

Gemeinde Schollbrunn

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung mit Umweltbericht

VORENTWURF

WEGNER

STADTPLANUNG

Martin Beil

Landschaftsarchitekt BDLA

Auftraggeber:

Gemeinde Schollbrunn
Lengfurter Straße 8
97892 Kreuzwertheim

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9 91 38 70
Fax 0931/9 91 38 71

E-mail: info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. Comelia Seifert, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Martin Beil

Landschaftsarchitekt BDLA

Johann-Solomon-Straße 7
97080 Würzburg

Tel. 0931-287244
E-Mail: info@mb-landschaftsplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA

aufgestellt: 18.05.2022
geändert:

INHALTSVERZEICHNIS

A. Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes	4
A.1 Planungsanlass.....	4
A.2 Prüfung alternativer Standorte	4
A.3 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	4
A.4 Bisherige Darstellung im FNP	5
A.5 Beabsichtigte Darstellung im FNP	5
A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
A.7 Natur und Landschaft, Umweltprüfung	6
A.8 Sonstige Belange	7
A.9 Flächenbilanz.....	7
B. Umweltbericht	8
C. Hinweise zum Verfahren.....	9

ANLAGE

Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans / Bebauungsplan „Zur Kartause“ (Anlage 1)

A. Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes

A.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Schollbrunn als attraktiver Wohnstandort hat zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen zuletzt das Baugebiet „Im Hoffeld“ realisiert. Stetige Nachfragen machen einen weiteren Bedarf an Wohnbauflächen deutlich. Trotz der Einführung eines Flächenmanagements im Jahre 2015 mitsamt Immobilienbörse, welches speziell auf die Vermeidung von Leerständen und Baulücken sowie der Revitalisierung des Ortskerns ausgelegt ist, kann der nachgefragte Bedarf nicht gedeckt werden, denn die privaten Baulücken sind kaum aktivierbar. Der Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs ist der Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Kartause“ soll der Gemeinde ermöglichen, durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Baurecht für eine Wohnbebauung am südlichen Ortsrand schaffen und so die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zu befriedigen. Der Gemeinderat Schollbrunn hat deshalb in seiner Sitzung am 11.09.2019 den Grundsatzbeschluss zur Ausweisung neuer Bauflächen im Bereich „Zur Kartause“ beschlossen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schollbrunn im Stand der 6. Änderung vom 08.03.2018 (bekanntgemacht am 06.04.2018) stellt den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als Mischgebiet (MI) und den südlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

A.2 Prüfung alternativer Standorte

Die Prüfung alternativer Standorte liegt sowohl der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch dem Bebauungsplan „Zur Kartause“ als Anlage im Rahmen des Wohnbauflächenbedarfsnachweises bei.

A.3 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

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.



Abb. 1: Lageplan (Luftbild: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

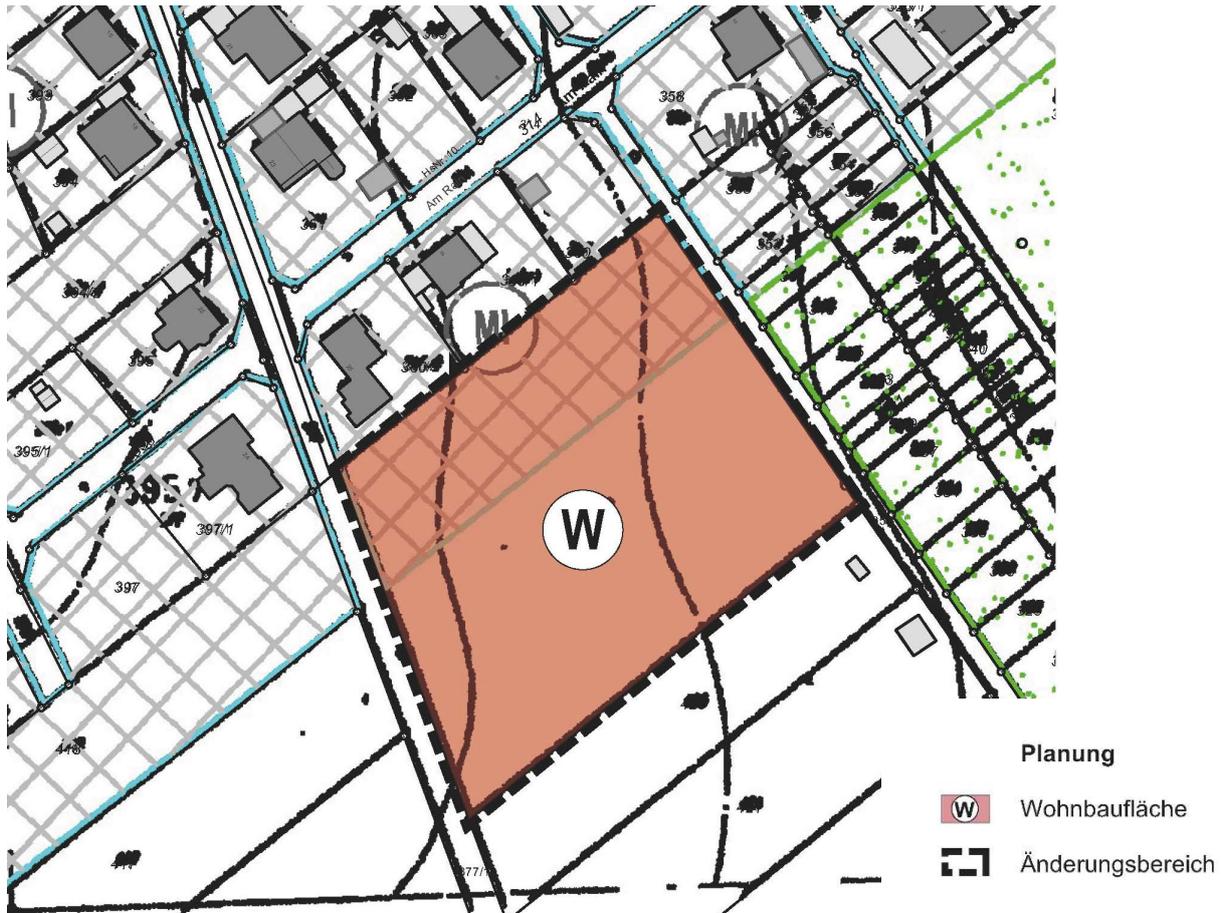


Abb. 3: Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans

A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird an die Straße Am Rain angebunden. Dazu ist ein abschnittsweiser Ausbau der Straße Zur Kartause im Westen (Fl.Nr. 377/1) und des landwirtschaftlichen Weges im Osten (Fl.Nr. 359) erforderlich.

Die Anbindung an die Ver- und Entsorgungsmedien erfolgt über vorhandene Trassen.

A.7 Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung ist bislang unbebaut. Es wird überwiegend als Grünland genutzt, das durch eine Obstbaumreihe gegliedert wird. Nordöstlich und nordwestlich grenzen Siedlungsflächen mit Wohnhäusern an, südwestlich Obstwiesen und Ackerland, südöstlich Grünland und ein Gartengrundstück sowie östlich Gartenland im Komplex mit Obstwiesen.

Das Grünland des Plangebiets wird überwiegend als gemäß § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG besonders geschütztes „struktur- und artenreiches Dauergrünland“ eingestuft.

Eine genauere Beschreibung von Natur und Landschaft ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Zur Kartause“ zu entnehmen.

A.8 Sonstige Belange

Belange des Denkmalschutzes, des Immissionsschutzes einschließlich von Störfallbetrieben sind von der Planung nicht betroffen.

A.9 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand	Planung	Veränderung
Mischgebiet	2.658 m ²	---	- 2.658 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	5.480 m ²	---	- 5.480 m ²
Wohnbaufläche	---	8.138 m ²	+ 8.138 m ²
Gesamtfläche	8.138 m²	8.138 m²	0

B. Umweltbericht

Es wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Zur Kartause“ verwiesen.

Der Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird zum Entwurf nachgereicht.

C. Hinweise zum Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Schollbrunn hat am die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schollbrunn beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Am Änderungsverfahren wurden mit Schreiben vom folgende Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie mit Schreiben vom nach § 4 Abs. 2 BauGB 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 Würzburg
- 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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem und dem und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem und dem durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit Beschluss der Gemeinde Schollbrunn vom festgestellt.