

Gemeinde Schollbrunn:

1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hotel“ und Umbenennung in „Mischgebiet Herrengrund“

Zusammenfassende Erklärung, wie Umweltbelange bzw. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden

(§ 10a Abs. 1 BauGB)

Der 1. Änderung des Bebauungsplans ist bei In-Kraft-Treten nach § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung darüber, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der Alternativen gewählt wurde, beizufügen.

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Schollbrunn und weist im rechtsgültigen Bebauungsplan Sondergebietsflächen nach § 11 BauNVO aus.

Durch die geplanten Nutzungsänderungen im „Sondergebiet Hotel“ wurde eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Zum einen wird die Hotelnutzung eingeschränkt (Reduzierung der Bettenanzahl von 40 auf 12), zum anderen soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Ausübung freier Berufe, einen kleinen Hotelbetrieb und Wohnen im Baugebiet zu ermöglichen.

In der Sitzung vom 13.09.2017 hat der Gemeinderat die 1. Änderung und die Umbenennung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1,7 ha.

Das Sondergebiet nach § 11 BauNVO wird in ein beschränktes Mischgebiete nach § 6 BauNVO umgewandelt. Nicht Zulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und sonstiges Gewerbe. Der Einzelhandel wird nur in untergeordnetem Umfang zugelassen, um das Ortszentrum in seiner zentralen Versorgungsfunktion zu stärken.

Im Wesentlichen werden die Grenzen des rechtsgültigen Bebauungsplans eingehalten. Die Darstellungen des Bebauungsplans (Verkehrsflächen, Grünflächen) werden in der 1. Änderung im nördlichen Bereich an die tatsächliche Nutzung angepasst. Im südlichen Bereich wird die Baufläche an die aktuelle Flurstücksgrenze (Fl.-Nrn. 539) angeglichen. Das bebaubare Gebiet (festgesetzten Baugrenzen) und das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wurden beibehalten.

Für die Erweiterungsflächen wird nach § 1a BauGB ein Ausgleich erbracht. Die bereits festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind beibehalten.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB wurde im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

Alternativenplanung:

Im Rahmen des kommunalen Flächenressourcen-Managements können keine alternativen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Der Bebauungsplan Sondergebiet „Hotel“ hat bereits Rechtsgültigkeit. Eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung ist innerhalb der Baugrenzen demzufolge jederzeit möglich. Die Flächen sind gut erschlossen. Mit Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Sondergebiet „Hotel“ in den Bebauungsplan Mischgebiet „Herrengrund“ kann einer weiteren Flächeninanspruchnahme andernorts entgegengewirkt werden.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge des Parallelverfahrens wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörde und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden dabei einbezogen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Schutzgebietsgrenze des Landschaftsschutzgebietes „ehemalige Schutzzone – des Naturparkes Spessart“. Der Grenzverlauf ist auf Grund der maßstäblichen Darstellung in der Schutzgebietsverordnung nicht hinreichend genau. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan „Mischgebiet Herrengrund“ sind keine Verstöße gegen die Landschaftsschutzgebietsverordnung zu erwarten.

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind Einschränkungen bei der Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen getroffen. Im östlichen Bereich sind Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (15.6 PlanZV) festgesetzt.

Es sind Festsetzungen zum Artenschutz ergänzt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung frühzeitig zum Vorentwurf beteiligt.

Nach Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Überarbeitung des Planvorentwurfs mit Umweltbericht wurde das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf durchgeführt.

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme gebeten. Es erfolgte die öffentliche Auslegung. Die Unterlagen wurden im Internet (www.schollbrunn.de/rathaus-buergerservice/auslegung/) im Zeitraum der Beteiligung zum Download bereitgestellt.

Soweit innerhalb der Frist keine Äußerungen eingingen, kann die Gemeinde Schollbrunn davon ausgehen, dass die wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gingen zum Planentwurf nicht ein.

Auf Grundlage der vorhandenen behördlichen Informationen und des integrierten grünplanerischen Fachbeitrags wurden die Auswirkungen der Planänderungen auf wesentliche Aspekte der Schutzgüter, wie z.B. Landschaftsschutzgebiet, Biotope, Topografie, Nutzungen, Boden und Bodengüte, Wasserhaushalt, Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, das Landschaftsbild im Geltungsbereich und die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung erfasst und bewertet.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und teilweise durch zeichnerische und textliche Festsetzungen, sowie textliche und zeichnerische Hinweise in der Begründung bzw. dem Umweltbericht beachtet bzw. berücksichtigt.

Die Planänderungen im Bebauungsplan führen gemäß Umweltprüfung und Beteiligung der Behörden zu keinen verbleibenden, nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Menschen und von Kultur- und Sachgütern. Dies begründet sich vor allem durch die im Bebauungsplan „Mischgebiet Herrengrund“ festgesetzten

- naturschutzrechtlichen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Erschließung des Gebietes über die bereits vorhandene Straße, Höhenbeschränkung der Gebäude, Empfehlung versickerungsfähiger Beläge, Begrenzung der zu überbauenden bzw. zu versiegenden Flächen, Pflanzgebote)
- umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von extensiven Wiesenflächen, Heckengehölzen, Baumpflanzungen)
- Festsetzungen zum Einhalten der Schutzgebietsverordnung zum LSG (Keine Bebauung und keine Einzäunung der Ausgleichsflächen innerhalb des LSG)
- Ausweisung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (PlanZV 15.5) (Keine Zulässigkeit schallrelevanten Anlagen innerhalb der dargestellten Fläche)

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötung/Verletzung, Schädigung oder Störung nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie geschützter Tier- und Pflanzenarten) sind nicht zu erwarten, wenn die aufgeführten Konflikt vermeidenden Maßnahmen des Bebauungsplanes „Mischgebiet Herrengrund“ ergriffen werden.

Insbesondere berücksichtigt bzw. beachtet wurden im Rahmen der Planaufstellung

- die Belange der Wasserwirtschaft mit Festsetzungen und Hinweisen zur Entwässerung (Wasserrückhaltung, Niederschlagswasserbehandlung, Altlasten), auf Grundlage der Stellungnahmen der des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg,
- die Belange des Immissionsschutzes mit Festsetzungen und Hinweisen zum Immissionsschutz auf Grundlage der Stellungnahme des Landratsamtes Main-Spessart Abteilung Immissionsschutz
- agrarstrukturelle Belange (Amt für Ernährung für Landwirtschaft und Forsten) bei der Abstandsregelung zwischen Baugebiet und landwirtschaftlicher Fläche.
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere bei der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen in der Grünordnung auf Grundlage der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Gemeinrat Schollbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.12.2017 den Bebauungsplan „Mischgebiet Herrengrund“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.2017 als Satzung beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Mischgebiet Herrengrund“ wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

Schollbrunn, den

.....
Kohlroß, Erster Bürgermeisterin