

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

des Gemeinderates Schollbrunn

Sitzung vom: 10.07.2024

Die Sitzung war öffentlich.

TOP 3

**7. Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan "Zur Kartause";
Behandlung der Anregungen und Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sach- und Rechtslage:

Der Gemeinderat Schollbrunn hat in seiner Sitzung am 18.05.2022 sowohl den Vorentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans als auch den Vorentwurf des Bebauungsplans „Zur Kartause“ gebilligt.

Daraufhin erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange, worauf mittels Bekanntmachungen vom 12.08.2022 aufmerksam gemacht wurde.

In heutiger Sitzung wird das beauftragte Planungsbüro [REDACTED] aus [REDACTED] die eingegangenen Anmerkungen und Einwendungen aus der Trägerbeteiligung vorstellen.

Weiterhin wird Frau Rechtsanwältin [REDACTED] von der Rechtsanwaltskanzlei [REDACTED] und Kollegen aus Würzburg auf die Anmerkungen und Einwendungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit eingehen.

Ebenso ist Landschaftsarchitekt [REDACTED] anwesend um auf die Anmerkungen und Einwendungen hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Belange einzugehen.

1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Am Aufstellungsverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 16.08.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis 30.09.2022 beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Main-Spessart, Karlstadt
- Staatliches Gesundheitsamt Karlstadt, Karlstadt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Kreisbrandrat, Karlstadt

- Landratsamt Main-Spessart, Abfallwirtschaft, Karlstadt
- Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld, Marktheidenfeld
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Schweinfurt
- Gemeinde Altenbuch, Stadtprozelten
- Gemeinde Bischbrunn
- Gemeinde Esselbach
- Gemeinde Hasloch, Kreuzwertheim
- Markt Kreuzwertheim
- Stadt Marktheidenfeld

Im Nachgang wurden am Aufstellungsverfahren folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit mail vom 21.10.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Frist bis 21.11.2022 beteiligt:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landesjagdverband e.V.
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz
- Kreisheimatpfleger [REDACTED]
- Landesamt für Denkmalpflege, München

Keine Äußerung innerhalb der gesetzten Frist (30.09.2022):

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und machten von ihrem Recht, sich zur Planung zu äußern keinen Gebrauch, so dass davon ausgegangen werden kann, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der jeweiligen Institution nicht berührt werden:

- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- Gemeinde Hasloch, Kreuzwertheim
- Markt Kreuzwertheim
- Stadt Marktheidenfeld
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (Frist bis 21.11.2022)
- Landesjagdverband e.V. (Frist bis 21.11.2022)
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz (Frist bis 21.11.2022)
- Kreisheimatpfleger [REDACTED] (Frist bis 21.11.2022)

Keine Anregungen und Hinweise:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt und äußerten sich einverstanden mit der Planung bzw. nahmen die Planung ohne Anregungen und Hinweise zur Kenntnis, so dass davon ausgegangen werden kann, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der jeweiligen Institution nicht berührt werden:

- Gemeinde Altenbuch, vom 29.09.2022
- Gemeinde Esselbach, vom 31.08.2022
- Gemeinde Bischbrunn, vom 31.08.2022
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg, mail vom 15.09.2023

Anregungen und Hinweise:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise vorgebracht:

1. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
2. Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
3. Landratsamt Main-Spessart, Karlstadt
4. Staatliches Gesundheitsamt Karlstadt, Karlstadt
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
6. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
7. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
8. Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld, Marktheidenfeld
9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Schweinfurt
10. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
11. Landesamt für Denkmalpflege, München

Zusammenfassung der eingegangenen Hinweise, Anregungen, Informationen

Anregung	Abwägung
1. Regierung von Unterfranken, vom 19.09.2022	
<p>Zur 7. Änderung FNP und Bebauungsplan „Zur Kartause:</p> <p><i>Die Gemeinde Schollbrunn beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Auf der Gesamtfläche des Geltungsbereichs von ca. 0,9 ha sind 9 Bauplätze mit je etwa 1,5 Wohneinheiten vorgesehen.</i></p> <p><i>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in Ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):</i></p> <p><i>Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 LEP, B II 3.2 RP2 und Art. 6 Abs. 2</i></p>	<p><u>Beschluss:</u></p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.</i></p> <p><i>Auch ist nach Ziel 1.2.1 LEP der demografische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Die Siedlungsentwicklung ist daher auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen.</i></p> <p><i>Vor diesem Hintergrund ist hinsichtlich des Baulandbedarfs Folgendes festzustellen:</i></p> <p><i>Die Unterlagen zu den o.g. Bauleitplanentwürfen enthalten das fachlich gut aufbereitete Dokument „Nachweis des Bauflächenbedarfs“. Der Bedarf für die Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird darin detailliert und nachvollziehbar dargelegt. Begrüßt wird, dass die Gemeinde Schollbrunn im Besitz der Flächen ist, so dass die Baugrundstücke im Sinne des Flächensparens (vgl. Ziel 3.1 LEP) auch für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen. Der Bedarf wird zudem gestützt durch die leicht positive Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Schollbrunn.</i></p> <p><i>Positiv hervorzuheben ist außerdem die detaillierte Auseinandersetzung mit den bestehenden Potentialflächen für Wohnen im FNP sowie der geplanten Wohnbaufläche. Das Ergebnis der Alternativenprüfung ist nachvollziehbar. Allerdings sollte – wie bereits in der Prüfung aufgezeigt – die anstehende FNP-Änderung auch dazu genutzt werden, bereits im FNP ausgewiesene Wohnbauflächen bei fehlender Eignung entsprechend zurückzunehmen.</i></p> <p><i>Im Ergebnis werden aus landesplanerischer Sicht Einwendungen nicht erhoben.</i></p> <p><i>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Regierung von Unterfranken der „Nachweis des Bauflächenbedarfs“ fachlich gut aufbereitet ist und begrüßt wird, dass die Flächen im Eigentum der Gemeinde Schollbrunn liegen, um sicherzustellen, dass die Flächen für eine kurzfristige Bebauung verfügbar sind.</p> <p>In Abstimmung mit dem LRA Main-Spessart erfolgte zum Entwurf des Bebauungsplans eine Überarbeitung des Bedarfsnachweises mit erneuter Befragung der Eigentümer.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan – insbesondere bei fehlender Eignung – entsprechend zurückgenommen werden sollten. Im Rahmen der 7. Änderung des FNP wird eine ca. 1,37 ha große Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan entnommen und nunmehr als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich um eine bereits als Biotop kartierte Fläche im Nordwesten des Gemeindegebietes. Die Neuausweisung der Wohnbaufläche im Rahmen des Bebauungsplans „Zur Kartause“ beträgt ca. 0,55 ha.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung ergeht.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 9</p> <p>Ja-Stimmen: 9</p> <p>Nein-Stimmen: 0</p> <p>Persönlich beteiligt: 0</p>

Anregung	Abwägung
2. Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt, vom 20.09.2022	
<p>Zur 7. Änderung FNP und Bebauungsplan „Zur Kartause“:</p> <p><i>Die Gemeinde Schollbrunn beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Auf der Gesamtfäche des Geltungsbereichs von ca. 0,9 ha sind 9 Bauplätze mit je etwa 1,5 Wohneinheiten vorgesehen.</i></p> <p><i>Die Prüfung nach regionalplanerischen Gesichtspunkten gemäß Bayerischem Landesplanungsgesetz (BayLplG), Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Würzburg (RP2) hat folgendes ergeben:</i></p> <p><i>Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 LEP, B II 3.2 RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen. Auch ist nach Ziel 1.2.1 LEP der demografische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Die Siedlungsentwicklung ist daher auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen.</i></p> <p><i>Vor diesem Hintergrund ist hinsichtlich des Baulandbedarfs Folgendes festzustellen:</i></p> <p><i>Der Bedarf für die Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird in den Unterlagen detailliert und nachvollziehbar dargelegt. Begrüßt wird, dass die Gemeinde Schollbrunn im Besitz der Flächen ist, so dass die Baugrundstücke im Sinne des Flächensparens (vgl. Ziel 3.1 LEP) auch für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen. Der Bedarf wird zudem gestützt durch die leicht positive Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Schollbrunn.</i></p> <p><i>Positiv hervorzuheben ist außerdem die detaillierte Auseinandersetzung mit den bestehenden Potentialflächen für Wohnen im</i></p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht Regionalen Planungsverbandes der „Nachweis des Bauflächenbedarfs“ fachlich gut aufbereitet ist und begrüßt wird, dass die Flächen im Eigentum der Gemeinde Schollbrunn liegen, um sicherzustellen, dass die Flächen für eine kurzfristige Bebauung verfügbar sind.</p> <p>Im Rahmen der 7. Änderung des FNP wird eine ca. 1,37 ha große Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan entnommen und nunmehr als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich um eine bereits als Biotop kartierte Fläche im Nordwesten des Gemeindegebietes. Die Neuausweisung der Wohnbaufläche im Rahmen des Bebauungsplans „Zur Kartause“ beträgt ca. 0,55 ha.</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>FNP sowie der geplanten Wohnbaufläche. Das Ergebnis der Alternativenprüfung ist nachvollziehbar. Allerdings sollte – wie bereits in der Prüfung aufgezeigt – die anstehende FNP-Änderung auch dazu genutzt werden, bereits im FNP ausgewiesene Wohnbauflächen bei fehlender Eignung entsprechend zurückzunehmen.</i></p> <p><i>Im Ergebnis werden aus regionalplanerischer Sicht Einwendungen nicht erhoben.</i></p>	<p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 9</p> <p>Ja-Stimmen: 9</p> <p>Nein-Stimmen: 0</p> <p>Persönlich beteiligt: 0</p>
<p>3. Landratsamt Main-Spessart, vom 05.10.2022</p>	
<p><u>Zur 7. Änderung Flächennutzungsplan</u></p> <p><i>Das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung (Stand: 18.05.2022) wie folgt Stellung:</i></p> <p><u>Bauleitplanung:</u></p> <p><i>Zunächst fällt auf, dass die Gemeinde Schollbrunn bei ihrer Fachbehördenbeteiligung keine einzigen Träger öffentlicher Belange aus dem Kreis der Umweltverbände mit aufgenommen hat. Der Verfahrensschritt wurde daher nicht korrekt absolviert. Da keiner, also weder der Bund Naturschutz noch sonst ein geeigneter Umweltverband beteiligt wurde, empfehlen wir dringend, dies nachzuholen, da der Verfahrensschritt fehlerhaft durchgeführt wurde. Auf die Klagemöglichkeit, die all diese Verbände rechtswirksam haben, weisen wir gerne an dieser Stelle hin. Anbei die vollständige, vom Ministerium veröffentlichte Liste, die auch bereits letztes Jahr bei der Bauamtsleitertagung mitgeteilt wurde:</i></p> <p><i>Im Bereich Umweltschutz berechnigte Verbände:</i></p> <p>Gemäß § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) iVm. § 63 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anerkannte, in Bayern landesweit tätige Naturschutzvereinigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) 	<p><u>Beschluss:</u></p> <p><u>Zur 7. Änderung Flächennutzungsplan</u></p> <p><u>Zu Bauleitplanung:</u></p> <p>Die Beteiligung des Bund Naturschutz in Bayern, des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern und des Landesjagdverbandes Bayern wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits nachgeholt, um auch diese Stellungnahmen frühzeitig in die Planung einbinden zu können.</p> <p>Der Bund Naturschutz hat sich im Rahmen der Beteiligung geäußert.</p>

Anregung	Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Deutscher Alpenverein e.V.</i> - <i>Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.</i> - <i>Landesfischereiverband Bayern e.V.</i> - <i>Landesjagdverband Bayern e.V.</i> - <i>Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V.</i> - <i>Schutzgemeinschaft Deutscher Wald</i> - <i>Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.</i> - <i>Verein zum Schutz der Bergwelt</i> - <i>Wanderverband Bayern</i> - <i>Verein Wildes Bayern e. V. – Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern</i> <p><i>Die Klageausschlusswirkung greift daher nicht, da die möglicherweise betroffenen Verbände nicht informiert wurden.</i></p> <p><i>Der Argumentation des Wohnbauflächenbedarfs kann nicht gefolgt werden. So wird auf Seite 8 ausgeführt, dass das Baugebiet Hoffeld vollständig bebaut sei. In der gemeindlichen Immobilienbörse wird aktuell ein Grundstück in der südlichen Reihe des Baugebietes angeboten. Auch neben diesem Grundstück ist westlich noch eine Fläche unbebaut. Auch im Bebauungsplan Ortsrand Bebauung Nordost finden sich 6 bzw. 7 Flächen, die noch nicht bebaut sind.</i></p> <p><i>Weitere Grundstücke sind zuhauf frei (südöstliche Ortsrandbebauung). Nördlich des Gebietes „Südöstliche Ortsrandbebauung“ sind einige Wohnbaugrundstücke frei, die die Lücke zum Ort schließen. Auch diese sind sehr viel besser für eine Nachverdichtung geeignet als die Ausweisung weiter in den Außenbereich hinein.</i></p> <p><i>Darüber hinaus besteht jederzeit für die Gemeinde die Möglichkeit, die bisher bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, aber noch nicht mit Bebauungsplan umgesetzten Planungen westlich des Bebauungsplanes „Südöstliche Ortserweiterung“ bzw. 1.Änderung der</i></p>	<p><u>Nachweis Wohnbauflächenbedarf</u></p> <p>Der Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Main-Spessart überarbeitet (Besprechung am 18.10.2023 im LRA Main-Spessart).</p> <p>Die benannten Grundstücke am Hoffeld sind mittlerweile verkauft.</p> <p>Anfang 2023 wurden die Eigentümer von Baulücken und Leerständen durch die Gemeinde erneut angeschrieben. Keiner der Eigentümer hat seine Bereitschaft geäußert, sein Grundstück zu bebauen oder zu veräußern. Bei vielen Leerständen handelt es sich um Bestandsgebäude, die aktuell saniert und anschließend wieder genutzt werden.</p> <p>Eine Prüfung der weiteren, kleineren Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan wurde im Bedarfsnachweis ergänzt. Eine Bebauung dieser Flächen ist nicht bzw. aktuell nicht umsetzbar oder wäre durch das Erfordernis einer einseitigen Erschließung unwirtschaftlich.</p> <p>Im Rahmen der 7. Änderung des FNP wird eine ca. 1,37 ha große Wohnbaufläche aus</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>„Südöstlichen Ortserweiterung – Abschlussbebauung“ umzusetzen.</i></p> <p><i>Die jetzt vorgesehene Erweiterung der Wohnbauflächen kann daher u.E. nur stattfinden, wenn die Gemeinde an anderer Stelle vorgesehene M- bzw. W-Flächen an anderer Stelle aus der Flächennutzungsplanung herausnimmt und wieder als Flächen für die Landwirtschaft vorsieht.</i></p> <p><i>Bei der Prüfung der alternativen Standorte fehlten hier auch einige Flächen, die im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als MD im Südosten vorgesehen waren, aber hier in der Alternativenprüfung keine Berücksichtigung fanden, gleichwohl sie mit einfacher Überplanung zur berücksichtigen gewesen wären. Dies gilt auch für die Flächen südwestlich der Kirche/des Friedhofes neben der Feuerwehrhausplanung (auch, wenn hier die Sportplatznutzung sicher immissionsschutzrechtlich Grenzen setzt).</i></p> <p><i>Handwerklich wird darauf hingewiesen, dass die Straßen bei der Flächennutzungsplanung durchaus mit dargestellt werden können.</i></p> <p><u>Städtebau:</u></p> <p><i>Es wurden keine Einwände vorgetragen.</i></p> <p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p><i>Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:</i></p> <p><i>Gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Kartause“ mit Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am südlichen Ortsrand von Schollbrunn bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.</i></p>	<p>dem Flächennutzungsplan entnommen und nunmehr als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich um eine bereits als Biotop kartierte Fläche im Nordwesten des Gemeindegebietes. Die Neuausweisung der Wohnbaufläche im Rahmen des Bebauungsplans „Zur Kartause“ beträgt ca. 0,55 ha.</p> <p>Die 7. Änderung des FNP basiert auf der Plandarstellung des rechtswirksamen FNP, in diesem sind bestehende Straßen weiß dargestellt, Straßen in geplanten Bauflächen jedoch nicht. Darum wird auch in der 7. Änderung des FNP darauf verzichtet, die geplante Erschließungsstraße darzustellen.</p> <p><u>Zu Städtebau:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die 7. Änderung des FNP vorgetragen wurden.</p> <p><u>Zu Immissionsschutz:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des SG Immissionsschutz gegen die 7. Änderung des FNP (und die Aufstellung des Bebauungsplans) keine Einwände erhoben werden.</p> <p><u>Zu Wasserrecht / Bodenschutz:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der 7. Änderung des FNP aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht Einverständnis besteht.</p>

Anregung	Abwägung
<p><u>Wasserrecht/Bodenschutz:</u></p> <p>Mit der 7. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes besteht aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.</p> <p><u>Naturschutz:</u></p> <p>Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird hiermit zur 7. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Schollbrunn zur Schaffung von Wohnfläche „Zur Kartause“ - inkl. Begründung mit Umweltbericht - Stellung genommen.</p> <p>Parallel dazu wird zum Bebauungsplan (- Vorentwurf) „Zur Kartause“ mit integriertem Grünordnungsplan [A – Begründung zur Bebauungsplanänderung, B – Grünordnung, C – Besonderer Artenschutz, D – Umweltbericht] Stellung genommen.</p> <p>Das Gebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am südlichen Rand des Siedlungsgebietes der Gemeinde Schollbrunn und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 419 Gmk. Schollbrunn. Die Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 0,81 ha. und umfasst weitestgehend den Geltungsbereich des zur Aufstellung geplanten Bebauungsplanes „Zur Kartause“ der Gemeinde Schollbrunn. Es wird beabsichtigt die Änderungsfläche im FNP künftig als Wohnbaufläche (W) darzustellen. Von der Änderung sind ca. 0,26 ha als „Mischgebiet“ (MI) und ca. 0,55 als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellte Flächen betroffen.</p> <p>Zu den in der Begründung mit Umweltbericht (Vorentwurf – 18.05.22) zur beabsichtigten 7. Änderung des Flächennutzungsplans aufgeführten Inhalten, gibt es seitens der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Einwände, wobei ohne entsprechenden Umweltbericht nicht abschließend Stellung genommen werden kann.</p> <p><u>Zum Bebauungsplan „Zur Kartause:</u></p> <p>Das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung (Stand: 18.05.2022) wie folgt Stellung:</p>	<p><u>Zu Naturschutz:</u></p> <p>Der Umweltbericht wird - wie in der Begründung beschrieben - zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans nachgereicht.</p> <p><u>Zum Bebauungsplan „Zur Kartause“</u></p> <p><u>Zu Bauleitplanung:</u></p> <p>Es handelt sich beim vorliegenden Geltungsbereich um ein einziges Grundstück (Fl.Nr. 419). Dieses liegt im Eigentum der Gemeinde Schollbrunn. Bevor Baugrundstücke veräußert werden, erfolgt eine Aufteilung der Grundstücke durch die Gemeinde. Das angesprochene Grundstück stößt gemäß Entwurf auf einer Breite von 3,50 m an die öffentliche Erschließung, so dass eine Zufahrt zum Grundstück gegeben ist. In diesem Bereich können auch die Ver-</p>

Anregung	Abwägung
<p><u>Bauleitplanung:</u></p> <p><i>Aus Sicht der Bauleitplanung ist zunächst zu bemerken, dass das unmittelbar an die Flnr. 360/1 südöstlich angrenzende geplante Anwesen nicht erschlossen ist bzw. dessen Erschließung der endgültigen Grundstücksaufteilung der Privateigentümer überlassen bleiben soll. Es gilt hier im Entwurf als nicht erschlossen. Dies ist in der Planung zu ändern, der Zugang und die Leitungsführung muss bereits jetzt eindeutig geklärt sein.</i></p> <p><i>In der Begründung ist dem Bebauungsplan die gleiche Argumentation wie dem Flächennutzungsplan entgegenzuhalten: Der Bedarfsnachweis auf Seiten 5 und 6 genügt in keinster Weise den Anforderungen, die von Seiten des Bundesgesetzgebers an die Neuausweisung von Bauleitplänen gestellt werden. Wir verweisen auch hier auf das Schreiben des StMB vom 24.01.2020 zum Thema mit der Auslegungshilfe vom 07.01.2020. Dies ist sauber zu prüfen und an der jüngsten Bauleitplanung der Gemeinde Schollbrunn, die ja nur 2 Jahre zurückliegt, zu messen. Die vorgelegte Ermittlung der Alternativflächen sehen wir schon als problematisch an.</i></p> <p><i>In diesem Zusammenhang wird auch auf das</i></p>	<p>und Versorgungsleitungen untergebracht werden. Zur Verdeutlichung wird im Entwurf des Bebauungsplans eine „private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater Wohnweg“ festgesetzt, um die Erschließung zu sichern.</p> <p><u>Nachweis Wohnbauflächenbedarf</u></p> <p>Der Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Main-Spessart überarbeitet (Besprechung am 18.10.2023 im LRA Main-Spessart).</p> <p>Anfang 2023 wurden die Eigentümer von Baulücken und Leerständen durch die Gemeinde erneut angeschrieben. Keiner der Eigentümer hat seine Bereitschaft geäußert, sein Grundstück zu bebauen oder zu veräußern. Bei vielen Leerständen handelt es sich um Bestandsgebäude, die saniert und anschließend wieder genutzt werden.</p> <p>Eine Prüfung der weiteren, kleineren Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan wurde im Bedarfsnachweis ergänzt. Eine Bebauung dieser Flächen ist nicht bzw. aktuell nicht umsetzbar oder wäre durch das Erfordernis einer einseitigen Erschließung unwirtschaftlich.</p> <p>Im Rahmen der 7. Änderung des FNP wird zudem eine ca. 1,37 ha große Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan entnommen und nunmehr als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich um eine bereits als Biotop kartierte Fläche im Nordwesten des Gemeindegebietes. Die Neuausweisung der Wohnbaufläche im Rahmen des Bebauungsplans „Zur Kartause“ beträgt ca. 0,55 ha.</p> <p>Der Hinweis auf die recht großen Grundstücke mit 600 m² wird zur Kenntnis genommen. Für die geplanten Bauplätze südlich der Erschließungsstraße werden mit dem Entwurf Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, so dass eine stärkere Verdichtung möglich wird, zudem kann die Baufläche auch in 4 Grundstücke aufgeteilt werden mit Baugrundstücken von jeweils ca. 480 m², was als zeichnerischer Hinweis in den Entwurf aufgenommen wird. Mit dem Entwurf des Bebauungsplans wird in Abstimmung mit dem Landratsamt auf eine Begrenzung auf 2 Wohneinheiten je</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>bei den o.g. Erwägungen mit einzubeziehende Konzept des Flächensparens hingewiesen – dies findet sich bei den doch recht großen Grundstücken – im Schnitt über 600m² - als zu wenig gewürdigt an. Es sollte überdacht werden, ob nicht hier eine flächensparendere Überplanung denkbar wäre.</i></p> <p><i>Bei der Festsetzung der Dächer für die Nebenanlagen stellt sich die Frage nach dem städtebaulichen Erscheinungsbild. Oftmals wollen Bauherren ihre Dachflächen über den Garagen entsprechend dem Hauptgebäude gestalten, was hier nicht möglich ist, wenn Planer oder Bauherren die Formulierung zu „Dächern aller Nebengebäude“ (was eigentlich nur Anlagen nach § 14 BauNVO sind, aber oftmals nicht von Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sauber abgegrenzt wird, wie auch hier unzutreffend in der Begründung auf S. 12). Wir bitten hier im Satzungstext um entsprechende Klarstellung und ggf. Abgrenzung, ob von dieser geplanten Festsetzung auch Garagen betroffen sein sollen. Wenn ja, dann bitte entsprechend den Text erweitern („einschließlich Garagen und Carports“).</i></p> <p><u>Städtebau:</u></p> <p>- Begründung 4 Bebauungskonzept wird erwähnt, dass sich die neue Planung</p>	<p>Wohngebäude verzichtet. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass die Grundstücke in Hanglage liegen und die neue Bebauung in die topographische Situation eingebunden werden soll. Da das Gelände insbesondere zu den angrenzenden Grundstücken über Böschungen im Verhältnis 1:2 angeglichen werden soll und auch innerhalb des Grundstückes die Höhenunterschiede möglichst landschaftsverträglich abgefangen werden sollen, sollte dem Bauherren ein räumlicher Spielraum zugestanden werden.</p> <p>Die Festsetzung Ziffer 5 wird wie folgt geändert:</p> <p><i>„Für Garagen, Carports und Nebengebäude ab 6 m² sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Diese Dächer sind ab einer Grundfläche von 12 m² zu begrünen. Zusätzlich sind für Garagen und Carports Satteldächer in der Neigung und Eindeckung des Hauptgebäudes zulässig.“</i></p> <p>Die Begrifflichkeit „Garagen, Carports und Nebengebäude“ wird entsprechend in der Begründung, S. 12 geändert.</p> <p><u>Zu Städtebau:</u></p> <p>- Zu Begründung 4)</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine örtliche Bauvorschrift. Die Gemeinde möchte für die Bauvorhaben eine möglichst flexible Gestaltung im Rahmen der getroffenen Festsetzungen (Geschossigkeit, maximale Firsthöhe, symmetrische Satteldächer) offenhalten, weshalb die Festsetzungen zu Dachneigung und Firsthöhe unverändert bleiben.</p> <p>- Zu Begründung 5)</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>harmonisch in die traditionelle Bebauung einfügen soll. Um dies zu erzielen, sollte die Geschossigkeit und die gewählte Dachneigung für den exakten Bereich festgelegt werden. Ansonsten könnte im Extremfall ein ständiger Wechsel der Dachneigung und der damit verbundenen Wandhöhe ein unruhiges Bild entstehen lassen. Dies wird durch eine fehlende Festlegung der Firstrichtung nochmals verstärkt.</i></p> <p>- <i>Begründung 5 Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird erwähnt, dass die Durchgrünung auch durch die Begrünung der Nebengebäude unter Ziffer 11+12 sichergestellt wird. Diese Punkte liegen nicht vor. Es wird lediglich unter Punkt 6.5 zur Begründung eine Dachbegrünung empfohlen. Dies sollte durch eine klare Festsetzung geändert werden.</i></p> <p>- <i>Der Punkt Versickerung vor Ort; textlicher Hinweis Nr. 2 wäre ebenfalls weiter zu erläutern, um einen Umwelteffekt zu erzielen. Es wird unter Punkt 6.5 zur Begründung nur die Möglichkeit der Versickerung auf dem Grundstück textlich erwähnt ohne konkrete Vorgaben bzw. Auflagen. Ebenso verhält es sich bei dem Punkt Zisternen. Es wird beschrieben, dass die Zisterne im Kaufvertrag privatrechtlich vereinbart werden kann. Es ist zu konkretisieren, ob Zisternen verbindlich zu errichten sind. In diesem Fall ist es im B-Plan textlich klarzustellen und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz.</i></p>	<p>Die Festsetzung Ziffer 5 zur Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird wie folgt geändert:</p> <p><i>„Für Garagen und Carports und Nebengebäude ab 6 m² sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Diese Dächer sind ab einer Grundfläche von 12 m² zu begrünen. Zusätzlich sind für Garagen und Carports Satteldächer in der Neigung und Eindeckung des Hauptgebäudes zulässig.“</i></p> <p>Die Festsetzung einer Versickerung ist nur bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit des Bodens möglich. Bei den anstehenden Böden (stark lehmiger Sand) ist davon auszugehen, dass eine Versickerung nur bedingt möglich ist. Daher wird eine Absicherung durch ein Bodengutachten durchgeführt, es liegt jedoch aktuell noch keines vor. Deshalb erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers in das Regenrückhaltebecken. Der bestehende Hinweis wird wie folgt angepasst: <i>„Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Gemäß § 55 WHG wird anfallendes Niederschlagswasser getrennt von häuslichem Schmutzwasser beseitigt...“</i></p> <p>Brauchwasserzisternen haben keinen Einfluss auf das Gebiet selbst, sie reduzieren den Trinkwasserverbrauch der Gesamtgemeinde. Daher wird der textliche Hinweis, dass Zisternen empfohlen werden, beibehalten.</p> <p>Die Gemeinde möchte jedoch keine verbindlichen Vorgaben im B-Plan treffen, dies wäre ohnehin Gegenstand des Kaufvertrages und nicht der B-Plan-Festsetzungen.</p> <p>- Zu Begründung 6.2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um eine örtliche</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Begründung 6.2 die Art der Begrenzung der Gebäudehöhe steht im Widerspruch zu Punkt 4 des Bebauungskonzeptes. Aufgrund einer fehlenden Differenzierung der einzelnen Baufelder in einzelne Gebiete mit klaren Festsetzungen kann ein unregelmäßiges Bild am Ortsrand entstehen. Hohe Häuser mit flacher Dachneigung können unregelmäßig neben eingeschossigen Häusern mit flacher oder auch steiler Dachneigung platziert werden. In der Begründung wird explizit auf die exponierte Lage hingewiesen. Es sollte eine Unterteilung in mindestens zwei Bereiche stattfinden. Das neu entstehende Wohngebiet wurde nicht ortsrundabrundend eingefügt und ist durch seine frei liegende Position exponiert. Aus diesem Grund ist eine klare Ordnung zielführend. Wir schlagen vor, den unteren Bereich im fränkischen Stil auszuführen, siehe Systemzeichnung zur Begründung und eine klare Festlegung der Dachneigung (Satteldach DN 40-45°, 1 VG + DG mit einer max. Wandhöhe). Der Bereich oberhalb der neuen Erschließungsstraße (Satteldach 20-25°, 2VG).</i></p> <p>- <i>Begründung 6.3 Bauweise und überbaubare Flächen zu den Grundstückspartellen, es soll die Ausrichtung und Lage zur energetischen Optimierung relativ frei wählbar sein, steht im Widerspruch zu Punkt 4. Durch die fehlende Ordnung fügt sich die neue Bebauung nicht harmonisch in das bestehende Ortsbild ein. Die Häuser können ohne städtebauliche Ordnung platziert werden. Dies wird durch das fehlende klare Bild des Baufensters weiterhin begünstigt. Die Baufenster sollten klare Formen haben, damit keine Schrägstellung der Gebäude oder Häuser mit außergewöhnlichen Bauformen begünstigt werden. Das neu entstehende Wohngebiet wurde nicht ortsrundabrundend eingefügt und ist durch seine frei liegende Position exponiert. Aus</i></p>	<p>Bauvorschrift. Die Gemeinde möchte für die Bauvorhaben eine möglichst flexible Gestaltung im Rahmen der getroffenen Festsetzungen (Geschossigkeit, maximale Firsthöhe, symmetrische Satteldächer) offenhalten, weshalb die Festsetzungen zu Firsthöhe und Dachneigung unverändert bleiben.</p> <p>- Zu Begründung 6.3)</p> <p>Der Anregung, die Baufenster zu minimieren, die Gebäudestellung und die Firstrichtung festzusetzen wird nicht gefolgt. Aufgrund des nach Osten abfallenden Geländes sowie die Lage der Erschließung im Baugebiet sollen sich die Gebäude in erster Linie in das anstehende Gelände einpassen, um unnötige Bodenbewegungen zu vermeiden.</p> <p>Die Nutzung solarer Strahlungsenergie liegt im Interesse der Eigentümer und ist ab 2025 gemäß Art. 44a BayBO vorgegeben. Nach Stand der Technik muss eine Dachfläche nicht mehr direkt nach Süden ausgerichtet sein, um einen Stromertrag zu generieren.</p> <p>- Zu Begründung 6.4)</p> <p>Gemäß Ziffer 4.1 ist festgesetzt: „Gegenüber den Nachbargrundstücken und zur Landschaft bzw. zum</p>

Anregung	Abwägung
<p>diesem Grund ist eine klare Ordnung zielführend und steht nicht im Widerspruch zur energetischen Nutzung der Dachflächen. Die Firstrichtung sollte zur Sicherung der Ordnung/Struktur in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>- Begründung 6.4 Geländeänderungen, Stützmauern, Geländeabfangungen wird betont, dass keine hohen Stützmauern an den Grundstücksgrenzen errichtet werden sollen. Aufgrund einer möglichen Abgrabung und Aufschüttung von bis zu 1,50 m könnte jedoch diese Fehlentwicklung entstehen. Dies ist ein starker Eingriff in die vorhandene Topographie. Von Auffüllungen bis zu 1,50 m sollte abgesehen werden, damit die Wohneinheiten nicht auf einem Sockel errichtet werden. Ansonsten könnte im Extremfall ein Flurstück 1.50m auffüllen, der Nachbarflur gräbt ab und es entstünde ein Höhenunterschied von 3,00 m. Ein Bezug auf die Erschließungsstraße würde idealerweise zu einer einheitlichen Höhenentwicklung im Straßenzug führen. Zur Erläuterung sind Schnittzeichnungen notwendig.</p> <p>- Begründung 6.6 Gestaltungsfestsetzung Dachform und Dachdeckung. Um den ökologischen Gedanken zu stärken, sollte von Walmdächern abgesehen werden. Die Errichtung von Satteldächern ist im Hinblick auf Solarthermie und Photovoltaik die ideale Dachform und regionaltypisch. Es bietet sich weiterhin eine Ost-West-Ausrichtung an. Walmdächer bieten aufgrund des Zuschnitts nur kleine Flächen zur Belegung mit Solar- bzw. PV-Anlagen. Weiterhin sollte die Dachfarbe zur Harmonisierung des Erscheinungsbildes in einer Farbpalette gewählt werden. Werden die Dächer mit PV- bzw.</p>	<p>Regenrückhaltebecken sind Auffüllungen und Abgrabungen stets mit Böschungen abzufangen.“ Die Böschungen sind gemäß der Festsetzung im Verhältnis 1:2 auszubilden, so dass hier eine harmonische Einbindung vorgegeben ist. Die Zulässigkeit der Abgrabungen und Auffüllungen dient der Einbindung der Wohnnutzung ins Gelände, so dass beispielsweise eine ebenerdige Terrasse direkt am Haus errichtet werden kann.</p> <p>Auf einen Bezug auf die Erschließungsstraße wird verzichtet, da z.B. für das geplante Grundstück in 2. Reihe (angebunden über einen privaten Wohnweg) eine Höheneinstellung in Bezug auf die öffentliche Erschließungsstraße nicht sinnvoll möglich ist. Die Festsetzung der Firsthöhen bezieht sich auf das vorhandene natürliche Gelände, wodurch eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleistet wird.</p> <p>- Zu Begründung 6.6)</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, im Entwurf zum Bebauungsplan werden ausschließlich symmetrische Satteldächer für die Hauptgebäude zugelassen, um bessere Voraussetzungen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie zu schaffen.</p> <p>Dem Vorschlag einer Ost-West-Ausrichtung wird nicht gefolgt, da die Gebäude sich – um möglichst wenig in die vorhandene Topographie eingreifen zu müssen – an die Hangsituation anpassen sollen.</p> <p>Dem Vorschlag der Begrenzung der Dachfarben auf grau wird ebenfalls nicht gefolgt. Im angrenzenden Wohngebiet werden ebenfalls rote und graue Dacheindeckungen verwendet. Eine Notwendigkeit zur Einschränkung wird nicht gesehen.</p> <p>Dem Hinweis zur Farbgestaltung wird gefolgt, die Festsetzung zur Farbgestaltung der Fassaden wird wie folgt konkretisiert: „Als Fassadenfarben sind erdfarbene,</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Solarthermie belegt, bietet sich die Farbreihe grau bis anthrazit an und ist aktuell zeitgemäß.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Begründung 6.6 Fassadengestaltung möchte eine grelle Farbgestaltung der Fassaden vermeiden. Dieser Punkt ist zu konkretisieren bzw. muss festgesetzt werden. In der Begründung wird von möglicher Gestaltung gesprochen.</i> - <i>Begründung 6.8 Gestaltung unbebauter Flächen hat zum Ziel Schottergärten zu unterbinden, die Formulierung ist entsprechend zu konkretisieren.</i> - <i>Zeichnerische Festsetzungen, es ist das Symbol für das Leitungsrecht in die Legende mit aufzunehmen.</i> - <i>Textliche Festsetzungen zu 6.2 Dachgestaltung: Es wird erwähnt, dass Dachaufbauten zulässig sind. Es sollte die Größe, der Abstand zu Traufe und First konkretisiert werden, um städtebaulichen Mißständen vorzubeugen.</i> <p><u>Immissionsschutz:</u></p>	<p><i>gedeckte Töne, abgetöntes Weiß oder Grautöne zu verwenden.“</i></p> <p>Zu Begründung 6.8)</p> <p>„Schottergärten“ – sind durch Festsetzung Ziffer 9: „Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe und der Verwendung als „mineralische Muldschicht“ nicht zulässig.“ konkret ausgeschlossen. In der Begründung wird erläutert, warum dies so ist.</p> <p>Zu zeichnerische Festsetzungen</p> <p>Das Symbol für das Leitungsrecht wird in der Zeichenerklärung ergänzt.</p> <p>Zu Textliche Festsetzungen</p> <p>- Zu 6.2 Dachgestaltung)</p> <p>Die Zulässigkeit von Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) wird mit Ergänzung der Festsetzung Ziffer 6 wie folgt festgesetzt:</p> <p>„Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Gebäudeseite darf 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 3,00 m (Außenmaß der Seitenwände). Der Mindestabstand der Dachgauben und Dachliegefenster beträgt: untereinander 1,20 m, zum Ortgang 2,00 m und zum First 0,50 m.“</p> <p><u>Zu Immissionsschutz:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des SG Immissionsschutz gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände erhoben werden.</p>

Anregung	Abwägung
<p>Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Kartause“ mit Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am südlichen Ortsrand von Schollbrunn bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><u>Wasserrecht/Bodenschutz:</u></p> <p>Zur geplanten Aufstellung des o.g. Bebauungsplans wird aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Wasserrecht:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes und außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Entsprechend der Planung ist vorgesehen, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern, was den rechtlichen Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG entspricht. Das Niederschlagswasser soll über ein Regenrückhaltebecken in einen Graben im Osten des Geltungsbereiches eingeleitet werden. Die Einleitung in den Graben stellt eine Gewässerbenutzung dar, die der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf (§§ 8, 9, 10 und 12 WHG). Die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Beginn der Benutzung unter Beifügung prüffähiger Unterlagen beim Landratsamt Main-Spessart zu beantragen.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung in Nr. 11 besteht kein Einverständnis. Beim Regenrückhaltebecken handelt es sich um eine technische Anlage für die Abwasserbeseitigung. Bei der Errichtung und dem Betrieb der Anlage sind die Vorgaben der entsprechenden DWA-Arbeits- und Merkblätter zu beachten, insbesondere ist eine Bepflanzung mit Gehölzen nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind die dort angesprochenen Mulden (Vertiefungen) unterhalb der Ablaufhöhe.</p>	<p><u>Zu Wasserrecht / Bodenschutz:</u></p> <p><u>Zu Wasserrecht:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig zu beantragen ist. Die Antragsunterlagen werden vorbereitet.</p> <p>Zu textliche Festsetzung Ziffer 11:</p> <p>Die technische und rechtliche Funktionsfähigkeit des RRB wird weder durch die festgesetzten Sohlvertiefungen, noch durch artenreiche Ansaaten oder festgesetzte Anpflanzungen am Rand <u>außerhalb</u> des Einstau- und Dammbereichs (s. zeichnerische Festsetzungen) bei ordnungsgemäßem Unterhalt beeinträchtigt.</p> <p>Die Festsetzungen werden daher beibehalten.</p> <p>zu textlicher Hinweis Nr. 2:</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, der textliche Hinweis wird wie folgt geändert: „Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Gemäß § 55 WHG wird anfallendes Niederschlagswasser getrennt von häuslichem Schmutzwasser beseitigt, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Ferner weisen wir darauf hin, dass es sich entgegen der Formulierung in Ziffer 2 der textlichen Hinweise nicht um eine „Empfehlung“ handelt, anfallendes Niederschlagswasser getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu beseitigen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erforderlich.</i></p> <p><u>Bodenschutzrecht:</u></p> <p><i>Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Main-Spessart unverzüglich hierüber zu informieren.</i></p> <p><u>Naturschutz:</u></p> <p>[A] – Begründung zur Bebauungsplanänderung</p> <p>Ergänzungsvorschläge</p> <p><i>Statt der im Bauungskonzept (Pkt. 4 der Begründung zum BPlan) aufgeführten „Abflussrinne“ sollte aus naturschutzfachlicher Sicht eine ökologisch orientierte Grabengestaltung angestrebt werden. [vgl. Landschaftspflegekonzept Bayern Band II.10 „Lebensraumtyp Graben“ (StMLU/ANL)].</i></p>	<p>Bei den anstehenden Böden (stark lehmiger Sand) ist davon auszugehen, dass eine Versickerung nur bedingt möglich ist. Daher wird eine Absicherung durch ein Bodengutachten durchgeführt, es liegt jedoch aktuell noch keines vor.</p> <p><u>Zu Bodenschutzrecht</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine Altlasten bekannt sind und bei Auffinden von Bodenverunreinigungen das Landratsamt Main-Spessart zu informieren ist. Es wird ein diesbezüglicher textlicher Hinweis Nr. 9 in den Bebauungsplan aufgenommen: „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen Verdachtsflächen und Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG sind im Planbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten Verdachtsfälle i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.“</p> <p><u>Zu Naturschutz:</u></p> <p>Zu A - Begründung zur Bebauungsplan-Änderung</p> <p>Zu Ergänzungsvorschläge / Hinweise</p> <p>Bei der „Abflussrinne“ handelt es sich hier um die etwa 0,5 m breite offene Entwässerungsrinne der Verkehrsanlage zwischen Geh- und Fahrbereich, nicht um wie wohl missverständlich angenommen um einen Graben. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. In der Begründung wird als nähere Erklärung das Wort „Pflasterrinne“ eingefügt.</p> <p>Die Nutzung solarer Strahlungsenergie liegt im Interesse der Eigentümer und ist ab 2025 gemäß Art. 44a BayBO vorgegeben. Die Festsetzung Ziffer 5. „Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO“ wird insofern ergänzt, als dass nunmehr Flachdächer und Pultdächer ab einer Grundfläche von 12 m² zu begrünen sind. Allerdings werden für Garagen und Carports auch Satteldächer in der Neigung</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte die Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Fassadenbegrünungen (zumindest. anteilig) verpflichtend festgesetzt werden. Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen sollte eine Kombination aus Photovoltaik-/Solarmodulen und Dach- sowie Fassadenbegrünung ebenfalls verpflichtend festgesetzt werden (vgl. Pkt. 5 u. 6 der Begründung zum BPlan).</i></p> <p><i>Die bereits als sinnvoll benannte Möglichkeit der Installation einer Zisterne (vgl. Pkt. 7 der Begründung zum BPlan) sollte aus naturschutzfachlicher Sicht verpflichtend festgesetzt werden.</i></p> <p>[B-D] – Grünordnung, Besonderer Artenschutz, Umweltbericht</p> <p><i>Hinsichtlich der Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß BayKompV, der Abarbeitung des besonderen Artenschutzes sowie des Biotopschutzes (Vermeidungsmaßnahmen) und den grünordnerischen Festsetzungen besteht seitens der unteren Naturschutzbehörde weitestgehend Einverständnis.</i></p> <p>Ergänzende Forderungen</p>	<p>und Eindeckung des Hauptgebäudes zugelassen. Zudem sind nur noch Satteldächer für das Hauptgebäude zulässig, was die Nutzbarkeit für Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie erhöht.</p> <p>Nach Auffassung des Gemeinderates bestehen in einem Wohngebiet mit Grundstücksgrößen von ca. 500 bis 600 m² und einer GRZ von 0,4 ausreichende Möglichkeiten zur Durchgrünung. Eine fassadengebundene Begrünung wird daher nicht festgesetzt.</p> <p>Mit dem geplanten Regenrückhaltebecken besteht eine ausreichende Möglichkeit des örtlichen Wasserrückhalts anfallenden Oberflächenwassers.</p> <p>Brauchwasserzisternen haben zudem keinen Einfluss auf das Gebiet selbst, sie reduzieren den Trinkwasserverbrauch der Gesamtgemeinde. Daher wird der textliche Hinweis, dass Zisternen empfohlen werden, beibehalten. Die Gemeinde möchte keine verbindlichen Vorgaben treffen, dies wäre ohnehin Gegenstand des Kaufvertrages und nicht der B-Plan-Festsetzungen.</p> <p>Zu B-D – Grünordnung, Besonderer Artenschutz, Umweltbericht</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich Eingriffsregelung, Arten- und Biotopschutz und grünordnerischen Festsetzungen weitestgehend Einverständnis besteht.</p> <p>Zu Ergänzende Forderungen</p> <p><u>Zur Baugebietsgestaltung</u></p> <p>Die Einbindung des Baugebiets ist sowohl im Westen mit ausgedehnten Streuobstwiesen als auch im Osten durch Gehölzbestände bzw. geplanten Anpflanzungen am Regenrückhaltebecken in ausreichender Weise gewährleistet. Entlang der Straße „Zur Kartause“ wird die Festsetzung eines Pflanzgebotes einer einreihigen Hecke auf 70 % der Grundstücksgrenze im angrenzenden privaten Grundstück ergänzt. Zwei standortgebundene Baumpflanzungen waren an dieser Stelle bereits im Vorentwurf</p>

Anregung	Abwägung
<p><u>Zur Baugebietsgestaltung</u></p> <p>Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bzw. der Naherholungseignung und des „Landschaftserlebens“ sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde insbesondere an der West-Grenze des Geltungsbereiches, aber auch am Ostrand des geplanten Baugebietes, mind. 2-3-reihige Gehölz- bzw. „Baumhecken“-Pflanzung erforderlich.</p> <p>I. S. d. Vermeidungsgebotes (vgl. § 13 BNatSchG) und auch aus Gründen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (vgl. § 39 u. § 44 BNatSchG) sind Eingriffe in den Obstbaumbestand auf FINr. 419 Gmk. Schollbrunn zu vermeiden. Eine Einbindung der Obstbaumreihe in das geplante Wohnbaugebiet ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde anzustreben.</p> <p>Die geplante Heckenpflanzung am Regenrückhaltebecken ist mind. 2-3-reihig anzulegen, um eine möglichst gute Einbindung in Natur- und Landschaft gewährleisten zu können.</p> <p><u>Zum besonderen Artenschutz</u></p> <p>Sofern eine Vermeidung von Eingriffen in den Obstbaumbestand auf FINr. 419 Gmk. Schollbrunn nicht vollumfänglich möglich sein sollte, müssen bei der Fällung von Höhlenbäumen die Inhalte des Positionspapiers der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern (jwls. gültige Fassung) [vgl. https://www.tierphys.nat.fau.de/files/2021/07/empfehlung_vermeidung_cef_fcs-massnahmen_fledermausbaumquartiere_2021.pdf] beachtet werden. Diese Maßnahmen sind als CEF-Maßnahmen zu deklarieren.</p> <p>Bei der Fällung von Höhlenbäumen und den artenschutzrechtlich erforderlichen Folgemaßnahmen (vgl. o. g. Positionspapier)</p>	<p>vorgesehen und werden beibehalten.</p> <p>Eine Einbindung des Obstbaumbestands in die Planung als Erhaltungsgebot wurde im Rahmen der Planungsvarianten geprüft. Aufgrund der Vorgaben des Geländerelevs und der Erschließungsplanung incl. Grundstücksaufteilung ließe sich dieser nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand integrieren, daher ist der Erhalt der Bäume nicht möglich.</p> <p>Aufgrund des beschränkt zur Verfügung stehenden Raums (3 m Breite) und der einzuhaltenden Grenzabstände ist eine durchgehende mind. 2-3-reihige Pflanzung nicht möglich. Es können im Rahmen der Ausführung aber zusätzliche Sträucher bzw. Strauchreihen angelegt werden.</p> <p><u>Zum besonderen Artenschutz</u></p> <p>Ein Erhalt von Höhlenbäumen ist nach gesonderter Prüfung nicht möglich. Sie fallen in den Bereich der geplanten Erschließungsstraße. Die nötigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. erforderlichen CEF-Maßnahmen (pro entfallenden 3 Höhlenbäumen: 2 Fledermausersatzquartiere + ein Vogelnistkasten als Ablenkkasten im räumlich-funktionalen Zusammenhang des Eingriffs) werden ergänzt. Mögliche Standorte für die Kästen sind im räumlichen Zusammenhang beispielsweise der Bachlauf oder die Kläranlage.</p> <p>Auf eine sinnvolle fachkundige Begleitung wird hingewiesen. Im Übrigen wird auf die ohnehin bestehenden Verpflichtungen der Gemeinde nach § 4c BauGB (Überwachung) hingewiesen.</p> <p><u>Zur Grünordnung</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf das in den Festsetzungen bereits enthaltene „Erhaltungsgebot“ wird hingewiesen. Eine Pflege incl. ggf. erforderliche</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>wird seitens der unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung durch Fachpersonal des Artenschutzes gefordert.</i></p> <p><u>Zur Grünordnung</u></p> <p><i>Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen, zu entwickeln, zu unterhalten sowie dauerhaft zu erhalten (ggf. zu bewässern).</i></p> <p><i>Die unter Pkt. 10.3 der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan aufgeführte 6 Monate Klausel wird seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht akzeptiert.</i></p> <p><u>Zur Kompensationsflächengestaltung/-entwicklung/-pflege</u></p> <p><i>Grundsätzlich spricht aus naturschutzfachlicher Sicht nichts gegen die geplante Kompensationsfläche auf FINr. 413 u. 414 Gmk. Schollbrunn, wobei eine (zu starke) Verschattung der geplanten artenreichen Grünlandfläche durch das westlich angrenzende Feldgehölz zu vermeiden ist.</i></p> <p><i>Das Entwicklungsziel auf der geplanten Kompensationsfläche ist gemäß Vorgaben nach BayKompV nicht als G212, sondern als G214 („artenreiches Extensivgrünland“) festzusetzen.</i></p> <p><i>Zudem sollte sich die Zielstellung bzgl. Herstellung, Entwicklung und Pflege der Fläche aus fachlicher Sicht an den Habitatansprüche von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen orientieren (v.a. bzgl. Bewirtschaftungsruhe von 15.06. – 01.09.).</i></p> <p><i>Auch ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde im Unterhang</i></p>	<p>Bewässerung gehört zur ordnungsgemäßen Herstellung von Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen.</p> <p>Die angegebene Frist wird auf 9 Monate verlängert. Sie berücksichtigt damit besser die fachlich geeigneten Zeiträume zwischen erkanntem Ausfall und möglichen Ersatzmaßnahmen von Anpflanzungen und Ansaaten.</p> <p><u>Zur Kompensationsflächengestaltung/-entwicklung/-pflege</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die BayKompV für die Bauleitplanung nicht zwingend anzuwenden ist. In den Festsetzungen ist als Entwicklungsziel lediglich „struktur- und artenreiches Grünland“ festgelegt. Da eine Garantie zur Entwicklung des genannten Biotoptyps G214 aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten weniger wahrscheinlich gegeben ist, wurde bewusst auf eine Festlegung des BNT G214 verzichtet, zumal das nach §30 BNatSchG geschützte struktur- und artenreiche Dauergrünland als Biotop- und Nutzungstyp G212-GU651L eingeordnet wurde. Das Entwicklungsziel „struktur- und artenreiches Grünland“ wird auf den Biotoptyp G212-GU651L präzisiert.</p> <p>Die Festsetzung zur Pflege wird modifiziert: „Sollten sich Nahrungspflanzen „Großer Wiesenknopf“ auf der Ausgleichsfläche entwickeln, ist eine Bewirtschaftungsruhe vom 15.06. – 01.09 zu beachten“.</p> <p>Da die Ausgleichsfläche dem Ausgleich des Eingriffs von „struktur- und artenreichem Grünland“ dient, wird auch die Entwicklung dieses Biotoptyps (Schutz nach § 30 BNatSchG) angestrebt und von den vorgeschlagenen Maßnahmen abgesehen.</p> <p><u>Zu Sonstiges</u></p>

Anregung	Abwägung
<p><i>(Südwest-Grenze) der geplanten Kompensationsfläche eine ökologisch orientierte Grabengestaltung/-entwicklung o. ä. (Anlage Kleingewässer/Tümpel) mit dem Entwicklungsziel Hochstaudenflur (LRT 6430 – nur zwei- bis dreijährig/abschnittsweise stattfindende Mahd) wünschenswert [vgl. „Landschaftspflegekonzept Bayern Band II.10 Lebensraumtyp Graben“ (StMLU/ANL)] u. „Arbeitshilfe – Unterhaltung von Gräben“ (LfU Bayern)].</i></p> <p><u>Sonstiges</u></p> <p><i>Die fachgerechte Herstellung / Durchführung der natur- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.</i></p> <p><i>Die Dokumentation aller durchgeführten Kompensations-, Begrünungs- und Pflegemaßnahmen gem. den Festsetzungen muss in den ersten 5 Jahren nach der Herstellung jährlich und anschließend alle 5 Jahre mit anschließender Vorlage der dokumentierten Kontrollergebnisse bei der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen werden.</i></p> <p>Ergänzender Hinweis</p> <p><i>Aus naturschutzfachlicher Sicht ist für das wasserwirtschaftlich erforderlich werdende Regenrückhaltebecken im Südosten des Baugebietes eine ökologisch orientierte Gestaltung, Entwicklung und Pflege äußerst wünschenswert.</i></p> <p><u>Kommunalrecht:</u></p> <p><i>Den Grundstücken im Baugebiet wird im erschließungsrechtlichen Sinn grundsätzlich eine ausreichende straßenmäßige sowie leitungsgebundene Erschließung (vgl. Nr. 7 der Begründung) vermittelt.</i></p> <p><i>Aus kommunalrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des BBPI und</i></p>	<p>Da die Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindlichen Flächen vorgesehen und durch die Gemeinde zu veranlassen sind, ist davon auszugehen, dass Maßnahmen und Pflege in gemeindlicher Eigenverantwortung fachgerecht erfolgen.</p> <p>Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB zu einer Eigenkontrolle verpflichtet.</p> <p>Es wird auf entsprechende Eigendokumentationen der Gemeinde hingewiesen, die der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p>Auf detailliertere Festsetzungen kann daher verzichtet werden.</p> <p>Zu Ergänzender Hinweis</p> <p>Ein Hinweis auf eine ökologisch orientierte Gestaltung des RRB, soweit dies die technischen Funktionen des Bauwerks zulassen, wird ergänzt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch Festsetzung artenreicher Ansaaten sowie die Anlage von Mulden in der Sohle bereits Kriterien entsprechender Gestaltung in den Festsetzungen berücksichtigt sind.</p> <p><u>Zu Kommunalrecht:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus kommunalrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen und eine ausreichende straßenmäßige und leitungsgebundene Erschließung vermittelt wird.</p> <p>Zu Hinweise:</p> <p>Das Leitungsrecht wird benötigt für den Regenwasser- und den Schmutzwasserhausanschluss des nördlich angrenzenden Grundstückes. Das zeichnerisch bereits dargestellte Leitungsrecht wird in der Zeichenerklärung als zeichnerische Festsetzung ergänzt mit folgender Festsetzung: <i>„Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schollbrunn; die Fläche ist von Überbauung und Gehölzaufwuchs freizuhalten.“</i></p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Grünordnungsplan „Zur Kartause“ keine Bedenken.</i></p> <p><i>Hinweise:</i></p> <p><i>Das Leitungsrecht (siehe Begründung Nr. 7) für das nordwestlichste Grundstück (an der Straße zur Kartause) von 2,0 m breite ist weder in den zeichnerischen noch textlichen Festsetzungen im BBPl festgesetzt. Dies ist aus hiesiger Sicht nachzuholen. Es wäre hier auch sinnvoll, ein Überbauungsverbot und Bepflanzungsverbot der Leitungen und damit des 2 m breiten Streifen festzusetzen.</i></p> <p><i>Die Festsetzung eines Leitungsrechtes, über dann privaten Grund, ist allerdings kritisch zu betrachten.</i></p> <p><i>Entsprechend § 9 Abs. 4 EWS ist eine Hebeanlage zu fordern, wenn kein Gefälle vorhanden ist. Die Kostenfrage stellt sich hier nicht und ist daher nicht zu berücksichtigen. Aus hiesiger Sicht sollte die Verlegung der Leitungen auf öffentlichem Grund erfolgen. Möglich wäre, dass der 2 m breite Streifen als Grünstreifen in öffentlicher Hand verbleibt.</i></p> <p><i>Weiterhin fehlt in den textlichen Hinweisen der Hinweis auf die Geltung der Wasserabgabensatzung der Gemeinde Schollbrunn.</i></p>	<p>Für die Fläche des Leitungsrechts ist über die Verlegung der Entwässerung hinaus eine Nutzung als privater Garten möglich, sie steht dem Leitungsrecht nicht entgegen. Mit der Festsetzung wird klargestellt, dass eine Überbauung der Fläche und ein Gehölzaufwuchs in diesem Bereich nicht zulässig sind. Im Sinne des sparsamen Flächenverbrauchs wird die Fläche dem privaten Garten zugeordnet.</p> <p>Das Erfordernis einer Hebeanlage ergibt sich aus der Höheneinstellung des Gebäudes und der Lage der anzuschließenden Objekte. Aufgrund des festgesetzten Leitungsrechts durch das benachbarte private Grundstück kann die Ableitung des Schmutzwassers des nordwestlichen Baugrundstückes in den Kanal in der öffentlichen Erschließungsstraße erfolgen. Eine Hebeanlage wäre damit nicht erforderlich.</p> <p>Es wird jedoch der folgende textliche Hinweis aufgenommen:</p> <p><i>„Sofern kein Gefälle zum Kanal gegeben ist, ist eine Hebeanlage erforderlich. Die entstehenden Kosten sind durch den Eigentümer zu tragen.“</i></p> <p>Der textliche Hinweis Nr. 3 wird um die Wasserabgabensatzung der Gemeinde Schollbrunn ergänzt:</p> <p><i>„Wasserabgabensatzung und Entwässerungssatzung Die Wasserabgabensatzung und die Entwässerungssatzung der Gemeinde Schollbrunn sind zu beachten.“</i></p> <p><u>Zu kommunale Abfallwirtschaft</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass alle an der Ringstraße gelegenen Grundstücke von Müllsammelfahrzeugen angefahren werden und für das über den privaten Wohnweg anzufahrende Grundstück die Abfallbehälter / Gelben Säcke und Sperrabfall an der öffentlichen Erschließung bereitgestellt werden müssen. Im Einmündungsbereich des privaten</p>

Anregung	Abwägung
<p><u>Kommunale Abfallwirtschaft:</u></p> <p><i>Nach Rücksprache mit dem beauftragten Entsorgungsunternehmen werden alle an der Ringstraße gelegenen Grundstücke von Müllsammelfahrzeugen angefahren.</i></p> <p><i>Das über einen Privatweg anzufahrende zurückliegende Grundstück wird von Müllsammelfahrzeugen nicht angefahren. Alle Abfallbehälter, Gelbe Säcke und der Sperrabfall müssen am Übergang von Ringstraße zum Privatweg zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Es wird empfohlen eine entsprechende Fläche hierfür einzurichten.</i></p> <p><u>Brandschutzdienststelle – Kreisbrandrat:</u></p> <p><i>Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zumachen.</i></p> <p><u>Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr:</u></p> <p><i>Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.</i></p> <p><i>Werden Stichstraßen oder –wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.</i></p> <p><u>Löschwasserversorgung:</u></p>	<p>Wohnweges befindet sich eine Aufweitung im Straßenraum. Da es sich nur um die Abfallbehältnisse (Tonnen / gelben Säcke) eines Grundstückes handelt, ist damit im öffentlichen Raum genug Platz vorhanden, um die Tonnen hier für die Abfuhr bereitzustellen.</p> <p><u>Zu Brandschutzdienststelle – Kreisbrandrat</u></p> <p><u>Zu Zufahrten für die Feuerwehr:</u></p> <p>Die Straße im neuen Quartier ist als Ringstraße ausgebildet mit einer Straßenraumbreite von 6,0 m. Auch die Müllfahrzeuge können die öffentliche Straße befahren. Es wird daher davon ausgegangen, dass eine ausreichende Zufahrbarkeit für die Feuerwehr besteht. Die einzige „Stichstraße“ – der private Wohnweg zu einem der Baugrundstücke – ist nur ca. 21 m lang. Ein Wendehammer ist daher nicht erforderlich.</p> <p><u>Zu Löschwasserversorgung:</u></p> <p>Nach Beurteilung der Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben. Eine Überprüfung im Detail erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW- W405 muss zur Verfügung stehen.</i> - <i>Die Wasserversorgung ist gemäß den Richtlinien des DVGW auszuführen.</i> <p><i>Ist die Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserversorgung sicherzustellen, z. B. Löschwasserezisternen oder Löschwasserteiche. Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens der Gebäude befinden. Die DIN 14 230 für Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu beachten. Bei den Ansaugstutzen ist die DIN 14 319 zu beachten.</i></p> <p><i>Bei der Auswahl der Hydranten soll ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.</i></p> <p>Angriffs und Rettungswege:</p> <p><i>Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein (Art. 31 BayBO). Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter usw.) verfügt.</i></p> <p>Hinweis Photovoltaik:</p> <p><i>Bei Installation einer PVA muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerwehrscharter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu</i></p>	<p>Zu Angriffs- und Rettungswege und Hinweis Photovoltaik:</p> <p>Die Bebauung im Geltungsbereich darf maximal 2 Vollgeschosse umfassen und eine Firsthöhe von max. 8,50 m aufweisen. Damit ist sichergestellt, dass die Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze liegen.</p> <p>Zu Hinweis Photovoltaik:</p> <p>Die genannten Punkte zum Einbau und zur Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen betreffen die Installation der Anlagen und ist nicht Inhalt der Bauleitplanung.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <p>Anwesend: 9 Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0</p>

Anregung	Abwägung
<i>beachten.</i>	
4. Staatliches Gesundheitsamt Karlstadt, vom 22.08.2022	
<p>Zur 7. Änderung FNP und Bebauungsplan „Zur Kartause:</p> <p><i>Das Gesundheitsamt Main-Spessart nimmt zu dem oben näher beschriebenen Vorgang aus gesundheitlicher und hygienischer Sicht wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>mit dem beschriebenen Vorhaben besteht grundsätzlich Einverständnis.</i></p> <p><i>Es gibt derzeit keine Hinweise auf Altlasten in dem genannten Gebiet. Sollten sich bei Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten finden, sind Erkundungen und ggf. Sanierungen mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.</i></p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Staatlichen Gesundheitsamtes Karlstadt grundsätzlich Einverständnis mit dem Vorhaben besteht und dass keine Hinweise auf Altlasten vorhanden sind.</p> <p>Es wird ein textlicher Hinweis Nr. 9 zum Verhalten bei Auffinden von Altlasten in den Bebauungsplan aufgenommen: <i>„Altlasten und schädliche Bodenveränderungen Verdachtsflächen und Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG sind im Planbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten Verdachtsfälle i. s. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.“</i></p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 9</p> <p>Ja-Stimmen: 9</p> <p>Nein-Stimmen: 0</p> <p>Persönlich beteiligt: 0</p>
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, vom 01.09.2022	
<p>Zur 7. Änderung FNP und Bebauungsplan „Zur Kartause:</p> <p><i>Der Bedarf an Wohnflächen in Schollbrunn ist plausibel begründet.</i></p> <p><i>Dennoch gehen sämtliche Ausweisungen von Gewerbe-, Wohn- und sonstigen Gebieten stets zu Lasten von landwirtschaftlich genutzten Flächen. In dem hier vorliegenden Fall beansprucht das neue Wohngebiet 0,81 Hektar. Dessen Bonität liegt mit Ackerzahl 38 unter dem Landkreisschnitt, bedeutet aber dennoch einen endgültigen Verlust der Fläche für die Landwirtschaft.</i></p> <p><i>Auch der Umfang an Ausgleichsfläche (ca. 0,66 Hektar) geht der Landwirtschaft</i></p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Wohnbauflächenbedarf in Schollbrunn plausibel begründet wurde.</p> <p>Zum Ausgleich des Verlustes an landwirtschaftlicher Fläche wird im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans eine Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan entnommen und wieder als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche ist ein kartiertes Biotop (Extensivwiese), die in ihrer Bedeutung für die Landwirtschaft mit dem Geltungsbereich vergleichbar ist.</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>verloren, da sie nur noch mit Auflagen bewirtschaftet werden kann.</i></p> <p><i>Eine Überlegung unsererseits, die bestehende Obstbaumreihe in das neue Wohngebiet zu integrieren, lässt sich anhand des vorgelegten Bebauungsplanes leider nicht realisieren. Uns ist bewusst, dass der Aufwand für die Errichtung der Häuser größer geworden wäre, aber es wäre vermutlich weniger Ausgleichsfläche notwendig geworden und die vorhandenen Bäume hätten weiterhin ihren Zweck als Obstlieferanten, Höhlen, Brut- und Nistplätze erfüllen können.</i></p> <p><i>Deshalb bedauern wir den Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche.</i></p>	<p>Eine Einbindung des Obstbaumbestands in die Planung als Erhaltungsgebot wurde im Rahmen der Planungsvarianten auch unter dem Aspekt von Lebensdauer und Zustand geprüft.</p> <p>Aufgrund der Vorgaben des Geländereiefs und der Erschließungsplanung incl. Grundstücksaufteilung ließe sich dieser nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand integrieren.</p> <p>Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ergibt sich aus dem artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf des struktur- und artenreichen Grünlandes im Verhältnis 1:1. Der Ausgleich für Natur und Landschaft ist deutlich geringer. Daher ist nicht relevant, ob für den Ausgleich für Natur und Landschaft weniger Fläche erforderlich wäre.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 9</p> <p>Ja-Stimmen: 9</p> <p>Nein-Stimmen: 0</p> <p>Persönlich beteiligt: 0</p>
<p>6. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg, vom 05.09.2022</p>	
<p>Zur 7. Änderung FNP und Bebauungsplan „Zur Kartause“:</p> <p><i>Gegen die o. g. Vorentwürfe zur Flächennutzungsplan-Änderung und zum Bebauungsplan bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken. Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen.</i></p> <p><i>Im Sinne einer nachhaltigen, innerörtlichen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Schollbrunn wird jedoch grundsätzlich empfohlen, den Ortskern in seiner Mittelpunktfunktion zu stärken und dadurch flächenverbrauchende</i></p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p><u>Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes</u></p> <p>Der Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes wurde überarbeitet.</p> <p>Anfang 2023 wurden die Eigentümer von Baulücken und Leerständen durch die Gemeinde erneut angeschrieben. Keiner der Eigentümer hat seine Bereitschaft geäußert, sein Grundstück zu bebauen oder zu veräußern. Bei vielen Leerständen handelt es sich um Bestandsgebäude, die saniert</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Siedlungserweiterungen an den Ortsrändern zu vermeiden. Damit wird die Wohnqualität der Altortbereiche erhalten und die vorhandene Infrastruktur effizient genutzt.</i></p> <p><i>Durch die Ausweisung eines Neubaugebietes sinkt erfahrungsgemäß der Nachfragedruck nach innerörtlichen Grundstücken. Das zukünftige Leerstandsrisiko im Altort und in den älteren Neubaugebieten am Ortsrand wird erheblich verstärkt.</i></p> <p><i>Aufgrund der Vielzahl erschlossener, aber un bebauter Bauplätze, leerstehender Gebäude sowie der Gebäude mit Leerstandsrisiko weisen wir darauf hin, mittel- und langfristig angelegte Strategien mit beständigen Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zu entwickeln.</i></p> <p><i>Ergänzend zu den bisherigen Maßnahmen empfehlen sich - wenn nicht bereits vorhanden oder praktiziert - folgende mögliche Maßnahmen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>(inter-)kommunales Förderprogramm zur Sanierung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken (insbesondere im Altort)</i> • <i>(inter-)kommunaler Grundsatzbeschluss zur Innen- vor Außenentwicklung</i> • <i>Informelle Planungen</i> • <i>Vorkaufsrecht</i> • <i>etc</i> <p><i>Ein breit angelegter Informations- und Dialogprozess bildet dabei die notwendige Basis.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass eine Festsetzung zu Anstrichen mit gedeckten Fassadenfarben ein weiteres Element zur harmonischen Einbindung der Baukörper in die dörflich geprägte Umgebung ist.</i></p>	<p>und anschließend wieder genutzt werden.</p> <p>Eine Prüfung der weiteren, kleineren Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan wurde im Bedarfsnachweis ergänzt. Eine Bebauung dieser Flächen ist nicht bzw. aktuell nicht umsetzbar oder wäre durch das Erfordernis einer einseitigen Erschließung unwirtschaftlich.</p> <p>Im Rahmen der 7. Änderung des FNP wird zudem eine ca. 1,37 ha große Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan entnommen und nunmehr als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich um eine bereits als Biotop kartierte Fläche im Nordwesten des Gemeindegebietes. Die Neuausweisung der Wohnbaufläche im Rahmen des Bebauungsplans „Zur Kartause“ beträgt ca. 0,55 ha.</p> <p>Die Strategie der Gemeinde zur Aktivierung der Baulücken ist im Bedarfsnachweis dargelegt. Die Gemeinde hat beispielsweise beschlossen, dass neue Baugebiete nur ausgewiesen werden, wenn mindestens 70% der Flächen im gemeindlichen Eigentum liegen, um für diese betreffenden Grundstücke eine Bauverpflichtung auferlegen zu können. Dies ist mit dem neuen Baugebiet auch vorgesehen. Ein Vorkaufsrecht kann nur genutzt werden, wenn das Grundstück auf den Markt kommt. Ist dies der Fall, finden sich i.d.R. private Käufer.</p> <p>Die textliche Festsetzung Ziffer 6.1 Fassadengestaltung wird zum Entwurf wie folgt geändert: <i>„Als Fassadenfarben sind erdfarbene, gedeckte Töne, abgetöntes Weiß oder Grautöne zu verwenden.“</i></p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 9</p> <p>Ja-Stimmen: 9</p> <p>Nein-Stimmen: 0</p> <p>Persönlich beteiligt: 0</p>
<p>7. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, vom 29.08.2022</p>	
<p>Zur 7. Änderung FNP und Bebauungsplan</p>	<p><u>Beschluss:</u></p>

Anregung	Abwägung
<p>„Zur Kartause:</p> <p><i>Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Kartause“ (Flächennutzungsplan im Parallelverfahren) soll der Gemeinde ermöglichen, durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Baurecht für eine Wohnbebauung am südlichen Ortsrand zu schaffen und so die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen zu befriedigen.</i></p> <p><i>Zu den vorgelegten Planungen nehmen wir wasserwirtschaftlich wie folgt Stellung:</i></p> <p>1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz</p> <p><i>Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.</i></p> <p><i>Von dem geplanten Vorhaben ist kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.</i></p> <p><i>Bei den beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.</i></p> <p><i>Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.</i></p> <p><i>Es wird davon ausgegangen, dass die Trinkwasserversorgung durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden soll. Dabei wäre auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, wäre vorab zu überprüfen.</i></p> <p><i>Bei hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten von Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.</i></p>	<p>zu 1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Planung grundsätzlich Einverständnis besteht und vom Vorhaben kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet betroffen ist.</p> <p>Die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Versiegelung von Flächen verbunden.</p> <p>Bezüglich des Schutzes des Grundwassers wird der folgende textliche Hinweis Nr. 7 aufgenommen: <i>„Bei Bauarbeiten ist eine Verschmutzung des Grundwassers nach dem Stand der Regel der Technik zu vermeiden...“</i></p> <p>Die ausreichende Versorgung des geplanten Baugebietes mit Trinkwasser kann sichergestellt werden. Mit dem Bebauungsplan sind zudem lediglich 9 Bauplätze verbunden.</p> <p>Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung sind beim Wasserwirtschaftsamt zu beantragen. Der Bebauungsplan erteilt hierfür keine Zulässigkeit.</p> <p>Ein textlicher Hinweis Nr. 7. Schutz des Grundwassers wurde aufgenommen <i>„...Die Vorgaben des Allgemeinen</i></p>

Anregung	Abwägung
<p data-bbox="188 226 770 394"><i>Bei dem geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.</i></p> <p data-bbox="188 506 778 539">2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz</p> <p data-bbox="188 591 469 624"><u>Abwasserentsorgung</u></p> <p data-bbox="188 640 778 1480"><i>Die abwassertechnische Erschließung erfolgt im Trennsystem und entspricht somit den Vorgaben des § 55 (2) WHG. Das anfallende Schmutzwasser des Geltungsbereiches wird an den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde Schollbrunn angeschlossen. Bei der abwassertechnischen Erschließung ist sicherzustellen, dass das weiterführende Kanalnetz mit seinen Sonderbauwerken (z.B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist, um das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die vorgesehenen Maßnahmen in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt, oder ob ggf. Anpassungen notwendig sind. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und Schaffung von nur acht Bauplätzen gehen wir aktuell nicht davon aus, dass sich negative Auswirkungen auf das nachfolgende Kanalnetz ergeben.</i></p> <p data-bbox="188 1547 624 1581"><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p data-bbox="188 1597 770 2063"><i>Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soll möglichst direkt auf den Grundstücken des Geltungsbereiches versickert oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Hierbei wird die Verwendung von Zisternen zur gezielten Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers angestrebt. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt. Für eine gezielte Versickerung wird zunächst empfohlen, die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nachzuweisen. Ebenfalls sind im</i></p>	<p data-bbox="802 219 1361 353"><i>Grundwasserschutzes gemäß den Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz sind zu berücksichtigen.“</i></p> <p data-bbox="802 495 1198 555">Zu 2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz</p> <p data-bbox="802 577 1086 611"><u>Abwasserentsorgung</u></p> <p data-bbox="802 674 1385 1043">Vor ca. 10-15 Jahren wurden diverse Maßnahmen zur Verbesserung der hydraulischen Abflusssituation des Kanales durchgeführt. Der hydraulische Zustand des weiterführenden Kanales weist keine Überlastungen auf. Aufgrund des geplanten Trennsystems und des sehr kleinen Baugebietes wird nur wenig zusätzliches Schmutzwasser zugeführt. Eine hydraulische Überlastung ist deshalb nicht gegeben.</p> <p data-bbox="802 1507 1283 1541"><u>Zu Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p data-bbox="802 1556 1369 1753">Es wurde eine Festsetzung Ziffer 8 „Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO“ aufgenommen, die einen möglichst geringen Versiegelungsgrad sicherstellen soll.</p> <p data-bbox="802 1776 1385 2040">Bei den anstehenden Böden (stark lehmiger Sand) ist allerdings davon auszugehen, dass eine Versickerung nur bedingt möglich ist. Daher wird eine Absicherung durch ein Bodengutachten durchgeführt, es liegt jedoch aktuell noch nicht vor. Daher wird das Niederschlagswasser über das Regenrückhaltebecken abgeführt.</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Falle der Versickerung die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Zudem wird im Bebauungsplan die Möglichkeit einer Dachbegrünung zur Verringerung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Geltungsbereich festgelegt. Dies wird ebenfalls aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Neben der Dachbegrünung kann zudem auch noch eine Fassadenbegrünung positive Effekte auf das Mikroklima des Baugebietes aufweisen und den anfallenden Niederschlagswasserabfluss weiter verringern.</i></p> <p><i>Neben den o.g. angestrebten dezentralen Maßnahmen erhält jedes Grundstück einen Anschluss an den Regenwasserkanal. Dieser Kanal mündet in ein geplantes Regenrückhaltebecken, welches das anfallenden Niederschlagswasser gedrosselt in einen Wegseitengraben einleitet. Wie sich der weitere Fließverlauf dieses Grabens darstellt, ist anhand des vorgelegten Bebauungsplans nicht nachvollziehbar. Daher ist der weitere Fließverlauf noch zu konkretisieren. Der Wegseitengraben wird in der Planung aber korrekterweise als temporär trockenfallendes Gewässer deklariert. Somit handelt es sich hierbei um ein Einleitung in das Grundwasser, welches für die stoffliche Nachweisführung heranzuziehen ist. In diesem Falle ist der stoffliche Nachweis nach den Vorgaben des Regelwerkes DWA-M 153 zu führen. Für die notwendige hydraulische Beurteilung ist ohnehin die Nachweisführung nach DWA-M 153 anzuwenden.</i></p> <p><i>Das geplante Regenrückhaltebecken soll nach der vorliegenden Planung mit einer Hecke umpflanzt werden. Es wird in diesem</i></p>	<p>Der Bebauungsplan setzt für die Flach- und Pultdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports ab 12 m² eine Dachbegrünung fest. (Zusätzlich sind auf Anraten des Landratsamtes Satteldächer zulässig.) Das anfallende Niederschlagswasser der Straße und der privaten Grundstücke wird soweit erforderlich im geplanten Regenrückhaltebecken im Osten des Geltungsbereiches aufgefangen.</p> <p>Nach Auffassung des Gemeinderates bestehen in einem Wohngebiet mit Grundstücksgrößen von ca. 500 bis 600 m² und einer GRZ von 0,4 ausreichende Möglichkeiten zur Durchgrünung. Eine fassadengebundene Begrünung wird daher nicht festgesetzt.</p> <p>Alle Grundstücke erhalten einen Regenwasserhausanschluss über welchen das anfallende und nicht versickerte Regenwasser in den geplanten Regenwasserkanal innerhalb der Erschließungsstraße abgeführt und in ein Regenrückhaltebecken geleitet wird. Von diesem aus wird der berechnete Drosselabfluss weitergeleitet über eine Rohrleitung in den Klingelbach. Die einschlägigen Regelwerke für Planung und Bemessung werden berücksichtigt und eine wasserrechtliche Erlaubnis hierfür wird beantragt.</p> <p>Eine Umpflanzung des Rückhaltebeckens ist nicht festgesetzt, sondern vielmehr nur der Einschnittsböschungen, die nicht unmittelbarer Bestandteil des Beckens sind in Gestalt mind. einreihiger Strauchpflanzungen, Zufahrt und</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Zuge darauf verwiesen, dass es sich bei dem Regenrückhaltebecken um eine technische Abwasseranlage handelt. Für die notwendigen Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen am Becken muss dieses uneingeschränkt von allen Seiten zugänglich sein. Bei der angedachten Bepflanzung ist dies zu beachten. Für die Dimensionierung des Beckens, die Errichtung und den Betrieb sind die Vorgaben der Regelwerke DWA-A 117 und DWA-A 166 in Verbindung mit DWA-M 176 anzuwenden.</i></p> <p><i>Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches gehen wir davon aus, dass in diesem Fall eine wasserrechtliche Behandlung der Einleitung aus dem geplanten Baugebiet notwendig wird.</i></p> <p>3. Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete</p> <p><i>Es sind weder Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer von der Planung betroffen.</i></p> <p>4. Schutz vor Starkniederschlägen</p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und fällt in Richtung Süden bzw. Osten leicht ab. Im vorliegenden Entwurf wurden die Höhenlinien dargestellt. Infolge von Starkregenereignissen ist von verstärktem Oberflächenabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet (überwiegend ackerbauliche Nutzung im Einzugsgebiet) auszugehen.</i></p> <p><i>Dieser Thematik wurde durch die Aufnahme eines entsprechenden textlichen Hinweises im planlichen Teil des Bebauungsplanes zu Starkniederschlägen (Anpassung an den Klima-wandel) aus wasserwirtschaftlicher Sicht bereits Rechnung getragen.</i></p> <p><i>Es wird wasserwirtschaftlich empfohlen, diesen bestehenden Hinweis wie folgt zu ergänzen:</i></p> <p><i>„Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden“</i></p>	<p>technischer Betrieb werden nicht eingeschränkt.</p> <p>Entlang der Ausgleichsfläche 1 verläuft oberhalb des Beckens eine Regenwassermulde zur Ableitung des Niederschlagswassers der südlichen Bauplätze. Sie wird als leichte Mulde mit ca. 50 – 70 cm Tiefe ausgebildet. Bei der vorgesehenen Breite von 8 m ist ausreichend Platz sowohl für das vorgesehene Gehölz als auch für die Mulde.</p> <p>Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung des Regenwassers wird beantragt.</p> <p>Zu 3. Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer von der Planung betroffen sind.</p> <p>Zu 4. Schutz vor Starkniederschlägen</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der textliche Hinweis zum Umgang mit Starkniederschlägen bereits Rechnung trägt. er textliche Hinweis Nr. 1 „Starkniederschläge“ wird gemäß Vorschlag des WWA ergänzt:</p> <p><i>„...Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</i></p> <p>Zu 5. Altablagerungen, Bodenschutz</p> <p><u>Zu 5.1 Flächennutzungsplan</u></p>

Anregung	Abwägung
<p>5. Altablagerungen, Bodenschutz</p> <p><u>5.1 Flächennutzungsplan:</u></p> <p><i>Das Gebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am südlichen Rand des Siedlungsgebietes der Gemeinde und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 419 der Gemarkung Schollbrunn. Die Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 0,81 ha. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes soll Baurecht für eine Wohnbebauung am südlichen Ortsrand schaffen.</i></p> <p><i>Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanung liegt noch nicht vor. Die zu bewertenden Belange sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten, so dass die folgende Stellungnahme auch aufgrund des Planungsumfangs als ausreichend erachtet wird.</i></p> <p><u>5.2 Bebauungsplan</u></p> <p><u>5.2.1 Bodenschutz allgemein</u></p> <p><i>Das Plangebiet erstreckt sich vom Weg „Zur Kartause“ auf ca. 390 – 393 m NN (Kuppe Hofberg) über den nach Nordosten geneigten Hang (Talmulde Klingelbach) bis auf etwa 380 m NN. Im Hinblick auf die Verwertung von Boden ist auf der Grundlage einer Massenbilanzierung zu prüfen, ob durch geeignete Vorplanung (zum Beispiel Geländemodellierung etc.) ein höherer Aushubanteil auf dem Baugebiet/Grundstück wiederverwendet werden kann. Insoweit könnten dann die Festsetzungen zu den festgesetzten Maximalhöhen von Auffüllungen und Abgrabungen angepasst werden.</i></p>	<p>Mit dem Entwurf wird ein Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans vorgelegt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die bezüglich Bodenschutz relevanten Belange mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan bewertet werden konnten.</p> <p><u>Zu 5.2 Bebauungsplan</u></p> <p><u>Zu 5.2.1 Bodenschutz allgemein</u></p> <p>Bezüglich der Geländeverhältnisse stehen die Anforderungen sowohl an die öffentliche Erschließungsstraße (Vermeidung zu starker Steigungen) sowie auch des Regenrückhaltebeckens (hydraulische Anforderungen) einschließlich der Einbindung der Bebauung in die Landschaft und das anstehende Gelände im Vordergrund. Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um ein relativ kleines Gebiet mit sparsamer Erschließung, so dass nicht mit erheblichem Materialanfall gerechnet wird.</p> <p>Da noch kein Baugrundgutachten vorliegt, kann auch noch nicht beurteilt werden, ob ggf. ein teilweiser Bodenaustausch notwendig wird.</p> <p>Den überwiegenden Flächenanteil des Geltungsbereiches nehmen die privaten Baugrundstücke ein. Durch Festsetzungen für Aufschüttungen und Abgrabungen wird eine an das Gelände angepasste Bauweise bewirkt.</p> <p>Der Umfang des bei privaten Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushubs wird maßgeblich dadurch bestimmt, ob mit oder ohne Keller gebaut wird.</p> <p><u>Zu 5.2.2 Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4</p>

Anregung	Abwägung
<p><u>5.2.2 Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p><i>Durch die Inanspruchnahme von Boden als Bauland werden insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 BBodSchG sowie die Funktion zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft zerstört.</i></p> <p><i>Natürliche Bodenfunktionen erfüllt der Boden definitionsgemäß als:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen</i> - <i>Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoff-kreisläufen</i> - <i>Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers</i> <p><i>Die Bodenfunktionen sind im Umweltbericht beschrieben und zum Teil bewertet. Die Zerstörung natürlicher Bodenfunktionen ist in der Regel entgegen der Darstellung im Umweltbericht irreversibel.</i></p> <p><i>Bei den Nutzungsfunktionen ist im Wesentlichen der Verlust der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zu bewerten. Es handelt sich um Flächen mit geringer bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit. Es gehen ca. 8.100 m² bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche verloren.</i></p> <p><i>Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten, sollten folgende textlichen Hinweise zum Bodenschutz in den Bebauungsplan Kartause aufgenommen werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten.</i> - <i>Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und</i> 	<p>fest. Eine Überschreitung durch die GRZ II ist maximal bis 0,6 zulässig. D.h. ca. 40% des Grundstückes verbleiben mindestens in gärtnerischer Nutzung und dürfen nicht versiegelt werden.</p> <p>Die natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Sorptions-, Wasserrückhalte- und Lebensraumfunktionen können zumindest teilweise im Bereich künftiger Vegetationsflächen wiederhergestellt werden.</p> <p>Die beschriebenen Maßnahmen zum Umgang mit dem Boden entsprechen den geltenden rechtlichen und fachlichen Regelungen, die generell bei norm- und fachgerechter, den gesetzlichen Vorgaben entsprechender Behandlung zu beachten sind.</p> <p>Die Hinweise werden aber zur besonderen Betonung des Wertes des Schutzguts Boden in der vorgeschlagenen Form als textlicher Hinweis Nr. 6 „Schutz des Mutterbodens“ in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten hochwertigen Verwendung zuzuführen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden.</i> - <i>Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und ggf. die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.</i> <p><u>5.3 Altlasten</u></p> <p><i>Das Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem ABuDIS enthält für das Planungsgebiet keine Einträge.</i></p> <p><i>Sollten altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und ggf. Sanierung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage der Bodenschutzgesetze abzustimmen.</i></p> <p><i>Das Landratsamt Main-Spessart (Wasserrecht) und die Gemeinde Schollbrunn erhalten je eine Kopie dieser Stellungnahme.</i></p>	<p><u>Zu 5.3 Altlasten</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Altlasten im Geltungsbereich bekannt sind.</p> <p>Es wird ein textlicher Hinweis Nr. 8 zum Umgang mit Altlastenverdachtsfällen in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</i></p> <p><i>Verdachtsflächen und Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG sind im Planbereich nicht bekannt.</i></p> <p><i>Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten Verdachtsfälle i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.“</i></p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 9</p> <p>Ja-Stimmen: 9</p> <p>Nein-Stimmen: 0</p> <p>Persönlich beteiligt: 0</p>
<p>8. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld, vom 07.09.2022</p>	
<p>Zur 7. Änderung FNP und Bebauungsplan „Zur Kartause“:</p> <p><i>Im Bereich des Bebauungsplans vom 18. Mai 2022 und der ausgewiesenen Ausgleichsfläche A1 (innerhalb des Bebauungsplans) sowie der Ausgleichsfläche A2 (Teilflächen der Flurnummern 413 und 414), befinden sich keine Versorgungsleitungen (Strom, GAS</i></p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich weder im Geltungsbereich noch in der externen Ausgleichsfläche Anlagen der Bayernwerk AG befinden.</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>bzw. Datenleitungen) unseres Unternehmens.</i></p> <p><i>Auf das Beifügen von Plankopien haben wir verzichtet.</i></p> <p><i>Sollten Sie detailliertere Pläne benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig herunterladen.</i></p> <p><i>Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann.</i></p> <p><i>Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Sicherheitsmerkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen.</i></p> <p><i>Unter Textliche Hinweise, Punkt 5. Leitungen des Bebauungsplans wird bereits auf die erforderlichen Schutzabstände und Bepflanzungsvorschriften hingewiesen. Daher gehen wir hier nicht weiter auf diesen Punkt ein.</i></p> <p><i>In der Straße „Zur Kartause/ Am Rain“ verlaufen mehrere Stromleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 mtr. beidseits der Leitungsachse.</i></p> <p><i>Parallel verläuft ein 0,4kV Straßenbeleuchtungskabel zur Versorgung der öffentlichen Beleuchtung.</i></p> <p><i>Sollte sich im Zuge der notwendigen Erdarbeiten eine Mehr- oder Mindesttiefe ergeben, ist eine Anpassung der Versorgungsleitung zwingend notwendig. Im Vorfeld der Bauausführung ist die genaue Tiefe der Versorgungsleitung mittels Suchschlitze zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungskabel sind zudem nur in Handschachtung zulässig.</i></p> <p><i>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsnetzbetreiber ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der Straße „Am Rain“ Stromleitungen der Bayernwerk AG mit einem beidseits 1,0 m breiten Schutzstreifen verlaufen. Die Planung greift nicht in die Straße „Am Rain“ ein.</p> <p>Fragen bezüglich ggf. erforderlicher Verlegung bestehender Versorgungsleitungen bzw. der Neuanlage im Zuge der Baumaßnahme sind im Rahmen der Straßenplanung und Bauausführung abzustimmen.</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</i></p> <p><i>Weiterhin bitten wir Sie, sich mindestens zwei Arbeitswochen vor Baubeginn mit dem Technischen Kundenmanagement im Kundencenter Marktheidenfeld zwecks Unterweisung bzw. Begehung in Verbindung zu setzen.</i></p> <p><i>Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.</i></p> <p><i>Wir möchten daher darauf hinweisen, dass in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehende Bau- und Bepflanzungsbeschränkung zu beachten sind und uns Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.</i></p> <p><i>Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</i></p> <p><i>Für eine mögliche Erweiterung des Strom Versorgungsnetzes bzw. der Straßenbeleuchtungsanlage setzen Sie sich rechtzeitig mit uns in Verbindung.</i></p> <p><i>Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitung ist eine Einweisung durch unser Kundencenter Marktheidenfeld unbedingt erforderlich.</i></p> <p><i>Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen.</i></p> <p><i>Sofern die künftigen Bauwerber Interesse an einem neuen Stromanschluss haben, können sich diese für eine erste Kontaktaufnahme an unsere technische Hotline wenden.</i></p> <p><i>Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH</i></p>	<p>Mit dem bereits aufgenommenen textlichen Hinweis Nr. 5 „Leitungen“ zum Abstand zwischen Baumpflanzungen und Leitungen wird der erforderliche Schutzzonenbereich von 1,0 m beidseits bestehender und geplanter Leitungen gesichert.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wenn die genannten Vorgaben zu den bestehenden Anlagen eingehalten werden.</p> <p>Die Bayerwerk AG wird auch weiterhin am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung beteiligt.</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>keine Haftung.</i></p> <p><i>Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes vom 18. Mai 2022 bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</i></p> <p><i>Beteiligen Sie uns auch weiterhin unter anderem an der Aufstellung bzw. Änderungen von Flächennutzungs-, Bauungs- und Grünordnungsplänen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.</i></p>	<p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 9</p> <p>Ja-Stimmen: 9</p> <p>Nein-Stimmen: 0</p> <p>Persönlich beteiligt: 0</p>
<p>9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg, vom 07.09.2022</p>	
<p>Zur 7. Änderung FNP und Bebauungsplan „Zur Kartause:</p> <p><i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</i></p> <p><i>Zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Kartause“ nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Bestandsplan).</i></p> <p><i>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:</i></p> <p><i>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</i></p> <p><i>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</i></p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich am Rand des Geltungsbereiches teilweise Telekommunikationslinien der Telekom befinden und dass auf bestehende Leitungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist.</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</i></p> <p><i>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</i></p> <p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</i></p> <p><i>Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</i></p> <p><i>Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel).</i></p> <p><i>Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse [REDACTED] zu erhalten.</i></p> <p><i>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</i></p> <p><i>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</i></p> <p><i>Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.</i></p>	<p>Die Abstimmung bezüglich ggf. erforderlicher Verlegung bestehender Versorgungsleitungen bzw. der Neuanlage im Zuge der Baumaßnahme sind im Rahmen der Straßenplanung und Bauausführung abzustimmen.</p> <p>Mit dem bereits aufgenommenen textlichen Hinweis Nr. 5 „Leitungen“ zum Abstand zwischen Baumpflanzungen und Leitungen wird der erforderliche Schutzzonenbereich von 1,0 m beidseits bestehender und geplanter Leitungen gesichert.</p> <p>Die Abstimmung bezüglich ggf. erforderlicher Verlegung bestehender Versorgungsleitungen bzw. der Neuanlage im Zuge der Baumaßnahme sind im Rahmen der Straßenplanung und Bauausführung abzustimmen.</p> <p>Die Verlegung der Telekommunikationsleitungen ist Gegenstand der Erschließungsplanung und nicht des Bauleitplanverfahrens.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 9</p> <p>Ja-Stimmen: 9</p> <p>Nein-Stimmen: 0</p> <p>Persönlich beteiligt: 0</p>

Anregung	Abwägung
10. Bund Naturschutz Kreisgruppe Main-Spessart, vom 17.11.2022	
<p><i>Eine Stellungnahme ist uns aus Zeit-/Personal-gründen derzeit nicht möglich, wir verweisen aber auf folgende Punkte:</i></p> <p><u>Eingriffsregelung</u></p> <p><i>Es wird lt. Planung in gesetzlich geschützte Biotope (Grünland, mäßig ext., artenreich) eingegriffen. Der Ausgleichsfaktor wird lediglich und widersprüchlich mit 0 - 0,4 (Tabelle) und 1,0 (Text) angegeben. Laut der Handlungsempfehlung "Bauen im Einklang mit Natur & Landschaft" fordern wir einen Ausgleichsfaktor von 3,0, da eine kurzfristige Wiederherstellung von artenreichem Grünland nicht möglich ist und es keine Erfassung von Arten der Roten Listen gibt (z.B. Tagfalter, Heuschrecken), welche ebenfalls Grundlage für die Bewertung sind. Eine Ausnahme für die Zerstörung des Lebensraums ist einzuholen.</i></p> <p><i>Der Verlust des gesetzlich geschützten Lebensraums muss mit 60.201 BWP angegeben werden (9*6689 qm). Aktuell werden lediglich 46.823 BWP auf den Ausgleichsflächen Flur-Nr. 413 + 414 abgedeckt.</i></p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p><i>- Reptilien wurden nicht gezielt untersucht. Ein Ausschluss durch das Fachbüro [REDACTED] wird mit nicht geeigneten Habitatstrukturen begründet und dass während avifaunistischer Begehungen keine Zauneidechsen gefunden wurden. Im Bereich des Streuobst liegen durchaus Bereiche mit Verstecken. Mauselöcher können als Ruhehabitat genutzt werden. Im Jahr 2001 wurden in ca. 100 m Entfernung Zauneidechse und Blindschleiche nachgewiesen. Aktuell können Reptilienvorkommen unseres Erachtens</i></p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p><u>Zu Eingriffsregelung</u></p> <p>Wie in der Begründung angegeben, wird der sog. „neue Leitfaden“ (Stand 12/2021) angewandt.</p> <p>Die Bewertung des Eingriffs setzt sich hier aus der geplanten Grundflächenzahl (= Ausgleichs- oder Beeinträchtigungsfaktor), Bewertung des Biotoptyps in Wertpunkten und Fläche zusammen. Dies ist mit dem Ausgleichsfaktor des zitierten „alten Leitfadens“ nicht vergleichbar.</p> <p>In der vorgelegten Berechnung ist der Beeinträchtigungsfaktor (hier entsprechend nach den Vorgaben die GRZ = 0,4) zudem nicht berücksichtigt.</p> <p>Der anhand des neuen Leitfadens ermittelte Ausgleichsbedarf wird durch den abweichend davon erforderlichen (echten) Ausgleich des geschützten Biotoptyps (1:1 oder 1,0) „struktur- und artenreiches Grünland“ überlagert und deutlich überschritten.</p> <p>Der Ausgleichswert für den Verlust des besonderes geschützten Biotoptyps G212-GU651L (§30 BNatSchG) beträgt, wie in der Begründung aufgeführt, 46.823 Wertpunkte, während der ermittelte Ausgleichsbedarf lediglich 22.489 WP umfasst.</p> <p>Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Umfang des Ausgleichsnachweises werden daher beibehalten.</p> <p><u>Zu Artenschutz</u></p> <p>Ergänzend zur „Umsiedlung“ der potenziellen Habitatbäume (=Höhlenbäume) werden je Baum 2 Ersatzquartiere für Fledermäuse und 1 Ablenkkasten für Höhlen brütende Vögel im räumlichen Zusammenhang der Lebensstätten der lokalen Populationen eingerichtet.</p> <p>Ein „ASK-Nachweis“ in der Umgebung weist zwar auf die Vorkommen der Zauneidechse im weiteren Umfeld hin, trifft jedoch keine Aussagen über die Habitatausstattung des Fundorts. Es kann daraus nicht generalisiert</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>nicht ausgeschlossen werden. Eine gezielte Untersuchung nach fachlichen Standards wird erforderlich, um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausschließen zu können.</i></p> <p><i>- Fledermäuse & höhlenbrütende Vögel: Drei Quartierbäume mit Höhlen und Spalten sollen entfernt werden. In Folge wird lediglich eine "Umsiedlung" der Bäume im räumlichen Zusammenhang vorgeschlagen. Die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten soll erhalten bleiben, ohne dass dies ausreichend geprüft ist. Diese Vorgehensweisen sind nicht ausreichend, um dem speziellen Artenschutz und den aktuellen Vorgaben der Regierung von Unterfranken Genüge zu leisten. Bei Umsetzung der Planung wie vorgesehen, werden potentiell Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst.</i></p>	<p>auf Vorkommen im Plangebiet geschlossen werden.</p> <p>Aufgrund des Mahdrhythmus und der Grünlandstrukturen wird das Plangebiet nicht als Lebensstätten von Zauneidechsen eingeschätzt. Die Untere Naturschutzbehörde hat auf Grund der Einschätzung keine weitergehenden Bestandsaufnahmen gefordert.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 9 Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0</p>
11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, vom 27.10.2022	
<p><i>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</i></p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</i></p> <p>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</p> <p><i>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer</i></p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Da die Anschreiben als Serienbrief erstellt werden, ist es leider nicht möglich, das Aktenzeichen anzugeben.</p> <p><u>Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Ein Hinweis auf den Umgang mit Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG) ist als textlicher Hinweis Nr. 4 „Bodenfunde“ bereits enthalten.</p> <p>Dem Hinweis wurde somit entsprochen.</p>

Anregung	Abwägung
<p>oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	<p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 9</p> <p>Ja-Stimmen: 9</p> <p>Nein-Stimmen: 0</p> <p>Persönlich beteiligt: 0</p>

2. Private Belange:

B. Bürger:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Planauslage vom 22.08.2022 bis 30.09.2022 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim sowie digital auf der Homepage der Gemeinde durchgeführt.

Zusammenfassung der eingegangenen Hinweise, Anregungen, Informationen

Anregung	Abwägung
1. Privat 1 vom 11.10.2021	

Anregung	Abwägung
<p><i>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.</i></p> <p><i>Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Grundstück Flurnummer 419.</i></p> <p><i>Unser Mandant hat in mehreren Schreiben bereits nichtförmlich Einwendungen gegen den Aufstellungsbeschluss erhoben.</i></p> <p><i>Wir sind beauftragt, diese sowie weitere Einwendungen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorzubringen.</i></p> <p><i>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:</i></p> <p><i>Im hiesigen beschleunigten Verfahren soll der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.</i></p> <p><i>Dies obgleich vorliegend erhebliche umweltrelevante Bedenken bestehen:</i></p> <p>1. Landschaftsbild, § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB</p> <p><i>Die geplante Wohnbebauung würde das Landschaftsbild massiv beeinträchtigen.</i></p> <p><i>Bisher liegt parallel zur Straße "Am Rain" eine einzeilige Bebauung vor. Durch die von den Anliegern vorgenommene Begrünung des bestehenden Ortsrandes fügt sich die jetzige Bebauung gut in das Landschafts- und Ortsbild ein.</i></p> <p><i>Die angedachte Erweiterung der bebaubaren Fläche greift in dieses homogene Gefüge ein.</i></p> <p><i>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 Herrn [REDACTED] vom 01.09.2021 nebst Nachweis der Baulücken Bezug (Anlage 2).</i></p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Vorbemerkung: Das Schreiben wurde nicht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 verfasst, sondern etwa 1 Jahr vorher, wenige Wochen nach dem Aufstellungsbeschluss. Der der frühzeitigen Beteiligung zugrundeliegende Vorentwurf des Bebauungsplans, wie auch der Flächennutzungsplanänderung war zu diesem Zeitpunkt weder ausgearbeitet noch vom Gemeinderat beschlossen. Insofern sind die Ausführungen mangels Kenntnis der Planunterlagen teilweise unzutreffend.</p> <p>Es trifft nicht zu, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren mit Umweltbericht. Damit sind die diesbezüglichen Bedenken gegenstandslos.</p> <p>Zu 1. Landschaftsbild</p> <p>Die Beurteilung der Einbindung in die Landschaft erfolgt nicht nach geometrischen Gesichtspunkten, sondern auf Grundlage der örtlichen Situation. Es gibt am südlichen Ortsrand im Bereich Am Rain 3 auch eine Bebauung in zweiter Reihe und darüber hinaus Gebäude im Außenbereich sowie eingezäunte Gärten. Der südliche Rand des geplanten Baugebietes entspricht etwa dem durch das Gebäude Rohrbrunner Straße 1 markierten südlichen Ortseingang.</p> <p>Der Entscheidung zugunsten des Baugebietes „Zur Kartause“ liegt eine umfangreiche Variantenprüfung im Rahmen des Bedarfsnachweises vor. Die Gemeinde Schollbrunn hat sich für die Fläche entschieden, die über die geringsten Restriktionen verfügt und am besten umsetzbar ist.</p> <p>Zu Ausführungen [REDACTED] siehe unten.</p>

Anregung	Abwägung
<p>2. Bodenversiegelung, § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, Nr. 8 b BauGB</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Durch den geplanten Bebauungsplan und die dort vorgesehene Wohnbebauung einschließlich Zufahrtsstraßen würden unnötig Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und versiegelt, womit eine Zerstörung von gewachsenem Lebensraum einherginge.</i></p> <p><i>Es sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen zu befürchten, hierzu wird unter nachfolgend Ziffer 3 weiter ausgeführt.</i></p>	<p>Zu 2. Bodenversiegelung</p> <p>Den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB kommt die Gemeinde mit Erstellung eines Bedarfsnachweises einschließlich einer Variantenprüfung nach.</p> <p>Die Beschreibung und Bewertung des Bodens und der natürlichen Bodenfunktionen sowie der zu erwartenden Auswirkungen, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, sowie der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist im Umweltbericht erfolgt.</p> <p>Den Anforderungen des § 1 Abs. 2 BauGB kommt die Gemeinde mit Erstellung eines Bedarfsnachweises einschließlich einer Variantenprüfung nach. Hieraus wird deutlich, dass der unabweisbare Bedarf für die Ausweisung und Schaffung von Wohnraum besteht. Die Bauleitplanung, die gerade einmal voraussichtlich 10 Baugrundstücke ermöglichen wird, geht über diesen Bedarf nicht hinaus, das notwendige Maß im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB wird damit nicht überschritten. Die Planung gewährleistet überdies, dass möglichst geringe Flächen von öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, sodass die Fläche des Geltungsbereichs einschließlich Ausgleichsfläche und Regenrückhaltebecken so gering wie möglich gehalten werden konnte. Die mit der Planung einhergehenden, verbleibenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen (hierzu weitere Ausführungen zu 3)) werden gegenüber dem Belang des Wohnbauflächenbedarfs geringer gewichtet.</p>
<p>3. Naturschutz, § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p> <p><i>Die Belange des Naturschutzes (Schutzgut Boden, Klima, Luft) werden bei der Planung nicht ausreichend gewürdigt.</i></p> <p>a.</p> <p><i>Durch die geplante Wohnbebauung würde 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.</i></p> <p><i>Die an das Planungsgrundstück nur durch eine kleine Nebenstraße (Hahle) angrenzende Streuobstwiese von Herrn ██████████ bildet zusammen mit dem Planungsgrundstück ein unter Naturschutzaspekten wertvolles</i></p>	<p>Zu 3. Naturschutz</p> <p>Zu a.</p> <p>Die Beschreibung und Bewertung der natürlichen Schutzgüter sowie der zu erwartenden Auswirkungen, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, sowie der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist im Umweltbericht erfolgt.</p> <p>Die Beschreibungen der Streuobstwiese des benachbarten Grundstücks im Südwesten jenseits des Weges werden zur Kenntnis genommen. Eine Inanspruchnahme im Rahmen der Bebauungsplanung durch das Plangebiet ist nicht vorgesehen.</p> <p>Es sind jedoch randliche Meidungswirkungen</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Gesamtareal. Auf dem – ebenfalls vor Jahren öffentlich hoch subventionierten Grundstück von Herrn ██████ – 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.</i></p> <p><i>Die Anlage von Herrn ██████ 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 Herrn ██████ 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.</i></p> <p><i>Neben den oben erwähnten Bodenbrütern haben sich dort auch die vom Aussterben bedrohte Feldlerche sowie den 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. Mäusebussard, Sperber, roter und schwarzer Milan, Grünspecht, Buntspecht, Schwarzspecht, Kleinspecht, Neuntöter, Gartenschwanz, Blaumeise, Bachstelze, Buchfink, Rotkehlchen, Braunkehlchen, Goldammer, Schleiereule, Waldkauz, Kiebitz, Wiesenpieper, Kuckuck, Steinkautz etc. Darunter befinden sich Vögel die vom Aussterben bedroht sind und auf der "roten Liste" stehen.</i></p> <p><i>Außerdem gibt es auf der Wiese im Sommer regelmäßig Junghasen und Rehkitze die Deckung suchen bzw. abgelegt wurden, sogar das kleine Mauswiesel, das große Wiesel (Hermelin), Spitzmaus, Maulwürfe etc. können festgestellt werden.</i></p> <p><i>Es wäre eine ökologisch nicht vertretbare Maßnahme, wenn diese schützenswerten Anlagen oder Teile davon einem Baugebiet zum Opfer fallen würden.</i></p> <p><i>Dies hat mit anliegend beigefügtem Schreiben</i></p>	<p>durch die geplante (wie auch bestehende) Bebauung für störungssensiblere Arten möglich.</p> <p>Es wird angemerkt, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten einiger der aufgeführten Arten in einer Streuobstwiese für unwahrscheinlich erachtet werden, da sie entweder im Planungsraum nicht verbreitet sind oder andere Lebensraumtypen nutzen, u.a. die Wiesenweihe, typische Waldarten wie Schwarz- und Kleinspecht oder Arten der offenen Feuchtgebiete wie Braunkehlchen und Kiebitz.</p> <p>Für einen angemessenen Ausgleich der Eingriffe in die Natur werden Ausgleichsflächen ausgewiesen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die insbesondere die Umwandlung von Ackerland in arten- und strukturreiches Dauergrünland beinhalten. Die mit der Planung einhergehenden, verbleibenden Beeinträchtigungen der Natur, so insbesondere der Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen, werden gegenüber dem Belang des Wohnbauflächenbedarfs geringer gewichtet.</p> <p>Zu Artenschutz siehe Ausführungen zu ██████ unten.</p>

Anregung	Abwägung
<p>vom 01.09.2021 Herr ██████████ 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 hätte (Anlage 2).</p> <p>Die Gemeinde hat bereits vor etwa einem Jahr versucht, auch die Streuobstwiese von Herrn ██████████ ohne jegliche Rücksicht auf Flora und Fauna einem neuen Bebauungsplan zuzuführen, allerdings ohne Erfolg, weil Herr ██████████ 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.</p> <p>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.</p> <p>b.</p> <p>Im Plangebiet ist eine hinreichende Wasserversorgung problematisch.</p> <p>Im Bereich Haseltal führen die Bäche ohnehin bereits wenig Wasser, insbesondere wenn an Wochenenden das Wasser zur Versorgung der Bevölkerung nach Schollbrunn gepumpt wird.</p> <p>Der Oberbachlauf von der alten Klärgrube bis zum Wald Richtung Hasloch soll verrohrt werden, was einen klaren Verstoß gegen Belange des Umwelt- und Naturschutzes darstellt.</p> <p>4. Keine planungsrechtliche Notwendigkeit. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2, Nr. 4 BauGB</p> <p>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</p>	<p>zu b.</p> <p>Es handelt sich hierbei um einen Graben, welcher grundsätzlich nur durch die Ableitung des gereinigten Wassers aus der Kläranlage gespeist wird. In längeren Trockenphasen führt der Graben kein Wasser. Diese Situation wurde bereits amtlich durch das Wasserwirtschaftsamt festgestellt, und dieser als „Trockengraben“ festgesetzt.</p> <p>Hinsichtlich der Verrohrung ist bisher noch keine finale Trassenplanung erfolgt. Es ist beabsichtigt, die Trasse für die Kanalableitung in Richtung Hasloch über bestehende Forstwege zu platzieren.</p> <p>Zu 4. Keine planungsrechtliche Notwendigkeit</p> <p>Die Regierung von Unterfranken, die als Untere Landesplanungsbehörde dafür zuständig ist, den von den Gemeinden vorzulegenden Bedarfsnachweis zu überprüfen, hat diesen wie folgt beurteilt:</p> <p>„Die Unterlagen zu den o.g. Bauleitplanentwürfen enthalten das fachlich gut</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Sogar Grundstücke mit einer derzeit fehlenden Verfügbarkeit sind hierbei grds. zu berücksichtigen, solange die Gemeinde nicht ihre Strategie zur Aktivierung dieser Potentiale dargelegt hat.</i></p> <p><i>Vorliegend besteht ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen gänzlich nicht:</i></p> <p><i>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 Herrn [REDACTED] vom 01.09.2021, der eine Flächenkarte beigefügt ist (Anlage 3).</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Unter diesen Gesichtspunkten kann nicht von einer Alternativbetrachtung und einem bestätigten Bedarf für die Neuausweisung ausgegangen werden.</i></p>	<p><i>aufbereitete Dokument „Nachweis des Bauflächenbedarfs“. Der Bedarf für die Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird darin detailliert und nachvollziehbar dargelegt. Begrüßt wird, dass die Gemeinde Schollbrunn im Besitz der Flächen ist, so dass die Baugrundstücke im Sinne des Flächensparens (vgl. Ziel 3.1 LEP) auch für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen. Der Bedarf wird zudem gestützt durch die leicht positive Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Schollbrunn. Positiv hervorzuheben ist außerdem die detaillierte Auseinandersetzung mit den bestehenden Potentialflächen für Wohnen im FNP sowie der geplanten Wohnbaufläche. Das Ergebnis der Alternativenprüfung ist nachvollziehbar.“</i></p> <p>Diese Alternativenprüfung war auch Gegenstand der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 ausgelegten Unterlagen. Daher wurde die Anregung bereits erfüllt.</p> <p>Die Gemeinde Schollbrunn hat im Rahmen des Bedarfsnachweises sowohl die Baulücken und Leerstände als auch Flächenalternativen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan erhoben, bilanziert und bewertet. Dort ist ausführlich und nachvollziehbar dargelegt, warum sich der Gemeinderat für das Baugebiet „Zur Kartause“ entschieden hat.</p> <p>Bezüglich Anlage 3 ist festzustellen, dass die Gemeinde selbst eine Kartierung der Baulücken vorgenommen hat, die auf aktuellem Stand ist.</p> <p>Zu den in der Anlage 3 als „gefangene Flächen“ bezeichneten Bereichen ist folgendes festzustellen:</p> <p>Der Bereich Geisegärten nördlich der Feuerwehr wurde mit dem Ergebnis geprüft, dass die Fläche nicht umsetzbar ist, insbesondere aufgrund der Lärmimmissionen von Feuerwehr und Sportplatz und der Einschränkung des Sportplatzes und dessen Erweiterungsmöglichkeit. Im Bedarfsnachweis ist diese Fläche als Nr. 1 der kleinen Flächenpotentiale ausführlich bewertet.</p> <p>Der Bereich Am Jörgenbrünlein im Nordosten liegt im Außenbereich zwischen dem Siedlungsrand und dem Sondergebiet „Hallen“ und ist zudem mit Bäumen / Obstbäumen bestanden.</p> <p>Der Bereich zwischen Wiesweg und Obere Heeg im Südosten liegt ebenfalls im Außenbereich, im Osten und Süden grenzen gewerblich genutzte Grundstücke an. Somit scheidet die Fläche alleine schon aufgrund des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG aus.</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Außerdem sind hier die voraussichtlichen Kosten für das neue Baugebiet deutlich höher als eine Entwicklung der bereits vorhandenen und bereits erschlossenen Gebiete:</i></p> <p><i>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 wären dann bei einer Neuausweisung in einem anderen Gebiet überflüssig.</i></p> <p><i>Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht auf dem zu überplanenden Gebiet landwirtschaftliche Fläche vor. Eine Neuausweisung würde den bereits investierten Kosten für Erschließungsmaßnahmen zuwiderlaufen.</i></p> <p>5. Wertminderung, § 1 Abs. 6 Nr. 2, 1 BauGB</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Das Grundstück unseres Mandanten bzw. weiterer unmittelbarer Nachbarn, befindet sich derzeit in ruhiger Ortsrandlage, durch die Ausweisung des Baugebietes würde eine erhebliche Wertminderung eintreten.</i></p> <p><i>Ursprünglich hatte das Baugebiet, in dem sich das Domizil unseres Mandanten und weiterer Nachbarn befindet, die Bezeichnung "Südöstliche Ortserweiterung" -Abschlussbebauung.</i></p>	<p>Wie im Bedarfsnachweis dargelegt, bemüht sich die Gemeinde Schollbrunn durch regelmäßige Eigentümeransprache um eine Aktivierung der Baulücken.</p> <p>Aktuell befinden sich östlich des Kapellenwegs zwei Wohnbebauungen. Die an den Kapellenweg westlich angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Außenbereichsflächen dargestellt.</p> <p>Die Bauplätze im Baugebiet „Im Hoffeld“ sind zwischenzeitlich vollständig an Bauwillige veräußert und nahezu komplett bebaut. Nördlich des Baugebiets „Im Hoffeld“ ist die Darstellung als WA im Flächennutzungsplan hinterlegt.</p> <p>Einen Bebauungsplan gibt es für beide Bereiche nicht. Eine „Erschließungsvorbereitung“ von Seiten der Gemeinde Schollbrunn liegt nicht vor, da ohne die vorherige Schaffung von Baurecht die Gemeinde keine Erschließungsmaßnahmen durchführt. Ebenso könnte aufgrund der vorhandenen Dimensionierung der Kanalleitungen kein Anschluss von weiteren Bauflächen/Objekten ohne weiteres erfolgen.</p> <p>Die Aussage des ehemaligen Bauhofmitarbeiters wird wohl so zu verstehen sein, dass eine „Erschließungsvorbereitung“ dahingehend zu verstehen ist, dass durch die bereits vorhandene Bebauung ggf. ein Vorteil für eine mögliche angrenzende Erschließung bestehen könnte, da grundsätzlich Wasser- und Kanalleitungen in Reichweite vorhanden sind. Jedoch geht die Einschätzung aus vorgenannten Gründen ins Leere, da die Dimensionierung nicht ausreichen würde.</p> <p>Zu 5. Wertminderung</p> <p>Die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert haben, sind allein keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Sie stellen deshalb auch keinen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu erwartenden Nachteil im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO dar. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.2005 – 4 NB 17.94).</p> <p>Überdies gibt es von vornherein keinen Rechtsanspruch oder auch nur ein schutzwürdiges Interesse auf Beibehaltung einer</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Ein Eingriff in die Eigentumsgarantie ist jedes staatliche Verhalten, das die Ausübung der grundrechtlichen Freiheit rechtlich oder tatsächlich unmöglich macht oder erschwert.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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 unlösbaren Zusammenhang</i></p> <p><i>(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).</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>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</i></p>	<p>Ortsrandlage (vgl. BVerwG, Urteil vom 21.10.1999 – 4 CN 1/98; BayVGh, Urteil vom 09.03.2020 – 15 N 19.210; Beschluss vom 10.02.2012 – 15 NE 11.2857; Beschluss vom 19.08.2016 – 9 NE 16.1512). Für einen Ausnahmefall aufgrund einer ganz besonders exponierten, deutlich aus dem Rahmen fallenden schutzwürdigen Lage (vgl. BayVGh, Beschluss vom 10.02.2012 – 15 NE 11.2857 m.w.N.; Beschluss vom 21.07.2008 – 1 NE 08.1264) bestehen vorliegend keine Anhaltspunkte.</p> <p>Auch ein abwägungsrelevantes Vertrauen in den Fortbestand der begünstigten Ortsrandlage wird allein durch die ehemalige Bezeichnung des Baugebiets nicht geschaffen: Allein die Tatsache, dass die Bebauung ehemals den Abschluss des Bebauungszusammenhangs bildete und insoweit auch richtig bezeichnet war, begründet kein berechtigtes Vertrauen in einen immerwährenden Fortbestand dieses Zustandes. Dasselbe gälte selbst für eine Zusicherung des damaligen Bürgermeisters, wobei eine solche nicht bekannt und auch aus den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen ist. Eine entsprechende Zusicherung wäre überdies wegen unzulässiger Beschneidung der gemeindlichen Planungshoheit und vor dem Hintergrund der Zuständigkeit des Gemeinderates nicht bindend.</p> <p>Dass seitens der Gemeinde Erweiterungsabsichten bestanden, ergibt sich bereits aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem westlich wie südlich des Grundstücks des Einwendungsführers Flur Nr. [REDACTED] wie auch im nördlichen Drittel des geplanten Baugebiets „Zur Kartause“ bereits Bauflächen dargestellt sind.</p> <p>Vor diesem Hintergrund kommt schon ein Eingriff in die grundgesetzlich geschützte Eigentumsgarantie des Einwendungsführers nicht in Betracht, insbesondere aber auch keine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung.</p> <p>Überdies ist klarzustellen, dass das Grundstück des Einwendungsführers Flur Nr. 397/1 nicht unmittelbar von der Planung berührt ist und die Planung auch nicht zu einer Einschränkung der dort zulässigen Nutzung führt. Das geplante Baugebiet grenzt „schräg gegenüber“. Direkt angrenzend an das Grundstück Flur Nr. 397/1 sind keine Bauplätze vorgesehen.</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>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).</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Durch die vorliegende Planung werden die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und der Gleichheitsgrundsatz zu Lasten der hier betroffenen Eigentümer verletzt. Aus Gründen des Allgemeinwohles ist die hiesige Planung ebenfalls nicht geboten.</i></p> <p><i>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind schon aus diesem Grund wegen Verstoßes gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz rechtswidrig.</i></p> <p><i>Wir werden gegen einen zu fassenden Satzungsbeschluss Normenkontrollklage nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO erheben.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>In diesem Zusammenhang müssen wir auch eingehen auf eine Befangenheit von Ihnen persönlich, sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Kohlroß, zumal nicht von der Hand zu weisen ist, dass Sie als Eigentümerin eines angrenzenden Ackers bei einer späteren Erweiterung des Planungsgebietes persönlich profitieren würden</i></p>	<p>Die Einwendung betreffend die vermeintliche Befangenheit der Frau Bürgermeisterin sind nicht nachzuvollziehen. Eine persönliche Beteiligung im Sinne des Art. 49 Abs. 1 S. 1 GO oder auch nur Betroffenheit besteht nicht, die im Eigentum der Frau Bürgermeisterin befindliche Fläche liegt unstrittig außerhalb des Geltungsbereichs. Erweiterungsabsichten</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>und damit ein Motiv hätten die heutigen baulichen Erweiterungen an besagter Stelle voran zu treiben. Wir müssen davon ausgehen, dass schon Ihre Bemühungen, das Grundstück von Herrn [REDACTED] für eine Neubebauung zu gewinnen, von diesem Motiv geleitet war, zumal Ihr Acker an die Streuobstwiese unmittelbar angrenzt.</i></p> <p><i>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 abzuwenden.</i></p> <p><i>Sollte dies nicht erfolgen sind wir gehalten ohne weitere Fristsetzung Klage einzureichen.</i></p> <p>Anlage 2</p> <p>[REDACTED] (vom 01.09.2021) Betrachtung des landschaftlichen Charakters und des Artenschutzes im Umgriff des geplanten Bebauungsgebietes "Zur Kartause"</p> <p>Ausgangssituation:</p> <p><i>Die Gemeinde Schollbrunn hat einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan "Zur Kartause" gefasst. Hierbei soll das Grundstück Flur-Nummer 419 mit mehreren Wohnhäusern bebaut werden.</i></p> <p>Alternativen zur Bebauung:</p> <p><i>Es gibt noch viele unbebaute Grundstücke im Orts kern (siehe beiliegende Karte). Im nordwestlichen Bereich (Kapelle) sind laut Aussage eines ehemaligen Bauhofmitarbeiters bereits Erschließungsvorbereitungen für weitere Wohnbauflächen durchgeführt worden. Die bereits erfolgten Erschließungsvorbereitungen wären 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, zudem würde hierdurch zusätzlicher Lebensraum vernichtet. 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</i></p>	<p>bestehen derzeit nicht. Vorteile ergeben sich insoweit nicht.</p> <p>Das in Bezug genommene Widerspruchsverfahren gegen eine verkehrsrechtliche Anordnung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und separat zu behandeln.</p> <p>Zu Anlage 2</p> <p>Zu Alternative zur Bebauung:</p> <p>Die Gemeinde Schollbrunn hat im Rahmen des Bedarfsnachweises sowohl die Baulücken und Leerstände als auch Flächenalternativen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan erhoben, bilanziert und bewertet. Dort ist ausführlich und nachvollziehbar dargelegt, warum sich der Gemeinderat für das Baugebiet „Zur Kartause“ entschieden hat.</p> <p>Der Bereich nordwestlich des Kapellenwegs, der hier klar den Ortsrand definiert, ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, somit gibt es keine Absicht der Gemeinde dort ein Baugebiet auszuweisen. Zum Thema „Erschließungsvorbereitung“ wird auf die Ausführungen unter Ziff. 4 verwiesen. Unabhängig davon gibt es im Baugesetzbuch keinen Begriff „Erschließungsvorbereitung“, es geht aus der Stellungnahme auch nicht hervor, was damit gemeint sein sollte. Somit ist hier kein Belang erkennbar, der dem Baugebiet „Zur Kartause“ entgegensteht. Wie im Bedarfsnachweis dargelegt, bemüht sich die Gemeinde Schollbrunn durch regelmäßige Eigentümeransprache um eine Aktivierung der</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Immobilienportale, Flächen- und Leerstandserhebungen etc. erfolgt. Unter diesen Gesichtspunkten kann nicht von einer Alternativenbetrachtung und einem bestätigten Bedarf für die Neuausweisung ausgegangen werden.</i></p> <p>Landschaftsbild:</p> <p><i>Beigefügtes Bild dient der Anschauung. Bisher liegt parallel zur Straße "Am Rain" eine einzeilige Bebauung vor. Durch die von den Anliegern vorgenommene Begrünung des bestehenden Ortsrandes fügt 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.</i></p> <p>Artenschutz:</p> <p><i>Auf der Fläche, die als Bebauungsgebiet erschlossen werden soll, befindet sich ein sehr wertvoller alter Obstbaumbestand. An verschiedenen Bäumen wurden Höhlen, Astausbrüche und Faulstellen gefunden, die für sehr seltene Arten als Lebensraum dienen, wie z. B. für Fledermäuse, verschiedene Vogelarten (z.B. Grünspecht), Bülche und Insekten, xylobionte Käfer (Schnellkäfer) etc. (siehe Bilder). Im gesamten Bereich bis zur Waldgrenze sind nur wenige Streuobstflächen vorhanden. Von daher kann den Bäumen auf der Flur.-Nr. 419 eine hohe Bedeutung für Arten die an diesen Lebensraum gebunden sind, zugesprochen werden.</i></p> <p><i>Rund um das vorgesehene Bebauungsgebiet kann man folgende Strukturen feststellen:</i></p>	<p>Baulücken.</p> <p>Zu Landschaftsbild</p> <p>Die Beurteilung der Einbindung in die Landschaft erfolgt nicht nach geometrischen Gesichtspunkten, sondern auf Grundlage der örtlichen Situation. Es gibt am südlichen Ortsrand im Bereich Am Rain 3 auch eine Bebauung in zweiter Reihe und darüber hinaus Gebäude im Außenbereich sowie eingezäunte Gärten. Der südliche Rand des geplanten Baugebietes entspricht etwa dem durch das Gebäude Rohrbrunner Straße 1 markierten südlichen Ortseingang.</p> <p>Ein Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt. Der beschriebene Bestand ist dem Gemeinderat auch in seiner Wertigkeit bekannt.</p> <p>Der genannte Bruch der „Bebauungslinie“ ist nicht zwangsläufig mit einer Verschlechterung des Ortsbilds verbunden.</p> <p>Das Landschaftsbild ist in der Alternativenprüfung berücksichtigt.</p> <p>Das Landschaftsbild wird analog zur Einbindung der bestehenden Bebauung berücksichtigt.</p> <p>Durch die geplanten Heckenpflanzungen am Ortsrand sowie die Pflanzgebote soll eine verbesserte Eingrünung und Einbindung in die Landschaft erreicht werden.</p> <p>Zu Artenschutz</p> <p>Streuobstbestand / Fledermäuse</p> <p>Der beschriebene Streuobstbestand und dessen Wertigkeit für den besonderen und allgemeinen Artenschutz ist bekannt und wurde in der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der Behandlung der Eingriffsregelung umfassend berücksichtigt. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind daher die für Fledermäuse und Vögel als Fortpflanzungs- und Ruhestätte relevanten Bäume gesondert dargestellt.</p> <p>Die Bäume werden zur Sicherung der Strukturen auf Flächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang umgesetzt.</p> <p>Ein Erhalt (auch teilweise) wurde geprüft. Dieser wird aber in Abwägung mit wirtschaftlicher Erschließung (auch bei verschiedenen Erschließungsvarianten) nicht weiterverfolgt.</p> <p>Rebhuhn:</p> <p>Die Vorkommen des Rebhuhns in der</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Die Umgebung ist geprägt durch eine sich ständig wechselnde landwirtschaftliche Bewirtschaftungs- und Nutzungsform. Im Osten angefangen (im Uhrzeigersinn) über die südlichen und westlichen Flächen hinweg, befinden sich kleinere Blühstreifen, Rapsanbau, Getreideanbau, Kartoffelanbau, Stilllegungsstreifen, kleinere Feldgehölze, Bioäcker (Leguminosen), Kleingärten sowie Streuobstwiesen und Weideflächen. Ein Großteil der Flächen wird extensiv genutzt, wie auch die vom Bebauungsplan betroffene Streuobstfläche.</i></p> <p><i>Hier zeigt sich durch die Bewirtschaftung mehrfach im Jahr ein großes Vorkommen an Ackerwildkräutern und Blühpflanzen.</i></p> <p><i>Hierdurch kann während der gesamten Vegetationszeit ein großes Insektenangebot festgestellt werden. Zudem bieten die Flächen Brut- und Deckungsmöglichkeiten auch für Bodenbrüter.</i></p> <p><i>Das Zusammenspiel aus Flächenbewuchs und Bewirtschaftung hat dazu geführt, dass seit diesem Jahr wieder Rebhühner in diesen Flurbereichen beheimatet sind. Ketten mit Jungtieren konnten immer wieder bestätigt und dokumentiert werden (siehe Fotos in Anlage).</i></p> <p><i>Rebhühner sind naturschutzfachlich als sogenannte Leitart für verschiedene Arten des Lebensraums "Feld/ extensive Wiese".</i></p> <p><i>Wichtig für diese Art ist das ständige Angebot von Insekten und Rückzugsmöglichkeiten im deckungsreichen Gelände. Rebhühner wurden die letzten Jahre nicht mehr gesehen in der Schollbrunner Flur. Um diese Leitart langfristig zu halten ist jede Fläche notwendig, da durch die landwirtschaftliche Nutzung im Jahresverlauf immer wieder Flächen für die Rebhühner zeitweise unbrauchbar werden. Besonders für die Aufzucht der Küken ist ein großes Insektenangebot erforderlich. Hierzu trägt auch die betroffene Wiesenfläche im Umgriff des geplanten B-Plans bei (Siehe Bildergalerie, Video Rebhühner, Fachbericht aus "Wild und Hund").</i></p> <p><i>Nicht zu vernachlässigen ist, dass durch eine Bebauung auch oftmals eine intensivere Nutzung von angrenzenden Bereichen erfolgt. Auch hieraus können nachteilige Auswirkungen für die vorhandene Lebensraumstruktur entstehen.</i></p> <p>Fazit:</p> <p><i>Im Ergebnis wäre in jedem Fall eine fundierte Alternativenbetrachtung für den Standort vorzuweisen. Die Ausweisung des Baugebietes hat nachteilige Auswirkungen auf die Flora und Fauna, sowie auch auf den Charakter des Orts-</i></p>	<p>Rodunginsel Schollbrunn wurde im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (als potentiell vorkommend) nicht ausgeschlossen und beachtet.</p> <p>Allerdings wurden im Plangebiet selbst keine Rebhühner festgestellt.-Die durch Videoaufnahmen belegten Ketten erfolgten nicht im Plangebiet.</p> <p>Die Nachweise in der Schollbrunner Flur werden in der Begründung und im Fachbeitrag ergänzt.</p> <p>Maßgebend für die Vorkommen ist das durch den Gutachter beschriebene Nutzungsmosaik über größere Flächen.</p> <p>Feldlerche:</p> <p>Zur Aktivitätszeit der Feldlerche wurde diese nur in etwa 300 m Entfernung südlich verhört, nicht jedoch im und am Plangebiet.</p> <p>Für einen angemessenen Ausgleich der Eingriffe in die Natur (so auch die Streuobstbestände) werden Ausgleichsflächen ausgewiesen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die insbesondere die Umwandlung von Ackerland in arten- und strukturreiches Dauergrünland beinhalten. Durch die Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen, die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegt werden, werden die Beeinträchtigungen im Bereich Artenschutz bestmöglich minimiert. Die mit der Planung einhergehenden, verbleibenden Beeinträchtigungen im Bereich des Artenschutzes, werden gegenüber dem Belang des Wohnbauflächenbedarfs geringer gewichtet.</p> <p>Zu Fazit:</p> <p>Im Rahmen des Bedarfsnachweises wurde auch eine ausführliche Alternativenprüfung durchgeführt. Die Gemeinde Schollbrunn hat sich für die Fläche entschieden, die über die geringsten Restriktionen verfügt und am besten umsetzbar ist. Die Regierung von Unterfranken, die als Untere Landesplanungsbehörde dafür zuständig ist, den von den Gemeinden vorzulegenden Bedarfsnachweis zu überprüfen hat diesen wie folgt beurteilt:</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>und Landschaftsbildes.</i></p>	<p><i>„Die Unterlagen zu den o.g. Bauleitplanentwürfen enthalten das fachlich gut aufbereitete Dokument „Nachweis des Bauflächenbedarfs“. Der Bedarf für die Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird darin detailliert und nachvollziehbar dargelegt. Begrüßt wird, dass die Gemeinde Schollbrunn im Besitz der Flächen ist, so dass die Baugrundstücke im Sinne des Flächensparens (vgl. Ziel 3.1 LEP) auch für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen. Der Bedarf wird zudem gestützt durch die leicht positive Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Schollbrunn. Positiv hervorzuheben ist außerdem die detaillierte Auseinandersetzung mit den bestehenden Potentialflächen für Wohnen im FNP sowie der geplanten Wohnbaufläche. Das Ergebnis der Alternativenprüfung ist nachvollziehbar.“</i></p> <p>Diese Alternativenprüfung war auch Gegenstand der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 ausgelegten Unterlagen. Daher wurde die Anregung bereits erfüllt.</p> <p>Die trotz Ausgleichs verbleibenden Auswirkungen auf Flora und Fauna sowie auf den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes werden nicht verkannt, stehen mit Blick auf die verhältnismäßig geringen Auswirkungen und die stärkere Gewichtung des von der Bauleitplanung verfolgten öffentlichen Belangs der Schaffung von Wohnraum aber dahinter zurück.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 9 Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0 Persönlich beteiligt: 0</p>
<p>2. Privat 2 vom 26.09.2022</p>	
<p><i>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.</i></p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Ein Bebauungsplan ist kein an eine natürliche oder juristische Person gerichteter Bescheid, daher kann kein Widerspruch eingelegt werden, es können jedoch Anregungen vorgetragen werden. Das Schreiben wird von der Gemeinde Schollbrunn im Rahmen der Beteiligung nach § 3 BauGB im Bauleitplanverfahren behandelt.</p>

Anregung	Abwägung
<p>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 Rechtsanwältin [REDACTED] 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.</p> <p>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 verletzte Vertrauensschutz der direkten Anrainer des Planungsgrundstückes (Fläche A). Hierzu vorgetragen hat bereits Frau Rechtsanwältin [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.</p> <p>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.</p>	<p>Die genannten Schreiben werden gesondert im Rahmen der Abwägung behandelt (Privat 1 und Privat 3). Das Abwägungsergebnis wird jeweils dem Verfasser der Anregung mitgeteilt.</p> <p>Beide Schreiben wurden nicht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 verfasst, sondern etwa 1 Jahr vorher, wenige Wochen nach dem Aufstellungsbeschluss. Der der frühzeitigen Beteiligung zugrundeliegende Vorentwurf des Bebauungsplans, wie auch der Flächennutzungsplanänderung waren zu diesem Zeitpunkt weder ausgearbeitet noch vom Gemeinderat beschlossen. Insofern sind die Ausführung mangels Kenntnis der Planunterlagen teilweise unzutreffend.</p> <p>Zu Vorwurf der Befangenheit der 1. Bürgermeisterin Frau Kohlroß</p> <p>Die Einwendung betreffend die vermeintliche Befangenheit der Frau Bürgermeisterin ist – wie bereits erläutert – nicht nachzuvollziehen. Eine persönliche Beteiligung im Sinne des Art. 49 Abs. 1 S. 1 GO oder auch nur Betroffenheit besteht nicht, die im Eigentum der Frau Bürgermeisterin befindliche Fläche liegt unzweifelhaft außerhalb des Geltungsbereichs. Vorteile ergeben sich insoweit nicht. Bloße Erweiterungsabsichten ändern hieran nichts, solche bestehen unabhängig davon derzeit nicht.</p> <p>Die Einwendung im Hinblick auf „die Rolle, die ein inzwischen ausgeschiedener 2. Bürgermeister gespielt hat“, ist ebenfalls nicht nachzuvollziehen.</p> <p>Dasselbe gilt für die Einwendung betreffend „den verletzte Vertrauensschutz der direkten Anrainer des Planungsgrundstückes (Fläche A).“</p> <p>Nachdem der Einwendungsführer selbst angibt, auf diese Themen aber nicht näher einzugehen, und sie auch nicht näher konkretisiert, können sie in der Abwägung keine Rolle spielen.</p> <p>Zum Bedarfsnachweis</p> <p>Im Rahmen des Bedarfsnachweises wurde auch eine ausführliche Alternativenprüfung durchgeführt. Die Gemeinde Schollbrunn hat sich für die Fläche entschieden, die über die geringsten Restriktionen verfügt und am besten umsetzbar ist. Die Regierung von Unterfranken, die als Untere Landesplanungsbehörde dafür zuständig ist, den von den Gemeinden vorzulegenden Bedarfsnachweis zu überprüfen</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>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 "</i></p> <p><i>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 1 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:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>im Flächennutzungsplan im Innenbereich dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.</i> - <i>Sämtliche un bebauten Flächen, für die Baurecht besteht.</i> - <i>Sämtliche Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.</i> - <i>Sämtliche Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, und untergenutzter Gebäude.</i> - <i>Sämtliche Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.</i> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die innerörtlichen Potentiale bereits vorhandener Bauflächen, ohne Berücksichtigung der Leerstände und ohne Berücksichtigung von</i></p>	<p>hat diesen wie folgt beurteilt:</p> <p><i>„Die Unterlagen zu den o.g. Bauleitplanentwürfen enthalten das fachlich gut aufbereitete Dokument „Nachweis des Bauflächenbedarfs“. Der Bedarf für die Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird darin detailliert und nachvollziehbar dargelegt. Begrüßt wird, dass die Gemeinde Schollbrunn im Besitz der Flächen ist, so dass die Baugrundstücke im Sinne des Flächensparens (vgl. Ziel 3.1 LEP) auch für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen. Der Bedarf wird zudem gestützt durch die leicht positive Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Schollbrunn. Positiv hervorzuheben ist außerdem die detaillierte Auseinandersetzung mit den bestehenden Potentialflächen für Wohnen im FNP sowie der geplanten Wohnbaufläche. Das Ergebnis der Alternativenprüfung ist nachvollziehbar.“</i></p> <p>Diese Alternativenprüfung war auch Gegenstand der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 ausgelegten Unterlagen. Daher wurde die Anregung bereits erfüllt.</p> <p>Die Gemeinde hat im ersten Halbjahr 2023 die Erhebung der Baulücken und Leerstände aktualisiert und die betreffenden Eigentümer erneut angeschrieben, ferner wurden auch kleinere Innenentwicklungspotenziale bewertet. Der Bedarfsnachweis wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Anregung wurde insofern aufgegriffen.</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Bauerwartungsland, ergeben sich aus einer Plananlage, die dem Ihnen vorliegenden Schreiben der Rechtsanwältin [REDACTED] vom 11.10.2022 beigelegt war. Daraus ergeben sich insgesamt mehr als 70 Möglichkeiten neuer Bauungen oder baulicher Erweiterungen in Schollbrunn. Diese Potentialreserven waren Ihnen rechtzeitig bekannt.</i></p> <p><i>Sie haben sie vorsätzlich nur sehr unvollständig dargestellt.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Zu Verhandlungen Gemeinde:</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass innerorts kaum Baufläche aktiviert werden kann, hat die Gemeinde bereits 2019 Anstrengungen zur Ausweisung neuer Bauplätze unternommen. Gemäß Beschluss des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung vom 11.09.2019 wurden Erwerbsverhandlungen für die hier in Rede stehenden Flächen A und B aufgenommen.</p> <p>Nachdem eine Einigung innerhalb des von der Gemeinde vorab gesteckten Preisrahmens auf angemessener Basis für die Fläche A erzielt werden konnte, entschloss sich die Gemeinde zum Erwerb der Fläche. Aufgrund begrenzter Ressourcen und mit Blick auf die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung beschloss die Gemeinde zugleich, die Erwerbs- und Entwicklungsbemühungen auf diese Fläche zu konzentrieren, so dass weitere Flächen nicht mehr angefragt bzw. weiterverhandelt wurden.</p> <p>Grundlage dieser Entscheidung war, dass die fragliche Fläche (Fläche A) im Vergleich zu den Alternativflächen (Fläche B und C) letztlich am besten geeignet war, wie im Nachgang mit dem „Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes“ (Anlage 1 zur Begründung) im Detail überprüft und bestätigt wurde.</p> <p>Im Hinblick auf die Fläche C ergeben sich Probleme aufgrund der Höhenlage des Gebietes, und zwar insbesondere mit Blick auf die Trinkwasserversorgung, Niederschlagswasser und Windexponiertheit. Soweit der Einwendungsführer moniert, dass keine weitergehenden Untersuchungen zum Thema Wasserversorgung vorgenommen wurden, ist dies zutreffend: Mit Blick auf die festgestellten Nachteile und die zu erwartenden Probleme in Zusammenhang mit dieser Fläche, die noch nicht einmal zur Disposition der Gemeinde stand, ergab sich kein Anlass für die – wiederum mit erheblichen Kosten verbundene – Einholung von Untersuchungen, Gutachten und Kostenermittlungen.</p> <p>Im Vergleich zu der Fläche B ergab sich</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Es muss zum tieferen Verständnis der Unangemessenheit Ihrer Preisgebote an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass Sie Herrn ████████ 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 Herrn ████████ 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 Herrn ████████ ist illegitim.</i></p> <p><i>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, Herr ████████ 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.</i></p>	<p>hinsichtlich der Fläche A der Vorteil, dass nur ein Eigentümer vorhanden war, mithin auch nur mit einem Eigentümer Verhandlungen geführt werden mussten, sodass die Gemeinde schließlich Eigentümerin der gesamten Flächen werden konnte. Demgegenüber steht die Fläche B im Eigentum verschiedener Eigentümer mit unterschiedlicher Verkaufsbereitschaft und unterschiedlichen Preisvorstellungen. Damit war ein Eigentumserwerb von 100 % von vornherein nicht denkbar. Selbst ein Erwerb von mindestens 70 % der Fläche war, wie die geführten Gespräche gezeigt haben, unrealistisch, zumindest aber mit erheblichem Verhandlungsaufwand verbunden. Eine schnelle Umsetzung zur Bereitstellung von Wohnbauflächen war demnach nicht ohne weiteres zu erwarten.</p> <p>Zutreffend ist, dass in den ersten Gesprächen mit Eigentümern der Fläche B – wie üblich und auch bei Fläche A so praktiziert – zunächst eine verhältnismäßig geringe Preisvorstellung der Gemeinde vorgebracht wurde, wobei zugleich zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei lediglich um ein erstes Angebot mit Verhandlungsspielraum handelt. Aufgrund der ablehnenden Haltung mehrerer Eigentümer und der Möglichkeit, die insoweit einfacher und schneller zu erlangende und umzusetzende Fläche A zu erwerben, wurden keine weiteren Verhandlungen geführt, die gegebenenfalls noch zu einer Anpassung des Kaufpreises geführt hätten.</p> <p>Es ist – den Ausführungen des Einspruchsführers entsprechend – grundsätzlich denkbar, dass bestimmte Flächen der Fläche B möglicherweise im Ergebnis sogar kostengünstiger hätten erworben werden können als diejenigen der Fläche A. In Anbetracht der dargestellten Nachteile (Verhandlungen mit zahlreichen Grundstückseigentümern mit unterschiedlichen Vorstellungen und Veräußerungsabsichten, Ungewissheit hinsichtlich der Fläche, die erworben werden kann, und der Zeitschiene) entschied sich die Gemeinde jedoch, der Umsetzung auf der Fläche A selbst mit Blick auf mögliche Mehrkosten den Vorzug zu geben. Hinzu kommt, dass die Fläche A deutlich kleiner ist als die Fläche B, so dass sich der Erwerb in finanzieller Hinsicht unter Berücksichtigung anderer anstehender Projekte in der Gemeinde (z.B. Kindergarten) wie auch im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Gebietsausweisung und deren Rechtfertigung als realistisch darstellte.</p> <p>Nicht nachzuvollziehen ist die Einwendung, bei dem Bereich B handele es sich um</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>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 abgezielte, die Grundlage dafür zu schaffen, dass Sie eine Entwicklung von Bauland im Außenbereich rechtfertigen wollen -..... " die Grundstückeigentümer wollten schlicht nicht verkaufen" Es kann nicht sein, dass Sie mit dieser Strategie durchkommen und dafür werde ich alle Rechtsmittel nutzen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p>Bauerwartungsland. Einzig richtig ist, dass Teilflächen des Bereiches B im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt sind. Dies trifft jedoch auf den Bereich A zu.</p> <p>Ebenfalls nicht nachzuvollziehen ist die Einwendung betreffend die Streuobstwiese angrenzend an die Fläche A. Von Seiten der Gemeinde war angedacht worden, diese Fläche zusätzlich zu erwerben, um eine beidseitige Bebauung der Straße ermöglichen zu können. Eine beidseitige Bebaubarkeit ist aus wirtschaftlichen Gründen stets zu bevorzugen. Ein Erwerb kam jedoch nicht zustande, so dass diese Fläche – zumindest derzeit – nicht in den Geltungsbereich aufgenommen wurde.</p> <p>Ebenfalls nicht nachzuvollziehen ist der Einwand dahingehend, dass die Gemeinde vor 40 Jahren beim Tausch von Flächen in Zusammenhang mit einer Flurbereinigung das Vertrauen geschaffen habe, dass das Bauerwartungsland einmal zu Bauland wird. Auch insoweit erfolgte zu keinem Zeitpunkt eine Bindung der Gemeinde, zumal diese im Zweifel wiederum eine unzulässige Beschneidung der gemeindlichen Planungshoheit darstellen würde.</p> <p>Die Einwendungen gegen den Entschluss der Gemeinde, eine Bauleitplanung nur noch durchzuführen, wenn die Gemeinde zu mindestens 75 % Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich ist, gehen ebenfalls ins Leere:</p> <p>Tatsächlich steht die Entwicklung der Fläche des Geltungsbereiches gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 11.09.2019 unter der Voraussetzung, „dass die Gemeinde mindestens 70 % der im betreffenden Bereich befindlichen Flächen erwerben kann“. Diese Entscheidung ist inhaltlich nicht zu beanstanden: Der Entschluss dient der Vermeidung zukünftiger Baulücken und eines damit verbundenen übermäßigen Flächenverbrauchs, ferner der zeitnahen Refinanzierung der aufzuwendenden Erschließungskosten. Hierfür ist es notwendig, sicherzustellen, dass neu ausgewiesene Baugrundstücke innerhalb einer angemessenen Frist bebaut werden. Die effektivste Methode hierfür stellt die vertragliche Bauverpflichtung im Rahmen eines Kaufvertrages über ein Baugrundstück dar. Dies kann durch die Gemeinde aber nur sichergestellt werden, wenn die Gemeinde selbst zuvor Eigentümerin der Flächen ist. Hierzu heißt es im Beschluss vom 11.09.2019 ausdrücklich: „Die Erfahrung auch in anderen Kommunen zeigt, dass eine Erschließung von Baugrundstücken nur sinnvoll ist, wenn die Gemeinde vorher die überwiegende Mehrzahl der Grundstücke erwerben kann.“</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>finden sie unten.</i></p> <p><i>Eine Erweiterung des Baugebietes "Im Hoffeld" (Bereich C), mithin eine natürliche Erweiterung des bestehenden Neubaugebietes, sei nach Aussagen der Städteplanerin XXXX, städtebaulich durchaus akzeptabel, aber dennoch ausgeschlossen, weil angeblich der Wasserdruck dort, für die Versorgung neuer Wohnhäuser nicht ausreicht.</i></p> <p><i>So beschreiben Sie dies auch in Ihrer Anlage 1. 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.</i></p> <p><i>Entsprechende offizielle Anfragen auf der letzten Bürgerversammlung, des Schollbrunner Bürgers, Herrn [REDACTED] zur Höhe der Kosten einer Druckerhöhungsanlage, zu den Erschließungskosten auf den Flächen A, Bund C und den Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, sind bis heute nicht beantwortet worden, obwohl Sie dies zugesagt hatten.</i></p> <p><i>Gemäß Anlage 1 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 angeht ggf. gutachterlich widerlegt.</i></p> <p><i>Sie haben es mit vorbezeichnetem Verhalten und all Ihren Argumentationen, auch in den Anlagen zum Bauleitplanverfahren, geradezu darauf angelegt, die innerörtlichen Flächen Bund C und alle weiteren Möglichkeiten als alternative Planungsflächen auszuschließen.</i></p>	<p>Ansonsten ist zu befürchten, dass die privaten Bauplätze zur „Vorratshaltung“ genutzt werden und kein Verkauf an Bauwillige erfolgt.“ Dies zugrunde gelegt können die Beanstandungen nicht nachvollzogen werden und stellen insbesondere keinen abwägungserheblichen Belang dar.</p> <p>zu Wasserdruck Hoffeld Kosten:</p> <p>Eine gutachterliche Stellungnahme zum Wasserdruck liegt nicht vor. Es haben sich jedoch bereits während der vorhandenen Bebauung im Baugebiet „Im Hoffeld“ Schwierigkeiten aufgrund des geringen Höhenniveaus zwischen Hochbehälter und Baugebiet ergeben, woraus sich ein sehr geringer Wasserdruck bereits im vorhandenen Baugebiet „Im Hoffeld“ in der Praxis ergibt. Nach den damaligen Aussagen des gemeindlichen Wasserwartes wäre bei einer weiteren Wohnbauflächenentwicklung eine technische Anlage zur Wasserdruckerhöhung notwendig.</p> <p>Im Rahmen des Bedarfsnachweises wurden die 3 Potenzialflächen A, B und C durch das Büro [REDACTED] nach objektiven Kriterien bewertet. Die Alternativflächen B und C können aufgrund von Ausschlusskriterien nicht umgesetzt werden, auch wenn sie nach den übrigen Kriterien sogar besser geeignet wären. Die Fläche C „Hoffeld“ scheidet aus u.a. aufgrund der Probleme betreffend den Wasserdruck. Die Fläche B „Westlich der Straße Zur Kartause“ wurde von der Gemeinde zunächst präferiert, scheiterte jedoch bekanntlich an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Naturschutzrechtliche Einwendungen</p> <p><i>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</i></p>	<p>Eigentümer.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Regelungen über die zulässige Höhe von Stützmauern getroffen, dies bedeutet jedoch nicht, dass Stützmauern zwingend erforderlich sind.</p> <p>Zu Obstbäume bzw. Fledermäuse:</p> <p>Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind die für Fledermäuse und Vögel als Fortpflanzungs- und Ruhestätte relevanten Bäume gesondert dargestellt.</p> <p>Die Bäume werden zur Sicherung der Strukturen auf Flächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang umgesetzt. Ein Anwachsen der Bäume ist wünschenswert, aber nicht erforderlich, da mit der Maßnahme der Erhalt der Funktionalität der möglichen Fledermausquartiere und Fortpflanzungsstätten von Vogelarten in Form von Höhlen, Spalten und anderen Baumverstecken gesichert werden soll.</p> <p>Zu Naturschutzrechtliche Einwendungen</p> <p>Bei Betrachtung der Flächen C (Hoffeld Nord – Anteil Ackerland ohne Grünland) und B (ohne Streuobstwiesenanteil im Süden) weisen diese durchaus einen geringeren naturschutzfachlichen Wert als die Fläche A (Wahlfläche) auf, soweit nur deren Anteile an Ackerland, intensiver genutztem, artenärmerem Grünland, Pferdekoppel, Christbaumkultur betroffen sind.</p> <p>Unter Einbeziehung der größeren Flächen kann aber nicht pauschal von einem insgesamt geringeren Eingriff und auch Ausgleichsbedarf ausgegangen werden.</p> <p>Auswirkungen auf die Fauna und Flora jeweils angrenzender Flächen bestehen bei allen Alternativflächen in ähnlichem Maße, insbesondere weil auch dort naturschutzfachlich höherwertige Lebensräume im Gebiet betroffen sind oder dort angrenzen, so z.B. bei der Alternative B in Form von Streuobstwiesen und Grünland in magerer Ausprägung oder bei</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>hierzu auch Gutachten des [REDACTED]. Außerdem würde die zusammenhängende ökologische Struktur mit der angrenzenden Streuobstwiese des Herrn [REDACTED] massiv beeinträchtigt werden.</i></p> <p><i>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 Begegnungspätzen 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.</i></p> <p>Einwendungen wegen höherer Bau- und Erschließungskosten sowie fehlender Gegenüberstellung der Kosten in den Bereichen A,B,C.</p> <p><i>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.</i></p>	<p>Alternative C in Form von Grünland in Form von Flachland-Mähwiesen.</p> <p>Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die angeführten Lückenschlüsse, soweit diese als Innenbereich zu beurteilen sind, den Regelungen des besonderen Artenschutzes unterliegen. Auch hier können artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.</p> <p>Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Kriterien sind, soweit absehbar keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, allerdings nicht allein entscheidend für die Prüfung von Alternativflächen. Dies ist auch der Alternativenprüfung zu entnehmen.</p> <p>Zu Erschließungskosten</p> <p>Naturgemäß wünscht sich jede Gemeinde, jungen Bürgern kostengünstig Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Dies war und ist jedoch nicht Ziel der Bauleitplanung, ein solches Ziel ergibt sich weder aus der Begründung noch aus den Aufstellungsunterlagen. Ziel der Bauleitplanung ist ausweislich der Begründung vielmehr, durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Baurecht für eine Wohnbebauung am südlichen Ortsrand zu schaffen und so die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen zu befriedigen.</p> <p>Auch wenn die Gemeinde naturgemäß kein Interesse daran hat, Bauplätze übersteuert anzukaufen bzw. übersteuert weiterzugeben, so ist die Kostengestaltung ein Belang neben mehreren, die in die Prüfung und Abwägung einzustellen sind.</p> <p>Mehrkosten im Rahmen der Erschließung der Fläche A im Vergleich zu Fläche B (insbesondere auch mit Blick auf die geringere Fläche und mögliche Mehrarbeiten im Bereich Ver- und Entsorgung) anzunehmen, auch wenn Ausbaumaßnahmen zur Straßenerschließung für beide Flächen erforderlich sind.</p> <p>Die Gemeinde hat sich ausdrücklich trotz möglicher Mehrkosten im Vergleich zum Erwerb und der Erschließung der Fläche B für den Erwerb und die Entwicklung der Fläche A entschieden, um auf realistischer Flächengröße möglichst zeitnah dringend benötigten Wohnraum ermöglichen zu können. Dies wäre auf der Fläche B aufgrund der dargestellten Nachteile (Verhandlungen mit zahlreichen Grundstückseigentümern mit unterschiedlichen Vorstellungen und Veräußerungsabsichten,</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Auch auf die diesbezügliche Nachfrage des Bürgers ██████████ konnten Sie in der Bürgerversammlung nicht antworten und liefern auch in Ihren Anlagen zum Bauleitplanverfahren</i></p>	<p>Ungewissheit hinsichtlich der Fläche, die erworben werden kann, und der Zeitschiene) nicht oder nicht ohne weiteres möglich gewesen. Hinzu kommt, dass sich die Fläche A auch im Vergleich der weiteren Kriterien gemäß „Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes“ als im Ergebnis mindestens ebenso geeignet darstellt.</p> <p>Ungeachtet dessen und unabhängig von der Bauleitplanung an und für sich erfolgt die Vergabe von Grundstücken auf Basis des in der Sitzung vom 01.03.2005 durch den Gemeinderat beschlossenen Einheimischenmodells (Richtlinien zur Vergabe von Baugrundstücken durch die Gemeinde Schollbrunn). Durch diese Vorgaben soll sichergestellt werden, dass der Bedarf an Grundstücken für Zwecke der Wohnbebauung zu angemessenen Preisen gedeckt werden kann. Insbesondere sollen damit „Einheimische und junge Familien mit Kindern“ gefördert werden. Hier geht es nicht um die Frage, wie und zu welchen Konditionen Grundstücke erworben werden, sondern ausschließlich darum, an wen die Grundstücke abgegeben werden und zu welchen Konditionen (insbesondere Förderung).</p> <p>Zu Einbeziehung „Geisegärten“</p> <p>Das Gebiet „Zur Kartause“ (Fläche A) entspricht mit einer Kapazität von 10 Bauplätzen (bis ca. 13 Wohneinheiten) etwa dem ermittelten Bedarf bis zum Jahr 2030. Die Fläche B ist etwa viermal so groß, so dass nur eine Teilfläche zur Umsetzung käme, eine Erweiterung der Fläche ist daher nicht zielführend. Außerdem ist die Fläche als Erweiterungsfläche für den Sportplatz vorgesehen.</p> <p>Detaillierte Angaben zu den Ausgleichsflächen waren bereits in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans enthalten und im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zugänglich, zum Zeitpunkt der Bürgerversammlung am 11.05.2022 lagen diese Informationen noch nicht vor.</p> <p>Zu Bürgerversammlung</p> <p>Welche Zahlen in der Bürgerversammlung im Detail genannt wurden kann nicht mehr exakt nachvollzogen werden. Ohnehin handelte es sich zu diesem Zeitpunkt noch um ein offenes Verfahren, weshalb eine detaillierte Größe einer</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>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.</i></p> <p><i>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 vorhalten müssen.</i></p> <p>Einwendungen wegen "selbstgemachter Gesetze"</p> <p><i>In Ergänzung zu meinen obigen Ausführungen, betreffend diese Thematik, kann festgestellt werden, dass Sie 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 Gemeindegut 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.</i></p> <p><i>Es gibt regelmäßig Grundstückseigentümer, die bereit sind Baugrund zu veräußern, wenn Marktpreise zustande kommen. Da wir nicht in</i></p>	<p>benötigten Ausgleichsfläche aufgrund noch zu ermittelnder Detailfragen zu diesem Zeitpunkt nicht gegeben werden konnte. Ebenfalls war zum damaligen Zeitpunkt der Geltungsbereich des Bebauungsplans noch nicht exakt festgelegt, eine Vergrößerung der Fläche war damals im Gespräch.</p> <p>Weiterhin ist darauf zu verweisen, dass Fragen oder Antworten in einer Bürgerversammlung keine rechtliche Bindung darstellen. Es wird weiterhin auf die o.a. Ausführungen verwiesen.</p> <p>Zu Einwendungen wegen „Selbstgemachter Gesetze“</p> <p>Die Einwendungen gegen den Entschluss der Gemeinde, neue Baugebiete nur noch dann auszuweisen, wenn die Gemeinde zu mindestens 70 % Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich ist, gehen – wie bereits erläutert – ins Leere: Dieser Entschluss dient der Vermeidung zukünftiger Baulücken und eines damit verbundenen übermäßigen Flächenverbrauchs. Hierfür ist es notwendig, sicherzustellen, dass neu ausgewiesene Baugrundstücke innerhalb einer angemessenen Frist bebaut werden. Die effektivste Methode hierfür stellt die vertragliche Bauverpflichtung im Rahmen eines Kaufvertrages über ein Baugrundstück dar. Dies kann durch die Gemeinde aber nur sichergestellt werden, wenn die Gemeinde selbst zuvor Eigentümerin der Flächen ist. Inwieweit der Beschluss also verfassungswidrig sein soll, erschließt sich nicht.</p> <p>Insbesondere liegt auch kein Widerspruch zu dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vor. Ganz im Gegenteil fordert und fördert die Gemeinde die bauliche Nutzung des Innenbereichs gerade in Form der Reaktivierung von Flächen und der Nachverdichtung: Wie sich aus dem Entwurf der Begründung ergibt, hat die Gemeinde bereits 2015 ein Flächenmanagement mitsamt Immobilienbörse eingeführt, welches speziell auf die Vermeidung von Leerständen und Baulücken sowie auf die Revitalisierung des Ortskerns ausgelegt ist. Tatsächlich stellt sich praktisch das Problem, dass die Gemeinde im innerörtlichen Bereich keine effektive Handhabe dafür hat, Leerständen zu reaktivieren und Flächen baulich zu nutzen. Gerade aus diesem Grund wurde seitens der Gemeinde der Entschluss gefasst, die Ausweisung weiterer Baugebiete im Rahmen der Außenentwicklung</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>einer sozialistischen Planwirtschaft leben, wo Gemeinden oder der Staat die Marktpreise zu bestimmen haben, ist der Spekulationsvorwurf nicht legitim.</i></p> <p>Einwendungen wegen nicht hinreichendem Nachweis des Bedarfs an weiteren Bauflächen in Schollbrunn</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Vom 31.12.2016 bis Ende 2021 ist nach den mir, Ihre Veröffentlichungen ergänzende Unterlagen (www.orte-indeutschland.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.</i></p> <p><i>Auch der Hinweis auf Baugrundstücke auf Ihrer webpage war weitestgehend unvollständig und lückenhaft.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Ihre Behauptung in Anlage 1 zum Bauleitplanverfahren, wonach es im Bereich Hoffeld keine Grundstücke mehr gibt, ist falsch und hat sich (Stand heute) überholt. Damit ist</i></p>	<p>von entsprechenden Vorgaben abhängig zu machen. Hierbei handelt es sich um ein wirksames Instrument zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.</p> <p>Demgegenüber steht der Beschluss, die Aufstellung neuer Bebauungspläne von der Steuerungsmöglichkeit durch die Gemeinde abhängig zu machen, der Innenentwicklung nicht entgegen: Für innerörtliche Flächen bedarf es von vornherein keiner Bauleitplanung. Soweit Bebauungspläne nicht bereits bestehen, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.</p> <p>Die Ausführungen des Einwendungsführers zum Thema Spekulation sind nicht nachvollziehbar. Inwieweit hier abwägungserheblichen Belange berührt werden sollen, erschließt sich nicht.</p> <p>Zu: Einwendungen wegen nicht hinreichendem Nachweis des Bedarfs an weiteren Bauflächen in Schollbrunn</p> <p>Die Regierung von Unterfranken, die als Untere Landesplanungsbehörde dafür zuständig ist, den von den Gemeinden vorzulegenden Bedarfsnachweis zu überprüfen hat diesen wie folgt beurteilt:</p> <p><i>„Die Unterlagen zu den o.g. Bauleitplanentwürfen enthalten das fachlich gut aufbereitete Dokument „Nachweis des Bauflächenbedarfs“. Der Bedarf für die Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird darin detailliert und nachvollziehbar dargelegt. Begrüßt wird, dass die Gemeinde Schollbrunn im Besitz der Flächen ist, so dass die Baugrundstücke im Sinne des Flächensparens (vgl. Ziel 3.1 LEP) auch für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen. Der Bedarf wird zudem gestützt durch die leicht positive Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Schollbrunn. Positiv hervorzuheben ist außerdem die detaillierte Auseinandersetzung mit den bestehenden Potentialflächen für Wohnen im FNP sowie der geplanten Wohnbaufläche. Das Ergebnis der Alternativenprüfung ist nachvollziehbar.“</i></p> <p>Die Erhebung der Baulücken wurde aktualisiert und korrigiert, im Bereich Hoffeld sind noch 2 Baulücken vorhanden, die mittlerweile verkauft wurden.</p> <p>Die Einwohnerprognose für Schollbrunn (rote Kurve) wurde vom Bayerischen Landesamt für Statistik errechnet, die grüne Kurve stellt zum Vergleich die ebenfalls vom Bayerischen Landesamt für Statistik erstellte</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>auch Ihre Bedarfsermittlung falsch.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Selbst der Graph auf S. 6 spricht eindeutig gegen Ihr Planungskonzept.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die Abbildung auf S. 8 über die "bestehenden Potenziale Wohnungsbau ...", ist unvollständig und lückenhaft, damit unbrauchbar.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der tatsächlich vorhandenen Flächenpotenziale von den dem ermittelten Wohnflächenbedarf. Weder die</i></p>	<p>Einwohnerprognose für den Landkreis Main-Spessart dar. Die blaue Kurve stellt die tatsächliche Einwohnerentwicklung dar, ist jedoch nicht Grundlage der Prognose. Die Einwohnerstatistik wird vom Einwohnermeldeamt fortgeschrieben.</p> <p>Wie bereits oben ausgeführt, wurde der Bedarfsnachweis von der zuständigen Landesplanungsbehörde (Regierung von Unterfranken) überprüft und bestätigt.</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>tatsächlichen Potentiale wurden richtig ermittelt, noch ist der Nachweis des ermittelten Wohnbedarfs richtig.</i></p> <p><i>Ergo ist ein Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen nicht erbracht, womit eine weitere wesentliche Grundlage für Ihr Planungsvorhaben fehlt.</i></p> <p>Einwendungen wegen Änderung des Flächennutzungsplans</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Zu Änderung des Flächennutzungsplans:</p> <p>Beschlüsse zum formalen Bauleitplanverfahren sind stets in öffentlicher Sitzung zu fassen, so vorliegend auch für die Flächennutzungsplanänderung. Aufgrund des Öffentlichkeitsgrundsatzes sowie der öffentlichen Berichterstattung kann sich hierüber jede interessierte Person Kenntnis verschaffen. Welche Aussagen in der Bürgerversammlung im Detail geäußert wurden, kann nicht mehr exakt nachvollzogen werden.</p> <p>Grundsätzlich war und ist ein Teilbereich des nunmehr für Wohnbauflächen zu überplanendem Bereich als MI Gebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Somit war von der Gemeinde Schollbrunn auch für diesen Bereich eine Planungsabsicht vorhanden. Ob eine mögliche Aussage darauf abzielte, kann nicht mehr nachvollzogen werden.</p>  <p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bauleitplanverfahren hatten sämtliche interessierten Bürger die Möglichkeiten die zur Verfügung gestellten Unterlagen einzusehen.</p> <p>Verbindliche Aussagen zur Bauleitplanung sind ausschließlich den örtlichen Bekanntmachungen sowie den ausliegenden Planunterlagen zu entnehmen.</p>

Anregung	Abwägung
<p>Einwendungen wegen Problematik Wasserversorgung</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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".</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Einwendungen, weil Grundstückeigentümern von Baulandreserven im Innenbereich eine Bebauung nicht auferlegt wurde</p> <p><i>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</i></p>	<p>Die Gemeinde Schollbrunn hatte zunächst ein Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erwogen, sich nach eingehender Prüfung der Voraussetzungen hierfür jedoch für das Regelverfahren entschieden.</p> <p>Zu Einwendungen wegen Problematik Wasserversorgung</p> <p>Nach Aussage des gemeindlichen Wasserwartes ist aufgrund der durchschnittlichen Wasserertragsmenge der Quelle, ein Anschluss der im Plangebiet befindlichen Bauflächen als unproblematisch anzusehen.</p> <p>Zu Einwendungen, weil Grundstückeigentümern von Baulandreserven im Innenbereich eine Bebauung nicht auferlegt wurde</p> <p>Zutreffend ist, dass nach § 176 Abs. 1 und 2 BauGB Eigentümer von „Baulücken“ durch die Gemeinde verpflichtet werden können, diese einer baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. den baurechtlichen Vorschriften zuzuführen.</p> <p>Das Baugebot steht jedoch unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit (§ 176 Abs. 3 BauGB). Darüber hinaus müssen die städtebaulichen Gründe, die die Anordnung</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Wohnungsknappheit besteht. Derartige Auflagen wären zu erteilen, bevor im Außenbereich Natur vernichtet wird um neues Bauland zu schaffen.</i></p>	<p>eines Baugebots rechtfertigen können, in ihrem Gewicht und ihrer Dringlichkeit über diejenigen Gründe hinausgehen, die den zugrundeliegenden Bebauungsplan selbst tragen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 03.08.1989 – 4 B 70/89. Ist nicht ersichtlich, dass die Realisierung des Plans insbesondere durch Errichtung eines Wohngebäudes gerade auf dem infrage kommenden Grundstück über das legitime Interesse der Verwaltung an einer Verwirklichung des Plans hinaus aus besonderen Gründen nunmehr alsbald erforderlich ist, kann ein Baugebot nicht wirksam angeordnet werden.</p> <p>Damit ist festzuhalten, dass die Voraussetzungen für die wirksame Anordnung eines Baugebotes über diejenigen einer Bauleitplanung hinausgehen. Der mit einem Baugebot im Sinne des § 176 Abs. 1 und 2 BauGB verbundene Eingriff in das Eigentumsgrundrecht des jeweiligen Grundstückseigentümers und dessen Belastung sind ungleich höher: Üblicherweise wird der Eigentümer eines innerorts gelegenen unbebauten Grundstücks dies anderweitig nutzen und entsprechend disponiert haben (so beispielsweise als landwirtschaftlicher oder gewerbliche Nutzfläche oder schlicht als Garten). Er wird in der Regel keine Mittel für eine Bebauung zurückgelegt haben, die weder geplant ist noch aus seiner Sicht benötigt wird. Die Auferlegung eines entsprechenden Baugebots wäre damit ein schwerwiegender Eingriff in das Eigentumsgrundrecht. Demgegenüber steht der Käufer eines Baugrundstücks im hier ausgewiesenen Baugebiet, der sich mit Erwerb des Grundstücks freiwillig einem Baugebot unterwirft und sich finanziell wie persönlich auf eine entsprechende Bebauung eingerichtet hat. Dessen Belastung ist ungleich niedriger, die Chance einer effektiven Durchsetzung des Baugebots ist dementsprechend deutlich höher.</p> <p>Hinzu kommt, dass ausweislich der Untersuchung „Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes“ lediglich 22 Baulücken und 10 Leerstände als Reserven ermittelt wurden, die sich in Privateigentum befinden. Zur effektiven Aktivierung dieser Reserven wäre es also erforderlich, gegenüber verschiedenen Eigentümern Baugebot anzuordnen und damit mehrere Verfahren parallel zu führen. Ausgehend davon, dass nicht alle Eigentümer dem Baugebot widerstandslos nachkommen werden, ist im Zweifel eine gerichtliche Klärung erforderlich, die eine zeitnahe Bereitstellung von Wohnraum bzw. Wohnbauflächen nicht erwarten lässt.</p>

Anregung	Abwägung
<p>Einwendungen wegen Verschandelung der Dorfsilhouette</p> <p><i>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.</i></p> <p>Zusammenfassung meiner Einwendungen und Bedenken</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Verstoß gegen das Prinzip "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" .</i> - <i>Fehlerhafte und unvollständige Erhebung der Innenpotentiale.</i> - <i>Verdacht der Täuschung der Öffentlichkeit durch falsche Daten hinsichtlich der Innenpotentiale.</i> - <i>Fehlende Strategie zur Umsetzung von Innenpotentialen.</i> - <i>Unvollständiges und mangelhaftes Leerstandsflächenmanagement.</i> - <i>Nicht erbrachter Nachweis weiteren Wohnflächenbedarfs.</i> - <i>Keine Verhandlungen mit privaten Grundstückseigentümern.</i> - <i>Nicht oder nicht nachvollziehbare Preisgebote für Bauerwartungsland in privater Hand.</i> 	<p>Im Rahmen des Leerstandsmanagement ist die Gemeinde bemüht, die dargestellten Reserven auf freiwilliger Basis zu aktivieren. Dementsprechend wird im Rahmen der Bedarfsermittlung davon ausgegangen, dass etwa 15 % der vorhandenen Reserven in absehbarer Zeit aktiviert und auf diese Weise 5 Wohneinheiten geschaffen werden können. Bei einem ermittelten Bedarf von 19 Wohneinheiten ergibt dies einen verbleibenden Bedarf von 13 bis 14 Wohneinheiten. Dies ist Grundlage der aktuellen Bauleitplanung.</p> <p>Zur Schaffung des nachgefragten dringend benötigten Wohnraumes wird daher im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalles der Bauleitplanung in Form der Ausweisung eines neuen Wohngebietes für den ermittelten, verbleibenden Bedarf der Vorrang gegeben.</p> <p>Zu Einwendungen wegen Verschandelung der Dorfsilhouette</p> <p>Wie in der Prüfung alternativer Standorte im Rahmen des Bedarfsnachweises auch dargelegt, ist die Fläche aus der Landschaft weithin einsehbar und liegt exponiert am Hang. Sie grenzt aber auch direkt an bestehendes Siedlungsgebiet an. Die Eignung der Fläche aus Sicht des Landschaftsbildes wurde als mittel bewertet.</p> <p>Zu Zusammenfassung:</p> <p>Zu den einzelnen Einwendungen und Bedenken wurde bereits oben ausführlich Stellung genommen.</p>

Anregung	Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> - Keine Gegenüberstellung der voraussichtlichen Erschließungskosten in den Bereichen A,B,C. - Keine Gegenüberstellung von voraussichtlichen Erschließungskosten auf nicht in Erwägung gezogenen Potentialreservflächen. - 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. <p>Fazit</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Sollten Sie im Abwägungsprozess zu einem anderen Ergebnis kommen und nicht Abhilfe schaffen, erwäge ich die Einleitung eines</i></p>	<p>Zu Fazit:</p> <p>Die vom Einwendungsführer vorgebrachten Aspekte sind teilweise unrichtig bzw. nicht relevant für die Abwägung. Soweit abwägungsrelevant, wurden die Aspekte gewichtet und in die Abwägung eingestellt. Sie führen jedoch nicht zu Änderungen des Bebauungsplans und insbesondere nicht zur Einstellung der Bauleitplanung: Die für die Bauleitplanung sprechenden Belange werden durch die Gemeinde höher bewertet als die</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>vorgebrachten, abwägungsrelevanten Belange des Einwendungsführers.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 9</p> <p>Ja-Stimmen: 9</p> <p>Nein-Stimmen: 0</p> <p>Persönlich beteiligt: 0</p>
<p>3. Privat 3 vom 28.07.2021</p>	
<p><i>Ich vertrete neben meinen eigenen Interessen auch jene der dieses Schreiben mit unterzeichneten Nachbarn und Bürger von Schollbrunn.</i></p> <p><i>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 Grundstückspartellen. Das dafür vorgesehene 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 Nachbarnlieger. 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.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die maßgeblichen Veröffentlichungen bezüglich von Bauleitplanungen erfolgen über amtliche Bekanntmachungen und nicht über die Presseberichterstattung.</p> <p>Der Geltungsbereich war bisher bereits teilweise im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Offenlegungsphase eines B-Plan Entwurfes zu Einspruchsmöglichkeiten der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, somit der Bürger von Schollbrunn oder angrenzender Grundstückseigentümer 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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>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 nur die derzeit direkt angrenzenden Eigentümer erforderlich. Die heute vorhandene Ungestörtheit an der südöstlichen Grundstücksgrenze wäre ebenfalls dahin.</i> 	<p>Zu Ortsrandlage, Wertminderung, Vertrauensschutz, Verkehrszunahme etc.:</p> <p>(1) Verkehrswert: Die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert haben, sind allein keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Sie stellen deshalb auch keinen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu erwartenden Nachteil im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO dar. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.2005 – 4 NB 17.94).</p> <p>(2) Ortsrandlage und Aussicht Überdies gibt es von vornherein keinen Rechtsanspruch oder auch nur ein schutzwürdiges Interesse auf Beibehaltung einer Ortsrandlage (vgl. BVerwG, Urteil vom 21.10.1999 – 4 CN 1/98; BayVGh, Urteil vom 09.03.2020 – 15 N 19.210; Beschluss vom 10.02.2012 – 15 NE 11.2857; Beschluss vom 19.08.2016 – 9 NE 16.1512).</p> <p>Für einen Ausnahmefall aufgrund einer ganz besonders exponierten, deutlich aus dem Rahmen fallenden schutzwürdigen Lage (vgl. BayVGh, Beschluss vom 10.02.2012 – 15 NE 11.2857 m.w.N.; Beschluss vom 21.07.2008 – 1 NE 08.1264) bestehen vorliegend keine Anhaltspunkte. Damit ist auch ein Wegfall einer bislang privilegierten Aussicht auf Felder ebenso wenig als Belang in die Abwägung einzustellen wie ein mögliches Erfordernis zur nachträglichen Anbringung von Sichtschutzmaßnahmen gegen Einsichtnahmemöglichkeiten künftiger Nachbarn.</p> <p>(3) Silhouette der Ortsansicht Negative Auswirkungen auf die Silhouette der Ortsansicht, die seitens des Einwendungsfrist befürchtet werden, sind nicht zu erwarten. Insbesondere begrenzt der Bebauungsplan durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche die zulässige Massivität der Gebäude, sodass keine wesentlichen Unterschiede im Vergleich zur heutigen</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>Die Verkehrsbelastung der umliegenden Zufahrtsstraßen würde steigen.</i></p>	<p>Silhouette zu erwarten sind. Zur freien Landschaft nach Südosten hin ist zudem eine mit 70 bis 90 cm hohen Hecken zu bepflanzende Grünfläche (Ausgleichsfläche) vorgesehen, wobei die festgesetzten Arten eine Höhe von 4 bis 5 m erreichen können. Hierdurch werden mögliche optische Auswirkungen zugleich bestmöglich abgemildert.</p> <p>(4) Verkehrszunahme</p> <p>Der Einwendungsführer macht weiter Bedenken im Hinblick auf eine steigende Verkehrsbelastung der umliegenden Zufahrtsstraßen geltend. Wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung prognostiziert, sind die Auswirkungen auf die betroffenen Plannachbarn zu überprüfen und – sofern die Belastung ansteigt – in die Abwägung einzubeziehen. Das Interesse, von planbedingtem Verkehrslärm verschont zu bleiben, ist allerdings nur dann ein abwägungserheblicher Belang, wenn das entsprechende Grundstück über die Bagatellgrenze hinaus betroffen wird (hierzu und zu den folgenden Ausführungen BayVGH, Urteil vom 09.03.2020 – 15 N 19.210 mit weiteren Nachweisen):</p> <p>„Die Abwägungsrelevanz ist m.a.W. dann zu verneinen, wenn das Interesse, vor einer Verkehrslärmzunahme bewahrt zu bleiben, mit so geringem Gewicht zu Buche schlägt, dass es als planungsrechtlich vernachlässigenswerte Größe außer Betracht bleiben kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.06.2004 – 4 BN 19.04 – BauR 2005, 829 = juris Rn. 6; Beschluss vom 11.08.2015 – 4 BN 12.15 – BRS 83 Nr. 49 = juris Rn. 6; BayVGH, Urteil vom 16.05.2017 – 15 N 15.1485 – BayVBl. 2019, 307 = juris Rn. 23 m.w.N.; Urteil vom 24.11.2017 a.a.O. juris Rn. 24 m.w.N.). Wann das der Fall ist, lässt sich nicht anhand fester Maßstäbe beurteilen; die Frage ist jeweils unter Würdigung der konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls zu beurteilen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24.08.2017 – 4 BN 35.17 – BRS 85 Nr. 193; BayVGH, Beschluss vom 03.03.2017 – 15 NE 16.2315 – NVwZ-RR 2017, 558 = juris Rn. 17; Urteil vom 28.04.2017 – 15 N 15.967 – juris Rn. 31, 48; Urteil vom 16.05.2017 a.a.O. juris Rn. 22 ff.; Urteil vom 24.11.2017 a.a.O. juris Rn. 24).</p> <p>Ein Unterschreiten der abwägungsirrelevanten Bagatellgrenze hat die Rechtsprechung vor allem in Fällen einer durch das Hinzukommen von nur wenigen Wohnhäusern verursachten Verkehrslärmbelastung angenommen. So hat das Bundesverwaltungsgericht den durch einen Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Verkehr von 20 bis 30 Einzel- oder Doppelwohnhäusern, der teilweise am Grundstück des dortigen Antragstellers</p>

Anregung	Abwägung
	<p>vorbeigeführt wurde, für so geringfügig gehalten, dass es die Antragsbefugnis verneint hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 21.10.1999 – 4 CN 1.98 - NVwZ 2000, 807 = juris Rn. 17; ähnlich BayVGh, Beschluss vom 19.08.2016 – 9 NE 16.1512 – juris Rn. 15; VGh BW, Urteil vom 21.04.2015 – 3 S 748/13 – NuR 2015, 647 = juris Rn. 28; OVG SA, Beschluss vom 08.01.2015 – 2 R 94/14 – UPR 2015, 232 = juris Rn. 27). Der Hessische Verwaltungsgerichtshof geht davon aus, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen in der Regel täglich nur geringfügig und daher nicht mehr abwägungsrelevant ist, wobei er unter Zugrundelegung eines Erfahrungswerts von je 1,5 Fahrzeugen mit 2,5 Fahrzeugbewegungen täglich 3,75 Fahrzeugbewegungen der Bewohner pro Wohneinheit ansetzt (vgl. HessVGh, Urteil vom 29.06.2016 – 4 C 1440/14.N – ZfBR 2016, 803 = juris 38 m.w.N. sowie die weiteren Nachweise bei HessVGh, Urteil vom 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N – ZfBR 2018, 77 = juris Rn. 24). Der Senat ist dieser Rechtsprechung - unter dem Vorbehalt der Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalls sowie unter einem Zuschlag von 2 Fahrten pro Wohneinheit am Tag für Besucher-, Versorgungs- und Dienstleistungsverkehr - grundsätzlich gefolgt (BayVGh, Urteil vom 16.05.2017 – 15 N 15.1485 - BayVBl. 2018, 307 = juris Rn. 22 ff. sowie im Anschluss BVerwG, Beschluss vom 24.08.2017 – 4 BN 35.17 – BRS 85 Nr 193 = juris Rn. 6; vgl. im Nachgang hierauf Bezug nehmend: BayVGh, Beschluss vom 06.08.2019 – 15 NE 19.635 - juris Rn. 14; Beschluss vom 06.08.2019 – 15 NE 19.636 – juris Rn. 14; Beschluss vom 28.11.2019 – 1 NE 19.1502 – juris Rn. 21; juris Rn. 24; HessVGh, Urteil vom 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N – ZfBR 2018, 77 = juris Rn. 22 ff.; OVG Rh-Pf, Urteil vom 18.04.2018 – 1 C 11559/16 – juris Rn. 29 ff.; OVG NRW, Urteil vom 05.12.2017 – 10 D 97/15.NE – NuR 2018, 138 = juris Rn. 100 f.; Urteil vom 26.06.2018 – 10 D 51/16.NE – juris Rn. 60 f.).“</p> <p>Im vorliegenden Fall sollen durch die Bauleitplanung – je nach Grundstückszuschnitt und Bebauung – voraussichtlich 10 Wohnhäuser verwirklicht werden. Ausgehend von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere GRZ, GFZ und Geschossigkeit) und zur überbaubaren Grundstücksfläche sollten pro Wohnhaus zumindest im Schnitt nicht mehr als 2 Wohneinheiten entstehen, so dass ca. 20 Wohneinheiten realistisches Maximum betrachtet werden können (wahrscheinlicher ist eher die zumindest teilweise Bebauung mit</p>

Anregung	Abwägung
	<p>Einfamilienwohnhäusern)Ausgehend von 20 Wohneinheiten ergeben sich unter Zugrundelegung von täglich 3,75 Fahrzeugbewegungen zzgl. 2 Fahrten pro Wohneinheit insgesamt 103,5 Fahrzeugbewegungen. Dies ergibt bei der Verteilung auf 16 Tagesstunden rund 6,5 Fahrbewegungen stündlich, mithin ungefähr eine Fahrbewegung alle 9 Minuten, die die Plannachbarn zusätzlich betreffen könnten. Hierbei ist noch nicht berücksichtigt, dass im vorliegenden Fall mehrere Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten zum Plangebiet bestehen (hier insbesondere über „Am Rain“ bzw. „Zur Kartause“), sodass sich die zusätzliche Belastung des einzelnen Plannachbarn nochmals deutlich reduziert dürfte. Diese Anzahl der zu erwartenden zusätzlichen Fahrzeugbewegungen liegt damit deutlich unter dem, was in der bisherigen Rechtsprechung als Bagatellgrenze festgelegt wurde; diese würde sogar bei 30 Wohneinheiten oder mehr problemlos eingehalten. Die dadurch verursachten Geräuscheinwirkungen sind im Einklang mit der oben zitierten Rechtsprechung als so geringfügig zu bewerten, dass das Interesse der Plannachbarn – auch unter Berücksichtigung der geringen Vorbelastung am bisherigen Ortsrand – nicht abwägungserheblich ist.</p> <p>Bedenken gegen die Anwendbarkeit des vorgenannten überschlägigen Berechnungsmodells bestehen nicht, weil der Zu- und Abgangsverkehr über die Anwendungsstraßen „Am Rain“ bzw. „Zur Kartause“ ausschließlich auf Wohnnutzung inklusive hierauf bezogenen Besucher-, Versorgungs- und Dienstleistungsverkehr ausgerichtet ist. Ob im Fall der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets bei der Beurteilung der Abwägungsrelevanz hinzukommenden Verkehrslärms ein (ggf. nur theoretisch) möglicher Kraftfahrzeugverkehr für nichtwohnungsbezogene Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO in Rechnung zu stellen ist, hängt davon ab, inwiefern sich derartige Nutzungen nach den konkreten Umständen des Einzelfalls als wahrscheinlich oder unwahrscheinlich darstellen (vgl. HessVGH, Urteil vom 28.03.2011 – 4 C 2708/09.N). Vorliegend bemisst sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 4 BauNVO. Abweichende Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO sollen nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Damit könnten formalrechtlich auch nicht wohnungsbezogene Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 bzw. Abs. 3 BauNVO nicht als planungsrechtlich unzulässig angesehen werden. Die Realisierung</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>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,</i></p>	<p>nichtwohnungsbezogener Nutzungen nach Maßgabe der unter Nr. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen vorgesehenen Möglichkeiten sowie ein damit im Zusammenhang stehender (im Vergleich zur Wohnnutzung) erhöhter Kraftfahrzeugverkehr stellt sich unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des vorliegenden Falles aber dennoch nicht als wahrscheinlich dar: Es entspricht der Intention der Gemeinde, im Plangebiet den Bedarf an Wohnnutzung zu decken, wobei die Eignung der überplanten Flächen für eine Wohnbebauung nicht infrage steht. Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Baurecht für eine Wohnbebauung am südlichen Ortsrand (angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet) zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen. Dieser (alleinigen) Zielrichtung, im Plangebiet weitere Wohnnutzung zu ermöglichen, korrespondiert die in der Planzeichnung dargestellte (nicht bindende) Darstellung von 10 Bauparzellen mit Einzel- oder Doppelwohnhäusern. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich und beabsichtigt, diese als Wohnbaugrundstücke mit Bauverpflichtung zu veräußern. Damit hat sich die Gemeinde selbst interne Bindungen auferlegt, die sicherstellen sollen, dass entsprechend der planerischen Zielsetzungen auf den vergebenen Grundstücken vorrangig Wohnnutzung umgesetzt wird. Selbst wenn in der Zukunft bzw. in konkreten Einzelfällen nichtwohnungsbezogene Nutzungen realisiert werden, so voraussichtlich allenfalls in geringfügigem Umfang, der realistisch nicht in der Lage sein wird, die Bagatellgrenze zu erreichen oder gar zu überschreiten (zumal in diesem Fall die Wohnnutzung mit der damit einhergehenden Verkehrsbelastung wiederum reduziert wird). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im allgemeinen Wohngebiet nur nicht störende Nutzungen (so insbesondere nicht störendes Gewerbe) in Betracht kommt, die bereits gegenüber der weiteren Bebauung Rücksichtnahmeverpflichtungen unterworfen ist, die auch Frequentierung und Zu- und Abfahrtsverkehr betreffen. Auch sonst sind keine Besonderheiten ersichtlich, die bei der eher geringen Zunahme der Verkehrslärmbelastung ein anderes Ergebnis begründen könnten.</p> <p>(5) Alternativen</p> <p>Der Einwendungsführer macht geltend, 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 und bei denen eine bessere</p>

Anregung	Abwägung
<p>zumind est in größerem Umfang im Vergleich zum Projektareal bereits vorhanden, was schon für sich genommen ein Ausschlusskriterium hätte sein müssen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Anbindung an vorhandene Infrastruktureinrichtungen bestünde.</p> <p>Ungeachtet der Tatsache, dass die genannten Beeinträchtigungen aus den dargestellten Gründen nicht abwägungsrelevant sind, hat die Gemeinde mögliche Alternativen im Hinblick auf sämtliche denkbare Aspekte und hier insbesondere auch im Hinblick auf Auswirkungen auf die jeweiligen Plannachbarn und Fragen der Erschließung geprüft. Im Ergebnis erwies sich die nunmehr zum Gegenstand der Bauleitplanung gemachte Fläche aus den im Bedarfsnachweis im Einzelnen ermittelten und dargestellten Gründen als am besten geeignet.</p> <p>Zu bauliche Entwicklung an anderer Stelle:</p> <p>Die Gemeinde Schollbrunn hat im Rahmen des Bedarfsnachweises sowohl die Baulücken und Leerstände als auch Flächenalternativen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan erhoben, bilanziert und bewertet. Dort ist ausführlich und nachvollziehbar dargelegt, warum sich der Gemeinderat für das Baugebiet „Zur Kartause“ entschieden hat.</p> <p>Zu naturschutzfachliche Wertigkeit des Eingriffsgebiets – Kosten für Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen:</p> <p>Die naturschutzfachliche Wertigkeit der vom geplanten Baugebiet betroffenen Flächen ist der Gemeinde bekannt. Dies ist auch der Begründung zu entnehmen.</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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 Herrn ██████████ in eine Entwicklungsmaßnahme einzubeziehen, konnte sich vorbeschriebener Motivation, die in diesem Zusammenhang stark vermutet wird, nicht entziehen.</i></p> <p><i>Die betroffene/n Person/en im Gemeinderat wäre/n deshalb gut beraten, sich bei Abstimmungen wegen Interessenkollision der Stimme zu enthalten.</i></p> <p><i>Wir halten die geplante Maßnahme so lange 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.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p>Die Entstehung von Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum besonderen Artenschutz (wenn auch in anderer Form) treten auch bei den alternativ benannten Flächen B und C aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ggf. auch artenschutzrechtlicher Erfordernisse auf.</p> <p>Es wird zudem angemerkt, dass der beispielhaft für die Wertigkeit des Plangebiets angeführte Feldhamster in der Rodungsinsel Schollbrunn und im weiteren Umkreis nicht vorkommt. Die Feldlerche wurde im Plangebiet nicht, sondern lediglich in größerer Entfernung festgestellt.</p> <p>Eine Konkretisierung der Vorkommen (nachgewiesene Lebensstätten) von u.a. Vogelarten der „Roten Liste“ im Plangebiet fehlt leider. Bei den Ortsbegehungen im Rahmen der naturschutzfachlichen Bewertungen wurden keine entsprechenden Arten erfasst.</p> <p>Die Einwendung betreffend die Eigentumsposition mindestens eines Entscheidungsträgers bzw. einer Entscheidungsträgerin im Gemeinderat ist grundsätzlich zutreffend, inhaltlich aber nicht nachzuvollziehen. Eine persönliche Beteiligung im Sinne des Art. 49 Abs. 1 S. 1 GO oder auch nur Betroffenheit besteht nicht, die im Eigentum des/der Betroffenen befindliche Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Vorteile ergeben sich insoweit nicht. Bloße Erweiterungsabsichten ändern hieran nichts, solche bestehen unabhängig davon derzeit nicht.</p> <p>Soweit der Einwendungsführer davon ausgeht, die Gemeinde wolle sich als Immobilienprojektentwickler bereichern, ist klarzustellen, dass die Differenz zwischen</p>

Anregung	Abwägung
<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Einkaufspreis der Fläche und Verkaufspreis der Baugrundstücke der Finanzierung der Erschließungskosten dient und nicht etwa der Erzielung von Haushaltseinnahmen. Dementsprechend können auch höhere Erschließungskosten durch einen geringeren Erwerbspreis „kompensiert“ werden. Sinn und Zweck der Bauleitplanung ist nicht die Maximierung oder überhaupt nur Generierung von Geldmitteln, sondern die Schaffung von benötigtem Wohnraum.</p> <p>Der Forderung des Einwendungsführer, die die verschiedenen, teils widerstreitenden Belange im Rahmen der Abwägung ordnungsgemäß zu berücksichtigen, kommt die Gemeinde nach. In diesem Zusammenhang wird selbstverständlich auch der Einwand überprüft, wonach geeignetere Flächen zur Verfügung stünden, und – sofern zutreffend – in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Der Einwand, vor dem Aufstellungsbeschluss sei den betroffenen Bürgern nicht die Gelegenheit zu Stellungnahmen oder eine Anhörung im Vorfeld gegeben worden, ist zutreffend. Eine entsprechende Beteiligung vor dem Aufstellungsbeschluss ist allerdings weder üblich noch gesetzlich vorgesehen. Im Rahmen der vorgesehenen frühzeitigen und abschließenden Öffentlichkeitsbeteiligung besteht selbstverständlich hinreichend Gelegenheit, Bedenken und Einwendungen vorzutragen.</p> <p>Soweit Einwendungen zur Transparenz der Befassung und Beschlussfassung durch den Gemeinderat erhoben werden, ist festzuhalten, dass Zeitpunkt und Ort öffentlicher Sitzungen des Gemeinderates unter Angabe der Tagesordnung rechtzeitig – spätestens am 3. Tag vor der Sitzung – ortsüblich bekannt gemacht werden (Art. 52 Abs. 1 S. 1 GO). Die Öffentlichkeit ist in öffentlichen Sitzungen grundsätzlich zugelassen. Jeder interessierte Bürger ist gerne eingeladen, den Sitzungen beizuwohnen. Überdies steht allen Gemeindebürgern nach Art. 54 Abs. 3 S. 2 GBO die Einsicht in die Niederschriften über die öffentlichen Sitzungen frei, ebenso auswärts wohnenden Personen hinsichtlich ihres Grundbesitzes oder ihre gewerblichen Niederlassungen im Gemeindegebiet. Sämtliche Beschlüsse in Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren wurden und werden zudem ortsüblich bekannt gemacht, so insbesondere nach § 2 Abs. 1 S. 2, § 3 Abs. 2 S. 2 und § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB. Schließlich wurden seitens der Gemeinde mehrere Bürgerversammlungen durchgeführt, auf denen die Bauleitplanung</p>

Anregung	Abwägung
	<p>thematisiert und Fragen beantwortet wurden (so beispielsweise am 01.06.2022). Der insoweit erhobene Vorwurf ist demnach nicht gerechtfertigt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 9</p> <p>Ja-Stimmen: 9</p> <p>Nein-Stimmen: 0</p> <p>Persönlich beteiligt: 0</p>

Im Nachgang zu den Abwägungsbeschlüssen wird von 2. Bürgermeister Geis die Frage gestellt, welche Auswirkungen ein Normenkontrollantrag hätte.

Rechtsanwältin [REDACTED] hat hierzu mündlich folgende Stellungnahme gegeben:

Grundsätzlich steht es jedem Bürger frei, ab Inkrafttreten einen Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan welcher als Satzung vom Gemeinderat beschlossen wird, zu stellen. Hierbei ist eine Betroffenheit zu begründen. Über den Normenkontrollantrag hat der VGH in München zu entscheiden. Der Antrag muss innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten gestellt werden.

Im Rahmen dieser Prüfung wird in einem inzidenten Normenkontrollverfahren nicht nur das materielle, sondern auch das formelle Recht hinsichtlich des Zustandekommens der Satzung geprüft. Hierbei würden beispielsweise Mängel bei den Abwägungsbeschlüssen geprüft und deren Auswirkungen auf die Rechtsnorm begutachtet. Sollte es hierbei zu gravierenden Fehlern gekommen sein, so würde das Gericht den Bebauungsplan nicht wie früher als nichtig, sondern lediglich als unwirksam ansehen.

Das Baugesetzbuch sieht in einem solchen Fall jedoch eine Planerhaltungsvorschrift vor, worin über ein ergänzendes Verfahren, rückwirkend zum Verfahrensschritt ab welchen der Fehler unterlaufen ist, dieser rückwirkend durch nochmalige Behandlung geheilt werden kann.

[REDACTED] weist darauf hin, dass ein Normenkontrollantrag keine aufschiebende Wirkung hat, d.h. hierdurch wird grundsätzlich eine Erschließung bzw. eine Bebauung nicht verhindert. Jedoch gilt zu bedenken, dass hierüber die Bauwerber bereits beim Erwerb des Baugrundstücks hingewiesen werden müssen. Weiterhin bittet [REDACTED] in einem solchen möglichen Fall darauf zu achten, dass von Seiten der Gemeinde keine Freisteller mehr zugelassen werden, sondern alle Bauanträge über eine reguläre Baugenehmigung, welche von der unteren Bauaufsichtsbehörde zu verbescheiden ist, abgewickelt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Persönlich beteiligt:

Für die Richtigkeit des Auszuges
Kreuzwertheim, den 21.10.2024

