten Nachweis, was Sie im Rahmen der Abwägung besonders hervorheben, heilt den Mangel nicht, denn offensichtlich haben sich jene Einwendungsführer mit den Einzelheiten des von Ihnen behaupteten Nachweises gar nicht tiefer beschäftigt. Auch einer behaupteten Überprüfung weiterer kleinerer Flächenpotenziale in Verbindung mit der Behauptung einer unwirtschaftlichen Bebauung wird widersprochen, ebenso, dass Keiner der angeschriebenen Grundstückseigentümer die Bereitschaft gezeigt habe, sein Grundstück zu bebauen oder zu veräußern. Um eine solche Aussage zu treffen, genügt nicht nur ein einfaches Anschreiben durch die Gemeinde, sondern eine Reaktion der Adressaten auf die Unterbreitung von marktgerechten Kaufangeboten. Diese sind weder durch die Gemeinde, noch durch andere potentielle Kaufinteressenten erfolgt. Daraus ist zu schließen, dass es keinen bedeutenden Wohnflächenbedarf in Schollbrunn gibt und keinerlei Verhandlungen stattgefunden haben. Der Bedarfsnachweis der Gemeinde genügt auch nach den beschriebenen Nachbesserungen nicht ansatzweise den Anforderungen, die von Seiten des Bundesgesetzgebers an die Neuausweisung von Bauleitplänen gestellt werden. Auch das Landratsamt verweist auf das Schreiben des STMB vom 24.01.2020 zum Thema mit der bereits zitierten Auslegungshilfe vom 07.01.2020.

Des Weiteren wird bestritten, dass die Gemeinde Schollbrunn seit Jahren ein Leerstandsflächenmanagement betrieben hat. Weder auf der Internetseite, noch im Mitteilungsblatt, auch nicht in der Presse, war hierüber etwas veröffentlicht, schon gar nicht so, wie es den

Anforderungen an ein professionelles Management genügen würde. Von Transparenz kann nicht ansatzweise die Rede sein. Sollte es zu gerichtlichen Auseinandersetzungen kommen, worauf Ihre bisherige Haltung hinausläuft, müsste nicht nur der Nachweis eines professionellen Leerstandsmanagements, sondern auch die statistisch richtige Ableitung von Wohnflächenbedarf in einer Größenordnung wie von der Gemeinde behauptet, nachgewiesen werden. Ich habe bereits vor 2 Jahren dargelegt, dass die statistischen Daten fehlinterpretiert wurden und zwar so, dass Sie in Ihre falschen Argumentationsketten passen. Weitere Wiederholungen erspare ich mir an dieser Stelle.

Sie haben auch verstoßen gegen das von der Gemeinde selbst, durch Beschluss aufgestellte und von Ihnen in der Abwägung sogar zitierte „Einheimischenmodell“, wonach sichergestellt werden soll, dass Einheimischen und jungen Familien mit Kindern Wohnbauflächen zu möglichst günstigen Preisen zur Verfügung zu stellen ist. Nach diesem Modell wären Sie verpflichtet gewesen, Untersuchungen vorzunehmen hinsichtlich der zu erwartenden Erschließungskosten in den Bereichen B und C. Sie hätten voraussichtliche Erschließungskosten ermitteln und gegenüberstellen müssen. Nur damit hätten Sie Erkenntnisse gewinnen können ob und inwieweit Sie sich im Rahmen des Postulats des „Einheimischenmodells“ bewegen. Selbst die Kosten für eine angeblich erforderliche Druckerhöhungsanlage im Bereich C haben Sie nicht ansatzweise untersucht, obwohl Sie sich nach meinen Einwänden von vor 2 Jahren dazu hätten aufgefordert fühlen müssen.

Gegen das Einheimischenmodell haben Sie übrigens in den letzten 20 Jahren mehrfach verstoßen, durch die Veräußerung von gemeindeeigenen Grundstücken an nicht Einheimische, nach Ihrem Gusto. Sie führten damit den zuvor zitierten Gemeinderatsbeschluss ad absurdum, was Sie offensichtlich nicht im Geringsten schert.

Sofern Sie das Planungsvorhaben nicht einstellen, sondern weiterbetreiben, wird auch diese fahrlässige und rechtswidrige Unterlassung, ebenso wie der Verstoß gegen die zuvor angesprochenen

Normen in eine gerichtliche Gesamtbeurteilung einfließen müssen, unterlegt durch Sachverständigengutachten.

Die Entwicklung eines neuen Baugebietes im Außenbereich passt als Folge Ihrer verfehlten Politik in das Gesamtbild. Sie nehmen im Bereich A sogar in Kauf, dass Mehrkosten entstehen, nicht nur für Stützmauern wegen der Hanglage, sondern auch wasserdichte Kellerfenster, wasserdichte Wannen, sogar Hebeanlagen eventuell auch Zisternen, und Dachbegrünungen. Dies erhöht die potentiellen Baukosten. Sie nehmen ebenfalls in Kauf, dass aus naturschutzrechtlichen Gründen kostenintensive Ausgleichflächen geschaffen und langfristig unterhalten werden müssen und alte Obstbäume mit Baumhöhlen als Wohnfläche für geschützte Arten, wie z.B. nachgewiesene Fledermäuse oder der Lebensraum des geschützten Grünspechtes, des Bunt- Mittel und Kleinspechtes, sogar des Wendehalses, die alle schon verortet wurden, kostenaufwendig umgesetzt werden sollen. Alleine die angesprochenen Mehrkosten würden in den Bereichen B und C nicht anfallen, ganz abgesehen davon, dass dort auch nicht derart gravierende Eingriffe in Flora und Fauna erfolgen würden.

Insbesondere der Grünspecht (Vogel des Jahres 2014) hat seinen Lebensraum auf Streuobstwiesen, so auch auf dem Planungsgrundstück. NABU und LBV fordern beispielsweise, dass der Schutz von Streuobstwiesen in das Bundesnaturschutzgesetz aufgenommen wird. Solange dies nicht durch Verzögerungen aufgrund administrativer Abläufe erfolgt ist, sind die Länder aber aufgefordert, dem Beispiel von Brandenburg, Hessen, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen zu folgen. Die vorbezeichneten Länder haben ihre Streuobstbestände landesweit unter Schutz gestellt. Die verbliebenen Streuobstwiesen dürfen dort nicht weiter für Baugebiete gerodet werden. Ich erwarte von Ihnen weder den erforderlichen Sachverstand, noch die Expertise, die notwendig ist, ein Baugebiet unter Beachtung der Normen an die Sie sich zu halten haben, zu entwickeln. Deshalb haben Sie ja auch ein Planungsbüro und 2 Anwälte bemüht. Diese von Ihnen beauftragten und zu vergütenden Dienstleister, erhöhen ebenfalls die Kosten. Sie führen die Feder so, wie es Ihren Zielen gerecht wird. Und dass Sie, zwar als

Laien aber auch Bürger des Dorfes Schollbrunn, nicht wenigstens die Sensibilität besitzen im Umgang mit Flora und Fauna und meinen, durch die Ausweisung von Ersatzflächen, Rückwandlung von Bauflächen in Grünland oder fragwürdige Umsetzungen, damit Vernichtung des Lebens von alten Obstbäumen, rechtmäßig und vertretbar zu handeln, grenzt an eine Skrupellosigkeit die Ihresgleichen sucht. Erst durch den Einwand des Landratsamtes Main Spessart haben Sie sich überhaupt dazu bewegen lassen, den Kreis der Träger öffentlicher Belange durch einen Umwelt-/Naturschutzverband zu ergänzen. Die Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde, den alten Obstbaumbestand, insbesondere die Höhlenbäume für die Fledermäuse zu erhalten, lehnen Sie aus Kostengründen ab, haben indessen aber vor, die Bäume als Totbäume zu verlagern. Der damit verbundene nicht unerhebliche Kostenaufwand, der letztlich die Erschließungskosten, damit die Grundstückspreise belastet, aber in keiner Weise eine Garantie dafür sein kann, dass die Fledermauskolonien erhalten werden können, nehmen Sie aber billigend in Kauf. Den aus dieser Ignoranz resultierenden Einwendungen und Empfehlungen des Naturschutzes schließe ich mich an. Es zeigt erneut, dass auch aus dieser Perspektive die Schaffung von Bauflächen im Innenbereich ohne derart gravierende Eingriffe in die Natur, wozu Sie aus den zitierten Normen vorrangig verpflichtet sind, absoluten Vorrang haben muss.

Auch den Einwendungen des Bund Naturschutz Kreisgruppe Main-Spessart, hinsichtlich eines Verstoßes gegen Eingriffsregelungen, denen ich mich anschließe, belegen meine bereits vor 2 Jahren geäußerten Bedenken und Einwendungen, denen Sie nicht abgeholfen haben. Ihre diesbezüglichen Abwägungen sind auch hier fehlerhaft und zeigen erneut, wie Sie versuchen alle Argumente in Ihrem Sinne zurecht zu biegen. Auch dies wird einer gerichtlichen Überprüfung zu unterziehen sein und in die Gesamtbetrachtung dessen, was Sie hier veranstalten, einfließen müssen.

Völlig abwegig, aber Ihre grundsätzlich mangelnde Sensibilität im Umgang mit Flora und Fauna untermauernde Abwägung, wonach „die

mit der Planung einhergehenden, verbleibenden Beeinträchtigungen der Natur.....**geringere** Gewichtung gegenüber dem Belang des Wohnflächenbedarfs haben“ finden weder meine, noch die Zustimmung des BUND Naturschutz zumal, wie bereits dargelegt, Ihr Nachweis über den Wohnflächenbedarf falsch und nicht belastbar ist, was ebenfalls einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen wird, sollten Sie das Planungsverfahren nicht einstellen.

Auf meinen Einwand, dass die Gemeinde, basierend auf einem Beschluss des Gemeinderates nur dazu bereit ist Grundstücke zu entwickeln, welche sich überwiegend in ihrem Eigentum befinden, sind Sie in der Abwägung nicht oder nur unzureichend eingegangen. Auch in diesem Zusammenhang wird ggf. eine gerichtliche Überprüfung, insbesondere der Verfassungsmäßigkeit, zu erfolgen haben.

Falls erforderlich, halte ich an einem Normenkontrollverfahren fest. Dass ein ggf. unwirksamer B-Plan geheilt werden könnte, halte ich für unwahrscheinlich, bei einer Missachtung der Vorgabe „Innen vor Außen“. Hierzu ist mir keine Rechtsprechung bekannt. Eine höchstrichterliche Interpretation des zitierten Baugesetzbuches beim Verstoß gegen diese Vorschrift bleibt abzuwarten. Die Risiken könnten im Extremfall die Zahlungsfähigkeit der Gemeinde tangieren.

Ich halte Ihre Planungsabsichten aus den dargelegten und weiteren Gründen, auf welche ich an dieser Stelle nicht erneut eingehen will, für verantwortungslos und verwerflich. Es geht u.a. auch um die persönliche Befangenheit und Interessenkollisionen von Vertretern örtlicher Bauunternehmen im Gemeinderat, die von der Maßnahme, insbesondere den höheren Erschließungskosten, ggf. wirtschaftlich profitieren würden.

Bitte teilen Sie mir rechtzeitig mit, wann die Gemeinde Beschlüsse fasst über die Abwägungen der erneuten Einwendungen.

Wegen Interesse der Öffentlichkeit erhalten nicht nur die
Einwendungsführer und -beteiligten sondern auch die Presse eine Kopie
dieses Schreibens.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]