

Inhaltsverzeichnis:

- Auszug aus der Niederschrift des Gemeinderats Schollbrunn vom 18.10.2017 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiets „Hotel“ mit Umbenennung in Bebauungsplan Herrengrund
- Auszug aus der Niederschrift des Gemeinderats Schollbrunn vom 18.10.2017 zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans
- Stellungnahmen:
 - Aktenvermerk vom 28.09.2017
 - Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde
 - Stellungnahme Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz
 - Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde
 - Stellungnahme Abteilung Städtebau und Bauordnungsrecht
 - Stellungnahme Abteilung Bauplanungsrecht
 - Email Abteilung Bauplanungsrecht LRA Main-Spessart vom 06.10.2017
 - Stellungnahme des Regionalen Planungsverband vom 09.10.2017
 - Stellungnahme der Regierung von Unterfranken 06.10.2017
 - Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg 13.10.2017
 - Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 12.10.2017

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

des Gemeinderates Schollbrunn

Sitzung vom: 18.10.2017

Die Sitzung war öffentlich.

TOP 3

1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Hotel" mit Umbenennung in "Mischgebiet Herrengrund"; Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Der Gemeinderat Schollbrunn hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hotel“ mit Umbenennung in „Mischgebiet Herrengrund“ beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben / E-Mail vom 21.09.2017 – Frist der Stellungnahme bis 11.10.2017 beteiligt. Weiterhin fand am 28.09.2017 ein Scoping-Termin im Landratsamt Main-Spessart statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 25.09.2017 – 11.10.2017

Architekt Beil vom Büro Dietz und Partner erklärt punktuell die Stellungnahmen der Behörden und nimmt ebenso Anregungen bzw. Änderungswünsche der Gemeinderäte mit auf.

A frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 i. V. m § 3 Abs. 1, Satz 1, BauGB

Behandlung von Stellungnahmen und Anregungen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gingen die folgenden Stellungnahmen mit Anregungen und / oder Einwendungen ein.

	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben / Anregungen vom	ohne Einwände / Anregungen / Äußerungen	mit Einwänden / Anregungen / Äußerungen / Hinweise
	Scoping Termin Landratsamt Main-Spessart Aktenvermerk vom Büro Dietz und Partner	28.09.2017 und Email vom 06.10.2017		
1.	Untere Immissionsschutzbehörde		x	
2.	Wasserrecht und Bodenschutz		x	
3.	Untere Naturschutzbehörde			x
4.	Städtebau und Bauordnungsrecht			x
5.	Bauplanungsrecht			x
Email Anschreiben vom 21.09.2017				

	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben / Anregungen vom	<u>ohne</u> Einwände / Anregungen / Äußerungen	<u>mit</u> Einwänden / Anregungen / Äußerungen / Hinweise
6.	Regionaler Planungsverband 'andrea.fueller@Lramsp.de'	09.10.2017		X
7.	Bayerischer Bauernverband 'Lena.Stegmann@BayerischerBauernVerband.de'			
8.	Bund Naturschutz 'bn-msp@t-online.de'			
9.	Landesbund für Vogeschutz 'm-sitkewitz@lbv.de'			
10.	Regierung von Unterfranken 'marina.klein@reg-ufr.bayern.de'	06.10.2017		X
11.	Wasserwirtschaftsamt 'Christian.Drautz@wwa-ab.bayern.de'	Fristverlängerung 13.10.2017		x
12.	Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten 'bettina.boetsch@aelf-ka.bayern.de'	12.10.2017		x
13.	Markt Kreuzwertheim	11.10.2017	x	

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern
- Landesbund für Vogelschutz

Keine Bedenken oder Einwendungen erhoben haben:

- Untere Immissionsschutzbehörde LRA MSP
im Scopingtermin 28.09.2017
- Wasserrecht LRA MSP
im Scopingtermin 28.09.2017
- Markt Kreuzwertheim
mit Schreiben vom 11.10.2017

Die folgenden Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Diese werden wie folgt behandelt.

**1) Landratsamt Main-Spessart - Untere Naturschutzbehörde
im Scopingtermin 28.09.2017**

- 1) Es bestehen keine Bedenken.
- 2) Es wird angeregt die Zeichenerklärung „Kartierte Biotope“ wegzulassen, nachdem diese durch die Verfahren nicht betroffen sind.

- 3) Außerdem soll zur Formulierung über erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden eine differenzierte Aussage im Umweltbericht (Zusammenfassung) erfolgen.
- 4) Die Darstellung bzw. Festsetzung von Grünflächen/Ausgleichsflächen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Spessart sollte noch rechtlich auf die Kompatibilität mit der Verordnung zum LSG geprüft werden (behördeninterne Prüfung).

a. Ergänzung per e-mail vom 06.10.2017

ergänzend zum u.g. Protokoll ist der LandschaftsschutzgebietsVO Spessart zu entnehmen, dass bei einer Festsetzung „Grünfläche“, die keinen Eingriff in den Naturhaushalt bedeutet, dh. keine Zäune, keine pflanzlichen Veränderungen, keine Bedenken gegen die Planung auch unter Einbeziehung des kleinen Streifens bestehen. Diese Feststellung besteht ungeachtet der Tatsache, dass aufgrund der ungenauen Grenzziehungen wegen der Karte in dem genannten kleinen Maßstab eine genaue Grenzziehung auf Meter genau sowieso nicht möglich sein wird.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat beschließt in der Entwurfsfassung folgendes zu ändern:

Zu 2) Die Zeichenerklärung „Kartiertes Biotop“ wird entfernt.

Zu 3) Es wird eine differenziertere Formulierung zu den Schutzgütern Wasser und Boden im Umweltbericht mit aufgenommen.

Zu 4) Es wird die Festsetzung mit aufgenommen, dass eine Einzäunung der Ausgleichsflächen nicht zulässig ist.

In der Begründung wird die Verträglichkeit der geplanten Ausgleichsfläche mit der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Landratsamt Main-Spessart - Städtebau und Bauordnungsrecht

IM SCOPINGTERMIN 28.09.2017

- 1) Es bestehen keine Bedenken. Es wird angeregt die Festsetzungen zur zulässigen Wandhöhe (alte Festsetzung des Bebauungsplans) neu zu formulieren, da die bestehende nicht eindeutig vollziehbar ist. Es sollte ein fester örtlicher Bezugspunkt gewählt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat beschließt in der Entwurfsfassung die Festsetzung zur Wandhöhe wie folgt zu ändern:

Die Wandhöhe (WH) im Sinne von Art. 6 Abs.4 Satz 2 BayBO darf max. 6,00 m bergseitig und 9,00 m talseitig betragen.

Unterer Bezugspunkt (Geländeoberfläche) ist die mittlere bestehende Geländehöhe an der jeweiligen Gebäudeseite. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

2) Landratsamt MAin-Spessart - Bauplanungsrecht

IM SCOPINGTERMIN 28.09.2017

- 1) In der Begründung zum Bebauungsplan soll ergänzt werden, dass es sich hier um einen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB mit Städtebaulichem Vertrag handelt.
- 2) Ein Ausschluss großflächigen Einzelhandels ist nicht erforderlich, da dieser ohnehin nur im SO-Gebiet zulässig ist. Einzelhandelssegmente sollen aber aus Sicht der Gemeinde nicht ausgeschlossen werden, z.B. kleiner Hofladen. Es soll hier eine Positiv- oder Negativliste aufgestellt werden. Die Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche ist nicht zulässig.
- 3) Frau Reder weist auf die neue Verpflichtung hin die Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und anerkannter Naturschutzverbänden (§ 4 Abs. 2 BauGB) auch im gemeindlichen Internet-Auftritt zu veröffentlichen (Bekanntmachung incl. der für die Beteiligung erforderlichen Unterlagen, u.a. auch die umweltrelevanten Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen). Auch in den Verfahrenswerken soll auf die Veröffentlichung im Internet hingewiesen werden.

Zu diesem Punkt diskutieren die Gemeinderäte eingehend über die Möglichkeiten zur Festlegung der Einzelhandelssegmente.

Gemeinderat Klett äußert seine Bedenken, weil eine Begrenzung der Verkaufsfläche nicht zulässig ist. Gemeinderat Kern fragt bzgl. des Ausschlusses einer Tankstelle an, ob hierzu auch eine „Stromtankstelle“ gehören würde. Herr Beil erklärt, dass ein Tankstellen-Ausschluss aus Gründen des Emissionsschutzes ausgesprochen wird.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat beschließt in der Entwurfsfassung folgendes zu ändern:

Zu 1) Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

Zu 2) Es wird der Einzelhandel auf wenige Einzelhandelssegmente begrenzt: Im Mischgebiet ist der Einzelhandel nur im unterordneten Umfang zulässig und wird auf Einzelhandel mit Waren verschiedener Art aus den zulässigen Einzelhandelssegmenten beschränkt. Das Einzelhandelssortiment soll sich dabei aus 5 oder mehr der zulässigen Segmente zusammensetzen, damit ein gemischter Einzelhandel entsteht (z.B. Souvenirladen, Hofladen, Hotelladen). Die Errichtung eines singulären Spezialgeschäftes (z.B. Bäckerei, Schuladen, Spielwarenladen, Textilgeschäft, Schmuckgeschäft,) zum Verkauf eines einzelnen Sortimentes aus nur einem der genannten Sortimentstypen ist nicht zulässig.

Die zulässigen Einzelhandelssegmente beziehen sich auf die Einordnung nach „Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008“ des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden vom Dezember 2008.

Zulässige Einzelhandelssegmente / Sortimentstypen umfassen:

- **Einzelhandel mit Back- und Süßwaren (WZ 47.24.0)**
- **Einzelhandel mit Getränken (WZ 47.25.0)**
- **Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln (WZ 47.29.0)**
- **Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2)**
- **Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (WZ 47.59.3)**
- **Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (WZ 47.59.9)**
- **Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)**
- **Einzelhandel mit Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf (WZ 47.62.1 und 47.62.2)**
- **Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ 47.63.0)**
- **Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)**
- **Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)**
- **Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (WZ 47.72.1 und WZ 47.72.2)**
- **Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0)**
- **Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)**
- **Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (WZ 47.78.3)**

Die Einschränkungen des Einzelhandelssortiments im Mischgebiet Herrengrund erfolgt auf Grund der Randlage zum Ortszentrum von Schollbrunn. Das Ortszentrum soll weiterhin in seiner zentralen Versorgungsfunktion gestärkt werden (z.B. Ansiedlung Dorfladen)

Zu 3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Verfahrensvermerke ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

3) **Regionaler Planungsverband**
MIT SCHREIBEN VOM 09.10.2017

- 1) Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

Die Geltungsbereiche der 6. Flächennutzungsplanänderung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Mischgebiet „Herrngrund“ überschneiden sich randlich mit einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (ausgewiesen unter dem Ziel B I 2.1 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Regionalplan 2), das als Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Spessart festgesetzt ist. Daher werden aufgrund der Ziele B I 1, 2.1 und 2.3 Regionalplan 2 Bedenken erhoben. Diese werden im Hinblick auf die entsprechenden Aussagen im Umweltbericht bzw. in den Begründungen zurückgestellt, wenn die Untere Naturschutzbehörde als zuständige Fachstelle weiterhin keine Bedenken erhebt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet vorgetragen. Daher können die Bedenken des Regionalen Planungsverbandes zurückgestellt werden.

Eine weitere Behandlung ist nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

4) Regierung von Unterfranken
MIT SCHREIBEN VOM 06.10.2017

- 1) Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die Geltungsbereiche der 6. Flächennutzungsplanänderung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Mischgebiet „Herrngrund“ überschneiden sich randlich mit einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (ausgewiesen unter dem Ziel B I 2.1 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Regionalplan 2), das als Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Spessart festgesetzt ist. Daher werden aufgrund der Ziele B I 1, 2.1 und 2.3 Regionalplan 2 Bedenken erhoben. Diese werden im Hinblick auf die entsprechenden Aussagen im Umweltbericht bzw. in den Begründungen zurückgestellt, wenn die Untere Naturschutzbehörde als zuständige Fachstelle weiterhin keine Bedenken erhebt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet vorgetragen.

Daher können die Bedenken der Höheren Landesplanungsbehörde zurückgestellt werden.

Eine weitere Behandlung ist nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

5) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
MIT SCHREIBEN VOM 12.10.2017

Mit der Umwandlung des Sondergebietes Hotel in das Mischgebiet Herrngrund besteht seitens des AELF Karlstadt, Bereich Landwirtschaft, grundsätzlich Einverständnis.

- 1) Jedoch grenzen die geplanten Hecken und Bäume zum Teil direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an; noch dazu im Südwesten derselben. Daher ist auf ausreichende Abstände zu achten, um eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke zu vermeiden. Da davon auszugehen ist, dass die Hecken mit der Zeit höher als 2 m wachsen, ist ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten bzw. müssen die Hecken regelmäßig beschnitten werden. Eine andere Möglichkeit wäre ein zur landwirtschaftlichen Fläche hin abgestufter Aufbau.
- 2) Sollte ein Zaun an der Hecke entlang errichtet werden, soll mit diesem ein Abstand zur LF von mind. 1 m eingehalten werden, um die Bewirtschaftung der Fläche nicht zu behindern.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1) Der Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen. Es wird auf die Bestimmungen des AGBGB (gesetzliche Grenzabstände) hingewiesen.

Zu 2) In der Begründung wird mit aufgenommen, dass eine Einzäunung der extensiven Wiesenflächen / Ausgleichsflächen nicht zulässig ist.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

6) Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
MIT SCHREIBEN VOM 13.10.2017

Wasserversorgung, Grundwasserschutz:

Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet und kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

- 1) Bei künftigen Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.
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.
- 2) Die Trinkwasserversorgung ist bereits durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist ggf. vorab zu überprüfen.
- 3) Laut Planunterlagen befinden sich am Rande des Geltungsbereiches zwei Brunnen, welche durch die Planung nicht berührt werden. An anderer Stelle in den Antragsunterlagen wird von einem Brunnen und einer Quelle gesprochen. Weitere Angaben zu den Brunnen, bzw. zu Brunnen und Quelle, liegen dem Wasserwirtschaftsamt nicht vor. Inwiefern hier eine Nutzung erfolgt, ist nicht bekannt. Wir bitten um Prüfung des Sachverhaltes und um Mitteilung des Prüfergebnisses an das Wasserwirtschaftsamt.
Die bestehenden Anlagen dürfen durch Bauarbeiten oder Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit (auch mit Großgerät) und die Nutzbarkeit sind ggf. auch weiterhin zu erhalten. Sollte für die Brunnen keine weitere Nutzung in Betracht kommen, so sind diese erforderlichenfalls ordnungsgemäß zurückzubauen.
- 4) Bei dem geplanten Vorhaben sind zudem die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbehandlung:

Mit dem Vorhaben besteht grundsätzlich Einverständnis.

Das Planungsgebiet befindet sich am Stadtrand von Schollbrunn und ist bereits zum größten Teil überbaut. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 1,5 ha. Der schon überbaute Bereich soll nochmals um 900 m² erweitert werden.

Das geplante Mischgebiet „Herregrund“ ist bereits an die Kanalisation angeschlossen. Die Ableitung der anfallenden Abwässer erfolgt im Trennsystem. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist dies zu begrüßen.

- 5) Bei der abwassertechnischen Erschließung ist zu überprüfen, ob das weiterführende Kanalnetz mit den vorhandenen Sonderbauwerken (z.B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die Planung in der aktuellen

Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt ist.

- 6) Wir gehen davon aus, dass die Voraussetzungen für die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht erfüllt werden. Bei der Planung sind deshalb die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Es ist zu prüfen, ob das geplante Sammeln und Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers wasserrechtlich zu behandeln ist.

Oberflächengewässer:

Von der geplanten Maßnahme ist kein vorläufig gesichertes bzw. festgesetztes Überschwemmungsgebiet eines Gewässers betroffen.

Altablagerungen, Bodenschutz

- 7) In diesem Bereich sind dem Wasserwirtschaftsamt derzeit keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt. Sollten Altlasten angetroffen werden, so sind diese in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden und ordnungsgemäß zu beseitigen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Hinweise (Punkt 1 bis 7) werden in die Begründung mit aufgenommen.

Zu 3) Die Bezeichnung gefasste Quelle und Brunnen sind aus dem bestehenden Bebauungsplan Sondergebiet Hotel entnommen. Der Umweltbericht wird daraufhin angepasst und sofern weitere Informationen vorliegen ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

B) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 3 Abs. 1 BauGB vom 25.09.2017 bis 11.10.2017

Es sind keine Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung eingegangen.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf der Ersten Änderung des Bebauungsplans beschränktes Mischgebiet „Herregrund“ mit den aus den Beschlüssen eingearbeiteten Änderungen und Hinweisen.

Die Verwaltung wird beauftragt:

Zum Planentwurf in der Fassung vom 18.10.2017 ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Außerdem sind die Behörden, Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Für die Richtigkeit des Auszuges

Kreuzwertheim, den 23.10.2017

Drescher

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

des Gemeinderates Schollbrunn

Sitzung vom: 18.10.2017

Die Sitzung war öffentlich.

TOP 4

6. Änderung des Flächennutzungsplanes; Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Der Gemeinderat Schollbrunn hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben / E-Mail vom 21.09.2017 – Frist der Stellungnahme bis 11.10.2017 beteiligt. Weiterhin fand am 28.09.2017 ein Scoping-Termin im Landratsamt Main-Spessart statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 25.09.2017 – 11.10.2017

A frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 i. V. m § 3 Abs. 1, Satz 1, BauGB

Behandlung von Stellungnahmen und Anregungen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gingen die folgenden Stellungnahmen mit Anregungen und / oder Einwendungen ein.

	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben / Anregungen vom	<u>ohne</u> Einwände / Anregungen / Äußerungen	<u>mit</u> Einwänden / Anregungen / Äußerungen / Hinweise
Scoping Termin Landratsamt Main-Spessart		28.09.2017 und Email vom 06.10.2017		
1.	Untere Immissionsschutzbehörde		x	
2.	Wasserrecht und Bodenschutz		x	
3.	Untere Naturschutzbehörde			x
4.	Städtebau und Bauordnungsrecht		x	
5.	Bauplanungsrecht			x
Email Anschreiben vom 21.09.2017				
6.	Regionaler Planungsverband 'andrea.fueller@Lramsp.de'	09.10.2017		X
7.	Bayerischer Bauernverband 'Lena.Stegmann@BayerischerBauernVerband.de'			

	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben / Anregungen vom	<u>ohne</u> Einwände / Anregungen / Äußerungen	<u>mit</u> Einwänden / Anregungen / Äußerungen / Hinweise
8.	Bund Naturschutz 'bn-msp@t-online.de'			
9.	Landesbund für Vogeschutz 'm-sitkewitz@lbv.de'			
10.	Regierung von Unterfranken 'marina.klein@reg-ufr.bayern.de'	06.10.2017		X
11.	Wasserwirtschaftsamt 'Christian.Drautz@wwa-ab.bayern.de'	Fristverlängerung 13.10.2017		x
12.	Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten 'bettina.boetsch@aelf-ka.bayern.de'	12.10.2017		x
13.	Markt Kreuzwertheim	11.10.2017	x	

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern
- Landesbund für Vogelschutz

Keine Bedenken oder Einwendungen erhoben haben:

- Untere Immissionsschutzbehörde LRA MSP
im Scopingtermin 28.09.2017
- *Bauordnungsrecht und Städtebau LRA MSP*
im Scopingtermin 28.09.2017
- Wasserrecht LRA MSP
im Scopingtermin 28.09.2017
- Markt Kreuzwertheim
mit Schreiben vom 11.10.2017

Die folgenden Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Diese werden wie folgt behandelt.

**1) Landratsamt Main-Spessart - Untere Naturschutzbehörde
im Scopingtermin 28.09.2017**

- 1) Es bestehen keine Bedenken.
- 2) Es wird angeregt die Zeichenerklärung „Kartierte Biotop“ wegzulassen, nachdem diese durch die Verfahren nicht betroffen sind.
- 3) Außerdem soll zur Formulierung über erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden eine differenzierte Aussage im Umweltbericht (Zusammenfassung) erfolgen.
- 4) Die Darstellung bzw. Festsetzung von Grünflächen/Ausgleichsflächen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Spessart sollte noch rechtlich auf die Kompatibilität mit der Verordnung zum LSG geprüft werden (behördeninterne Prüfung).

a. Ergänzung per e-mail vom 06.10.2017

ergänzend zum u.g. Protokoll ist der LandschaftsschutzgebietsVO Spessart zu entnehmen, dass bei einer Festsetzung „Grünfläche“, die keinen Eingriff in den Naturhaushalt bedeutet, dh. keine Zäune, keine pflanzlichen Veränderungen, keine Bedenken gegen die Planung auch unter Einbeziehung des kleinen Streifens bestehen. Diese Feststellung besteht ungeachtet der Tatsache, dass aufgrund der ungenauen Grenzziehungen wegen der Karte in dem genannten kleinen Maßstab eine genaue Grenzziehung auf Meter genau sowieso nicht möglich sein wird.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat beschließt in der Entwurfsfassung folgendes zu ändern:

Zu 2) Die Zeichenerklärung „Kartiertes Biotop“ wird entfernt.

Zu 3) Es wird eine differenziertere Formulierung zu den Schutzgütern Wasser und Boden im Umweltbericht mit aufgenommen.

Zu 4) Es wird die Festsetzung mit aufgenommen, dass eine Einzäunung der Ausgleichsflächen nicht zulässig ist.

In der Begründung wird die Verträglichkeit der geplanten Ausgleichsfläche mit der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:

8

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

2) **Landratsamt MAin-Spessart - Bauplanungsrecht**
IM SCOPINGTERMIN 28.09.2017

- 1) Ein Ausschluss großflächigen Einzelhandels ist nicht erforderlich, da dieser ohnehin nur im SO-Gebiet zulässig ist.
Einzelhandelssegmente sollen aber aus Sicht der Gemeinde nicht ausgeschlossen werden, z.B. kleiner Hofladen. Es soll hier eine Positiv- oder Negativliste aufgestellt werden. Die Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche ist nicht zulässig.
- 2) Frau Reder weist auf die neue Verpflichtung hin die Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und anerkannter Naturschutzverbänden (§ 4 Abs. 2 BauGB) auch im gemeindlichen Internet-Auftritt zu veröffentlichen (Bekanntmachung incl. der für die Beteiligung erforderlichen Unterlagen, u.a. auch die umweltrelevanten Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen).
Auch in den Verfahrenswerken soll auf die Veröffentlichung im Internet hingewiesen werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat beschließt in der Entwurfsfassung folgendes zu ändern:

Zu 1) Es wird der Einzelhandel auf wenige Einzelhandelssegmente begrenzt: Im Mischgebiet ist der Einzelhandel nur im unterordneten Umfang zulässig und wird auf Einzelhandel mit Waren verschiedener Art aus den zulässigen Einzelhandelssegmenten beschränkt. Das Einzelhandelssortiment soll sich dabei aus 5 oder mehr der zulässigen Segmente zusammensetzen, damit ein gemischter Einzelhandel entsteht (z.B. Souvenirladen, Hofladen, Hotelladen). Die Errichtung eines singulären Spezialgeschäftes (z.B. Bäckerei, Schuladen, Spielwarenladen, Textilgeschäft, Schmuckgeschäft,) zum Verkauf eines einzelnen Sortimentes aus nur einem der genannten Sortimentstypen ist nicht zulässig.

Die zulässigen Einzelhandelssegmente beziehen sich auf die Einordnung nach „Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008“ des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden vom Dezember 2008.

Zulässige Einzelhandelssegmente / Sortimentstypen umfassen:

- ***Einzelhandel mit Back- und Süßwaren (WZ 47.24.0)***
- ***Einzelhandel mit Getränken (WZ 47.25.0)***
- ***Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln (WZ 47.29.0)***
- ***Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2)***
- ***Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (WZ 47.59.3)***
- ***Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (WZ 47.59.9)***
- ***Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)***
- ***Einzelhandel mit Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf (WZ 47.62.1 und 47.62.2)***
- ***Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ 47.63.0)***
- ***Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)***
- ***Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)***
- ***Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (WZ 47.72.1 und WZ 47.72.2)***
- ***Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0)***
- ***Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)***

- **Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (WZ 47.78.3)**

Die Einschränkungen des Einzelhandelssortiments im Mischgebiet Herrengrund erfolgt auf Grund der Randlage zum Ortszentrum von Schollbrunn. Das Ortszentrum soll weiterhin in seiner zentralen Versorgungsfunktion gestärkt werden (z.B. Ansiedlung Dorfladen)

Zu 2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Verfahrensvermerke ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

**3) Regionaler Planungsverband
MIT SCHREIBEN VOM 09.10.2017**

- 1) Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

Die Geltungsbereiche der 6. Flächennutzungsplanänderung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Mischgebiet „Herrengrund“ überschneiden sich randlich mit einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (ausgewiesen unter dem Ziel B I 2.1 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Regionalplan 2), das als Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Spessart festgesetzt ist. Daher werden aufgrund der Ziele B I 1, 2.1 und 2.3 Regionalplan 2 Bedenken erhoben. Diese werden im Hinblick auf die entsprechenden Aussagen im Umweltbericht bzw. in den Begründungen zurückgestellt, wenn die Untere Naturschutzbehörde als zuständige Fachstelle weiterhin keine Bedenken erhebt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet vorgetragen. Daher können die Bedenken des Regionalen Planungsverbandes zurückgestellt werden.

Eine weitere Behandlung ist nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**4) gierung von Unterfranken
MIT SCHREIBEN VOM 06.10.2017**

- 1) Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die Geltungsbereiche der 6. Flächennutzungsplanänderung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Mischgebiet „Herrengrund“ überschneiden sich randlich mit einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (ausgewiesen unter dem Ziel B I 2.1 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Regionalplan 2), das als Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Spessart festgesetzt ist. Daher werden aufgrund der Ziele B I 1, 2.1 und 2.3 Regionalplan 2 Bedenken erhoben. Diese werden im Hinblick auf die entsprechenden Aussagen im Umweltbericht bzw. in den Begründungen zurück-gestellt, wenn die Untere Naturschutzbehörde als zuständige Fachstelle weiterhin keine Bedenken erhebt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet vorgetragen.

Daher können die Bedenken der Höheren Landesplanungsbehörde zurückgestellt werden.

Eine weitere Behandlung ist nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

5) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

MIT SCHREIBEN VOM 12.10.2017

Mit der Umwandlung des Sondergebietes Hotel in das Mischgebiet Herrengrund besteht seitens des AELF Karlstadt, Bereich Landwirtschaft, grundsätzlich Einverständnis.

- 1) Jedoch grenzen die geplanten Hecken und Bäume zum Teil direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an; noch dazu im Südwesten derselben. Daher ist auf ausreichende Abstände zu achten, um eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke zu vermeiden. Da davon auszugehen ist, dass die Hecken mit der Zeit höher als 2 m wachsen, ist ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten bzw. müssen die Hecken regelmäßig beschnitten werden. Eine andere Möglichkeit wäre ein zur landwirtschaftlichen Fläche hin abgestufter Aufbau.
- 2) Sollte ein Zaun an der Hecke entlang errichtet werden, soll mit diesem ein Abstand zur LF von mind. 1 m eingehalten werden, um die Bewirtschaftung der Fläche nicht zu behindern.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1) Der Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen. Es wird auf die Bestimmungen des AGBGB (gesetzliche Grenzabstände) hingewiesen.

Zu 2) In der Begründung wird mit aufgenommen, dass eine Einzäunung der extensiven Wiesenflächen / Ausgleichsflächen nicht zulässig ist.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8

Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0

6) **Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

MIT SCHREIBEN VOM 13.10.2017

Wasserversorgung, Grundwasserschutz:

Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet und kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

- 1) Bei künftigen Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.
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.
- 2) Die Trinkwasserversorgung ist bereits durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist ggf. vorab zu überprüfen.
- 3) Laut Planunterlagen befinden sich am Rande des Geltungsbereiches zwei Brunnen, welche durch die Planung nicht berührt werden. An anderer Stelle in den Antragsunterlagen wird von einem Brunnen und einer Quelle gesprochen. Weitere Angaben zu den Brunnen, bzw. zu Brunnen und Quelle, liegen dem Wasserwirtschaftsamt nicht vor. Inwiefern hier eine Nutzung erfolgt, ist nicht bekannt. Wir bitten um Prüfung des Sachverhaltes und um Mitteilung des Prüfergebnisses an das Wasserwirtschaftsamt.
Die bestehenden Anlagen dürfen durch Bauarbeiten oder Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit (auch mit Großgerät) und die Nutzbarkeit sind ggf. auch weiterhin zu erhalten. Sollte für die Brunnen keine weitere Nutzung in Betracht kommen, so sind diese erforderlichenfalls ordnungsgemäß zurückzubauen.
- 4) Bei dem geplanten Vorhaben sind zudem die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbehandlung:

Mit dem Vorhaben besteht grundsätzlich Einverständnis.

Das Planungsgebiet befindet sich am Stadtrand von Schollbrunn und ist bereits zum größten Teil überbaut. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 1,5 ha. Der schon überbaute Bereich soll nochmals um 900 m² erweitert werden.

Das geplante Mischgebiet „Herregrund“ ist bereits an die Kanalisation angeschlossen. Die Ableitung der anfallenden Abwässer erfolgt im Trennsystem. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist dies zu begrüßen.

- 5) Bei der abwassertechnischen Erschließung ist zu überprüfen, ob das weiterführende Kanalnetz mit den vorhandenen Sonderbauwerken (z.B.

Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die Planung in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt ist.

- 6) Wir gehen davon aus, dass die Voraussetzungen für die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht erfüllt werden. Bei der Planung sind deshalb die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Es ist zu prüfen, ob das geplante Sammeln und Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers wasserrechtlich zu behandeln ist.

Oberflächengewässer:

Von der geplanten Maßnahme ist kein vorläufig gesichertes bzw. festgesetztes Überschwemmungsgebiet eines Gewässers betroffen.

Altablagerungen, Bodenschutz

- 7) In diesem Bereich sind dem Wasserwirtschaftsamt derzeit keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt. Sollten Altlasten angetroffen werden, so sind diese in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden und ordnungsgemäß zu beseitigen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Hinweise (Punkt 1 bis 7) werden in die Begründung mit aufgenommen.

Zu 3) Die Bezeichnung gefasste Quelle und Brunnen sind aus dem bestehenden Bebauungsplan Sondergebiet Hotel entnommen. Der Umweltbericht wird daraufhin angepasst und sofern weitere Informationen vorliegen ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

B) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 3 Abs. 1 BauGB – Auslegung vom 25.09.2017 bis 11.10.2017

Es sind keine Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung eingegangen.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit den aus den Beschlüssen eingearbeiteten Änderungen und Hinweisen.

Die Verwaltung wird beauftragt:

Zum Planentwurf in der Fassung vom 18.10.2017 ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Außerdem sind die Behörden, Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

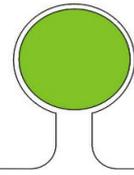
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Für die Richtigkeit des Auszuges

Kreuzwertheim, den 23.10.2017

Drescher

**PROTOKOLL****Scoping-Termin** am 28.09.2017 im Landratsamt Main-SpessartEngenthal 42
97725 Elfershausen
Tel. (09704) 60 21 80
Fax (09704) 60 21 89
info@dietzpartner.de
www:dietzpartner.de**Thema** **Gemeinde Schollbrunn: Bebauungsplan –
Beschränktes Mischgebiet „Herregrund“
und 6. Änderung des Flächennutzungsplans**
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Partner: Valtin Dietz, Martin Beil

Teilnehmer

Fr. Bgm. Kohlroß	Gde. Schollbrunn
Fr. Reder	LRA MSP/Bauleitplanung
Fr. Schraut	LRA MSP/Wasserrecht, Bodenschutz
Hr. Glaser	LRA MSP/Untere Immissionsschutzbehörde
Hr. Bauer	LRA MSP/Bauordnungsrecht
Hr. Schneemann	LRA MSP/Untere Naturschutzbehörde
Hr. Drescher	VG Kreuzwertheim
Hr. Beil	Dietz und Partner

Verteiler per E-Mail: *wie vor**bei elektronischer Übermittlung gültig auch ohne Unterschrift***Aufgestellt:** **MARTIN BEIL**
Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung GbR**Ort, Datum** Elfershausen-Engenthal, den 04.10.2017, MB/AS

- A) Die Planung wird nochmals in Grundzügen mit den wesentlichen Änderungen erläutert.
- B) Zur Planung äußern sich die maßgeblichen Behördenvertreter/innen wie folgt:
- 1) Untere Immissionsschutzbehörde / Landratsamt Main-Spessart (LRA MSP), Herr Glaser:
Aus immissionsschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht stehen dem Vorhaben keine Gründe entgegen. Geprüft wurden dabei insbesondere Wirkungen der örtlichen Sportanlagen und die Schweinehaltung im Westen.
 - 2) Wasserrecht und Bodenschutz / LRA MSP, Frau Schraut:
Es bestehen keine Bedenken. Es sind weder Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete noch Altlasten vorhanden.
 - 3) Untere Naturschutzbehörde / LA MSP, Herr Schneemann:
Es bestehen keine Bedenken. Es wird angeregt die Zeichenerklärung „Kartierte Biotope“ wegzulassen, nachdem diese durch die Verfahren nicht betroffen sind. Außerdem soll zur Formulierung über erhebliche

Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden eine differenzierte Aussage im Umweltbericht (Zusammenfassung) erfolgen.
Die Darstellung bzw. Festsetzung von Grünflächen/Ausgleichsflächen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Spessart sollte noch rechtlich auf die Kompatibilität mit der Verordnung zum LSG geprüft werden (behördeninterne Prüfung).

- 4) Städtebau und Bauordnungsrecht / LRA MSP, Herr Bauer:
Es bestehen keine Bedenken. Es wird angeregt die Festsetzungen zur zulässigen Wandhöhe (alte Festsetzung des Bebauungsplans) neu zu formulieren, da die bestehende nicht eindeutig vollziehbar ist.
Es sollte ein fester örtlicher Bezugspunkt gewählt werden.
 - 5) Bauplanungsrecht / LRA MSP, Frau Reder:
In der Begründung zum Bebauungsplan soll ergänzt werden, dass es sich hier um einen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB mit Städtebaulichem Vertrag handelt.
Ein Ausschluss großflächigen Einzelhandels ist nicht erforderlich, da dieser ohnehin nur im SO-Gebiet zulässig ist.
Einzelhandelssegmente sollen aber aus Sicht der Gemeinde nicht ausgeschlossen werden, z.B. kleiner Hofladen. Es soll hier eine Positiv- oder Negativliste aufgestellt werden. Die Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche ist nicht zulässig.
Frau Reder weist auf die neue Verpflichtung hin die Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und anerkannter Naturschutzverbänden (§ 4 Abs. 2 BauGB) auch im gemeindlichen Internet-Auftritt zu veröffentlichen (Bekanntmachung incl. der für die Beteiligung erforderlichen Unterlagen, u.a. auch die umweltrelevanten Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen).
Auch in den Verfahrenswerken soll auf die Veröffentlichung im Internet hingewiesen werden.
- C) Die Gemeinde Schollbrunn und Dietz und Partner erarbeiten Formulierungen zur zulässigen Wandhöhe und zum zulässigen Einzelhandelsortiment und stimmen diese zum Planentwurf mit dem Landratsamt Main-Spessart ab.

ENDE PROTOKOLL ZUM SCOPING-TERMIN

Von: Reder Tanja <Tanja.Reder@Lramsp.de>
Gesendet: Freitag, 6. Oktober 2017 10:56
An: Martin Beil | Dietz & Partner
Betreff: AW: Schollbrunn - 6. Änd. FNP und Änderung B-Plan "MI-b Herrengrund"

Guten Morgen, Herr Beil,

ergänzend zum u.g. Protokoll ist der LandschaftsschutzgebietsVO Spessart zu entnehmen, dass bei einer Festsetzung „Grünfläche“, die keinen Eingriff in den Naturhaushalt bedeutet, dh. keine Zäune, keine pflanzlichen Veränderungen, keine Bedenken gegen die Planung auch unter Einbeziehung des kleinen Streifens bestehen. Diese Feststellung besteht ungeachtet der Tatsache, dass aufgrund der ungenauen Grenzziehungen wegen der Karte in dem genannten kleinen Maßstab eine genaue Grenzziehung auf Meter genau sowieso nicht möglich sein wird.

Mit freundlichen Grüßen

Tanja Reder
Bauamt / Ausbildungsleitung
Landratsamt Main-Spessart
Marktplatz 8
97753 Karlstadt

Tel: 0 93 53 / 7 93 - 12 23
Fax: 0 93 53 / 7 93 - 85 12 23
E-Mail: Tanja.Reder@Lramsp.de
DE-Mail: Poststelle@Lramsp.de-mail.de

Besuchen Sie uns unter www.main-spessart.de

Von: Martin Beil | Dietz & Partner [<mailto:martin.beil@dietzpartner.de>]
Gesendet: Donnerstag, 5. Oktober 2017 14:52
An: Reder Tanja
Betreff: WG: Schollbrunn - 6. Änd. FNP und Änderung B-Plan "MI-b Herrengrund"

Von: Martin Beil | Dietz & Partner
Gesendet: Donnerstag, 5. Oktober 2017 14:22
An: 'tanja.reder@lramsp.de'; 'harald.bauer@lramsp.de'; 'stefanie.schraut@lramsp.de'; 'Schneemann Jürgen'; 'Andreas Drescher'; 'tobias.glaser@lramsp.de'; 'kohlross@vgm-kreuzwertheim.bayern.de'
Betreff: Schollbrunn - 6. Änd. FNP und Änderung B-Plan "MI-b Herrengrund"

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie das Protokoll zum Scoping-Termin.

Bei Änderungs- und Ergänzungswünschen bitten wir Sie um Rücksendung des ergänzten Protokolls oder Rücksprache.

Mit freundlichen Grüßen

MARTIN BEIL



Dietz und Partner GbR / Landschaftsarchitekten BDLA

Engenthal 42, 97725 Elfershausen
Steuer-Nr. 205/155/51108
www.dietzpartner.de

Telefon 09704 60 21 80
Telefax 09704 60 21 89
info@dietzpartner.de

Partner:
Valtin Dietz
Martin Beil

Diese Nachricht (inklusive aller Anhänge) ist vertraulich. Sie darf ausschließlich durch den vorgesehenen Empfänger und Adressaten gelesen, kopiert oder genutzt werden. Sollten Sie diese Nachricht versehentlich erhalten haben, bitten wir, den Absender (durch Antwort-E-Mail) hiervon unverzüglich zu informieren und die Nachricht zu löschen. Jede unerlaubte Nutzung oder Weitergabe des Inhalts dieser Nachricht, sei es vollständig oder teilweise, ist unzulässig.

This message (including any attachments) is confidential and may be privileged. It may be read, copied and used only by the intended recipient. If you have received it in error please contact the sender (by return E-Mail) immediately and delete this message. Any unauthorised use or dissemination of this message in whole or in part is strictly prohibited.

Email secured by Landratsamt Main-Spessart

Regionaler Planungsverband Würzburg

Regionaler Planungsverband
c/o Landratsamt Main-Spessart, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt

Dietz und Partner GbR
Engenthal 42
97725 Elfershausen



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen	Tel. Fax E-Mail	09353 / 793-1302 09353 / 793-851302 andrea.fueller@Lramsp.de www.region-wuerzburg.de	Zimmer- Nr.	Marktplatz 8 97753 Karlstadt 009 09.10.2017
------------------------------------	--	-----------------------	---	----------------	--

1. Änderung Bebauungsplan Sondergebiet „Hotel“ in Bebauungsplan Mischgebiet MI (b) „Herregrund“

6. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Schollbrunn, Landkreis Main-Spessart Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Betreff genannten Bauleitplanentwürfe wurden nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Danach ist folgendes festzustellen:

1. Vorhaben

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt eine Änderung der baulichen Nutzung von Sondergebiet „Hotel“ in ein beschränktes Mischgebiet. Außerdem werden Änderungen an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans sowie eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches vorgenommen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2. Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die Geltungsbereiche der 6. Flächennutzungsplanänderung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Mischgebiet „Herregrund“ überschneiden sich randlich mit einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (ausgewiesen unter dem Ziel B I 2.1 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Regionalplan 2), das als Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Spessart festgesetzt ist. Daher werden aufgrund der Ziele B I 1, 2.1 und 2.3 Regionalplan 2 Bedenken erhoben. Diese werden im

Vorsitzender des Verbandes
Thomas Schiebel, Landrat

Bankverbindung:

IBAN: DE 06 79050000 0190006155
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

Hinblick auf die entsprechenden Aussagen im Umweltbericht bzw. in den Begründungen zurückgestellt, wenn die Untere Naturschutzbehörde als zuständige Fachstelle weiterhin keine Bedenken erhebt.

Im Übrigen werden gegen die vorgelegten Bauleitplanentwürfe keine Einwendungen erhoben.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Schiebel, Landrat
Verbandsvorsitzender



Dietz und Partner GbR
Engenthal 42
97725 Elfershausen

per E-Mail (info@dietzpartner.de)

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (bitte angeben) Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter 24-8314.1305-31-1 24-8314.1305-31-2 Frau Rock	Telefon (09 31) 380-1249 anja.rock@reg-ufr.bayern.de	Telefax (09 31) 380-2249	Zi.-Nr. 294	Datum 06.10.2017
-------------------------------------	--	--	-----------------------------	----------------	---------------------

1. Änderung Bebauungsplan Sondergebiet „Hotel“ in Bebauungsplan Mischgebiet MI (b) „Herrengrund“
6. Änderung des Flächennutzungsplans
Gemeinde Schollbrunn, Landkreis Main-Spessart
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Unterfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG zu den im Betreff genannten Bauleitplänen wie folgt Stellung:

1. Vorhaben

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt eine Änderung der baulichen Nutzung von Sondergebiet „Hotel“ in ein beschränktes Mischgebiet. Außerdem werden Änderungen an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans sowie eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches vorgenommen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Postfachadresse

Regierung von Unterfranken
Postfach 63 49
97013 Würzburg

Bankverbindung
BIC: BYLADEMM
IBAN: DE7570050000001190315

Hausadresse

Regierung von Unterfranken
Peterplatz 9
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5
Haltestelle Neubaustraße

Dienstgebäude

H = Peterplatz 9
S = Stephanstraße 2
G = Georg-Eydel-Str. 13
A = Albert-Einstein-Str. 1

Telefon (09 31) 3 80 - 00 Kernzeiten

Fax (09 31) 3 80 - 22 22

E-Mail
poststelle@reg-ufr.bayern.de

Internet
<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

Sie erreichen uns in den

Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr
13:30 - 15:00 Uhr
Fr 8:30 - 12:00 Uhr
oder nach telefonischer
Vereinbarung

2. Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die Geltungsbereiche der 6. Flächennutzungsplanänderung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Mischgebiet „Herregrund“ überschneiden sich randlich mit einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (ausgewiesen unter dem Ziel B I 2.1 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Regionalplan 2), das als Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Spessart festgesetzt ist. Daher werden aufgrund der Ziele B I 1, 2.1 und 2.3 Regionalplan 2 Bedenken erhoben. Diese werden im Hinblick auf die entsprechenden Aussagen im Umweltbericht bzw. in den Begründungen zurückgestellt, wenn die Untere Naturschutzbehörde als zuständige Fachstelle weiterhin keine Bedenken erhebt.

Im Übrigen werden gegen die vorgelegten Bauleitplanentwürfe keine Einwendungen erhoben.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen

Rock



**Bitte beachten:
Neue Telefon- und Telefax-Nummer!**

WWA Aschaffenburg - Postfach 11 02 63 - 63718 Aschaffenburg

-Per Email-
Dietz und Partner GbR
Engenthal 42
97725 Elfershausen

Ihre Nachricht
21.09.2017

Unser Zeichen
3-4622-MSP182-
22003/2017

Bearbeitung +49 6021 5861-300
Christian Drautz

Datum
13.10.2017

1. Änderung Bebauungsplan Sondergebiet Hotel und 6. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Schollbrunn

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Emails Schreiben vom 29.03.2017 übersandten Sie uns die Unterlagen zu dem o.g. Vorhaben.

Die Gemeinde Schollbrunn beabsichtigt den Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“ zu ändern. Dieser soll künftig „Mischgebiet Herrengrund“ heißen. Im Parallelverfahren soll auch der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Zu den vorgelegten Planungen nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:



1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet und kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Bei künftigen Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

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.

Die Trinkwasserversorgung ist bereits durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist ggf. vorab zu überprüfen.

Laut Planunterlagen befinden sich am Rande des Geltungsbereiches zwei Brunnen, welche durch die Planung nicht berührt werden. An anderer Stelle in den Antragsunterlagen wird von einem Brunnen und einer Quelle gesprochen.

Weitere Angaben zu den Brunnen, bzw. zu Brunnen und Quelle, liegen dem Wasserwirtschaftsamt nicht vor. Inwiefern hier eine Nutzung erfolgt, ist nicht bekannt. Wir bitten um Prüfung des Sachverhaltes und um Mitteilung des Prüfergebnisses an das Wasserwirtschaftsamt.

Die bestehenden Anlagen dürfen durch Bauarbeiten oder Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit (auch mit Großgerät) und die Nutzbarkeit sind ggf. auch weiterhin zu erhalten. Sollte für die Brunnen keine weitere Nutzung in Betracht kommen, so sind diese erforderlichenfalls ordnungsgemäß zurückzubauen.

Bei dem geplanten Vorhaben sind zudem die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

2. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbehandlung

Mit dem Vorhaben besteht grundsätzlich Einverständnis.

Das Planungsgebiet befindet sich am Stadtrand von Schollbrunn und ist bereits zum größten Teil überbaut. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 1,5 ha. Der schon überbaute Bereich soll nochmals um 900 m² erweitert werden.

Das geplante Mischgebiet „Herregrund“ ist bereits an die Kanalisation angeschlossen. Die Ableitung der anfallenden Abwässer erfolgt im Trennsystem. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist dies zu begrüßen.

Bei der abwassertechnischen Erschließung ist zu überprüfen, ob das weiterführende Kanalnetz mit den vorhandenen Sonderbauwerken (z.B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die Planung in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt ist.

Wir gehen davon aus, dass die Voraussetzungen für die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht erfüllt werden. Bei der Planung sind deshalb die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Es ist zu prüfen, ob das geplante Sammeln und Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers wasserrechtlich zu behandeln ist.

3. Oberflächengewässer

Von der geplanten Maßnahme ist kein vorläufig gesichertes bzw. festgesetztes Überschwemmungsgebiet eines Gewässers betroffen.

4. Altablagerungen, Bodenschutz

In diesem Bereich sind dem Wasserwirtschaftsamt derzeit keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt. Sollten Altlasten angetroffen werden, so sind diese in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden und ordnungsgemäß zu beseitigen.

Das Landratsamt Main-Spessart und die Gemeinde Schollbrunn erhalten je eine Kopie unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
BR Christian Drautz

Von: Bettina.Boetsch@aelf-ka.bayern.de
Gesendet: Donnerstag, 12. Oktober 2017 11:31
An: Natascha Back | Dietz & Partner
Betreff: Bebauungsplan Mischgebiet Herrengrund; ihr Schreiben vom 21.9.17

Sehr geehrte Frau Back,

mit der Umwandlung des Sondergebietes Hotel in das Mischgebiet Herrengrund besteht seitens des AELF Karlstadt, Bereich Landwirtschaft, grundsätzlich Einverständnis.

Jedoch grenzen die geplanten Hecken und Bäume zum Teil direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an; noch dazu im Südwesten derselben. Daher ist auf ausreichende Abstände zu achten, um eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke zu vermeiden.

Da davon auszugehen ist, dass die Hecken mit der Zeit höher als 2 m wachsen, ist ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten bzw. müssen die Hecken regelmäßig beschnitten werden. Eine andere Möglichkeit wäre ein zur landwirtschaftlichen Fläche hin abgestufter Aufbau.

Sollte ein Zaun an der Hecke entlang errichtet werden, soll mit diesem ein Abstand zur LF von mind. 1 m eingehalten werden, um die Bewirtschaftung der Fläche nicht zu behindern.

Die Planungsunterlagen habe ich auch an den Bereich Forsten weiter gegeben, da ich mir nicht sicher bin, ob die umgebenden Bäume zum Teil bereits als Wald eingestuft werden müssen. Ich habe aber noch keine Antwort erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

B. Bötsch

Bettina Bötsch
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ringstr. 51
97753 Karlstadt
Tel. 09353/7908-41
Fax: 09353/7908-79
E-Mail: bettina.boetsch@aelf-ka.bayern.de