

Zustellung per Boten

Gemeinderat Schollbrunn  
Lengfurter Str. 8  
97892 Kreuzwertheim

26.09.2022

**Bekanntmachung über den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur  
7. Änderung des Flächennutzungsplans/Bebauungsplans „Zur  
Kartause“ in Schollbrunn, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
Hier: Widerspruch und Stellungnahme im Rahmen der Offenlegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Offenlegung im vorbezeichneten Verfahren nehme ich zu dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss Stellung und trage nachstehend meine Einwendungen sowie meinen Widerspruch gegen den von Ihnen aufgestellten B – Plan und zugleich die im Parallelverfahren vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Ich darf Sie bitten meinen Widerspruch und diese Einwendungen, im Abwägungsprozesses zu berücksichtigen und fordere Sie zugleich auf die Verfahren insgesamt einzustellen.

Zur Vermeidung von weiteren Planungs- und sonstigen Kosten, die mit der Bauleitplanung und einer Erschließung verbunden wären, habe ich einen Teil meiner Bedenken bereits mit Schreiben vom 28.07.2021 vorgetragen und außerdem mit anwaltlichem Schreiben der vom 11.10.2021, weitere Einwendungen vortragen lassen. Diese Ihnen bereits vorliegenden Einwendungen bitte ich, wie von Ihnen mit Schreiben vom

23.11.2021 an [REDACTED] avisiert, in den Abwägungsprozess mit einzubeziehen. Die Korrespondenz führen Sie bitte mit mir. Die bereits vorgetragenen Bedenken und Einwendungen präzisieren und ergänze ich nachstehend. Meine Ausführungen beziehen sich auf Ihre Veröffentlichungen, aber auch den Verfahrensablauf an sich. Nur in diesem Zusammenhang können meine Einwendungen und Bedenken sowie mein Widerspruch hinreichend beurteilt und abgewogen werden.

Ich gehe nicht ein auf den bereits vorgetragenen, nur im Gesamtzusammenhang verständlichen Vorwurf der Befangenheit und die Verfolgung von Eigeninteressen der amtierenden 1. Bürgermeisterin Kohlroß, sowie die Rolle, die ein inzwischen ausgeschiedener 2. Bürgermeister gespielt hat. Ebenfalls gehe ich an dieser Stelle nicht ein auf den verletzen Vertrauensschutz der direkten Anrainer des Planungsgrundstückes (Fläche A). Hierzu vorgetragen hat bereits [REDACTED]. Diese Thematik würde Gegenstand eines zivilrechtlichen Parallelverfahrens, sollten Sie meinen Bedenken und Einwendungen nicht Abhilfe verschaffen, das Verfahren nicht einstellen und es damit zwangsläufig nach Rechtskraft eines neuen Bebauungsplanes zu einem Normenkontrollverfahren kommen.

**Einwendungen wegen Verstoß gegen Normen, bei Ausweisung eines neuen Baugebietes im Außenbereich und dem Verdacht grob fahrlässiger, wenn nicht vorsätzlicher Täuschung der Öffentlichkeit**

Die Anforderungen an die zu erfüllenden Voraussetzungen bei Schaffung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Außenbereich, ergeben sich u.a. aus den Vorschriften des **Bayerischen Landesplanungsgesetzes** und des **Landesentwicklungsprogramms Bayern**. Ein aus den Normen dieser Rechtsgrundlagen abzuleitender Grundsatz ist neben einem Bedarfsnachweis, die „**Innenentwicklung vor der Außenentwicklung**“. Dies bedeutet, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich, zunächst **sämtliche Potentiale der Innenentwicklung** genutzt werden müssen. Die von Ihnen angeführten

Gründe zur Vernachlässigung der Entwicklung von Potentialen im Innenbereich, sind weder valide, noch ausreichend, was ich wie folgt begründe. Sie verstoßen zudem gegen die **„Auslegungshilfe Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“**, Stand 07. Januar 2020, auch hier gegen das, in der Auslegungshilfe explizit formulierte Ziel auf S. 1, **„Innenentwicklung vor Außenentwicklung.....“**

Gegenüber der Presse und damit der Öffentlichkeit haben Sie behauptet, es gäbe in Schollbrunn innerörtliche Potentiale in Form von 22 Baulücken und zehn Leerständen (Artikel in der Wertheimer Zeitung/Main Echo vom 20. Mai 2022). Diese Behauptung wiederholen Sie in der Anlage I zum Bauleitplanverfahren. Dies entspricht nicht den Tatsachen und ist eine Irreführung, wenn nicht Täuschung. Sie haben entgegen den Vorschriften, in Ihre Betrachtung nicht oder nur sehr unvollständig einbezogen:

- Im Flächennutzungsplan im Innenbereich dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
- Sämtliche unbebauten Flächen , für die Baurecht besteht.
- Sämtliche Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.
- Sämtliche Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, und untergenutzter Gebäude.
- Sämtliche Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Sie haben es versäumt, eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie zu entwickeln und darzulegen. Das angeblich regelmäßige schriftliche Kontaktieren sämtlicher Grundstückseigentümer vorbenannter Potentialflächen, wird bestritten und erfolgte, wenn überhaupt,

unvollständig und keineswegs regelmäßig.

Die innerörtlichen Potentiale bereits vorhandener Bauflächen, ohne Berücksichtigung der Leerstände und ohne Berücksichtigung von Bauerwartungsland, ergeben sich aus einer Plananlage, die dem Ihnen vorliegenden Schreiben der [REDACTED] vom 11.10.2022 beigelegt war. Daraus ergeben sich insgesamt **mehr als 70 Möglichkeiten neuer Bebauungen oder baulicher Erweiterungen in Schollbrunn**. Diese Potentialreserven waren Ihnen rechtzeitig bekannt. Sie haben sie vorsätzlich nur sehr unvollständig dargestellt.

Hinzu kommen erhebliche Potentiale aus vorhandenem Bauerwartungsland im Innenbereich von Schollbrunn, in den Bereichen C und B. Die in Ihrer Anlage I aufgeführten Gründe der Vernachlässigung einer vorrangigen Entwicklung dieser Bereiche sind falsch und unhaltbar.

Auf S. 11 von Anlage I schreiben Sie, dass eine Verkaufsbereitschaft im Bereich B geprüft wurde, aber zu gering sei, im Bereich C wurde eine Verkaufsbereitschaft erst gar nicht überprüft. Im Bereich B haben Sie angeblich zwar Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern geführt mit dem Ziel, diese Flächen selbst zu erwerben, dabei aber einen völlig unrealistischen Quadratmeterpreis von € 8.- aufgerufen. Außer der Unterbreitung Ihrer Preisvorstellungen, haben keineswegs, wie von Ihnen behauptet, Verhandlungen stattgefunden. Damit musste der ganz offensichtlich von Ihnen gewollte Misserfolg Ihrer Kaufbemühungen von Anfang an feststehen. Auf Basis dieser völlig unangemessenen Preisvorstellungen, haben die Grundstückseigentümer verständlicherweise einen Verkauf abgelehnt. Die Unangemessenheit Ihrer Preisgebote ergibt sich aus den für derartige Flächen an vergleichbarer Stelle im Bereich Main – Spessart deutlich höheren Preisen, was über Sachverständigengutachten ggf. nachgewiesen würde. Sie ergibt sich aber auch aus der Tatsache, dass Sie für das Planungsgrundstück (Bereich A) einen Quadratmeterpreis gezahlt haben, der **mindestens 50%, wenn nicht mehr**, über dem von Ihnen gebotenen

Preis für Bauerwartungsland lag, zumal es sich beim Erwerb des Planungsgrundstückes überwiegend um Grünland/landwirtschaftliche Fläche und eben nicht Bauland handelte. Der tatsächliche, für das Planungsgebiet gezahlte Kaufpreis, wurde seitens der Gemeinde bisher nicht offengelegt. Es wird allerdings kolportiert, dass er in einem Bereich zwischen € 12 und € 20 lag. Eine Offenlegung würde spätestens in gerichtlichen Auseinandersetzungen zu erfolgen haben, wenn meiner Forderung auf Verfahrenseinstellung nicht Folge geleistet würde.

Es muss zum tieferen Verständnis der Unangemessenheit Ihrer Preisgebote an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass Sie [REDACTED] für seine ökologisch wertvolle, der Fläche A benachbarten Streuobstwiese, im gleichen zeitlichen Zusammenhang mit den Preisgeboten für das Bauerwartungsland, einen **Quadratmeterpreis von € 20,-** geboten haben. Dabei war Ihnen bekannt, dass auf der Streuobstwiese ca. 100 hoch subventionierte Apfelbäume stehen, es sich um eine biotopähnliche Anlage handelt und die Streuobstwiese nicht Bauerwartungsland ist, wohlwissend, dass bei einer Entwicklung dieses Areals immense Kosten für Ersatzanpflanzungen bzw. Ausgleichsflächen entstehen würden. Sie haben in den Verhandlungen mit [REDACTED] auch zum Ausdruck gebracht, dass eine Weiterverfolgung der Verhandlungen über das Bauerwartungsland (Bereich B) abhängig sei, auch von seiner Verkaufsbereitschaft. Es ist sehr verwunderlich, dass Sie für diese Streuobstwiese einen mehr als doppelt so hohen Preis geboten haben als für das Bauerwartungsland. Es war Ihnen auch bekannt, dass bei der Vernichtung einer derart großen Streuobstwiese auch hohe Subventionen vernichtet worden wären, die im Zusammenhang mit der Anpflanzung der Obstbäume gewährt wurden, mithin eine Quadratmeterbelastung eines Vielfachen der für das Bauerwartungsland gebotenen € 8,-/qm zu erwarten waren. Auch eine Verknüpfung Ihrer Erwerbsbereitschaft mit dem Erfolg der Verhandlungen mit [REDACTED] ist illegitim.

Die Unangemessenheit Ihrer Preisangebote für das Bauerwartungsland, die Sie auch nicht bereit waren nachzubessern, ergibt sich auch aus der Tatsache, dass die Grundstückseigentümer des Bauerwartungslandes bereits vor etwa 40 Jahren im Rahmen einer von der Gemeinde initiierten Flurbereinigung, durch den Tausch von landwirtschaftlicher Fläche im Verhältnis 1 : 8 in den Genuss von Bauerwartungsland gekommen sind. Die Gemeinde hat demnach über einen Zeitraum von 40 Jahren (!) Pachteinahmen auf den getauschten Flächen erzielt. Auch unter Berücksichtigung dieser Erträge, ist ein Gebot von € 8.- für Bauerwartungsland unangemessen und nicht ansatzweise zu rechtfertigen. Rein rechnerisch, dies hat der Grundstückseigentümer, [REDACTED], auf der Bürgerversammlung am 01. Juni 2022 vorgetragen, würde sich ein geldwerter Vorteil der Gemeinde für die eingetauschten Flächen ergeben, der sich wie folgt ermittelt: 8 - fache Abgabe von landw. Fläche, multipliziert mit € 12.-/qm als angenommenem Preis für das mit den abgegebenen Flächen vergleichbare Planungsgrundstück, (Fläche A) ergibt € 96.-/qm. Ich ergänze: Bei einem angenommenen Kaufpreis von € 20.-/qm ergäbe sich sogar ein Vorteil in Höhe € 160.- /qm und zwar ohne Berücksichtigung der über 40 Jahre vereinnahmten Pachten, denen erzielte Pachterträge von einem Achtel auf den Flächen des Bauerwartungslandes entgegen zu rechnen wären. Deshalb kann der Rückschluss gezogen werden, dass Ihre gesamte Strategie darauf abzielte, die Grundlage dafür zu schaffen, dass Sie eine Entwicklung von Bauland im Außenbereich rechtfertigen wollen -..... „ **die Grundstückseigentümer wollten schlicht nicht verkaufen**“..... Es kann nicht sein, dass Sie mit dieser Strategie durchkommen und dafür werde ich alle Rechtsmittel nutzen.

An dieser Stelle zeigt sich die Absurdität Ihrer Vorgehensweise auch insofern, als dass die Gemeinde vor 40 Jahren beim Tausch von Flächen im Zusammenhang mit einer Flurbereinigung, zwar das Vertrauen geschaffen hat, dass das Bauerwartungsland einmal zu Bauland wird.

Dieses Vertrauen haben Sie aber massiv verletzt durch einen Beschluss des Gemeinderates, wonach aus Bauerwartungsland nur dann Bauland werden kann, wenn die Gemeinde zu mindestens 75% Eigentümer des Bauerwartungslandes wird. Dieser Beschluss wird ggf. verfassungsrechtlich zu überprüfen sein. Jedenfalls benachteiligt er die Eigentümer des Bauerwartungslandes, verletzt erheblich das dem Gemeinderat entgegengebrachte Vertrauen und ist darüber hinaus nach meiner Beurteilung zumindest unfair, wenn nicht unanständig. Ihre Begründungen für diesen Beschluss sind unhaltbar, weil Sie unterstellen, dass nur die Gemeinde in der Lage sei Bauland zu fairen Preisen zur Verfügung zu stellen. Diese Begründung führen Sie ad absurdum, durch die Vernachlässigung von Erschließungs- und sonstigen Kosten die auf der Fläche A entstehen würden, im Vergleich zu den Kosten auf anderen Flächen. Es drängt sich die Vermutung auf, dass es neben privaten Motiven der Bürgermeisterin insbesondere um die Generierung eines Projektentwicklergewinns der Gemeinde geht, den Sie z.B. Eigentümern privater Grundstücke, die nicht Projektentwickler oder Bauträger sind, verwehren wollen. Weitere Ausführungen dazu finden sie unten.

Eine Erweiterung des Baugebietes „Im Hoffeld“ (Bereich C), mithin eine natürliche Erweiterung des bestehenden Neubaugebietes, sei nach Aussagen der [REDACTED], städtebaulich durchaus akzeptabel, aber dennoch ausgeschieden, weil angeblich der Wasserdruck dort, für die Versorgung neuer Wohnhäuser nicht ausreicht. So beschreiben Sie dies auch in Ihrer Anlage I. Ein Gutachten dazu haben Sie nicht eingeholt. Wenn dies tatsächlich der Fall wäre, was bestritten wird und im Streitfall mit Sachverständigengutachten widerlegt würde, könnte das Problem technisch mit vertretbarem Aufwand gelöst werden. Eine Kostenermittlung durch die Gemeinde ist nach Ihren Aussagen auf der Bürgerversammlung nicht erfolgt. Entsprechende offizielle Anfragen auf der letzten Bürgerversammlung, des Schollbrunner Bürgers, [REDACTED], zur Höhe der Kosten einer Druckerhöhungsan-

lage, zu den Erschließungskosten auf den Flächen A, B und C und den Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, sind bis heute nicht beantwortet worden, obwohl Sie dies zugesagt hatten.

Gemäß Anlage I wurde die Verkaufsbereitschaft für die Fläche C noch nicht einmal geprüft. Mir ist bekannt, dass eine Verkaufsbereitschaft durchaus hätte verhandelt werden können, wenn Sie einen angemessenen Preis geboten hätten. Sämtliche von Ihnen aufgeführten sonstigen Gründe gegen eine Beplanung der Fläche C werden insgesamt bestritten und werden, was die materiell rechtlichen Aspekte anbelangt ggf. gutachterlich widerlegt.

Sie haben es mit vorbezeichnetem Verhalten und all Ihren Argumentationen, auch in den Anlagen zum Bauleitplanverfahren, geradezu darauf angelegt, die innerörtlichen Flächen B und C und alle weiteren Möglichkeiten als alternative Planungsflächen auszuschließen. Und dass es sich, wie Sie in Anlage I zusammenfassen, bei der Fläche A um jene mit den geringsten Restriktionen handelt, basiert auf Ihrem Wunschdenken, aber keineswegs den Fakten. Bei der Fläche A handelt es sich um ein relativ steil abfallendes Grundstück, was die Bau- und Erschließungskosten im Vergleich zu den Alternativflächen deutlich erhöht. Sie beschreiben selbst, dass Stützmauern erforderlich werden. Bei der Fläche A müssen alte Obstbäume verpflanzt werden und Fledermausfamilien verlören ihre Behausungen, wenn die lapidar beschriebene Umsiedlung nicht gelingt, wofür es gute Gründe gibt.

### **Naturschutzrechtliche Einwendungen**

Der im Zusammenhang mit der Schaffung eines neuen Baugebietes vorgenommene erhebliche Eingriff in Flora und Fauna auf Fläche A, ist



im Zusammenhang mit der bereits angesprochenen Verletzung des Prinzips „Innen- vor Außenentwicklung“ nicht nur rechtswidrig, sondern darüber hinaus unangemessen und unverhältnismäßig, solange es im Innenbereich von Schollbrunn vorhandene Wohn- und Entwicklungspotentiale gibt. Bei Aktivierung dieser Potentiale gäbe es so gut wie keinen Eingriff in Flora und Fauna. Bei einer Entwicklung von vorhandenem Bauerwartungsland in den Bereichen Hoffeld Nord (Fläche C) sowie Zur Kartause Süd (Bereich B) würden die Eingriffe in die Natur deutlich geringer ausfallen. Die Unangemessenheit ergibt sich insbesondere aus der Vernichtung einer ökologisch sehr wertvollen Magerwiese, sowie wertvollem altem Obstbaumbestand in welchem sich Fledermausfamilien angesiedelt haben (siehe hierzu auch Gutachten des [REDACTED]). Außerdem würde die zusammenhängende ökologische Struktur mit der angrenzenden Streuobstwiese des [REDACTED] massiv beeinträchtigt werden. Diese Struktur hat sich in vielen Jahren zu einer biotopartigen Einheit entwickelt. Auch mit den aus dem B-Plan Entwurf ersichtlichen Bepflanzungsmaßnahmen, würde keine adäquate Abhilfe geschaffen werden. Neuanpflanzungen würden in unmittelbarer Nähe von neu entstehenden Häusern und Begegnungsplätzen für Einwohner, nur einen optischen Effekt haben, allerdings wegen der Nähe zu Menschen und Straßenverkehr, kein Ersatz sein für vernichteten Wohnraum von Kleintieren und Insekten und die Vertreibung in unmittelbarer Nähe fotografiertes Rebhuhnketten forcieren.

#### **Einwendungen wegen höherer Bau- und Erschließungskosten sowie fehlender Gegenüberstellung der Kosten in den Bereichen A,B,C.**

Die Gemeinde gibt vor, mit ihrer Entwicklungsmaßnahme die Grundlage dafür zu schaffen, dass junge Schollbrunner Bürger kostengünstig Grundstücke erwerben können. Neben den späteren Baukosten, gehören auch die Erschließungskosten zu den letztendlich über die Verkaufspreise von den Erwerbern zu tragenden Kosten. Unabhängig

von den bereits vorgetragenen Aspekten, ist es nicht nachvollziehbar weshalb die Gemeinde nicht schon im Vorfeld die in den Bereichen A,B,C entstehenden Erschließungskosten kalkuliert und miteinander verglichen hat. Im Ergebnis hätte der Gemeinderat erkennen müssen, dass nicht nur die Erschließungskosten, sondern auch die Baukosten auf der Fläche A höher sein werden, da es sich beim Planungsgrundstück um abschüssiges Gelände handelt, das partiell abgestützt werden müsste. Bei den heute inflationären Preisentwicklungen, eine für junge Familien kaum zumutbare Mehrbelastung. Mithin ein Widerspruch hinsichtlich des von Ihnen formulierten Postulates, dafür sorgen zu wollen, dass erschwingliches Bauland entsteht.

Würde die Gemeinde in die Entwicklung des Bauerwartungslandes (Bereich B) auch die sich anbietenden Grundstücke zwischen dem Sportplatzweg bis hin zu den „Geißengärten“ mit einbeziehen, entstünde ein weiterer Erschließungskosten- und Potentialvorteil. Weshalb die Miteinbeziehung dieser Grundstücke nicht in Erwägung gezogen wurde, bleibt Ihr Geheimnis.

Die Gesamtkosten werden auch erheblich belastet durch zu schaffende Ausgleichsflächen, Ersatzanpflanzungen, Baumverpflanzungen, Umsiedlungsversuche der Fledermauskolonien, Abstützungsmaßnahmen wegen des Geländegefälles u.ä. In der letzten Gemeinderatssitzung am 11.05.2022 sprachen Sie, Frau Bürgermeisterin, von Ausgleichsflächen für das Planungsgebiet von 6.000 qm. In der Bürgerversammlung bezifferten Sie diese auf 3.000 qm. Was stimmt nun? Auch auf die diesbezügliche Nachfrage des Bürgers [REDACTED], konnten Sie in der Bürgerversammlung nicht antworten und liefern auch in Ihren Anlagen zum Bauleitplanverfahren keine Erklärung. Auch hier wird Ihre Strategie wieder deutlich, die Bürger mit falschen Informationen zu versorgen um Ihre Konzentration auf die Fläche A zu rechtfertigen.

Und letztlich ist Ihre Aussage, mit der Entwicklungsmaßnahme im

Bereich A kostengünstige Grundstücke für Schollbrunner Bürger zu schaffen, eine nicht haltbare Farce. Im Baugebiet Hoffeld hat die Gemeinde eine große Zahl von Baugrundstücken an Fremde, also nicht Schollbrunner Bürger verkauft, insbesondere was die Veräußerungen in den letzten Jahren anbelangt. Wäre Ihnen tatsächlich daran gelegen gewesen, für Schollbrunner Bürger kostengünstige Grundstücke zu entwickeln, hätten Sie diese Baugrundstücke auch für Schollbrunner Bürger vorbehalten müssen.

### Einwendungen wegen „selbstgemachter Gesetze“

In Ergänzung zu meinen obigen Ausführungen, betreffend diese Thematik, kann festgestellt werden, dass Sie sich sich unter Anderem mit der Verwerfung einer Entwicklung der beschriebenen Baupotentiale auf einen Gemeinderatsbeschluss beziehen, wonach nur Flächen zu entwickeln seien, welche sich mit einem Anteil von mindestens 75% in Gemeindeeigentum befinden. Wie bereits ausgeführt, ist dieser Beschluss wahrscheinlich verfassungswidrig. Rechtswidrig ist auf alle Fälle, den **Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung** mit diesem Beschluss zu **konterkarieren**. Die Einhaltung der diesbezüglichen einschlägigen Normen aus den zuvor zitierten Rechtsgrundlagen kann keineswegs ausgehebelt werden durch Regeln, welche sich der Gemeinderat selbst gegeben hat. Gelingt es der Gemeinde nicht, Entwicklungsgrundstücke innerorts zu erwerben, kann sie deshalb nicht die Entwicklung im Außenbereich beschließen. Sie kann beim Nachweis von entsprechendem Bedarf nur die Innenpotentiale entwickeln, auch wenn sie nicht im Eigentum der Gemeinde stehen. Mit der Entwicklung von Innenpotentialen im Eigentum von Bürgern, kann keineswegs ausgeschlossen werden, dass bestehende Nachfrage befriedigt werden kann. Die bei mehreren Gelegenheiten aufgestellte Behauptung der Gemeinde, alles was sich in privater Hand befände sei der Spekulation ausgesetzt, ist eine unhaltbare, die Grundstückseigentümer diskriminierende und letztendlich diese benachteiligende Behauptung.

Es gibt regelmäßig Grundstückseigentümer, die bereit sind Baugrund zu veräußern, wenn Marktpreise zustande kommen. Da wir nicht in einer sozialistischen Planwirtschaft leben, wo Gemeinden oder der Staat die Marktpreise zu bestimmen haben, ist der Spekulationsvorwurf nicht legitim.

### **Einwendungen wegen nicht hinreichendem Nachweis des Bedarfs an weiteren Bauflächen in Schollbrunn**

Nach den zitierten Gesetzesgrundlagen ist ein Baubedarf in der Region und vorrangig in Schollbrunn nachzuweisen. Ein Nachweis unter Beachtung der Priorität für Schollbrunn, wurde nicht hinreichend erbracht. Die Einwohnerzahl in Schollbrunn ist seit Jahren rückläufig. Vom 31.12.2016 bis Ende 2021 ist nach den mir, Ihre Veröffentlichungen ergänzende Unterlagen ([www.orte-in-deutschland.de/23930-einwohnerentwicklung-von-schollbrunn-spessart.html](http://www.orte-in-deutschland.de/23930-einwohnerentwicklung-von-schollbrunn-spessart.html)) die Einwohnerzahl in Schollbrunn um 71 Personen gesunken. All diese Menschen haben in Schollbrunn gewohnt und deren Wohnungen/Häuser wurden seither nicht beseitigt. Ein Leerstandsflächenmanagement gibt es nicht, bzw. erfüllt nicht die gesetzlichen Anforderungen. Dazu habe ich oben bereits ausgeführt. Auch der Hinweis auf Baugrundstücke auf Ihrer webpage war weitestgehend unvollständig und lückenhaft.

Selbst in der Bürgerversammlung haben Sie anhand einer Statistik aufgezeigt, dass das Durchschnittsalter in Schollbrunn in den letzten Jahren gestiegen ist. Die Tendenzen zeigen hier nach oben, wobei der Trend hinsichtlich der Einwohnerzahlen nach unten zeigt.

Ihre Behauptung in Anlage I zum Bauleitplanverfahren, wonach es im

Bereich Hoffeld keine Grundstücke mehr gibt, ist falsch und hat sich (Stand heute) überholt. Damit ist auch Ihre Bedarfsermittlung falsch.

Im Übrigen interpretieren Sie in Ihrem Nachweis des Wohnflächenbedarfs sämtliche Zahlen und Statistiken falsch, um Ihre Entwicklungsmaßnahme im Bereich A zu rechtfertigen. Ihre Prognoserechnungen werden einer gerichtlichen Überprüfung, sollte dies erforderlich werden, nicht standhalten. Der Trend der Bevölkerungsvorausberechnung (Graph auf S. 4 des Nachweispapiers zum Wohnflächenbedarf) zeigt eindeutig nach unten (blauer und grüner Kurvenverlauf). Der für Schollbrunn prognostizierte rote Kurvenverlauf basiert, wie Sie selbst im 2. Absatz auf S. 4 schreiben, auf einer „**noch nicht bestätigten**“ Fortschreibung der Einwohnerstatistik seitens der Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim, deren stv. Geschäftsführerin zugleich die 1. Bürgermeisterin der Gemeinde Schollbrunn ist. Auch hier ein eindeutiger Hinweis für eine nicht valide Statistik, wie Sie Ihren Vorstellungen und Wünschen entspricht.

Auch der Trend im Graph auf S. 5 „natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz“, zeigt eindeutig nach unten. Dennoch versuchen Sie daraus Argumente für Ihr Vorhaben abzuleiten. Auch hier wieder Aussagen, die einer Belastung nicht standhalten können, weil sie der Realität nicht entsprechen.

Selbst der Graph auf S. 6 spricht eindeutig gegen Ihr Planungskonzept. Wenn der verfügbare Wohnungsbestand wächst und die Einwohnerzahl sinkt, ist daraus bei logischer Betrachtungsweise kein weiterer Wohnflächenbedarf ableitbar. Und dennoch interpretieren Sie auch diese Statistik mit reinen Annahmen zu Ihren Gunsten.

Und schließlich der Graph über die Entwicklung der Belegungsdichte der Wohnungen in Schollbrunn auf S. 7. Auch diese Kurve spricht ganz

eindeutig gegen weiteren Wohnbedarf! Damit führen Sie die Zahlen in der Tabelle auf S. 7 ad absurdum.

Die Abbildung auf S. 8 über die „bestehenden Potenziale Wohnungsbau.....“ ist unvollständig und lückenhaft, damit unbrauchbar.

Der Satz im letzten Absatz auf S. 8 „...in der Regel nur zu einem geringen Anteil verfügbar, da sie sich im Privateigentum befinden.....“ ist der Ausdruck eines falschen Verständnisses Ihrer Entwicklungspolitik. Nochmals: Wir befinden uns nicht in einer sozialistischen Planwirtschaft.

Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der tatsächlich vorhandenen Flächenpotenziale von den dem ermittelten Wohnflächenbedarf. Weder die tatsächlichen Potentiale wurden richtig ermittelt, noch ist der Nachweis des ermittelten Wohnbedarfs richtig. Ergo ist ein Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen nicht erbracht, womit eine weitere wesentliche Grundlage für Ihr Planungsvorhaben fehlt.

### **Einwendungen wegen Änderung des Flächennutzungsplans**

In der Bürgerversammlung haben Sie vorgetragen, dass es sich bei dem Planungsgrundstück im Flächennutzungsplan um eine Fläche für Wohngrundstücke handelt. Hier müsse jetzt lediglich noch Baurecht geschaffen werden. Sie haben in der Bürgerversammlung verschwiegen, dass Sie erst am 18. Mai 2022 einen Beschluss über eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst haben um das Areal formell zur Wohnbaufläche umzuwidmen, das zuvor als Landwirtschaftsfläche und mit einem geringen Teil als Mischgebiet ausgewiesen war. Die Änderung des FNP ist stets ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft nach § 6 Abs. 1 BauGB. Sie

haben verschwiegen, dass dieser Beschluss im unmittelbaren Zusammenhang mit dem B – Plan Aufstellungsbeschluss, erst 14 Tage vor der Bürgerversammlung gefasst wurde und versucht den Anschein zu erwecken, dass es sich nicht um ein neues Baugebiet im Außenbereich handelt. Es drängt sich auch hier der Verdacht der vorsätzlichen Täuschung auf.

Den letzten Aufstellungsbeschluss zum B - Plan haben Sie gefasst, nachdem Sie einen Beschluss im vereinfachten Schnellverfahren, bei dem nicht alle Träger öffentlicher Belange zu involvieren waren, zurück genommen haben, nachdem ich im Vorfeld Einwendungen vorgebracht hatte. Damit haben Sie Ihre ursprüngliche Absicht dokumentiert im Schnellverfahren im Außenbereich Baurecht **durchzuboxen** in der Hoffnung, dass sich keine Widerstände auftun.

### Einwendungen wegen Problematik Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in Schollbrunn erfolgt über eine Quelle im Haseltal und wird von dort in eine Station oberhalb des Dorfes in unmittelbarer Nähe zum Bereich C gepumpt. Von dort erfolgt die Verteilung. Aufgrund gesunkenen Wasserspiegels in den vergangenen Jahren, insbesondere in Trockenperioden, ist eine vollumfängliche Wasserversorgung dann nicht mehr zu gewährleisten, wenn weitere Abnahmestellen durch die Errichtung neuer Gebäude entstehen. Insbesondere nach Ausschöpfung der vorhandenen Baureserven und Entwicklung sämtlicher Potentiale im Innenbereich, würde sich das Versorgungsproblem immens verschärfen, sodass sich eine Ausweitung des Dorfes im derzeitigen Außenbereich, auch aus diesem Grund verbietet. Die Wasserknappheit ist schon heute besonders deutlich spürbar im Bereich der an verschiedene Wasserquellen im Haseltal angeschlossenen Mühlen und im Bereich Hasloch, wo ebenfalls die Versorgung über Quellen im Haseltal erfolgt. Ich verweise in diesem Zusammenhang auch auf einen Artikel im Main - Echo vom 14. Juni

2022, S. 19: „**Stromerzeugung speziell im Sommer ein Problem**“. Diese Problematik wurde von der Gemeinde bisher nicht oder nicht ausreichend untersucht, geschweige denn wurden Lösungsmöglichkeiten vorgestellt. Die Problematik ist bisher auch nicht ins Kalkül gezogen worden bei den Aktivitäten, das Dorf im Außenbereich zu erweitern.

#### **Einwendungen, weil Grundstückeigentümern von Baulandreserven im Innenbereich eine Bebauung nicht auferlegt wurde**

Die Gemeinde ist berechtigt, bei dem Nachweis knapper Wohnflächen im Innenbereich, den Eigentümern von Baugrundstücken und Baulücken eine rechtlich zulässige Bebauung aufzuerlegen. Dies ist bisher nicht ansatzweise erfolgt. Daraus ist zu schließen, dass der Gemeinderat nicht davon überzeugt ist, dass Wohnungsknappheit besteht. Derartige Auflagen wären zu erteilen, bevor im Außenbereich Natur vernichtet wird um neues Bauland zu schaffen.

#### **Einwendungen wegen Verschandelung der Dorfsilhouette**

Eine Bebauung des Planungsgrundstückes würde aus städtebaulicher Sicht die Dorfsilhouette unangemessen und negativ beeinträchtigen. Im Streitfall würde dies ggf. von einem gerichtlich bestellten Sachverständigen zu bestätigen sein.



### Zusammenfassung meiner Einwendungen und Bedenken

- Verstoß gegen das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.
- Fehlerhafte und unvollständige Erhebung der Innenpotentiale.
- Verdacht der Täuschung der Öffentlichkeit durch falsche Daten hinsichtlich der Innenpotentiale.
- Fehlende Strategie zur Umsetzung von Innenpotentialen.
- Unvollständiges und mangelhaftes Leerstandsflächenmanagement.
- Nicht erbrachter Nachweis weiteren Wohnflächenbedarfs.
- Keine Verhandlungen mit privaten Grundstückseigentümern.
- Nicht oder nicht nachvollziehbare Preisgebote für Bauerwartungsland in privater Hand.
- Keine Gegenüberstellung der voraussichtlichen Erschließungskosten in den Bereichen A,B,C.

- Keine Gegenüberstellung von voraussichtlichen Erschließungskosten auf nicht in Erwägung gezogenen Potentialreserveflächen.
- Keine Kostenermittlung für eine Druckerhöhungsanlage im Bereich C.
- Kein Gutachten und keine Untersuchung über eine Lösung des angeblichen Wasserdruckproblems im Bereich C.
- Unangemessenheit und Rechtswidrigkeit der Vernichtung von Flora und Fauna im Bereich A, insbesondere im Vergleich mit anderen Arealen und in Bezug auf die Verletzung des Prinzips „Innen vor Außen“.
- Ökologische Unwirksamkeit von Ersatzanpflanzungen auf Fläche A.
- Falschaussage hinsichtlich der Verfügbarkeit von weiteren Baugrundstücken im Bereich Neubaugebiet Hoffeld (Stand heute).
- Widerspruch: Schaffung von neuem Wohnraum für Schollbrunner Bürger versus Verkauf von vielen Grundstücken im Neubaugebiet Hoffeld an Auswärtige.

- Missbräuchliche Anwendung eines Gemeinderatsbeschlusses (75% - Erwerb durch Gemeinde), insbesondere der Versuch damit das Prinzip „Innen vor Außen“ auszuhebeln und den Vertrauensschutz von privaten Eigentümern von Bauerwartungsland zu untergraben.
- Versäumnis der Auferlegung einer Wohnbauverpflichtung im Innenbereich, bei Nachweis fehlender Wohnbauflächen.
- Verschandelung der Dorfsilhouette.
- Vertreibung nachgewiesener Rebhuhnketten in unmittelbarer Nachbarschaft.

### Fazit

Bei objektiver Abwägung meiner vorgetragenen Einwendungen sollten Sie zu dem Ergebnis kommen, dass alle weiteren Aktivitäten hinsichtlich der Entwicklung eines neuen Baugebietes im Außenbereich einzustellen sind um sich, entsprechenden Bedarf belastbar nachgewiesen, der Entwicklungspotentiale im Innenbereich anzunehmen.

Sollten Sie im Abwägungsprozess zu einem anderen Ergebnis kommen und nicht Abhilfe schaffen, erwäge ich die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens. Hierzu steht mir ab Rechtskraft eines neuen Bebauungsplanes eine Frist von 12 Monaten zu. Gehen Sie bitte auch davon aus, dass ich den Instanzenweg ausnutzen werde. Sollten Sie vor Abschluss der Gerichtsverfahren weitere Kosten verursachen, mit Erschließungsmaßnahmen beginnen, Grundstücke verkaufen oder

Einzelbaugenehmigungen erteilen, hätte dies Konsequenzen zur Folge, auf die ich an dieser Stelle nicht näher eingehen will.

Abschließend darf ich meine Verwunderung darüber zum Ausdruck bringen, dass Sie, Frau Bürgermeisterin, bzw. Vertreter des Gemeinderates, zu keinem Zeitpunkt das Gespräch mit mir oder jenen Bürgern gesucht haben, deren Interessen mit Ihren Maßnahmen tangiert werden und sämtliche Schreiben bisher fachlich unbeantwortet geblieben sind.

Mit freundlichen Grüßen

