


[REDACTED]
[REDACTED]
Gemeinde Schollbrunn
Zur Kartause 1
97852 Schollbrunn

| | | | |
|-------------------------------------|--|--|---|
| Verwaltungsgemeinschaft Kronheim | | | |
| Eing 1. Okt. 2021 | | | |
| | | |  |

[REDACTED]
wegen Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Kartause“ in Schollbrunn sowie Aufstellung des Verkehrszeichens Nr 250
[REDACTED]

Sehr geehrte [REDACTED]

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass wir [REDACTED]
[REDACTED], anwaltlich vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht ist in der Anlage beigefügt (**Anlage 1**)

Der Gemeinderat Schollbrunn hat in seiner Sitzung vom 21.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Kartause“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Grundstück Flurnummer 419.

Unser Mandant hat in mehreren Schreiben bereits nichtformlich Einwendungen gegen den Aufstellungsbeschluss erhoben.

Wir sind beauftragt, diese sowie weitere Einwendungen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorzubringen.

Auch wenn diese frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange noch nicht begonnen hat, möchten wir den Standpunkt unseres Mandanten wie folgt vertiefen:

Im hiesigen beschleunigten Verfahren soll der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Dies obgleich vorliegend erhebliche umweltrelevante Bedenken bestehen.

[REDACTED]

1 Landschaftsbild, § 1 Abs 6 Nr 5 BauGB

Die geplante Wohnbebauung wurde das Landschaftsbild massiv beeinträchtigen

Bisher liegt parallel zur Straße „Am Rain“ eine einzelilige Bebauung vor. Durch die von den Anliegern vorgenommene Begrünung des bestehenden Ortsrandes fugt sich die jetzige Bebauung gut in das Landschafts- und Ortsbild ein.

Die angedachte Erweiterung der bebaubaren Fläche greift in dieses homogene Gefüge ein.

Es ist davon auszugehen, dass das bestehende Orts- und Landschaftsbild deutlich verschlechtert wird, da die angedachte Bebauung mit der gerade verlaufenden Bebauungslinie „bricht“. Ein neues Bebauungsgebiet würde das Landschaftsbild enorm verschlechtern. Es gibt rund um die Bebauung in Schollbrunn Bereiche, in der eine umfangreiche Erweiterung von Wohnbauflächen keine oder eine sehr viel geringere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen würde. Hierzu nehmen wir ergänzend Bezug auf die sachverständigen Ausführungen des [REDACTED]

[REDACTED] vom 01.09.2021 nebst Nachweis der Baulücken Bezug (Anlage 2)

2 Bodenversiegelung, § 1 Abs 6 Nr 7 a, Nr 8 b BauGB

Nach den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aus § 1 a Abs 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch den geplanten Bebauungsplan und die dort vorgesehene Wohnbebauung einschließlich Zufahrtsstraßen wurden unnötig Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und versiegelt, womit eine Zerstörung von gewachsenem Lebensraum einherginge.

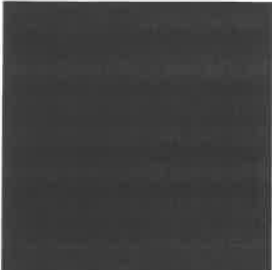
Es sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen zu befürchten, hierzu wird unter nachfolgend Ziffer 3 weiter ausgeführt.

3 Naturschutz, § 1 Abs 6 Nr 7 a BauGB

Die Belange des Naturschutzes (Schutzgüter Boden, Klima, Luft) werden bei der Planung nicht ausreichend gewürdigt.

a

Durch die geplante Wohnbebauung wurde die natürliche Ausbreitungsmöglichkeit für Insekten, Kleinsäuger etc. unzweifelhaft ausgeschlossen werden. Das Planungsgrundstück wurde vor einigen Jahren von einem Acker umgewandelt in eine Streuobstwiese mit inzwischen altem Baumbestand, der wichtigen Lebensraum bietet für Kleintiere und Insekten. Die Umwandlung wurde öffentlich subventioniert.



Die an das Planungsgrundstück nur durch eine kleine Nebenstraße (Hahle) angrenzende Streuobstwiese von [REDACTED] bildet zusammen mit dem Planungsgrundstück ein unter Naturschutzaspekten wertvolles Gesamtareal. Auf dem - ebenfalls vor Jahren öffentlich hoch subventionierten Grundstück von [REDACTED] - befinden sich ca. 100 Obstbäume, darunter zahlreiche alte Sorten, die ebenfalls besonderen Schutz genießen. Diese Streuobstwiese befindet sich in einem ökologischen Programm, wonach es auch um den Schutz von Flora und Fauna geht. Eine wesentliche Auflage, als Voraussetzung der Subventionierung war z. B., dass zum Schutz von Bodenbrütern, die Wiese erst relativ spät, d. h. einige Wochen nach der Grasblüte gemäht werden darf.

Die Anlage von [REDACTED] hat sich in den letzten 20 Jahren zu einer biotopartigen Idylle entwickelt. Neben Bodenbrütern wie den vom Aussterben bedrohten Rebhühnern, nisten teilweise seltene Singvögel in etwa 10 Nistkästen, welche seit Jahren aufgestellt und teilweise mehrfach jährlich belegt sind. Nicht nur Obstbäume und Wiese, sondern auch die Nistkästen, werden mit viel Liebe und Engagement von [REDACTED] gepflegt. Des Weiteren befinden sich auf der Streuobstwiese mehrere Sitzstangen für Greifvögel und seit einigen Jahren ist auch eine Benjeshecke angelegt. Diese Benjeshecke bietet zahlreichen Kleintieren und Insekten Schutz und Wohnraum und ist aus ökologischer Sicht immens wertvoll.


Neben den oben erwähnten Bodenbrütern haben sich dort auch die vom Aussterben bedrohte Feldlerche sowie der Feldsperling sowie weitere Vögel, Säugetiere sowie Eidechsen, Kröten etc. angesiedelt, nämlich Turmfalken, Baumfalken, Wanderfalken, Wiesenweihe, Elstern, verschiedene Rabenvögel wie z. B. Eichelhäher, Greifvögel, wie z. B. Mausebussard, Sperber, roter und schwarzer Milan, Grünspecht, Buntspecht, Schwarzspecht, Kleinspecht, Neuntoter, Gartenschwanz, Blaumeise, Bachstelze, Buchfink, Rotkehlchen, Braunkehlchen, Goldammer, Schleiereule, Waldkauz, Kiebitz, Wiesenpieper, Kuckuck, Steinkauz etc. Darunter befinden sich Vögel, die vom Aussterben bedroht sind und auf der "roten Liste" stehen.

Außerdem gibt es auf der Wiese im Sommer regelmäßig Junghasen und Rehkittze, die Deckung suchen bzw. abgelegt wurden, sogar das kleine Mauswiesel, das große Wiesel (Hermelin), Spitzmaus, Maulwurfe etc. können festgestellt werden.

Es wäre eine ökologisch nicht vertretbare Maßnahme, wenn diese schutzenswerten Anlagen oder Teile davon einem Baugebiet zum Opfer fallen würden.

Dies hat mit anliegend beigefügtem Schreiben vom 01.09.2021 [REDACTED] bestätigt, der aus den dort genannten Gründen zu dem Ergebnis gelangt, dass die Ausweisung des geplanten Baugebietes nachteilige Auswirkungen auf Flora, Fauna, auch der angrenzenden Areale und den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes hatte (**Anlage 2**).

Die Gemeinde hat bereits vor etwa einem Jahr versucht, auch die Streuobstwiese von [REDACTED] ohne jegliche Rücksicht auf Flora und Fauna einem neuen Bebauungsplan zuzuführen, allerdings ohne Erfolg, weil [REDACTED] nicht verkaufsbereit war. Auch unser Mandant hat sich bereits damals gegen eine Vernichtung dieser Anlage gegenüber der Gemeinde ausgesprochen. Mit einer Bebauung dieses biotopähnlichen Areals wären auch die Subventionen vernichtet worden bzw. hätten ihren Zweck verloren.



Nach nunmehr einem weiteren Jahr versuchen Sie jetzt auf dem unmittelbar angrenzenden Planungsgrundstück, das sich die Gemeinde durch Erwerb von einem ehemaligen Gemeinderatsmitglied bzw dessen Familie inzwischen gesichert hat, erneut eine Bebauung durchzusetzen, ohne jegliche Rücksicht auf Notwendigkeit sowie Flora und Fauna

b

Im Plangebiet ist eine hinreichende Wasserversorgung problematisch

Im Bereich Haseltal führen die Bäche ohnehin bereits wenig Wasser, insbesondere wenn an Wochenenden das Wasser zur Versorgung der Bevölkerung nach Schollbrunn gepumpt wird

Der Oberbachlauf von der alten Klargrube bis zum Wald Richtung Hasloch soll verrohrt werden, was einen klaren Verstoß gegen Belange des Umwelt- und Naturschutzes darstellt

4 Keine planungsrechtliche Notwendigkeit § 1 Abs 5, Abs 6 Nr 2, Nr 4 BauGB

Nach der Auslegungshilfe zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung in Bayern vom 07.01.2020, ist bei der Planung neuer Siedlungsflächen zu überprüfen, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der bei der notwendigen Abwägung die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt


Hierbei sind vor einer Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen


Vorrangig zu berücksichtigen sind hierbei


- alle im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die kein Bebauungsplan besteht,
- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- oder untergenutzter Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Sogar Grundstücke mit einer derzeit fehlenden Verfügbarkeit sind hierbei grds zu berücksichtigen, solange die Gemeinde nicht ihre Strategie zur Aktivierung dieser Potentiale dargelegt hat

Vorliegend besteht ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen gänzlich nicht

Es gibt in Schollbrunn mehr als 40 nicht bebaute Wohnbaugrundstücke und nicht unbeachtlichen Leerstand in bereits vorhandenen Wohnimmobilien. Von einem Mangel an Wohn- bzw Wohnbauflächen kann insofern keine Rede sein. Hierzu verweisen wir ebenfalls auf die erwähnte Stellungnahme des 

 vom 01.09.2021, der eine Flächenkarte beigelegt ist (**Anlage 3**)



Betrachtet man die zahlreichen Baulücken, muss man zu dem Schluss kommen, dass der Bedarf für die Neuausweisung weiterer Bauflächen nicht gegeben ist. Es wurden seitens der Gemeinde Schollbrunn keine Bemühungen unternommen diese Baulücken zu schließen wie dies in anderen Gemeinden durch Förderprogramme, Kommunale Immobilienportale, Flächen- und Leerstandserhebungen etc. erfolgt.

Unter diesen Gesichtspunkten kann nicht von einer Alternativbetrachtung und einem bestätigten Bedarf für die Neuausweisung ausgegangen werden.

Außerdem sind hier die voraussichtlichen Kosten für das neue Baugebiet deutlich höher als eine Entwicklung der bereits vorhandenen und bereits erschlossenen Gebiete.

Im nordwestlichen Bereich (Kapellenweg) sowie im 2. Bauabschnitt „Hoffeld“ sind laut Aussage eines ehemaligen Bauhofmitarbeiters bereits Erschließungsvorbereitungen für weitere Wohnbauflächen durchgeführt worden. Die bereits erfolgten Erschließungsvorbereitungen waren dann bei einer Neuausweisung in einem anderen Gebiet überflüssig. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht auf dem zu überplanenden Gebiet landwirtschaftliche Fläche vor. Eine Neuausweisung würde den bereits investierten Kosten für Erschließungsmaßnahmen zuwiderlaufen.

5 Wertminderung, § 1 Abs. 6 Nr. 2, 7 BauGB


Die geplante Ausweisung des Baugebietes stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des vorhandenen Eigentums unseres Mandanten sowie der weiteren Anwohner dar, die auch bei Abwägung der widerstreitenden Interessen gemäß § 1 Abs. 8 BauGB nicht zu rechtfertigen ist.

Das Grundstück unseres Mandanten bzw. weiterer unmittelbarer Nachbarn, befindet sich derzeit in ruhiger Ortsrandlage, durch die Ausweisung des Baugebietes wurde eine erhebliche Wertminderung eintreten.

Ursprünglich hatte das Baugebiet, in dem sich das Domizil unseres Mandanten und weiterer Nachbarn befindet, die Bezeichnung „Südöstliche Ortserweiterung“-Abschlussbebauung. Eben diese Bezeichnung sowie die Zusicherung des damaligen Bürgermeisters, dass es sich hierbei tatsächlich um eine abschließende und nicht erweiterungsfähige Bebauung handelt, waren für den damaligen Kaufentschluss der unmittelbar betroffenen Anlieger ursächlich.

Die hier streitgegenständliche Planung stellt faktisch einen enteignungsgleichen Eingriff dar, der auch bei Abwägung der widerstreitenden Interessen gemäß § 1 Abs. 8 BauGB nicht zu rechtfertigen ist.

Ein Eingriff in die Eigentumsgarantie ist jedes staatliche Verhalten, das die Ausübung der grundrechtlichen Freiheit rechtlich oder tatsächlich unmöglich macht oder erschwert. Der Eingriff in eine als Eigentum geschützte Position durch Beschränkung der Nutzung oder durch den Entzug der Eigentumsposition erfolgt hier durch die Festsetzungen im angegriffenen Bebauungsplan. Die dort enthaltenen Inhalts- und Schrankenbestimmungen unterliegen den Anforderungen des Art. 14 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 GG. Diese halten vorliegend einer Verhältnismäßigkeitsprüfung nicht stand.



Bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums hat der Gesetzgeber Zweck und Funktion der Eigentumsgarantie zu beachten, er genießt keine unbeschränkte Gestaltungsfreiheit (BVerfGE 112, 93, 109 = NJW 2005, 879, 880) Die Bestandsgarantie des Art 14 Abs 1 S 1 GG, der Regelungsauftrag des Art 14 Abs 1 S 2 GG und die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art 14 Abs 2 GG stehen als Vorgaben für den eigentumsbeschränkenden Gesetzgeber in einem unlosbaren Zusammenhang (BVerfGE 50, 290, 340 = NJW 1979, 699, 703) Keiner dieser Faktoren darf über Gebühr verkürzt werden, vielmehr müssen alle zu einem verhältnismäßigen Ausgleich gebracht werden (vgl BVerfGE 115, 97, 114 = NJW 2006, 1191, 1194) Der Gesetzgeber hat insoweit das in Art 14 GG angelegte Spannungsverhältnis problem- und situationsbezogen zu einem interessengerechten Ausgleich zu bringen (BVerfGE 115, 97, 114 = NJW 2006, 1191, 1194)

Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung steht mit der verfassungsrechtlichen Vorstellung eines sozial gebundenen Privateigentums nicht in Einklang (BVerfGE 112, 93, 109 = NJW 2005, 879, 880)

Das Wohl der Allgemeinheit ist dabei nicht nur Grund, sondern auch Grenze für die Beschränkung des Eigentums (BVerfGE 100, 226, 241 = NJW 1999, 2877, 2878) Einschränkungen des Eigentums müssen vom jeweiligen Sachbereich her geboten und auch in ihrer Ausgestaltung sachgerecht sein (BVerfGE 110, 1, 28 = NJW 2004, 2073, 2078) Diese dürfen insbes auch nicht, gemessen am sozialen Bezug und an der sozialen Bedeutung des Eigentumsobjekts sowie im Blick auf den Regelungszweck, zu einer übermäßigen Belastung führen und den Eigentümer unzumutbar treffen (BVerfGE 110, 1, 28 = NJW 2004, 2073, 2078)

Der Gesetzgeber darf bei Bestimmung von Inhalt und Schranken schließlich nicht den Kernbereich der Eigentumsgarantie aushöhlen, insoweit zieht die Eigentumsgarantie als Institutsgarantie der Regelungsbefugnis des Gesetzgebers Schranken

Die Verhältnismäßigkeitsprüfung folgt im Grundsatz den allgemeinen Regeln und erfordert eine Prüfung von Geeignetheit, Erforderlichkeit und Angemessenheit Der Regelungsbefugnis des Gesetzgebers werden dabei vom BVerfG beispielsweise nach der Art und Bedeutung des jeweiligen Eigentumsobjekts unterschiedliche Schranken gezogen

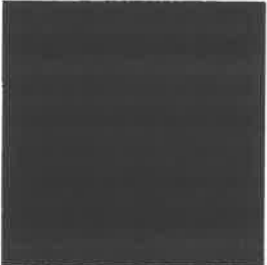
Die hier dargestellten schutzwürdigen Interessen unseres Mandanten und der angrenzenden Anlieger werden bei der hiesigen Planung überhaupt nicht berücksichtigt, weder der Bestandsschutz noch das Interesse an einer Nutzung über den bisherigen Bestand hinaus

Durch die vorliegende Planung werden die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und der Gleichheitsgrundsatz zulasten der hier betroffenen Eigentümer verletzt

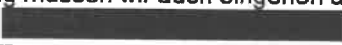

Aus Gründen des Allgemeinwohles ist die hiesige Planung ebenfalls nicht geboten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind schon aus diesem Grund wegen Verstoßes gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz rechtswidrig

Wir werden gegen einen zu fassenden Satzungsbeschluss Normenkontrollklage nach § 47 Abs 1 Nr 1 VwGO erheben



Für den Fall der eintretenden Rechtskraft des Bebauungsplanes kündigen wir außerdem bereits jetzt die Geltendmachung von Amtshaftungsansprüchen aus § 839 BGB in Verbindung mit Art 34 GG sowie Ansprüche aus § 1004 BGB an

In diesem Zusammenhang müssen wir auch eingehen auf eine Befangenheit von Ihnen persönlich, sehr geehrte , zumal nicht von der Hand zu weisen ist, dass Sie als Eigentumern eines angrenzenden Ackers bei einer späteren Erweiterung des Planungsgebietes persönlich profitieren würden und damit ein Motiv hatten die heutigen baulichen Erweiterungen an besagter Stelle voran zu treiben. Wir müssen davon ausgehen, dass schon Ihre Bemühungen, das Grundstück von  für eine Neubebauung zu gewinnen, von diesem Motiv geleitet war, zumal Ihr Acker an die Streuobstwiese unmittelbar angrenzt

II

Bei dieser Gelegenheit haben wir Sie namens unseres Mandanten ebenfalls aufzufordern dem fristgerechten Widerspruch gegen die Aufstellung von Verkehrszeichen Nr 250 gemäß seinem Schreiben vom 24.08.2021 bis spätestens 15.11.2021 durch Herbeiführung des alten Zustandes vor Aufstellung oder eine Ausnahme vom Verbot für Fahrrad- und Rollstuhlfahrer abzuwehren

Sollte dies nicht erfolgen sind wir gehalten ohne weitere Fristsetzung Klage einzureichen

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen

- Vollmacht
- Schreiben vom 01.09.2021
- Flächenkarte