

Amtliche Bekanntmachung

der

Gemeinde Schollbrunn



Nr. 14/2025

vom 21.11.2025

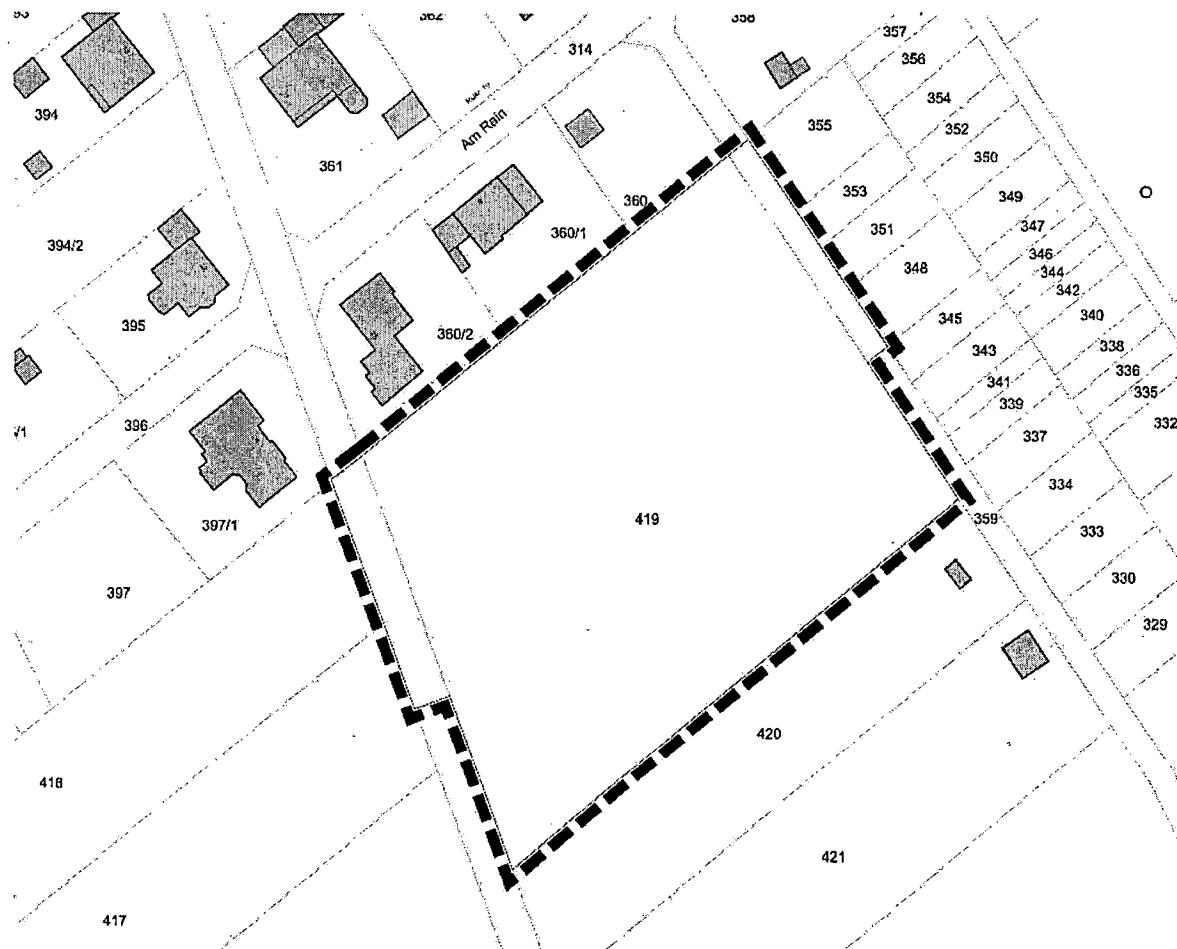
Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Kartause“

Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Schollbrunn hat am 16.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Kartause“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 419 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. Fl.Nrn. 377/1 (Zur Kartause) und 359.



Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Zur Kartause“ einschließlich der Begründung und Umweltbericht wurden in der Zeit vom 22.08.2022 bis einschließlich 30.09.2022 gemäß § 3 Abs.

1 und § 4 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Gemeinderat der Gemeinde Schollbrunn behandelt. Die Planung wurde entsprechend der daraus resultierenden Beschlussfassung überarbeitet und erhält das Datum vom 10.07.2024.

Der in der Sitzung vom 10.07.2024 gebilligte Entwurf mitsamt Begründung, der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und den nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurde in der Zeit vom 02.12.2024 bis 13.01.2025 öffentlich ausgelegt.

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Spessart vom 24.02.2025 wird folgende Festsetzung aufgenommen:

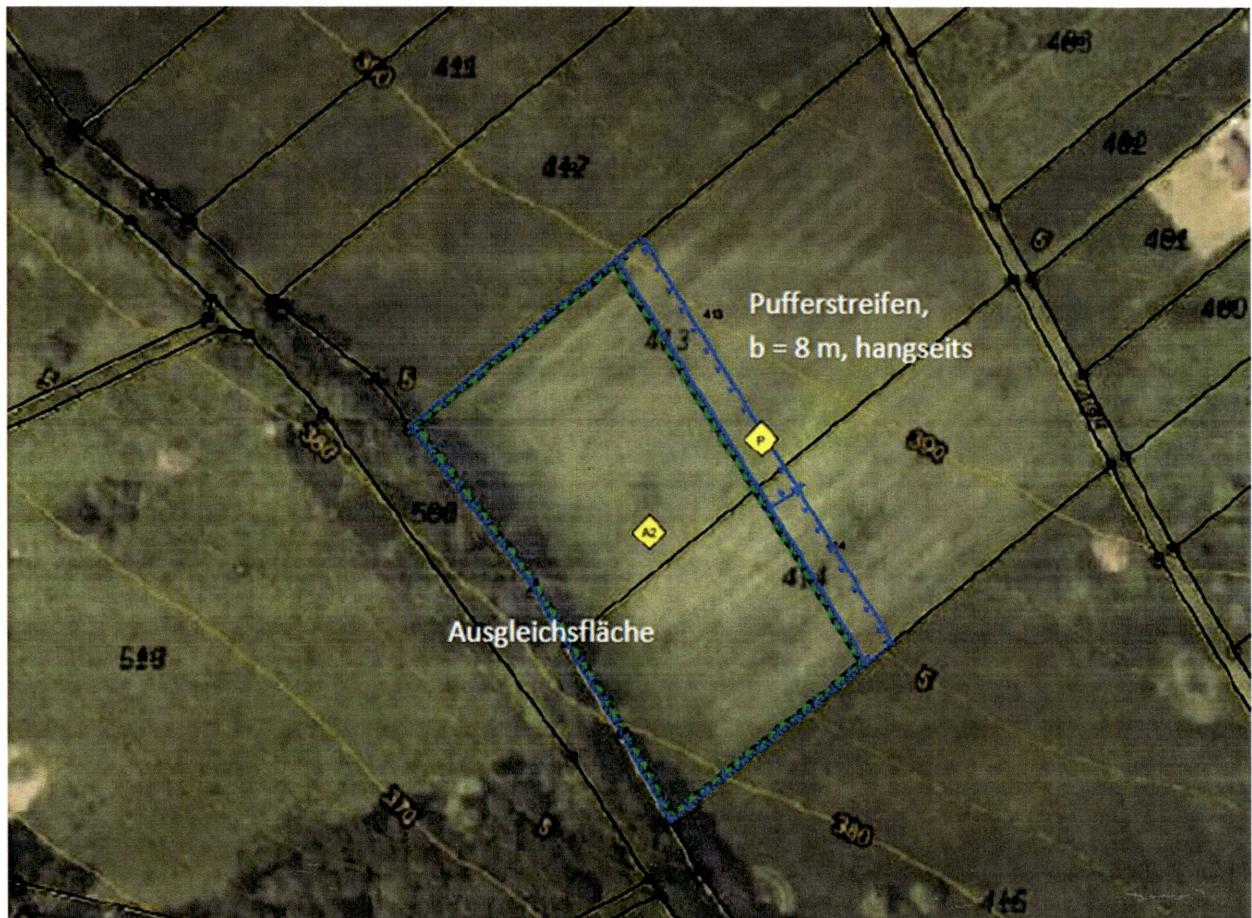
Pufferzone oberhalb der Ausgleichsfläche A2 (Fl.Nr. 413, 414 (Gmkg. Schollbrunn)

Es wird die geforderte Pufferzone gegen laterale hangseitige Einträge von Nährstoffen und Pflanzenbehandlungsmittel mit einer Breite von 8 m im Bebauungsplan festgesetzt, wahlweise in Form von

- Ackerstreifen ohne Düngung / ohne Einsatz von Pflanzenbehandlungsmittel oder
- Wiesenstreifen ohne Düngung / ohne Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln.

Die Ausgleichsfläche umfasst weiterhin ca. 6.790 m², der Pufferstreifen ca. 910 m².

Eine weitere Aufwertung des Pufferstreifens und Verwendung als anderweitigen Eingriffen zugeordnete gemeindliche Ausgleichs-/Kompensationsfläche bleibt vorbehalten.



Des Weiteren wird die **Höhenfestsetzung bezüglich der Definition des Bezugspunktes auf das natürliche Gelände** geändert.

Aufgrund dieser Änderungen wird eine erneute Auslegung notwendig.

Gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB wird hiermit der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme zu den vorgenannten Ergänzungen innerhalb des Zeitraums vom

24.11.2025 – 08.12.2025

gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Zur Kartause“ und die Begründung (Stand 03.11.2025) werden im Internet unter <https://www.schollbrunn.de/rathaus-buergerservice/auslegung/> vom 24.11. bis einschließlich 08.12.2025 veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wird folgende leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten:

Auslage bei der Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim, Lengfurter Str. 8, 97892 Kreuzwertheim, Zimmer 11, während der allgemeinen Dienstzeiten (Mo. – Fr. von 08:00 – 12:00 Uhr und Donnerstag von 15:00 – 18:00 Uhr) im Zeitraum vom 24.11. bis einschließlich 08.12.2025.

Stellungnahmen zu den Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes sollen während dieser Frist elektronisch an bauleitplanung@vgem-kreuzwertheim.bayern.de und bei Bedarf in Textform an die Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim, Lengfurter Str. 8, 97892 Kreuzwertheim oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Dies betrifft folgende Änderungen:

- Festsetzung einer Pufferzone oberhalb der Ausgleichsfläche A2 (Fl.Nr. 413,414 Gmkg. Schollbrunn)
- Änderung der Höhenfestsetzung (Bezugspunkt natürliches Gelände)

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Kartause“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Kartause“ nicht von Bedeutung ist.

Die Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

- **Umweltbericht** (Kap. D. der Begründung) mit Angaben zu Bestand, Bewertung und Auswirkungen auf die Bevölkerung (Erholung, Landschaftsbild), Fläche, Boden, Wasser(haushalt), Klima / Luft, Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume (u.a. struktur- und artenreiches Grünland, Obstbaumbestände), erheblichen Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und /oder Katastrophen sowie die Auswirkungen auf die Bevölkerung (Erholung, Landschaftsbild, Immissionen) incl. der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen und zu deren Ausgleich. (Stand 03.11.2025)
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (Kap. C der Begründung) mit Angaben zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten (insbesondere Fledermausarten) sowie der nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie geschützten Vogelarten (u.a. Feldlerche, Rebhuhn, Höhlenbrüter, ...) sowie den zu ergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote incl. Kompensationsmaßnahmen (v.a. Fledermausarten). (Stand 03.11.2025)

- **Aktenvermerk zur Ortsbegehung am 04.07.2025**, aufgestellt durch Martin Beil, Landschaftsarchitekt

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

- Der Regierung von Unterfranken als Höhere Landesplanungsbehörde vom 19.09.2022 und des Regionalen Planungsverbands der Region 2 vom 20.09.2022 insbesondere zum Bedarfsnachweis an Wohnbaugrundstücken,
- des Landratsamts Main-Spessart vom 05.10.2022 (Bauleitplanung) zum Bedarfsnachweis des Wohngebiets,
- der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Main-Spessart mit Angaben zum Besonderen Artenschutz (v.a. Fledermausarten und Höhlenbrütende Vogelarten) und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Ausgleich),
- der Unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Main-Spessart insbesondere zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers und zum Bodenschutz,
- des Gesundheitsamts Main-Spessart vom 22.08.2022 mit Hinweis zur Behandlung eventueller Altlasten,
- des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt vom 01.09.2022 im Hinblick auf den Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche,
- des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg vom 29.08.2022 v.a. bezüglich Grundwasserschutz, Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Gewässerschutz, Schutz vor Starkniederschlägen, Altablagerungen und Bodenschutz,
- des Bund Naturschutz in Bayern / Kreisgruppe Main-Spessart vom 17.11.2022 zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz,
- des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 27.10.2022 bezüglich des Auffindens von Bodendenkmälern

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

- Einwendung Privat 1, vom 11.10.2021 (insbes. bezüglich Landschaftsbild, Boden, Naturschutz, Artenschutz)
- Einwendung Privat 2, vom 26.09.2022 (insbes. bezüglich Bedarfsnachweis, Naturschutz, Wasserversorgung)
- Einwendung Privat 3, vom 28.07.2021 (insbes. bezüglich Landschaftsbild, Bedarfsnachweis, Naturschutz)
- Schreiben „Betrachtung des landschaftlichen Charakters und des Artenschutzes im Umgriff des geplanten Bebauungsgebietes "Zur Kartause“, vom 01.09.2021 (eingereicht als Anlage von Privat 1 und Privat 2) v.a. bezüglich Bedarfsnachweis, Landschaftsbild und Artenschutz
- Einwendungen von Privat mittels Foto- und Videodokumentation (insbes. bezüglich Rebhühner, Landschaftsbild, seltener Lurch, Streuobstwiese)

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

- der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Main-Spessart vom 24.02.2025 mit Angaben zum Besonderen Artenschutz (v.a. Fledermausarten und Höhlenbrütende Vogelarten) und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Ausgleich),
- des Bayerischen Bauernverbandes vom 13.01.2025 zur Flächeninanspruchnahme und externen Ausgleichflächen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

- Einwendung Privat 1, vom 02.12.2024 (insbes. Beachtung des Naturschutzes und Innenentwicklungspotenzialen)
- Einwendung Privat 2, vom 18.12.2024 (insbes. bezüglich Innentwicklungspotenzial, Wasserversorgung)
- Einwendung Privat 3, vom 15.12.2024 (insbes. Beachtung des Naturschutzes und Innenentwicklungspotenzialen)

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist zusätzlich im Internet unter <https://www.schollbrunn.de/rathaus-buergerservice/auslegung/> eingestellt.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

GEMEINDE SCHOLLBRUNN



Kohlroß
Erste Bürgermeisterin



Angeschlagen und im Internet veröffentlicht unter www.schollbrunn.de am 21.11.2025

Angeschlagen am:
21.11.2025

Abzunehmen am:
08.12.2025

Abgenommen am:
