

**Gemeinde Schollbrunn**  
Landkreis Main-Spessart

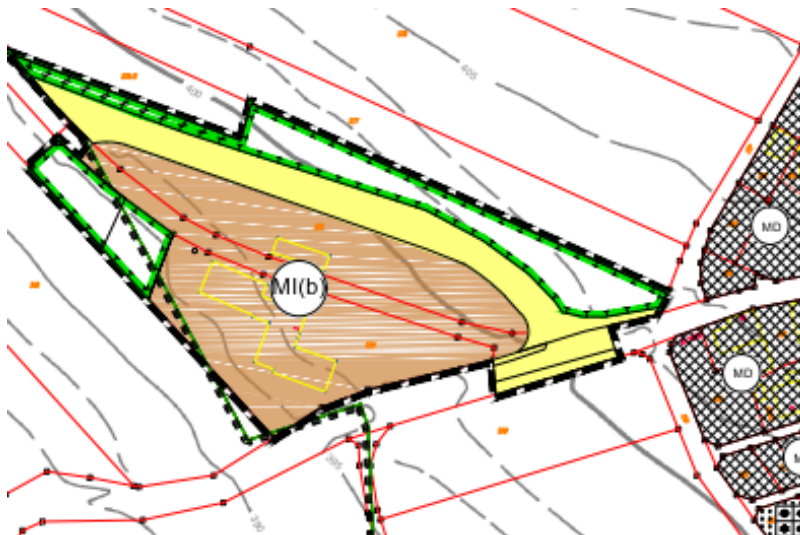
**6. Änderung des Flächennutzungsplans  
von Sondergebiet „Hotel“  
in Mischgebiet „Herrengrund“**

Fl.-Nrn. 566/4, 566/5, 576/1 und TF der Fl.-Nrn. 198, 539, 566/3, 576/2 )

---

**BEGRÜNDUNG  
ENTWURF**

---



**Dietz und Partner**  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Büro für Freiraumplanung GbR



Engenthal 42  
97725 Elfershausen  
Tel. (09704) 602 18-0  
Fax (09704) 602 18-9  
info@dietzpartner.de  
www: dietzpartner.de

Partner: Valtin Dietz, Martin Beil

Stand: 13.09.2017  
Geändert: 18.10.2017

Bearbeitung:

Martin Beil,  
Landschaftsarchitekt BDLA, Stadtplaner, Dipl. Ing. Landschaftspflege (TU)  
Natascha Back, Dipl. Landschaftsarchitektin (TU)

## Inhaltsverzeichnis

|   | Seite    |
|---|----------|
| <b>1. Stand der Bauleitplanung.....</b>   | <b>2</b> |
| 1.1 Stand der Flächennutzungsplanung .....  | 2        |
| 1.2 Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes .....                                    | 2        |
| 2.2 Art der Änderung.....   | 2        |
| <b>3. Planungsvorgaben .....</b>  | <b>3</b> |
| <b>3.1 Rechtsgrundlage .....</b>  | <b>3</b> |
| 3.2 Vorgaben der Regionalplanung – Landesplanerische Beurteilung.....                                     | 3        |
| 3.3 Flächennutzungsplan .....   | 3        |
| 3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Main-Spessart (ABSP).....                           | 3        |
| 3.5 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....  | 3        |
| <b>4. Art und Umfang der Änderung .....</b>   | <b>4</b> |
| 4.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes.....   | 4        |
| 4.2 Projektbeschreibung .....   | 4        |
| 4.3 Ziele der Flächennutzungsplanung .....  | 4        |
| 4.4 Planungsalternativen.....   | 5        |
| <b>5. Sonstige Plansachverhalte .....</b>   | <b>5</b> |
| 5.1 Gewässer und Wasserschutzgebiete .....  | 5        |
| 5.2 Erschließung/ Infrastruktur .....   | 5        |
| 5.3 Immissionsschutz.....   | 5        |
| 5.4 Brandschutz .....   | 5        |
| 5.5 Denkmalschutz.....  | 5        |
| <b>6. Landschaftsplanerischer Beitrag - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung -<br/>Ausgleich .....</b> | <b>5</b> |
| <b>7. Verfahren.....</b>  | <b>7</b> |

# 1. Stand der Bauleitplanung

## 1.1 Stand der Flächennutzungsplanung

Um die Flächennutzungsplanung dem aktuellen Bedarf Ortsansässiger anzupassen, hat der Gemeinderat von Schollbrunn in seiner Sitzung vom 13.09.2017 den Beschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Änderungspunkt „Sondergebiet Hotel“ gefasst.

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Büro Dietz und Partner, Engenthal beauftragt.

Der Vorentwurf zu Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 13.09.2017 beschlossen.

## 1.2 Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Das Baugebiet befindet sich im Westen des Spessartdorfes Schollbrunn südlich der Staatsstraße St 2316 im unteren Bereich eines nach Süden abfallenden Hanges. Über die sog. Hochstraße hat Schollbrunn eine direkte Anbindung an die BAB A 3 im Nordwesten der Gemarkung. Erschlossen wird das Baugebiet über die Spessartstraße, die über den Kapellenweg Richtung Norden eine direkte Verbindung zur Staatsstraße hat.

Im Geltungsbereich steht ein großer Gebäudekomplex, der ein ehemaliges Hotel mit Wohnnutzung sowie nördlich davon mehrerer Garagen umfasst.

Die baulichen Anlagen sind zur Abschirmung fast gänzlich von gepflanzten Gehölzen umgeben, im Norden sind dies vorwiegend Nadelgehölze, im Süden Laubgehölze.

Im nördlichen Geltungsbereich verläuft ein wassergebundener, land- und forstwirtschaftlich genutzter Weg (Altenbucher Straße) in Ost-West-Richtung; er führt von Schollbrunn aus in die westliche Flur bzw. den Wald und über das Kropfbachtal bis nach Altenbuch.

Umgeben ist das Anwesen von Wiesen, Weiden und Ackerflächen. Im Süden befinden sich zudem öffentliche Grünflächen mit der Widmung „Waldspielplatz“ und „Sportanlagen“. Öffentliche Parkplätze für Erholungssuchende bzw. Wanderer wurden am Waldspielplatz im Südwesten und am Abzweig St 2316/ Kapellenweg im Nordosten angelegt; sie werden stark frequentiert.

## 2.2 Art der Änderung

Die Umwidmung des Baugebietes wird durch die Veränderung der tatsächlichen Nutzung notwendig. Zum einen wird mit Reduzierung der Bettenanzahl von 40 auf 12 die Hotelnutzung eingeschränkt. Zum anderen soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Ausübung freier Berufe, einen kleinen Hotelbetrieb und Wohnen im Baugebiet zu ermöglichen. Die bisherige Widmung grenzt die Wohnnutzung ein und schließt die Ausübung freier Berufe aus.

Zusätzlich wird die Abgrenzung des Baugebietes an die bestehende Grundstücksgrenze des Flurstückes Fl.-Nr. 539, Gemarkung Schollbrunn, angepasst (Erweiterung des Geltungsbereiches). Ein Teilstück des Sondergebietes auf Fl.-Nr. 566/5 entfällt.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes mit geringfügiger Erweiterung des Geltungsbereiches soll in besonderem Maß den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen werden. Deshalb wird im Rahmen der Bebauungsplanung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hotel“ umbenannt in Bebauungsplan Mischgebiet Herrengrund ist Bestandteil der 6. Änderung des Flächennutzungsplans.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1 Rechtsgrundlage**

Die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 5 BauGB.

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 30.06.2017.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.05.2017.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 04.05.2017.

#### **3.2 Vorgaben der Regionalplanung – Landesplanerische Beurteilung**

➤ siehe Umweltbericht

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der bisher rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bisher ein Sondergebiet „Hotel“ sowie direkt nordöstlich angrenzend Ausgleichsflächen dar.

Die Grenzen der Schutzzone Naturpark Spessart“ verläuft westlich des Baugebietes in Nordwest-Südost-Richtung.

Biotope sind im Planungsgebiet sowie in dessen direktem Umfeld nicht dargestellt.

Die Flächen im Umfeld sind als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

#### **3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Main-Spessart (ABSP)**

➤ siehe Umweltbericht

Es gelten die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogrammes für den Landkreis Main-Spessart.

#### **3.5 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

Landschaftsschutzgebiet:

Der südwestliche Bereich des Baugebietes hat Anteil am Landschaftsschutzgebiet - ehemals Schutzzone - des Naturparkes Spessart. Die Grenze des Schutzgebietes verläuft unterhalb der bestehenden Gebäude.

Eine bauliche Erweiterung der bestehenden Gebäude in das Landschaftsschutzgebiet wird durch die geplante Baugrenze verhindert.

Die Untere Naturschutzbehörde hat der Ausweitung der Mischgebietsflächen zugestimmt, nachdem die Grenze des LSG auf Grund der maßstäblichen Darstellung in der Schutzgebietsverordnung nicht hinreichend genau auf den Maßstab des Bebauungsplans übertragbar ist.

Durch die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als extensive Wiesenfläche (Grünfläche) ohne Einzäunung besteht kein Verstoß gegen die Landschaftsschutzgebietsverordnung.

## **4. Art und Umfang der Änderung**

### **4.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes**

➤ siehe Umweltbericht

### **4.2 Projektbeschreibung**

Die 6. Flächennutzungsänderung dient der Vorbereitung der Bebauungsplanung und umfasst die Umwandlung des Sondergebietes nach § 11 BauNVO im Westen von Schollbrunn in ein beschränktes Mischgebiet MI (b) nach § 6 BauNVO.

Gleichzeitig wird das gesamte Baugebiet incl. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von „Sondergebiet Hotel“ in „Beschränktes Mischgebiet Herrengrund“ umbenannt.

Damit erfolgt eine Anpassung der Darstellung an die Veränderung der tatsächlichen Nutzung konform des Bebauungsplans.

Im beschränkten Mischgebiet MI (b) sind nicht zulässig: Tankstellen, Vergnügungstätten, sonstige Gewerbebetrieb. Einzelhandel ist nur im untergeordneten Umfang zulässig

Die Änderung umfasst eine Fläche von 1,74 ha.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die beschränkte Mischgebietsfläche im Vergleich zum Sondergebiet vergrößert und zusätzliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Hierdurch ergeben sich:

|  |         |
|--|---------|
| Flächen für Beschränktes Mischgebiet   | 0,95 ha |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 0,43 ha |
| Flächen für Öffentliche Verkehrsfläche   | 0,36 ha |

### **4.3 Ziele der Flächennutzungsplanung**

Ziel der 6. Änderung der Flächennutzungsplanung ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes an den aktuellen Bedarf und die Entwicklungsmöglichkeiten für den Markt sowie dessen Bürger im Bereich Wohn- und Gewerbenutzung.

Für das Mischgebiet werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt waren. Es besteht Bedarf an Ausgleichsflächen.

Außerdem soll der Geltungsbereich an die Grundstücksgrenzen angepasst werden; hierbei wird jedoch die am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches die Grenze des LSG „Naturpark Spessart“ berührt bzw. überschritten.

Die Untere Naturschutzbehörde hat der Ausweitung der Bauflächen zugestimmt, nachdem die Grenze des LSG auf Grund der maßstäblichen Darstellung in der Schutzgebietsverordnung nicht hinreichend genau auf den Maßstab der Bebauungsplanung übertragbar ist.

#### **4.4 Planungsalternativen**

Es bestehen keine Planungsalternativen, da die Planung an das vorhandene Projekt bzw. den Gebäudebestand gebunden ist.

### **5. Sonstige Plansachverhalte**

#### **5.1 Gewässer und Wasserschutzgebiete**

Im Geltungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die Hauptentwässerung des Gebiets erfolgt durch zeitweise wasserführende Gräben.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich zwei Brunnen, welche durch die Planung nicht berührt werden.

#### **5.2 Erschließung/ Infrastruktur**

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Weg Fl.-Nr. 198. Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) sind vorhanden.

#### **5.3 Immissionsschutz**

Mit der Nutzungsänderung in ein beschränktes Mischgebiet sind keine erhöhten Emissionen auf die Umgebung zu erwarten. Störungen angrenzender Baugebiete sind auszuschließen. Die bestehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Immissionsschutz sind zu berücksichtigen.

#### **5.4 Brandschutz**

Die erforderliche Erreichbarkeit durch die Feuerwehr, die Löschwasserversorgung sowie die Ausstattung mit Hydranten sind zu gewährleisten.

Bei der Baueingabe sind die Belange des baulichen Brandschutzes zu beachten.

#### **5.5 Denkmalschutz**

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich oder im direkten Umfeld des Sondergebietes (vgl. *BayernAtlas, Planen und Bauen - Denkmaldaten*).

Bei etwaigen Funden sind die Bestimmungen gemäß Denkmalschutzgesetz zu beachten (Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz).

### **6. Landschaftsplanerischer Beitrag - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleich**

Aussagen zur Grünordnung innerhalb des Änderungsbereiches sowie die Bewertung des Naturhaushaltes / Landschaftsbild und Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsfaktors innerhalb des Änderungsbereiches werden über die 1. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet „Hotel“ / Bebauungsplan Mischgebiet „Herrengrund“ behandelt.

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sind negative Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltfaktoren überprüft. Das Er-

gebnis wird im Umweltbericht und in der begleitenden Grünordnungsplanung dargelegt und bewertet.

Der Umweltbericht wird für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallel erstellten 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hotel“ / Mischgebiet Herregrund gemeinsam aufgestellt.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist ein artenschutzrechtlicher Beitrag enthalten. Demnach sind keine artenschutzrechtlichen Hindernisse, die eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG erforderlich machen, zu erwarten.

## 7. Verfahren

- Der Gemeinderat Schollbrunn hat in der Sitzung vom 13.09.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.09.2017 hat in der Zeit vom 28.09.2017 bis 11.10.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.09.2017 hat in der Zeit vom 28.09.2017 bis 11.10.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom .....wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom.....wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Schollbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 6. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Das Landratsamt Main Spessart hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Elfershausen-Engenthal, den 13.07.2013

Schollbrunn, den

**Dietz und Partner** GbR  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Büro für Freiraumplanung  
Engenthal 42  
97725 Elfershausen

.....  
**Thea Kohlroß**, 1. Bürgermeisterin  
Zur Kartause 1  
97852 Schollbrunn