

Gemeinde Schollbrunn
Landkreis Main-Spessart

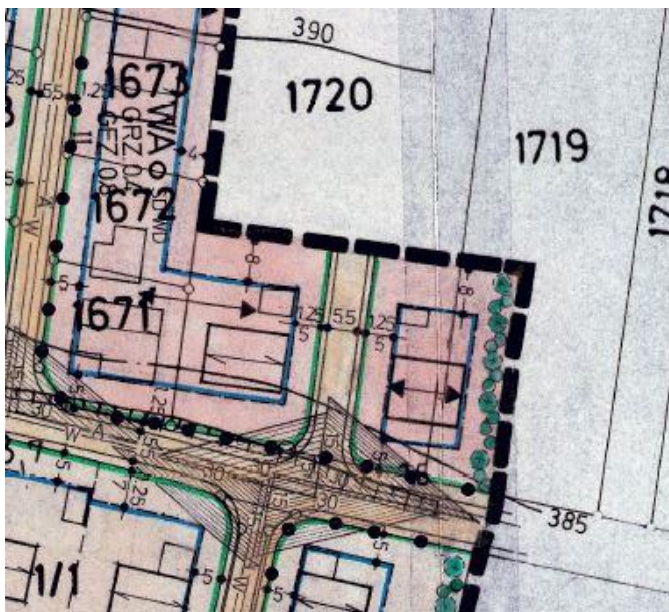
Änderung des Bebauungsplanes „Östliche Ortsrandbebauung“
Teil II Südlich vom Birkenweg
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. (8) BauGB

1. Ziele der Änderung

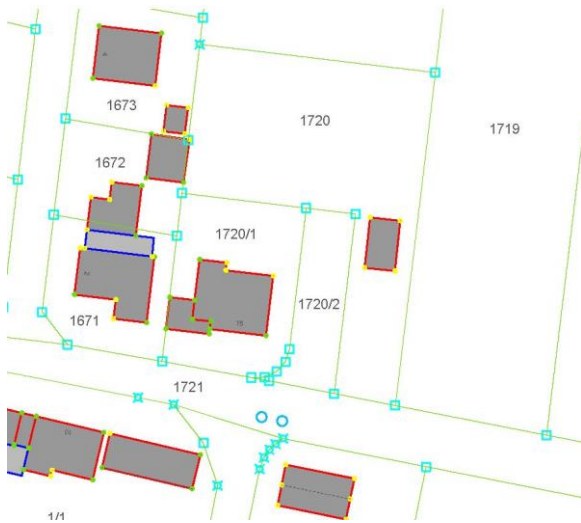
Im Randbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Östliche Ortsrandbebauung“ Teil II Südlich vom Birkenweg der Gemeinde Schollbrunn ist östlich der bebauten Flurnummer 1720/1 noch ein Bauplatz ausgewiesen, welcher Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 1719 und 1720 umfasst.

Auszug aus rechtsgültigem Bebauungsplan:



Zwischen diesem Bauplatz und dem (bebauten) Grundstück Fl.Nr 1720/1 weist der Bebauungsplan eine nach Norden führende Erschließungsstraße aus (Fl.Nr. 1720/2). Ziel der Ausweisung dieser Straßenfläche war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes eine mögliche Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung gewesen.

Grenzverhältnisse gegenwärtiger Zustand:



Für die noch unbebaute Fläche gibt es Kaufinteressenten, die beabsichtigen, darauf ein Wohnhaus zu errichten.

Langwierige Verhandlungen der Kaufinteressenten mit dem Grundstückseigentümer zum Kauf der Teilfläche aus Fl.Nr. 1719 haben jedoch nicht zum Erfolg geführt.

Der Eigentümer ist nicht verkaufsbereit.

Die Gemeinde Schollbrunn ist stark daran interessiert junge Bauwillige an Schollbrunn zu binden und hat deshalb eine Möglichkeit gesucht, eine Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Die Erweiterung des Baugebietes ist durch die Gemeinde auf längere Sicht nicht geplant.

Die ausgewiesene Erschließungsstraße stellt zudem nur eine von mehreren Möglichkeiten dar, den Erweiterungsbereich verkehrlich zu erschließen

Die Erschließungsstraße kann aus Sicht der Gemeinde Schollbrunn an der geplanten Stelle somit entfallen.

Mit der Fläche aus Fl.Nr. 1720/2 ergibt sich auf Fl.Nr. 1720 eine für eine Wohnbebauung ausreichende große Fläche.

Die Erschließung/Erreichbarkeit der nach Neuregelung der Grundstücksgrenzen hintenliegenden Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1720 ist über das Grundstück Fl.Nr. 1720/1 weiterhin sichergestellt. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum des gleichen Grundstücksbesitzers, von dessen Seite besteht Einverständnis.

Die im rechtmäßigen Bebauungsplan auf Fl.Nr. 1719 ausgewiesene Wohnbaufläche wird nicht mehr als bebaubare Fläche, sondern wie die umliegenden Flächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

Für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan „Nordöstliche Ortsrandbebauung“ Teil II Südlich vom Birkenweg“ mit Rechtskraft vom 25.02.1983 maßgebend.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schollbrunn hat in der Sitzung am 09.09.2020 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern.

Aufgrund des gewählten beschleunigten Verfahrens wird von einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. §13a Abs. 2 abgesehen.

3. Änderungen

Folgende Änderungen innerhalb des Änderungsbereiches sollen vorgenommen werden:

- Herausnahme der Straßenfläche auf Fl.Nr. 1720/2
- Neuregelung der Grundstücksgrenzen
- Anpassung der Baugrenzen an die neue Situation
- Ausweisung der bisher als WA ausgewiesenen Teilfläche auf Fl.Nr. 1719 als Fläche für die Landwirtschaft
- Änderung der zulässigen Dachneigung auf 20° bis 38°
- Änderung der Geschossflächenzahl bei 1-geschossiger Bauweise von 0,5 auf 0,4

Die übrigen Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann über den Wiesweg erfolgen.

Trink- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung und andere Medien sind über die vorhandenen Leitungen im Wiesweg sichergestellt.

5. Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange

Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange werden durch den Fachbeitrag des Büros ÖAW aus Würzburg berücksichtigt welcher als Anlage zur Begründung beigefügt ist.

Aufgestellt:

Bürgstadt, 01.02.2021

Gemeinde Schollbrunn, 01.02.2021

.....
Johann und Eck
Architekten – Ingenieure GbR
63927 Bürgstadt

.....
Thea Kohlroß
1. Bürgermeisterin

Anlage: Abschätzung der Auswirkungen des B-Planes auf streng geschützte Tierarten und europäische Vogelarten, Büro ÖAW, Würzburg vom 28.08.2020