

Gemeinde Schollbrunn

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung mit Umweltbericht

ENTWURF

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: 10.07.2024

INHALTSVERZEICHNIS

A. Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes	4
1. Planungsanlass	4
2. Änderungsfläche 1 - Wohnbauflächenausweisung	4
3. Änderungsfläche 2 – Entnahme Wohnbaufläche	7
B. Umweltbericht	9
1. Vorbemerkungen	9
2. Beschreibung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans	10
3. Umweltziele für das Planungsgebiet	11
4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	12
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	19
6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
7. Alternative Planungsmöglichkeiten	21
8. Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	21
9. Monitoring	21
10. Zusammenfassung	21
C. Hinweise zum Verfahren.....	25

ANHANG

Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans / Bebauungsplan „Zur Kartause“

A. Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes

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 beigefügt.

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.

Da für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des B-Plans „Zur Kartause“ eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erforderlich wird, wird als Maßnahme des Flächensparens eine entsprechende Wohnbaufläche an anderer Stelle des Gemeindegebietes aus dem Flächennutzungsplan entnommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher wird zusätzlich die Änderungsfläche 2 in die 7. Änderung aufgenommen. Der Änderungsbereich 2 ist als Biotop kartiert (Extensivwiesen nordwestlich von Schollbrunn – Schutz nach § 30 BNatSchG). Um das bestehende Biotop vor einer Überbauung zu schützen, wird die Wohnbaufläche innerhalb des Biotops nunmehr vollumfänglich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine neue Wohnbaufläche von ca. 0,55 ha dargestellt, im Gegenzug entfällt ein geplantes Allgemeines Wohngebiet von ca. 1,37 ha.

2. Änderungsfläche 1 - Wohnbauflächenausweisung

2.1 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.

2.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich 1 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.

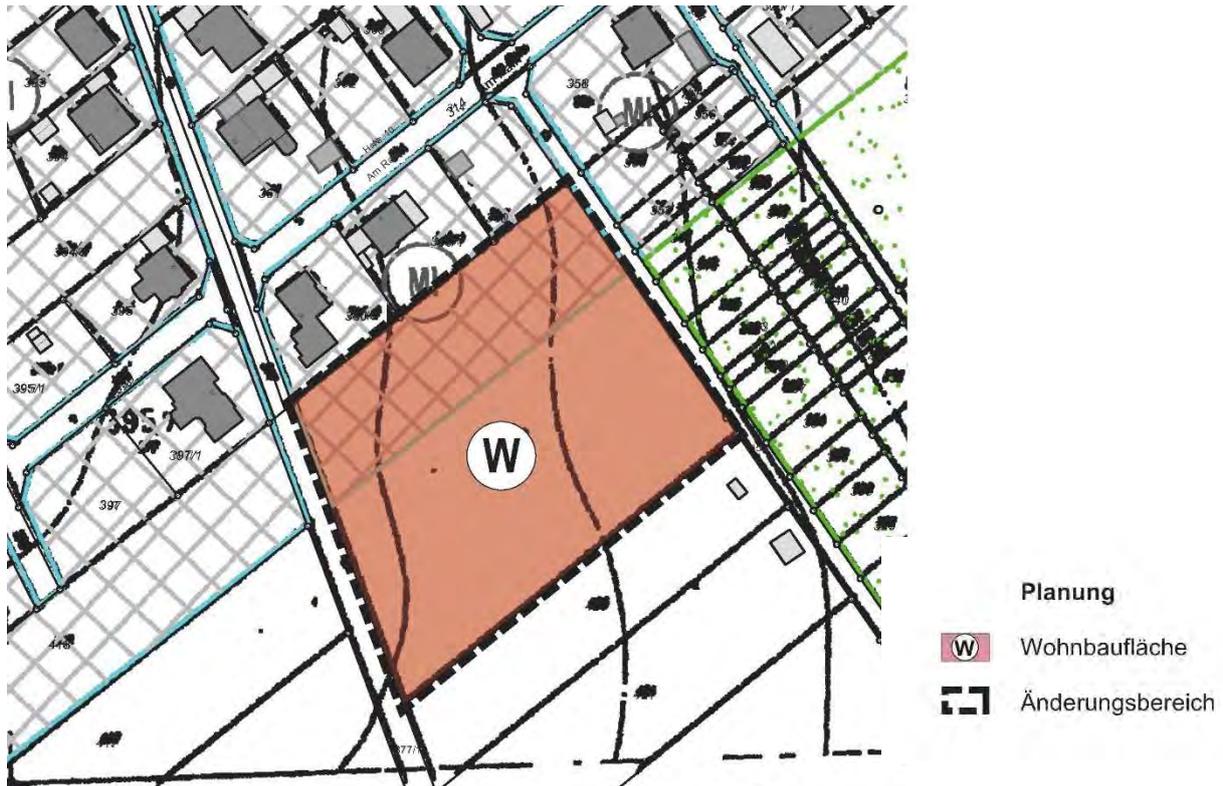


Abb. 3: Beabsichtigte Darstellung des Änderungsbereiches 1

2.5 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.

2.6 Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Der Änderungsbereich 1 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 zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

2.7 Sonstige Belange

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

2.8 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand	Planung	Veränderung
Mischgebiet	0,27 ha	---	- 0,27 ha
Flächen für die Landwirtschaft	0,55 ha	---	- 0,55 ha
Wohnbaufläche	---	0,82 ha	+ 0,82 ha
Gesamtfläche	0,82 ha	0,82 ha	0

3. Änderungsfläche 2 – Entnahme Wohnbaufläche

3.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich 2 liegt im nördlichen Bereich des Hoffeldes auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 632 der Gemarkung Schollbrunn. Die Änderungsfläche 2 hat eine Größe von 2,08 ha.

Die Fläche ist als Biotop kartiert (Extensivwiesen nordwestlich von Schollbrunn – Schutz nach § 30 BNatSchG).

3.2 Bisherige Darstellung im FNP

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 6. Änderung vom 08.03.2018 (bekanntgemacht am 06.04.2018) der Gemeinde Schollbrunn ist der Änderungsbereich 2 als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt (siehe Abbildung 4). Am westlichen, nördlichen und östlichen Rand schließt sich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Eingrünung des Baugebietes an. Im südöstlichen Anschluss ist das Allgemeine Wohngebiet bereits bebaut (Hoffeld).



Abb. 4: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und Änderungsbereich 1

3.3 Beabsichtigte Darstellung im FNP

Der Änderungsbereich soll künftig vollständig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden. Zusätzlich wird nachrichtlich das Biotop (Nr. 6122-1062-001) mit dargestellt. Zur Erhaltung des Biotops wird sowohl die Darstellung des Allgemeinen Wohngebietes als auch die Darstellung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entnommen. Eine Bepflanzung der Fläche würde dem Biotop-Erhalt entgegenstehen. Eine Eingrünungserfordernis erübrigt sich ohnehin mit dem Erhalt des Biotops.



Abb. 5: Beabsichtigte Darstellung des Änderungsbereiches 1

3.4 Sonstige Belange

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

3.5 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand	Planung	Veränderung
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,37 ha	---	- 1,37 ha
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,71 ha		- 0,71 ha
Flächen für die Landwirtschaft	---	2,08 ha	+2,08 ha
Gesamtfläche	2,08 ha²	2,08 ha	0

B. Umweltbericht

1. Vorbemerkungen

1.1 Gesetzlicher Rahmen

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind.

Der § 2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbständigem Teil der Begründung.

Die Beschreibung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf diese und die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und deren Ausgleich weichen nicht ab, sondern werden auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert.

Die notwendigen Bestandteile des Umweltberichts sind im Anhang I zum BauGB aufgeführt.

1.2 Standort und Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist schutzgutspezifisch zu definieren.

In der Regel entspricht der Untersuchungsraum dem Plangebiet (hier Änderungsbereiche), kann aber bei Bedarf auch darüber hinausgehen und das Umfeld miteinbeziehen.

Der Untersuchungsraum beschränkt sich hier

- auf die Änderungsbereiche der Änderung des Flächennutzungsplans (incl. Ausgleichsflächen),
- den Wirkungsbereich von Schallemissionen an den nächsten maßgebenden Immissionsorten bzw. von maßgeblichen Immissionen auf das Plangebiet,
- den betroffenen Einzugsbereich des Oberflächenwassers,
- die artenschutzfachlichen Verflechtungsbereiche betroffener Tierarten (Lebensstätten der lokalen Populationen incl. der Ausgleichsflächen).

Der Änderungsbereich 1 wird landwirtschaftlich als Grünland mit Obstbaumreihe genutzt. Randliche Wege sind in den Geltungsbereich einbezogen. Die geplante externe Ausgleichsfläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Der Änderungsbereich 2 wird als extensives Grünland bewirtschaftet.

Es sind keine Schutzgebiete gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 28 und 29 BNatSchG betroffen. Das Plangebiet liegt im Naturpark Spessart.

Natura 2000 – Schutzgebiete sind nicht betroffen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Spessart“ befindet sich in mind. 1,2 km Entfernung, das nächstgelegene FFH-Gebiet „Hochspessart“ in mindestens 2 km Entfernung. Eine maßgebliche räumlich-funktionale Beziehung zu den Lebensraumtypen und Arten des Plangebiets ist nicht abzuleiten.

Das Plangebiet liegt weder in festgesetzten Überschwemmungsgebieten noch in Hochwassergefahrenflächen noch in „wassersensiblen Bereichen“ (vgl. „Naturgefahren“ im „Bayernatlas“, Stand 1. Juni 2022) noch in Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten (Vgl. „Bayernatlas“ – Stand 1. Juni 2022).

Es sind keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder an diesen angrenzend bekannt.

1.3 Grundlagen

Grundlage für Umweltprüfung und Umweltbericht bildet die 7. Änderung des Flächennutzungsplans er Bebauungsplan „An der Kartause“ in der Fassung des Entwurfs vom 10.07.2024, erstellt durch das Büro „Wegner Stadtplanung“ mit Begründung.

Zu beachten sind die die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie v.a.

- das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO),
- Vorgaben zum Immissionsschutz (insbesondere EG-Umgebungsärm-Richtlinie, BIm-SchG, 16. BImSchV, 26. BImSchV, TA Lärm, DIN 18005:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“ – Teil 1 mit Beiblatt, DIN 45691:2006-12 (Geräuschkontingentierung), Abfallrecht (KrWG),
- Wasserrecht (WHG, BayWG),
- Bodenschutz (BBodSchG, BBodSchV),
- Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG),
- Klimaschutzgesetz (KSG),

jeweils in den zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans gültigen Fassungen.

Als weitere maßgebliche Grundlagen zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Regionalplan der Region 2 Würzburg,
- bestehender Flächennutzungsplan der Gemeinde Schollbrunn,
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Main-Spessart,
- Biotope lt. Biotopkartierung Bayern (angrenzend an Ausgleichsflächen),
- Arteninformationen (besonders geschützte Arten - <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>)
- Umweltatlas Bayern und Bayernatlas
Informationen hierzu im internet abrufbar unter
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas>
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Die sonstigen vorliegenden Umweltinformationen sind im Wesentlichen entnommen:

- dem Bayernatlas (Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung),
- dem Umweltatlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz),
- den Fachbeiträgen zur Landschaftsrahmenplanung – Region 2 (Regierung von Unterfranken / Bayerisches Landesamt für Umwelt)

2. Beschreibung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst folgende Änderungsbereiche:

Änderungsfläche 1

Grundstück Fl.Nr. 419 (Gemarkung Schollbrunn), Grünland, im Südwesten Schollbrunns im Anschluss an das nordwestlich angrenzende, bestehende Wohngebiet; ca.8.100 m²; geplant ist die Umwandlung

von Mischgebiet in Wohnbauflächen – ca. 2.700 m³,

von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen – ca. 5.400 m².

Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Straße „Zur Kartause“ und die Straße „Am Rain“.

Änderungsfläche 2

Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 632 (Gemarkung Schollbrunn) im Nordwesten von Schollbrunn im nordwestlichen Anschluss an das Baugebiet „Hoffeld“; geplant ist die Umwandlung

- von Allgemeinem Wohngebiet in Flächen für die Landwirtschaft - ca. 13.950 m²
- von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in Flächen für die Landwirtschaft – ca. 6.850 m².

Die Umwandlungsfläche ist deutlich überwiegend in der Biotopkartierung Bayern (Flachland) als Biotop (Biotoptyp „Artenreiches Extensivgrünland“ / magere Flachlandmähwiese – Schutz gemäß § 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG) erfasst.

Mit den neuen Darstellungen der Änderungsfläche 2 sind insbesondere verbunden und beabsichtigt:

- + Anpassung des Wohnbauflächenbedarfs aufgrund der zusätzlichen Neudarstellungen der Änderungsfläche 1,
- + Naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
- + Vermeidungsmaßnahmen zum besonderen Artenschutz (hier insbesondere: Potentialvorkommen Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling).

Als externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist gemäß derzeitigem Planungsstand (Vorentwurf) eine Ackerfläche (Teilflächen von Flur-Nr. 413, 414) ca. 200 m westlich des Baugebiets vorgesehen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Schollbrunn stellt für das Plangebiet teils Mischgebiet teils Fläche für die Landwirtschaft dar. Er wird im Parallelverfahren geändert.

Näheres ist der Begründung zu Bebauungsplan und Grünordnungsplanung zu entnehmen.

3. Umweltziele für das Planungsgebiet

Regionalplan

Im Regionalplan, Region (2) Würzburg, sind für das konkrete Plangebiet keine umweltrelevanten Aussagen getroffen.

ABSP

Dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Main-Spessart sind für den eng begrenzten Planbereich keine Zielaussagen zu entnehmen.

Es bestehen aber Aussagen zu Maßnahmen für die Rodungsinsel um Schollbrunn.

In den südöstlichen Rodungsinseln des Spessarts sollen in ausgeräumten Feldfluren Gehölzstrukturen neu angelegt werden. Die Aufforstungstätigkeit (einschl. der Anlage von Christbaumkulturen) soll in den Rodungsinseln des Spessarts begrenzt und gesteuert werden. Gut ausgebildete Wald-ränder sind zu erhalten und auszudehnen.

Kleinflächige Magerrasen, Magerwiesen, Raine und Ranken, Altgrasbestände, Rohbodenstandorte und trockene Waldsäume sollen erhalten und in den Verbund von Trockenstandorten einbezogen werden. Das Bachtal der Rodungsinsel soll zu naturnahen Lebensräumen und Hauptvernetzungsstrukturen entwickelt werden.

Naturschutz

Das Plangebiet liegt im Naturpark Spessart. Sonstige Schutzgebiete des Naturschutzes sind durch die Änderungsbereiche nicht betroffen.

Biotope, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind, sind in Änderungsfläche 1 nicht betroffen, und werden in Änderungsfläche 2 von bislang dargestellten Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) ausgenommen.

Allerdings sind größere Bestandteile des Grünlands der Änderungsfläche 1 inzwischen als besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Form struktur- und artenreichen Dauergrünlands einzuordnen.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Schutzgüter aufgeführt, die bei der Identifikation, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen berücksichtigt werden, sowie die Auswirkungen, die sich durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben können. Die Angaben hierzu beziehen sich v.a. auf die geplanten Bauflächen der Änderungsfläche 1.

Hier gilt zu beachten, dass mit dem bisher als Mischgebiet dargestellten Flächenanteil von relativ höheren Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts sowie auf den Menschen ausgegangen werden kann (z. B. mögliche Versiegelung, höhere Immissionsrichtwerte für Schall nach der TA Lärm, Zulässigkeit von mit Wohnen verträglichem Gewerbe) als von den dort mit der Neudarstellung von Wohnbauflächen möglichen.

Beachtet werden anlage-, betriebs- und baubedingte Auswirkungen.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen verbal-argumentativ in den drei Stufen geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung 1/2003).

Mit der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft im Bereich der Änderungsfläche 2 wird die derzeitige, reale Flächennutzung wieder in die Darstellungen aufgenommen. In der Regel gehen von einer Landbewirtschaftung gemäß der allgemeinen guten fachlichen Praxis geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter und den Menschen aus als vom dargestellten Allgemeinen Wohngebiet WA. Hier ist darauf hinzuweisen, dass auch die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten „Flächen für Anpflanzungen...“ den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des besonderen Artenschutzes entgegenstehen können, da der bestehende (geschützte) Biotoptyp artenreiches Grünland mit den entsprechenden Lebensgemeinschaften bei Anpflanzungen von Gehölzen zur geplanten Einbindung des WA verloren ginge.

4.1 Allgemeine Auswirkungen

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die wesentlichen Wirkfaktoren des Vorhabens bilden:

- die landschaftsoptische Wirkung durch die Gebäude,
- Lebensraumverlust von Tieren, Wuchsortverluste von Pflanzen.
- Für Allgemeine Wohngebiete typische, nach dem Stand von Technik und Gesetz und in sonstigen Verfahren zulässige bzw. zugelassene Techniken (Bautechnik, Heiz-, Lüftungs-, Klima-, Verfahrenstechnik, sonstige Techniken) und Stoffe.

Baubedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Lärm, Staub und Erschütterungen durch das Freimachen des Baufelds für Erschließungs- und Lagerflächen,
- baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterung, Beleuchtung, Schadstoffe, ...),
- Bodenverdichtung im Zuge von Baumaßnahmen (Gebäude, Erschließung),
- Tötung/Verletzung von Tieren und Entfernung von Pflanzen;
- Abfälle von Baustoffen und deren Verpackungsmaterialien.
- Für Allgemeine Wohngebiete typische nach dem Stand von Technik und Gesetz und in sonstigen Verfahren zulässige bzw. zugelassene Techniken (Bautechnik, Heiz-, Lüftungs-, Klima-, Verfahrenstechnik, sonstige Techniken) und Stoffe.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Lärm- und Schadstoffemissionen, die mit der Nutzung und dem Verkehr verbunden sind.

- Für Allgemeine Wohngebiete typische, nach dem Stand von Technik und Gesetz und in sonstigen Verfahren zulässige bzw. zugelassene Techniken (Bau-, Heiz-, Lüftungs-, Klima-, Verfahrenstechnik, sonstige Techniken und Stoffe),
- Abfälle von Haushalten und aus Gärten,
- Lichtemissionen.

4.2 Schutzgüter: Beschreibung, Bewertung, Auswirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch (Bevölkerung und Gesundheit)

Die Gesamteinwohnerzahl der Gemeinde Schollbrunn (Haupt- und Nebenwohnsitze) beträgt etwa 884 Einwohner (31.12.2020).

Die Bevölkerungsdichte beläuft sich auf 72 Einwohner / km² Fläche (Durchschnitt Bayern 2019: 186 EW/Km²; Durchschnitt Deutschland: 233 EW / km²).

Lärm und sonstige Immissionen

Auf das Plangebiet „An der Kartause“ (Änderungsfläche 1) sowie „Am Hoffeld“ (Änderungsfläche 2) wirken keine besonderen Schallimmissionen oder sonstigen Immissionen ein.

Ggf. maßgebliche Schallquellen (d = Entfernung) für das Plangebiet „An der Kartause“:

- Staatsstraße St 2316 (Rohrbrunner Straße): d = mind. 200 m
(DTV 2015: 2.483 KfZ, davon 102 SV, zwischen Hasloch und Schollbrunn)
- Sportplatz: d = mind. 240 m,
- Gewerbebetriebe: d = mind. 250 m.

Ggf. maßgebliche Schallimmissionen für die Änderungsfläche 2:

- Staatsstraße St 2316; d = mind. 250 m,
- Sportplatz; d = mind. ca. 550 m.

Auswirkungen / Ergebnis:

Änderungsfläche 1

Schall- und sonstige Immissionen werden nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Entfernungen als nicht wesentlich störend beurteilt.

Vom geplanten Wohngebiet gehen keine erheblichen Emissionen auf umgebende Nutzungen aus.

Änderungsfläche 2

Mit der Änderung sind gegenüber der bestehenden Situation keine erhöhten Immissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Es verbleiben die Immissionen und Emissionen aus der Landwirtschaft, von denen, soweit im Rahmen der guten fachlichen Praxis befindlich (hier:extensive Grünlandnutzung) , keine wesentlichen Emissionen ausgehen.

⇒ *Keine erheblichen Auswirkungen*

Landschaftsbild / Erholung

Beschreibung:

Die Rodungsinsel Schollbrunn sowie die angrenzenden Waldbereiche des Spessarts sowie der Täler besitzen eine „überwiegend sehr hohe, charakteristische landschaftliche Eigenart“.

(s. Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern, Schutzgut Landschaftsbild – Region 2 Würzburg).

Änderungsfläche 1:

Das Plangebiet selbst schließt südlich an bestehende Siedlungsflächen an. Die exponiertere Kuppe ist bereits nordwestlich überbaut. Es bestehen also angrenzend landschaftsoptische „Vorbelastungen“.

Die randlichen Wege werden für die örtliche Naherholung genutzt. Wander- und Radwege sind hier nicht ausmarkiert.

Änderungsfläche 2

Die Fläche schließt an ein bestehendes Wohngebiet an. Nördlich wird der „Hasenstabweg“ geführt. Die Fläche zeigt sich nach Osten exponiert.

Auswirkungen / Ergebnis:

Änderungsfläche 1

Das Plangebiet ist durch die Streuobstbestände im Westen oberhalb sowie die Gärten im Osten teilweise eingebunden. Die geplante Wohnbebauung ist künftig v.a. von Süden und Osten her einsehbar und bildet die Fortsetzung der bestehenden Siedlung.

Nach Süden hin ist zur optischen Einbindung eine Heckenpflanzung vorgesehen. Auch die Anpflanzungen am Regenrückhaltebecken sowie sonstige Pflanzgebote dienen der optischen Integration des Baugebiets in die Landschaft.

Änderungsfläche 2

Die Flächenumwandlung mit Verzicht auf Bebauung führt zu keinen weiteren landschaftsoptischen Belastungen.

⇒ *Auswirkungen geringer Erheblichkeit*

4.2.2 Schutzgüter Boden (mit Gestein, Relief) und Fläche

Beschreibung:

Änderungsfläche 1

Das Plangebiet erstreckt sich vom Weg „Zur Kartause“ auf ca. 390 – 393 m NN (Kuppe Hofberg) über den nach Nordosten geneigten Hang (Talmulde Klingelbach) bis auf etwa 380 m NN.

Änderungsfläche 2

Das Plangebiet fällt nach Osten von etwa 415 m NN auf 405 ein.

Den geologischen Untergrund bilden

- in Änderungsfläche 1
Sandsteine, fein- bis mittelkörnig, violettrotbraun, graugrün, hellgrau, plattig bis dünnbankig, z. T. kieselig gebunden, Glimmer führend, z. T. mit Spurenfossilien; wechsellagernd mit Tonschluffstein, rotbraun, blaugrün, rotviolettbraun des Oberen Buntsandstein (Rötformation),
- in Änderungsfläche 2
Oberer Buntsandstein (s.o), diesen überlagernde Hangablagerungen und Lößlehme mit Schluffen.

Böden

Änderungsfläche 1

Auf diesen haben sich fast ausschließlich Braunerden, selten Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Normallehm bis Schluff (Lösslehm) gebildet. Die sandigen Verwitterungslehme besitzen nur eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit (Bodenwertzahl: 38; (Landkreisdurchschnitt 50) und weisen eine durch geringe bis durchschnittliche Puffer- und Wasserhaltefähigkeit auf.

Sind sie oberflächennah z. T. stark verwittert, dann wasserempfindlich sowie z. T. setzungs- und hebungsempfindlich, z. T. ist Staunässe möglich, z. T. werden besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. besteht eingeschränkte Befahrbarkeit.

Die Böden weisen eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit auf.

Änderungsfläche 2

Bodentypen wie oben, stark lehmiger Sand mit mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit (Bodenwertzahl 44 – 46) und durchschnittlicher Puffer- und Wasserhaltefähigkeit. Die Böden sind oberflächennah z. T. stark verwittert, dann wasserempfindlich, z. T. setzungs-/ hebungsempfindlich; h, z. T. ist Staunässe möglich, z. T. sind besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. sind die Böden eingeschränkt befahrbar

Bodendenkmäler sind in den Plangebietern und näherer Umgebung nicht bekannt.

aus: Umweltatlas Bayern – „Geologie / Boden“, Bayernatlas Plus „Bodenschätzung“, Bayernatlas - Denkmaldaten).

Fläche

Änderungsfläche 1

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden überwiegend als Grünland (Mähwiese, sporadisch beweidet, ca. 7.870 m²) landwirtschaftlich genutzt.

Es bestehen zudem Wegeflächen (Asphalt, Schotter) sowie eine Obstbaumreihe.

Änderungsfläche 2:

Das Gebiet wird als Grünland extensiv genutzt.

Auswirkung / Ergebnis für Boden und Fläche:

Änderungsfläche 1

Die wesentlichen Auswirkungen treten mit der Errichtung von Gebäuden bzw. der Erschließung durch Zufahrten in Form der Versiegelung mit Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Pufferfähigkeit, Lebensraum, CO₂-Speicher, Wasserrückhalt, ...) auf.

Durch die mögliche Bebauung ergibt sich aus der für Wohnbauflächen zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 eine potentielle Versiegelung oder Überbauung (ca. 8.100 m² x 60 %) von überschlägig bis zu ca. 4.860 m². Hinzu kommen die Verkehrsflächen.

Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dort verloren.

Auf den sonstigen, nicht versiegelten Flächen ist mit einer flächigen Beseitigung des Oberbodens im Rahmen des Baubetriebs zu rechnen.

Mindestens 40 % der Bauflächen werden nach der Bodenveränderung wieder als Vegetationsfläche hergestellt. Dort können sich die natürlichen Bodenfunktionen regenerieren.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden ca. 5.400 m² Bau-, Verkehrs- und wasserwirtschaftliche Flächen zu Lasten bislang „unverbraucher“ Landschaft ermöglicht. Es gehen ca. 5.400 m² bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche mit unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit neu verloren.

Bislang war im Bereich des Mischgebiets (Flächenverlust für die Landwirtschaft ca. 2.700 m²) mit einer Versiegelung und Überbauung von bis zu 80 % der Fläche über ca. 2.160 m² zu rechnen.

⇒ höhere Erheblichkeit

Änderungsfläche 2:

Mit der Umwandlung des Allgemeinen Wohngebiets in Flächen für die Landwirtschaft kann eine bisher mögliche Versiegelung und Überbauung von bis zu etwa 7.300 m² vermieden werden.

Die Landwirtschaft gewinnt bisher potielles Bauland mit Randeingrünung auf insgesamt ca. 20.800 m² Fläche zurück.

Insgesamt wird unter Einbeziehung der Änderungsfläche 1 ein deutlich geringerer Flächenverlust für die Landwirtschaft und ein geringerer möglicher Versiegelungs- und Überbauungsumfang erzielt. Es verbleiben jedoch gegenüber dem Bestand Auswirkungen

⇒ höherer Erheblichkeit

4.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Wasserschutzgebiete sind im Bereich des neu geplanten Baugebiets nicht vorhanden. Im Südwesten von Schollbrunn befindet sich das Wasserschutzgebiet „Breitenbrunn Brunnen 1 und 2“.

Das Gebiet der Änderungsfläche 1 entwässert nach Nordosten zum Klingelbach, der in den Haslochbach mündet, während die Änderungsfläche 2 natürlich direkt nach Nordosten zum Haslochbach entwässert.

Der Haslochbach fließt nach Süden zum Main.

Das Gemeindegebiet liegt im Grundwasserkörper „Buntsandstein – Weibersbrunn“, der sich in mengenmäßig und chemisch gutem Zustand befindet. Das Bewirtschaftungsziel gemäß EU-Wasserrahmen-Richtlinie ist hier erreicht (s. Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper

2_G060 – Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Mit Wasser führenden Schichten ist durch den geologischen Untergrund (eingelagerte Ton-schluffsteine) bedingt zu rechnen.

Auswirkungen / Ergebnis:

Die wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bestehen im Verlust der versickerungsaktiven Bodenoberfläche und der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.

Erhebliche Auswirkungen auf die Fließgewässer, die die natürliche Vorflut bilden, sind nicht zu erwarten, nachdem entsprechende Rückhaltung / Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen soll.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird durch Reduzierung der Darstellung von Bauflächen in der Änderungsfläche 2 der mögliche Eingriff in den Wasserhaushalt insgesamt gemindert. Es verbleiben jedoch gegenüber der Bestand Auswirkungen

⇒ mittlerer Erheblichkeit

4.2.4 Schutzgut „Klima / Luft“

Beschreibung:

Die klimatischen Werte der Rodungsinsel Schollbrunn unterscheiden sich aufgrund der Höhenlage und der zentralen Lage im Spessart deutlich vom nahen Maintal oder der Fränkischen Platte. Die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmengen (im Mittel ca. 900 mm 1971 – 2000 – Dt. Wetterdienst 2021) sind deutlich höher als im Maintal oder im Bereich der Fränkischen Platte. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt um 8° C.

Die Hochflächen dienen als lokale Kaltluftentstehungsgebiete. Die die Rodungsinsel umgebenden großflächigen Wälder wirken klimatisch ausgleichend.

Auswirkungen / Ergebnis:

Die lokalklimatischen Auswirkungen wie die Ausbildung von überhitzten Flächen und verringerte Kaltluftbildungsflächen sind hier in den geplanten Wohnbauflächen der Änderungsfläche 1 durch mögliche zusätzliche Versiegelung und Überbauung bedingt von mittlerer Erheblichkeit. Sie werden durch die Anpflanzungen gemindert.

Die möglichen Auswirkungen auf das Klima und die Luft werden mit Verzicht auf Bauflächen der Änderungsfläche 2 und Reduzierung der dargestellten Bauflächen insgesamt gemindert. Es verbleiben jedoch gegenüber der Bestand Auswirkungen

⇒ mittlerer Erheblichkeit.

4.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, Artenvielfalt

Beschreibung:

Folgende Lebensräume (Wuchsorte, Habitate) sind in den Änderungsflächen festzustellen:

Änderungsfläche 1

Grünland, Mähwiese / Mähweide - ca. 7.800 m², mit

- den nährstoffreicheren und artenärmeren Bereichen (kein besonders geschütztes Biotop),
- flächenmäßig überwiegenden, nährstoffärmeren und artenreicheren Bereich in Form einer Glatthaferwiese mit Magerkeits- und Frischezeigern (Einordnung als besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG als struktur- und artenreiches Dauergrünland (vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen ... Tafeln 30 - 36)

Das Grünland ist von besonderer Bedeutung für Insekten (Heuschrecken, Tagfalter, Wildbienen, Ameisen, Schwebfliegen, Spinnen, ...) und Boden brütende Vogelarten wie Schafstelze oder Bachstelze.

⇒ *Mittlere Bedeutung für Arten- und Biotopschutz, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild. Nach § 30 BNatSchG besonders geschütztes struktur- und artenreiches Dauergrünland.*

Obstbaumreihe – ca. 300 m²
(über Extensivgrünland, artenärmer)

Es handelt sich um 6 halbstämmige Obstbäume (Apfel) mit Stammdurchmessern von 10 - 40 cm bzw. 2 hochstämmige Obstbäume mit Stammdurchmessern von 20 bzw. 50 cm.

Aufgrund von Mahdgutansammlungen und Beschattung sind im Traufbereich der Bäume punktuell Nährstoff liebende Gras- und Krautfluren anzutreffen.

Drei Bäume enthalten Höhlen, die als Brut- und Nistplätze für Vögel (Meisenarten, Gartenrotschwanz, Grünspecht, ...) oder Quartier von Fledermäusen geeignet sind.

⇒ *Die Obstbaumreihe besitzt eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die unbelebten Schutzgüter und das Landschaftsbild.*

Änderungsfläche 2

Grünland, Mähwiese / Mähweide mit Gehölzgruppe - ca. 20.800 m²

- flächenmäßig deutlich überwiegendes artenreiches Extensivgrünland mit Magerkeits- und Frischezeigern (*Einordnung* als besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG als struktur- und artenreiches Dauergrünland – magere Flachland-Mähwiese nach Anhang I FFH-Richtlinie).

Das Grünland ist von besonderer Bedeutung für Insekten (Heuschrecken, Tagfalter, Wildbienen, Ameisen, Schwebfliegen, Spinnen, ...), insbesondere den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Art nach Anhang IV FFH-RL) und Boden brütende Vogelarten wie Schafstelze oder Bachstelze.

⇒ *Hohe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild. Nach § 30 BNatSchG besonders geschütztes struktur- und artenreiches Dauergrünland / FFH-Lebensraumtyp magere Flachland-Mähwiese.*

Besonderer Artenschutz

(nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Pflanzen- und Tierarten sowie Art. 1 der Vogelenschutz-Richtlinie besonders geschützte Vogelarten)

Es sind keine geschützten Pflanzenarten betroffen.

Es sind potentielle Quartiere von Fledermäusen in Bäumen betroffen (Höhlen, Spalten von drei Bäumen).

Es sind in der Änderungsfläche 2 potentiell Vorkommen des „Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings“ betroffen.

Es sind Vogelarten der ökologischen Gilden der „offenen Kulturlandschaft“ (Grünland) der „Höhlen- und Freibrüter“ (Obstbäume) als mögliche Brutvögel sowie der „Siedlungen und Siedlungsränder“ (Hausgärten mit Gebäuden, Gehölzen und Rasenflächen – angrenzend) und der Gruppe der Greifvögel (zzgl. Graureiher) als Nahrungsgäste betroffen.

Auswirkungen / Ergebnis:

Änderungsfläche 1

Die Lebensstätten von Tieren des Grünlands, der Obstbaumreihe, des Wegebegleitgrüns und des landwirtschaftlich genutzten Wegs können aufgrund der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe aufgrund von Überbauung und Versiegelung im o.a. Umfang entfallen oder durch Hausgärten, randliche Hecken und Regenrückhaltebecken ersetzt werden.

Betroffen sind die dort lebenden Tiere und wachsenden Pflanzen im o.a. Umfang und nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG besonders geschütztes struktur- und artenreiches Dauergrünland.

Dabei sind auch geschützte Arten nach Vogelschutz- und FFH-Richtlinie bzw. sonstigem Artenschutz geschützte Arten durch das Vorhaben betroffen. Unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen (s.a. spezieller artenschutzrechtlicher Beitrag in der Begründung zur Grünordnungsplanung) treten keine Verbotstatbestände ein.

Änderungsfläche 2

Mit der Neudarstellung der Änderungsfläche 2 als Fläche für die Landwirtschaft werden potentielle Lebensstätten insbesondere des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sowie geschützter Vogelarten des Grünlands an Stelle von Bau- und Anpflanzungsflächen erhalten.

⇒ *Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind trotz Vermeidungsmaßnahmen insgesamt von höherer Erheblichkeit.*

4.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter

Besondere Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Landwirtschaft

Änderungsfläche 1

Die landwirtschaftliche Produktionsfläche verringert sich gegenüber den bisher rechtsgültigen Darstellungen um etwa 5.400 m² Fläche.

Änderungsfläche 2

Es werden ca. 20.800 m² Fläche für die Landwirtschaft neu dargestellt.

4.2.7 Wechselbeziehungen

Besondere Wechselbeziehungen der Schutzgüter bestehen zwischen Boden- und Wasserhaushalt sowie zwischen dem Schutzgut Mensch mit dem Landschaftsbild. Sie sind bei der Beurteilung der Auswirkungen berücksichtigt.

4.2.8 Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen

Zu ermitteln sind

- die „Anfälligkeit (Gefährdung und Widerstandsfähigkeit) des durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauprojektes für schwere Unfälle und/oder Katastrophen,
- das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen und
- deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erheblicher nachteiliger Folgen für die Umwelt“ (UVP-ÄndRL vom 15. Mai 2014 im BauGB).

Bestand / Eingriff:

Wasser – Überschwemmung:

Die Plangebiete befinden sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsbereichen, Hochwassergefahrenflächen und Wasserschutzgebieten.

Es besteht ein allgemeines Risiko durch Starkniederschlagsereignisse.

Betrieb des Wohngebiets:

Besondere Risiken, die von den neu dargestellten Wohnbauflächen ausgehen können, sowie besondere Risiken angrenzender Nutzungen sind nicht bekannt.

Georisiken:

Es sind keine konkreten Georisiken bekannt.

Vermeidung der Risiken:

- Vertiefende Boden- / Baugrunduntersuchungen,

- Schutzmaßnahmen, insbesondere im Hinblick auf erhöhte Zugänge und Öffnungen von Gebäuden,
- Schutzmaßnahmen durch Regenrückhaltebecken (Änderungsfläche A1),
- Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) gemäß Bestand an Stelle von Bauflächen (Änderungsfläche 2).

Verbleibende Auswirkungen

Durch die mit den Änderungen des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffsvorhaben werden im Vergleich zur bestehenden Nutzung weder die Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) für schwere Unfälle und/oder Katastrophen noch das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen wesentlich erhöht.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungsfläche 1:

Die landwirtschaftliche Nutzung wird weitergeführt.

Landschaftsbild, Wasser- und Bodenhaushalt sowie die Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt werden an diesem Standort nicht über das bisherige Maß hinaus beeinträchtigt.

Es werden ggf. aufgrund des Wohnbauflächenbedarfs anderweitige Flächen beansprucht (s. Standortalternativen lt. Alternativenprüfung).

Änderungsfläche 2:

Wird die bestehende landwirtschaftliche Nutzung (Extensivgrünland) weitergeführt, so werden Landschaftsbild, Wasser- und Bodenhaushalt sowie die Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt werden an diesem Standort nicht über das bisherige Maß hinaus beeinträchtigt.

Werden die derzeitigen Darstellungen (Wohngebiet, Flächen für Anpflanzungen) weiterverfolgt, sind damit erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter zu erwarten.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Vermeidung und Verringerung

Gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung besteht die Verpflichtung zur Vermeidung und Minderung von Eingriffswirkungen. Außerdem sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie Schutzmaßnahmen zum Immissionsschutz relevant.

Folgende Maßnahmen sollen bei der Änderungsfläche 1 weiterverfolgt werden:

Boden / Wasser:

- Entwässerung im Trennsystem, fachgerechte Behandlung des Oberflächenwassers,
- Beschränkung der Versiegelung und Überbauung,
- Behandlung des Oberbodens nach den einschlägigen DIN Normen,
- (Wieder-)Herstellung von Vegetationsflächen auf belebtem Boden auf den nicht überbaubauten Grundstücksflächen,
- Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge,
- Regenrückhaltemaßnahmen wie Regenrückhaltebecken oder Versickerung,
- Beschränkung von Auffüllungen und Abgrabungen.

Klima / Luft

- Pflanzgebote: Baum- und Gehölzpflanzungen,
- Mindestfestsetzung von Vegetationsflächen,

Tierwelt / Flora und ihre Lebensräume

- Lebensraumneuschaffung:
Pflanzgebot von Bäumen und Strauchpflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen,
- Herstellung von Vegetationsflächen auf nicht überbauten Flächen,
- Artenschutzrechtliche Konflikte vermeidende und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (=CEF-Maßnahmen),
- Insektenfreundliche Beleuchtung.

Landschaftsbild:

- gebietsinterne Pflanzgebote von Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken,
- äußere Einbindung von Bauflächen zur freien Landschaft hin.

Gegenstand der Änderungsfläche 2 ist die grundlegende Vermeidung von Inanspruchnahme der natürlichen Schutzgüter und des Landschaftsbildes.

6.2 Ausgleich

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Änderungsfläche 1

Die Eingriffsfläche wird überwiegend als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeordnet. Der überwiegende Anteil ist als ein nach § 30 BNatSchG / Art. 23 Bay-NatSchG geschützter Biototyp erfasst.

Der Ausgleichsbedarf hierfür ist flächen- und wertgleich nachzuweisen.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen soll eine adäquate Aufwertung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgen.

Im Rahmen der weiterführenden Bebauungsplanung ist eine entsprechende Ausgleichsfläche mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen auf Teilen der Grundstücke Fl.Nr. 413 und 414 nachgewiesen.

Änderungsfläche 2

Die Neudarstellung entspricht der derzeitigen Nutzung. Ein auszugleichender Eingriff ist daraus nicht abzuleiten.

6.3 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

An unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbleiben landschaftsoptische Wirkungen, die erhebliche Versiegelung und Überbauung von Flächen mit Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“, sowie Lebensraumverluste für Tiere und Wuchsortverluste von Pflanzen. Sie werden durch die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (rechtlich) ausgeglichen.

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen - Standort

Eine grundsätzliche Standortprüfung für die Eignung des Plangebiets ist im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt. (vgl. Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans / Bebauungsplan „Zur Kartause“)

Dabei wurde insbesondere die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen untersucht, gegenübergestellt und bewertet. Auf diese Bewertung wird verwiesen.

Die Planungsalternative wurde insbesondere aufgrund der günstigeren Erschließung und der Flächenverfügbarkeit gewählt.

Die Änderungsfläche 2 wird als Ergebnis der Alternativenprüfung von Bauflächen und zugehöriger Eingrünung wieder in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt.

8. Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Beurteilungen bilden die Planungen und Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Beschreibung der Schutzgüter und der prognostizierten Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Besondere Schwierigkeiten und Kenntnislücken bestehen auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans nicht.

9. Monitoring

Ein Monitoring ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht veranlasst.

Auf die allgemeine Überwachungspflicht der Gemeinde nach § 4 c BauGB wird verwiesen.

10. Zusammenfassung

Gegenstand der 7. Änderung des Flächennutzungsplans sind 2 Änderungsflächen:

- Änderungsfläche 1 mit Neudarstellung von Wohnbauflächen an Stelle von Flächen für die Landwirtschaft (ca. 5.400 m²) und eines Mischgebiets (ca. 2.700 m²).
Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird mit der Neudarstellung von Wohnbauflächen an Stelle von Flächen für die Landwirtschaft eine nachhaltige Veränderung des Standortes und des örtlichen Naturhaushaltes auf ca. 5.400 m² Fläche unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit Auswirkungen von unterschiedlicher Erheblichkeit auf Bevölkerung und Gesundheit sowie die natürlichen Schutzgüter neu bauleitplanerisch vorbereitet.
- Änderungsfläche 2 mit Neudarstellung von Flächen für die Landwirtschaft an Stelle eines Allgemeinen Wohngebiets (ca. 13.950 m²) bzw. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (ca. 6.850 m²).
Durch die Änderung werden bis planerisch vorbereitete mögliche Bebauungen und Versiegelungen zu Gunsten des Erhalts von bestehenden landwirtschaftlichen Flächen (hier Grünland) ersetzt.
Die bisher dargestellten Flächen für Anpflanzungen, die als Randstreifen entlang der Bauflächen als städtebaulicher Übergang zur freien Landschaft dienen sollten, zeigen sich im Bestand als nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG. Deren Erhalt ist als Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft gesichert möglich.

Übersicht

Schutzgut	Bestand	Mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit verbleibender negativer Umweltauswirkungen
Mensch Erholung, Lärm, Luft- reinhaltung	Änderungsfläche 1: Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Überschreitungen von Richtwerten der TA Lärm sowie der städtebaulichen Orientierungswerte zu erwarten. Erholung: lokal genutzte Spazierwege. Änderungsfläche 2: für die neu geplanten Darstellungen nicht relevant.	---	keine
Landschafts- bild	Rodungsinsel mit höherer Eigenart. Ortsrand: Vorbelastungen durch angrenzende Siedlungen.	Änderungsfläche 1: Randeingrünung und innere Durchgrünung	gering
Tiere und Pflanzen, bio- logische Viel- falt incl. besonde- rer Arten- schutz	Änderungsfläche 1: Lebensräume / Wuchsorte: Grünland (Glatthaferwiese – geschütztes Biotop § 30 BNatSchG), Obstbaumreihe, Wege mit geringer bis mittlerer Bedeutung.	Änderungsfläche 1: Anpflanzungen und Ansaaten, Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	hoch
	Änderungsfläche 2: Grünland (magere Flachland-Mähwiesen – geschütztes Biotop § 30 BNatSchG / Lebensraumtyp nach Anhang I FFH-RL), höhere Bedeutung. Habitatfunktionen für Vogelarten der ökologischen Gilde der „offenen Kulturlandschaft“, der „Höhlen-, Gehölzbrüter“, der „Siedlungen und Siedlungsränder“, Gruppe „Greifvögel mit Graureiher“, potentiell Lebensstätte des „Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings“.	---	keine
Boden und Fläche	Änderungsfläche 1: beanspruchte Fläche ca. 0,81 ha (Landwirtschaft – Grünland / Obstbaumreihe - Wege); sandige Lehme geringerer natürlicher Ertragsfähigkeit, geringer bis mittlerer Wasserrückhalte- und Pufferfähigkeit.	Teilversickerungsfähige Beläge; Wiederherstellung der Oberbodenschicht in den gebietsinternen Vegetationsflächen	hoch
	Ausgleichsfläche 2: ca. 13.950 m ² mögliches Allgemeines Wohngebiet / 6.850 m ² Flächen für Anpflanzungen auf bestehendem Grünland mit geringerer Ertragsfähigkeit; stark lehmiger Sand	Umwandlung in Fläche für die Landwirtschaft	keine

	mit mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit (Bodenwertzahl 44 – 46)		
Wasser(haushalt)	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, keine Still- oder Fließgewässer; Änderungsfläche 1	Teilversickerungsfähige Beläge; Regenrückhaltebecken;	mittel
	Änderungsfläche 2	---	keine
Klima / Luft	Änderungsfläche 1: Lokales Kaltluftentstehungsgebiet Überwärmung durch Versiegelung / Überbauung	Anpflanzungen	gering
	Änderungsfläche 2		keine
kulturelles Erbe	---		keine
Besondere Umwelttrisiken	---		keine

Unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben bei Änderungsfläche 1 keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter und den Menschen.

Die Neudarstellungen der Änderungsfläche 2 entsprechen der tatsächlichen Flächennutzung. Sie bereiten damit keinen Auswirkungen auf den Bestand planerisch vor bzw. machen bisher mögliche rückgängig.

Wesentliche Quellen und Grundlagen:

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
UMWELTFRAGEN (1996):

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) Landkreis Main-Spessart.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU 2013):

Fachbeitrag Landschaftsrahmenplanung Bayern –
Schutzgut Landschaftsbild - Unterfranken).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Arteninformationen zu saP-relevanten Arten-

<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm/>

Stand Mai 2024

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT:

Umweltatlas Bayern - Geologische Karte, Bodenkarten, Biotopkartierung Bayern

Stand Mai 2024

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG, BAYERISCHE
VERMESSUNGSVERWALTUNG:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 2 (Würzburg):

Regionalplan in der aktuell gültigen Fassung.

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, Karlstadt
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Kreisbrandrat, Karlstadt
- Landratsamt Main-Spessart, Abfallwirtschaft, Karlstadt
- Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld, Marktheidenfeld
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Schweinfurt
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landesjagdverband e.V.
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz
- Kreisheimatpfleger Herr Diener
- 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.

Gemeinde Schollbrunn
Landkreis Main-Spessart

Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes

zur

**7. Änderung des Flächennutzungsplans /
Bebauungsplan „Zur Kartause“**

ANLAGE 1

WEGNER

STADTPLANUNG

Stand 10.07.2024

Inhalt

A Nachweis des Bauflächenbedarfs	3
Steckbrief der Gemeinde	3
Bedarf an Wohneinheiten	4
Entwicklung des Wohnungsbestands und der Haushaltsgrößen:	7
Annahme der künftigen Belegungsdichte der Wohnungen:	7
Ermittlung des Wohnungsbedarfs:	8
Bestehende Potenziale für den Wohnungsbau und deren Aktivierung	9
Umfang der vorhandenen Reserven:	9
Aktivierungsstrategie der Gemeinde Schollbrunn.....	10
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen und vorgesehene Deckung des Bedarfs im Plangebiet.....	10
B Prüfung alternativer Standorte	12
Potenzialflächen im Flächennutzungsplan	14
Fläche A.....	17
Fläche B.....	18
Fläche C	18
C Entnahme einer Wohnbaupotenzialfläche aus dem Flächennutzungsplan.....	19

A Nachweis des Bauflächenbedarfs

Gepplant ist die Ausweisung 9 neuer Baugrundstücke am südlichen Rand der Ortslage Schollbrunn. Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor mit einer Einzelhausbebauung. Damit werden neben dem traditionellen Einfamilienhaus beispielsweise auch Zweifamilienhäuser, Einliegerwohnungen oder familiäres Mehrgenerationswohnen ermöglicht. Die Baufläche südlich der Erschließungsstraße kann auch mit Doppelhäusern bebaut werden. Zugleich wird die Größe der Grundstücke auf ca. 500 – 600 m² begrenzt, um den Flächenverbrauch zu begrenzen.

Steckbrief der Gemeinde

Einwohnerzahl 2022	902
Einwohnerentwicklung 2000-2022	-39 (= -4,1 %)
Einwohnerentwicklung 2010-2022	-2 (= -0,2 %)
Einordnung der Einwohnerentwicklung 2000-2022 auf Landkreis- und Regierungsbezirksebene	Gemeinde Schollbrunn: -4,1 % Landkreis Main-Spessart: -3,7 % Regierungsbezirk Unterfranken: - 0,1 %
Einordnung der Einwohnerentwicklung 2010-2022 auf Landkreis- und Regierungsbezirksebene	Gemeinde Schollbrunn: -0,2 % Landkreis Main-Spessart: -0,5 % Regierungsbezirk Unterfranken: +1,2 %
Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für den Zeithorizont der Planung (2030) für die Gemeinde Schollbrunn	900 (= +16 (= +1,8 %) gegenüber dem Bezugsjahr der Berechnung 2020)
Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für den Zeithorizont der Planung (2030) für den Landkreis Main-Spessart	-0,6 % gegenüber dem Bezugsjahr der Berechnung 2021
Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2010-2022	105 Geburten gegenüber 111 Sterbefälle = Geburtendefizit in Höhe von 6 Personen → Natürlicher Rückgang = 0,7 % der Einwohnerzahl von 2010
Wanderungsbilanz 2010-2021	807 Zuzüge gegenüber 845 Fortzügen = Wanderungsdefizit in Höhe von 38 Personen → Wanderungsdefizit = 4,2 % der Einwohnerzahl von 2010
Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Einwohner pro Wohneinheit)	2011 = 2,20 2022 = 2,03
Wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsplatzzentralität	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2010-2022: von 98 auf 130 = + 32,7 % • Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort 2010-2022: von 354 auf 425 = + 20,1 % • Entwicklung der Einpendler 2010-2022: von 56 auf 77 = + 37,5 % • Entwicklung der Auspendler 2010-2022: von 312 auf 372 = + 19,2 %

Einstufung des Plangebiets im LEP	<ul style="list-style-type: none"> • Kein zentraler Ort • Allgemeiner ländlicher Raum • Raum mit besonderem Handlungsbedarf (als Kreisregion)
Straßenanbindung des Standorts	<ul style="list-style-type: none"> • In der Nähe der A3 Nürnberg-Frankfurt gelegen • Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle Nr. 64 Rohrbrunn, ca. 10 km; Nr. 65 Marktheidenfeld, ca. 11 km • Entfernung zum Regionalzentrum Stadt Würzburg ca. 50 km, zum Oberzentrum Aschaffenburg ca. 35 km, zum Mittelzentrum Stadt Marktheidenfeld 17 km
ÖPNV-Anbindung des Standorts (werktags ganzjährig; vertretbarer Zeitaufwand)	<ul style="list-style-type: none"> • Schollbrunn – Kreuzwertheim: regulär 3x, Rufbus 2x • Schollbrunn – Marktheidenfeld: regulär 3x, Rufbus 2x • Schollbrunn – Aschaffenburg: Rufbus 1x • Schollbrunn – Würzburg: regulär 1x, Rufbus 2x • <u>Fazit:</u> Nur sporadisches, schülerorientiertes Angebot, für Berufsverkehr nicht relevant
Angebote der Daseinsvorsorge in der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> • Kindergarten • Dorfladen / Hofladen • Gastronomie • Versch. Dienstleistungen

Datenquellen: Datenbank „Genesis“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat), LEP Bayern, Bayernatlas, Google Earth, Liniennetz und Fahrpläne der VVM GmbH, www.bahn.de

Bedarf an Wohneinheiten

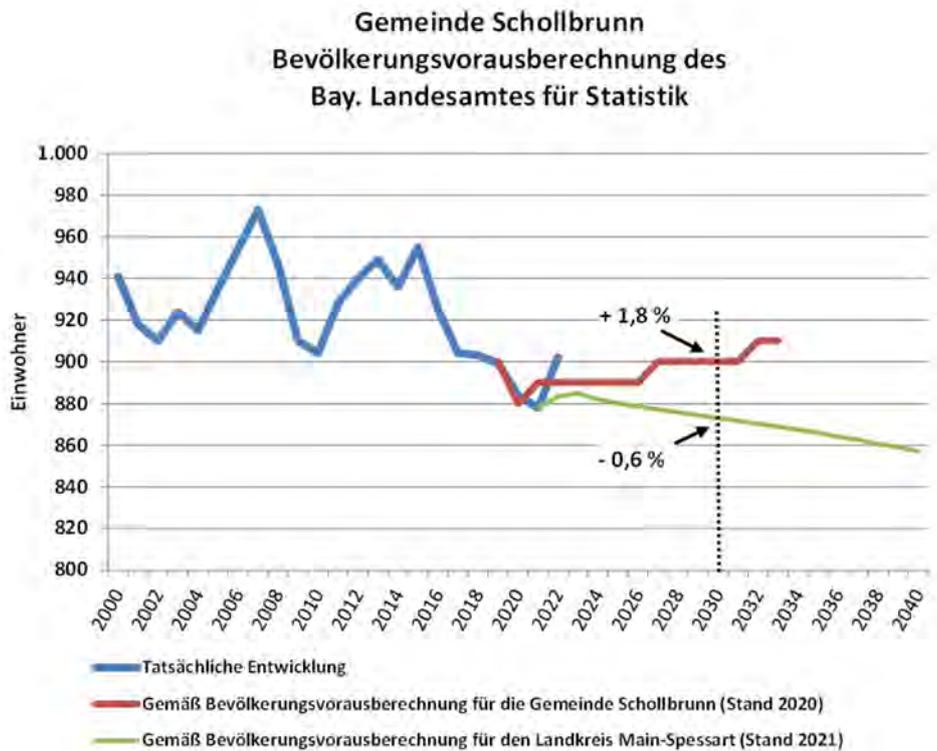
Der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten für den Zeitraum der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans (bis 2030) errechnet sich aus der prognostizierten Einwohnerzahl und der erwarteten Belegungsdichte der Wohneinheiten.

Bevölkerungs- und wirtschaftliche Entwicklung:

Für die Gemeinde Schollbrunn liegt eine Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat) aus dem Jahr 2020 vor. Dort wird bis zum Jahr 2030 von einem Bevölkerungsgewinn von 1,8 % ausgegangen (von 884 Einwohner 2020 auf 900 Einwohner 2030). Die damals für 2030 prognostizierte Einwohnerzahl wurde bereits im Jahr 2022 erreicht (siehe Diagramm unten).

Für den Landkreis Main-Spessart insgesamt liegt eine Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat) aus dem Jahr 2022 vor. Diese nimmt für das Jahr 2030 eine Bevölkerung von 125.400 Einwohnern und somit, ausgehend vom Basisjahr der Berechnung 2021, einen Bevölkerungsverlust in Höhe von von 0,6 % an. Die Bevölkerungsvorausberechnungen des LfStat werden derzeit jedoch laufend nach oben korrigiert.

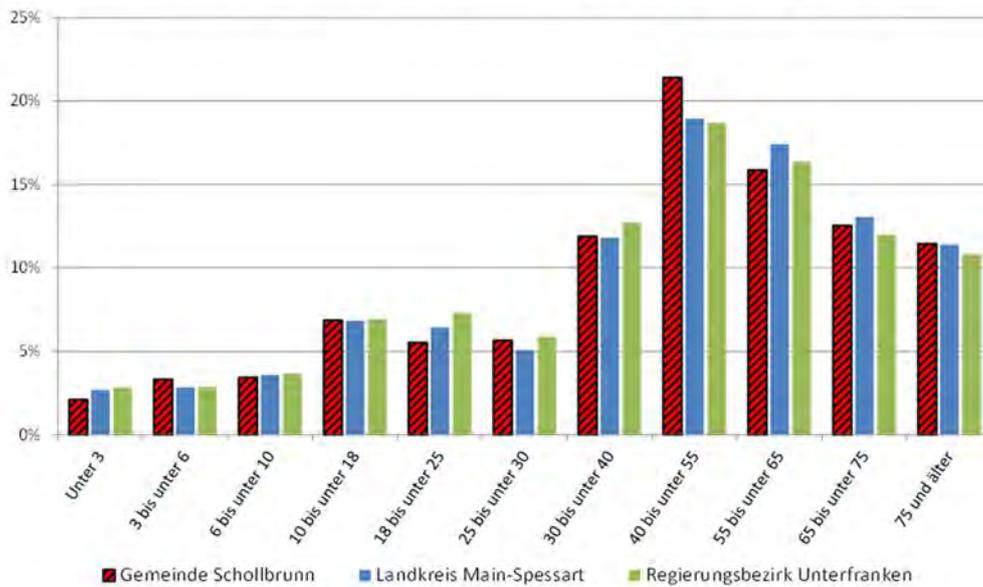
So war in der Bevölkerungsvorausberechnung mit Stand 2020 noch von 123.400 Einwohnern im Jahr 2030 für den Landkreis Main-Spessart ausgegangen worden, was einem Bevölkerungsverlust von 2,1 % entsprechen würde.



Vor diesem Hintergrund wird im vorliegenden Bedarfsnachweis zugrunde gelegt, dass die kommenden Fortschreibungen des LfStat zur Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Schollbrunn weitere Anpassungen im Sinne steigender Einwohnerzahlen enthalten werden.

Die vergleichende *Altersstruktur* der Gemeinde Schollbrunn zeigt, dass Erwachsene von 40-54 Jahren deutlich stärker vertreten sind als im Landkreis Main-Spessart sowie im Regierungsbezirk Unterfranken insgesamt. Ebenfalls etwas stärker vertreten sind Kinder im Kindergartenalter. Junge Erwachsene von 18 bis 24 Jahren und Kinder unter 3 Jahren sind etwas schwächer vertreten. Die übrigen Altersgruppen sind in etwa vergleichbar mit dem regionalen Durchschnitt.

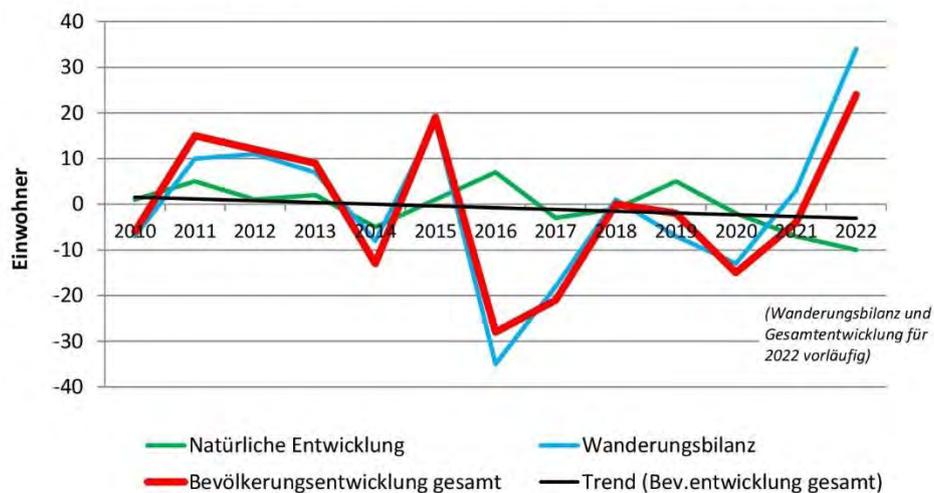
Gemeinde Schollbrunn - Altersstruktur 2022 im Vergleich



Datengrundlage: LfStat

Die *Bevölkerungsentwicklung* im vergangenen Jahrzehnt zeigt eine ausgeglichene Bilanz zwischen Geburten und Sterbefällen; ein leichter Anstieg der Sterbefälle in den Jahren 2021 und 2022 ist vermutlich auf die Corona-Pandemie zurückzuführen. Bei den Wanderungen sorgte ein Defizit in den Jahren 2016 und 2017 für einen negativen Trend der Bevölkerungsentwicklung bezogen auf das vergangene Jahrzehnt. Das Jahr 2022 ist voraussichtlich (auf Basis vorläufiger Zahlen) durch deutliche Wanderungsgewinne geprägt, weshalb sich nun insgesamt eine nur leicht negative Trendentwicklung ergibt (schwarze Linie).

Gemeinde Schollbrunn Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz



Datengrundlage: LfStat

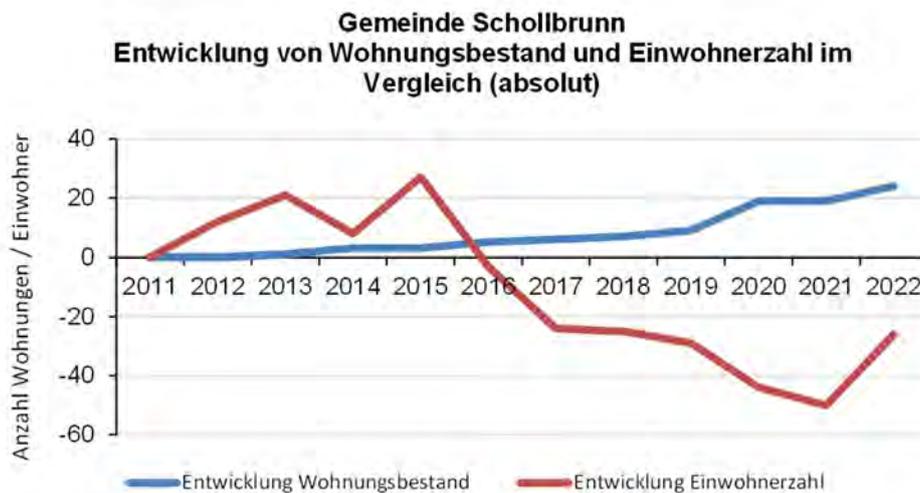
Schollbrunn ist *Arbeitsplatzstandort* für aktuell 130 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (2022). Gleichzeitig sind 425 und somit 47 % der Einwohner als Beschäftigte am Wohnort registriert (2022). Sowohl die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort als auch am Wohnort ist seit 2010 gestiegen. Dabei haben die Einpendler noch etwas stärker zugenommen (+38 %) als die Auspendler (+19 %), was auf eine stabile Entwicklung des örtlichen Arbeitsmarktes hinweist. Der örtliche Arbeitsmarkt ist auch für die ansässige Bevölkerung relevant – 2022 standen 130 Arbeitsplätzen 77 Einpendler gegenüber.

Fazit: Die beschriebene Datenlage lässt auf einen attraktiven Wohnstandort für Menschen insbesondere in der Familienphase schließen, der auch Arbeitsmöglichkeiten für die ansässige Bevölkerung bietet. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde Potenzial für einen Einwohnerzuwachs ausgehend vom Jahr 2022 bis zum Jahr 2030 von etwa 3,5 % hat. Dies entspricht einem Zuwachs um 30 Einwohner auf 934.

Entwicklung des Wohnungsbestands und der Haushaltsgrößen:

Aktuell sind in der Gemeinde Schollbrunn 445 Wohnungen mit insgesamt 51.314 m² Wohnfläche registriert. Dies entspricht einer Wohnungsbelegung von 2,03 Einwohnern pro Wohneinheit bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 57 m² pro Person. Vor einem Jahrzehnt lebten noch durchschnittlich 2,2 Bewohner in einer Wohnung, bei einer Wohnfläche von 52 m² pro Person.

Seit 2016 ist eine auseinanderlaufende „Schere“ zwischen der Entwicklung des Wohnungsbestands und der Einwohnerzahl zu beobachten. Dies ist nicht auf rückläufige Geburtenzahlen zurückzuführen, sondern auf Wanderungsdefizite insbesondere in den Jahren 2016 und 2017 (siehe oben). Einer der möglichen Gründe kann in fehlendem adäquatem Wohnraum liegen, der zeitgemäße Bedürfnisse und Anforderungen deckt. 2022 wurden – nach einem Jahr ohne Baufertigstellungen – vier neue Wohnungen errichtet, was sich in der Einwohnerentwicklung 2022 widerspiegelt.

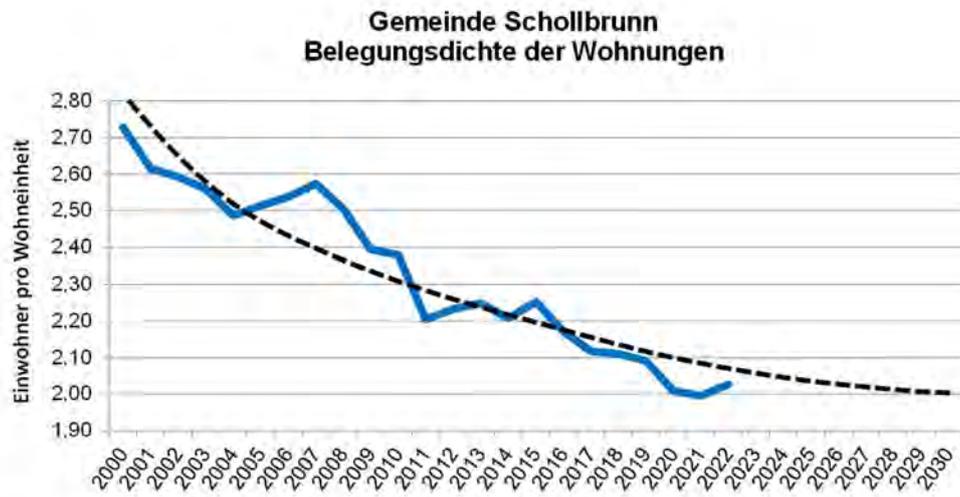


Datengrundlage: LfStat

Annahme der künftigen Belegungsdichte der Wohnungen:

Die oben dargelegte abnehmende Belegungsdichte der Wohnungen entspricht einem allgemeinen Trend, der auch andernorts zu beobachten ist. Die aktuelle Belegungsdichte von etwas über 2 Einwohnern pro Wohneinheit in Schollbrunn hat jedoch ein Niveau erreicht, dessen weitere Unterschreitung im ländlichen Raum mit familienorientierten Wohnangeboten eher unwahrscheinlich ist.

Vor diesem Hintergrund wird nicht von einer weiteren deutlichen Abnahme der Belegungsdichte ausgegangen, sondern einem mittelfristigen Einpendeln bei 2,0 Einwohnern pro Wohneinheit (siehe Diagramm „Belegungsdichte“)



Datengrundlage: LfStat

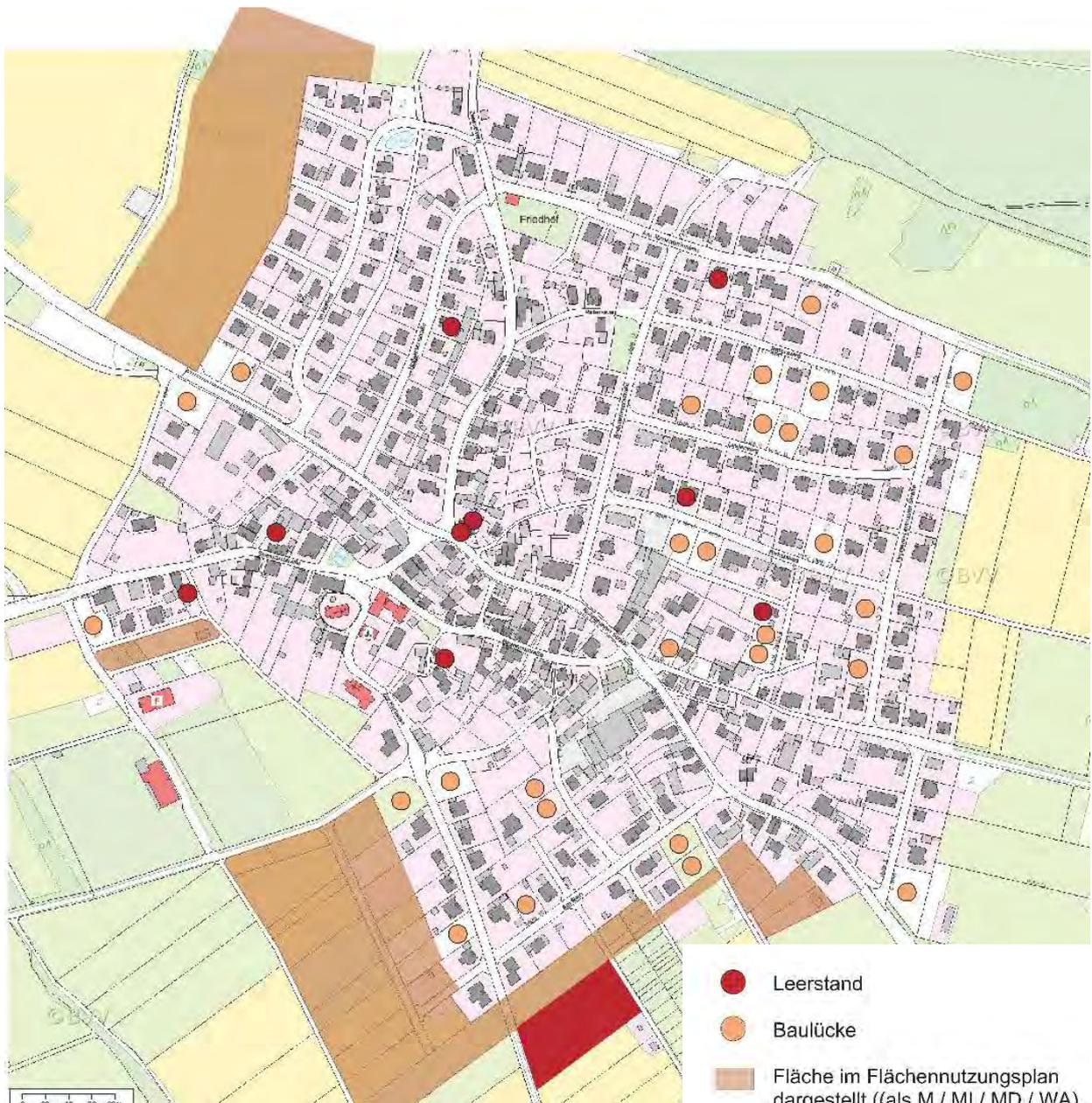
Ermittlung des Wohnungsbedarfs:

Mithilfe der oben genannten Annahmen errechnet sich für den Planungshorizont 2030 ein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen von 22 Wohneinheiten.

Bedarf an Wohneinheiten:

Jahr	Einwohner	Wohnungen	Belegungsdichte EW /WE
2022	902	445	2,03
2030	934 (= +3,5 %)	467	2,0

Bestehende Potenziale für den Wohnungsbau und deren Aktivierung



Bestehende Leerstände und Baulücken sowie Potenzialflächen für eine Wohnnutzung im Flächennutzungsplan

Als letztes größeres Baugebiet der Gemeinde Schollbrunn wurde das Baugebiet „Im Hoffeld“ im Nordwesten der Ortslage realisiert, die Erschließung wurde bis zum Jahr 2018 fertiggestellt. Der Verkauf der Grundstücke wurde an eine Bauverpflichtung gekoppelt. Mittlerweile sind alle Grundstücke verkauft und fast alle bebaut.

Umfang der vorhandenen Reserven:

Dem Bedarf von 22 Wohneinheiten im Zeitraum der Umsetzung des Bebauungsplans (2030) stehen aktuell folgende Reserven gegenüber:

Baulücken	28
<u>Leerstände</u>	<u>9</u>
<u>Summe der Reserven</u>	<u>37</u>

Die in einer Gemeinde vorhandenen Reserven sind kurzfristig, d. h. innerhalb des Zeithorizonts der Umsetzung eines Bebauungsplans (5 Jahre ab Rechtskraft), in der Regel nur zu einem geringen Anteil verfügbar, da sie sich in Privateigentum befinden. Im Rahmen von Untersuchungen zur Innenentwicklung und Baulandaktivierung u. a. im Landkreis Würzburg in den Jahren 2019 und 2020 wurde auf der Grundlage von Befragungen der Eigentümer von Potenzialgrundstücken sowie eines beginnenden Monitorings ermittelt, dass innerhalb von 5 Jahren eine Aktivierung von 15 % der vorhandenen Potenzialgrundstücke als realistisch angesehen werden kann. Daher werden für die Gemeinde Schollbrunn 6 Potenzialgrundstücke als im Zeitraum bis 2028 aktivierbar angesetzt.

Die Anrechnung von 15% Aktivierungsquote (5-6 aktivierbare Potenzialflächen in den nächsten 5 Jahren) liegt allerdings deutlich höher als die Auswertung der Befragung von Anfang 2023 erwarten lässt (vgl. folgendes Kapitel). Ein Teil der unbebauten Grundstücke dient als Garten für benachbarte Grundstücke oder Lagerfläche und ist daher kurz- und mittelfristig nicht verfügbar.

Im Verlauf der Erarbeitung des Bebauungsplans hat sich auch gezeigt, dass ein großer Teil der Leerstände, die kartiert wurden, kein struktureller Leerstand ist, sondern häufig zügig wieder in Verkehr gebracht wird. Der kartierte Leerstand resultiert daher auch daraus, dass Wohngebäude während der meist umfassenden Sanierungsmaßnahmen nicht bewohnt sind.

Aktivierungsstrategie der Gemeinde Schollbrunn

Die Gemeinde Schollbrunn bzw. die Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim pflegt eine Flächenmanagementdatenbank für das laufende Monitoring der vorhandenen Reserven (Baulücken und Leerstände), es wird jährlich aktualisiert. Im laufenden Projekt zum Leerstandsmanagement werden die Eigentümer von Leerständen und Baulücken regelmäßig von der Verwaltung angeschrieben und über einen Fragebogen gebeten, Auskunft über ihre Pläne zum betreffenden Objekt zu machen. Bei Verkaufsbereitschaft vermittelt die Verwaltungsgemeinschaft Kaufinteressenten (über eine Immobilienbörse auf der Homepage der Gemeinde). Zu Beginn des Projektes konnten durchaus Verkaufserfolge erzielt werden, in den letzten Jahren jedoch hat die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nachgelassen.

Die Eigentümer von Baulücken und Leerständen wurden Anfang 2023 erneut angeschrieben (Anschreiben im Anhang). Leider zeigte keiner der angeschriebenen Eigentümer Bereitschaft zu einer Bebauung und Vermarktung seines Grundstückes, so dass selbst die avisierte Aktivierungsquote von 15 % schwer realisierbar sein wird.

Aktuell gibt es drei Anfragen von Schollbrunner Bürgern nach Baugrundstücken, auch von außerhalb werden regelmäßig Anfragen an die Gemeinde gestellt.

Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen und vorgesehene Deckung des Bedarfs im Plangebiet

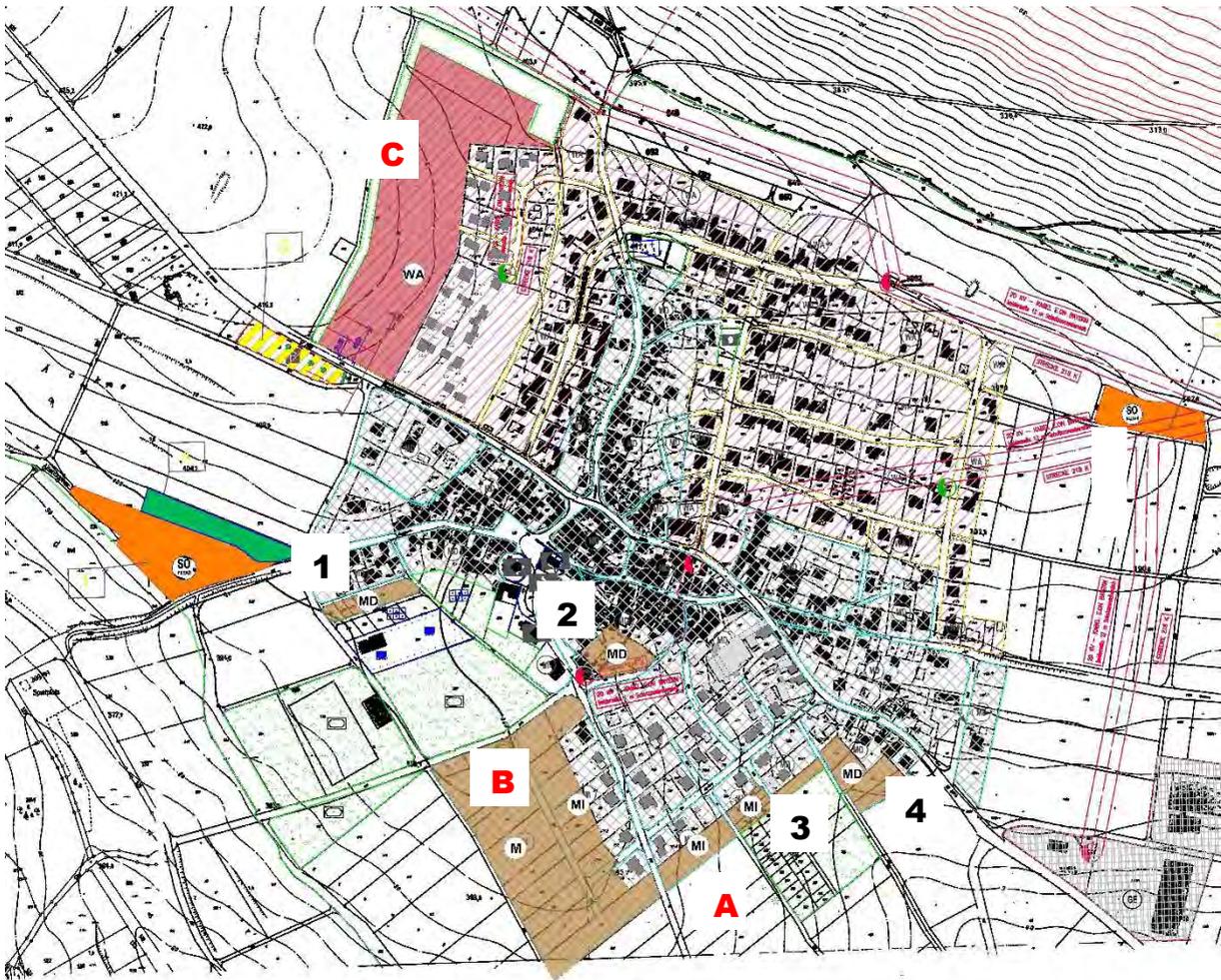
Aus dem Wohnungsbedarf abzüglich der voraussichtlich aktivierbaren Reserven ergibt sich die folgende Bilanz für den Bedarf an Wohneinheiten im Zeitraum der Umsetzung des Bebauungsplans (bis 2030).

Im Baugebiet Zur Kartause sind ca. 10 Grundstücke vorgesehen. Es wird angenommen, dass etwa die Hälfte der Bauwilligen bis zu zwei Wohneinheiten errichten wird, sodass durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Grundstück entstehen.

Bedarf	22 WE
Aktivierbare Reserven (15 % der vorhandenen Reserven)	- 6 WE
<hr/>	
Verbleibender Bedarf	16 WE
Baugebiet Zur Kartause (10 Grundstücke à 1,5 WE)	15 WE
Bilanz (nicht gedeckter Bedarf)	- 1 WE

Das Baugebiet Zur Kartause mit einer Kapazität von voraussichtlich 15 Wohneinheiten entspricht somit in etwa dem verbleibenden Bedarf der Gemeinde an Bauflächen für die Erweiterung des Wohnraumangebots.

B Prüfung alternativer Standorte



Flächenpotenziale gemäß Flächennutzungsplan im Süden, Nordwesten und Westen des Siedlungsgebietes Schollbrunn (Ausschnitt des Flächennutzungsplans)

Bewertung der kleinen Flächenpotenziale unter Einbeziehung des bestehenden Bedarfes:

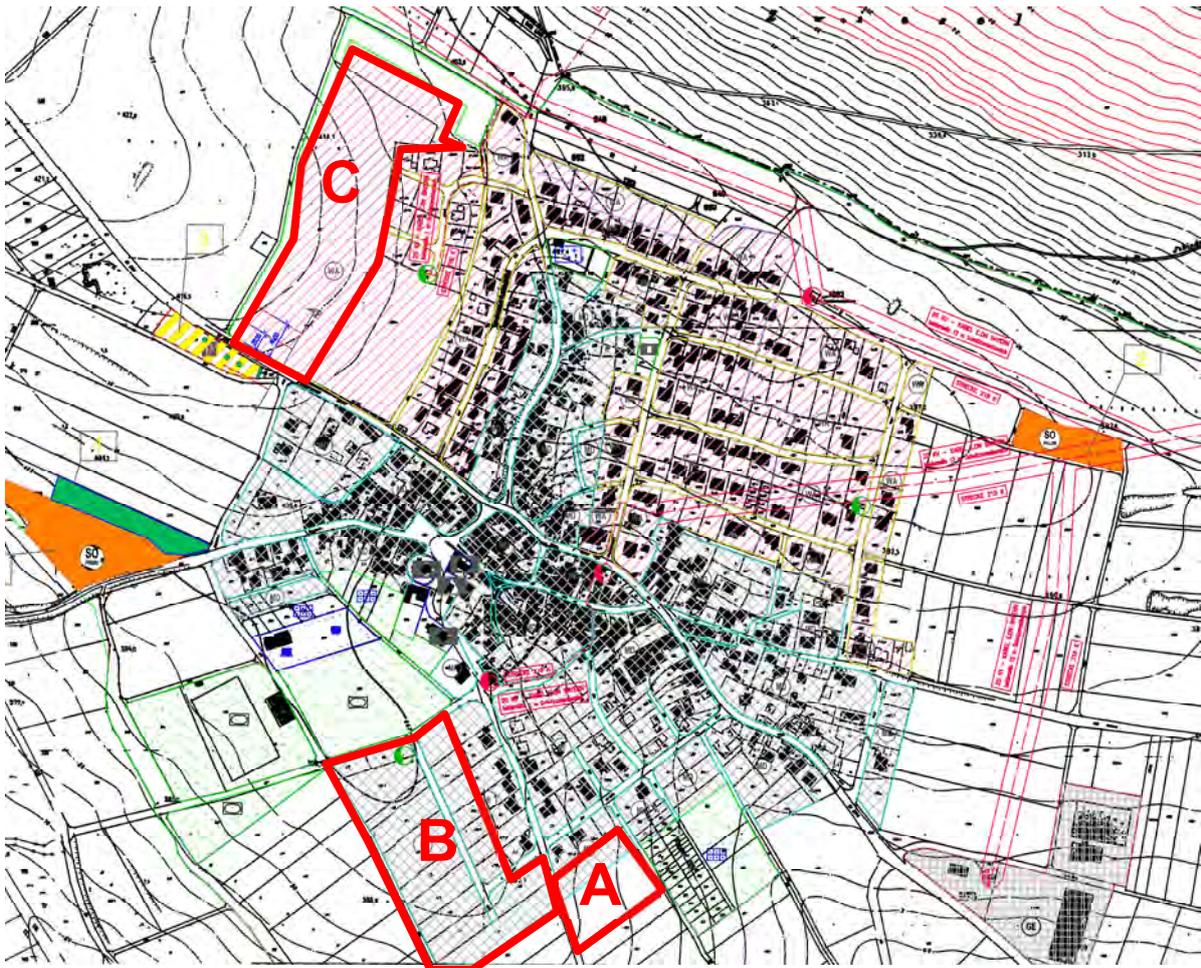
<p>1</p>	<p>Flächenpotenzial in den Geisegärten, nördlich der Feuerwehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - FNP-Darstellung als Dorfgebiet (MD) - ca. 2.000 m² - aktuell mehrere kleine Grundstücke, mehrere Eigentümer - neue Erschließung erforderlich - erfordert Erweiterung um südlich angrenzende Fläche, dargestellt als Dauerkleingartenfläche, ebenfalls in privatem Eigentum <p>Flächenpotenzial südwestlich der Kirche / östlich des Sportplatzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - FNP-Darstellung als Sportplatzenerweiterung, keine Baufläche - Lärmimmissionen von Feuerwehr und Sportplatz, würde Sportplatz und dessen Erweiterungsmöglichkeit einschränken - Aktuell landwirtschaftliche Nutzung <p>→ nicht umsetzbar</p>
<p>2</p>	<p>Innenentwicklungspotenzial am „Weg an der Brunnengasse“</p> <ul style="list-style-type: none"> - FNP-Darstellung als Dorfgebiet (MD) - ca. 2.700 m²

	<ul style="list-style-type: none"> - aktuell 4 Grundstücke, 4 Eigentümer - baulicher Lückenschluss zum Ortskern, aber keine Baulücke, da nicht erschlossen - Landwirtschaftliche Nutzung - komplette Erschließung erforderlich <p>→ derzeit nicht umsetzbar</p>
3	<p>Flächenpotenzial südlich der Straße „Am Rain“</p> <ul style="list-style-type: none"> - FNP-Darstellung als Mischgebiet - ca. 2.200 m² - aktuell mehrere kleine Grundstücke, mehrere Eigentümer - Nutzung als Gartenflächen - neue Erschließung erforderlich <p>→ einseitige Erschließung, daher unwirtschaftlich</p>
4	<p>Flächenpotenzial westlich der Rohrbrunner Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 3.800 m² - FNP-Darstellung als Dorfgebiet (MD) - aktuell 4 Grundstücke, 4 Eigentümer - nördlichstes Grundstück Nutzung als Garten, gewerbliche Lagernutzung des südlichsten Grundstückes, zentrale Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung - neue Erschließung erforderlich <p>→ einseitige Erschließung, daher unwirtschaftlich</p>

Die Flächenpotenziale sind – sofern im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt – so klein, dass die Erschließung einer einzelnen Fläche nicht ausreichen würde und mehrere Flächen erschlossen werden müssten, was einen erheblichen finanziellen Mehraufwand für die Gemeinde bedeutet.

Somit verbleiben 3 größere Standorte (A – C) in der „Prüfung alternativer Standorte“:

Potenzialflächen im Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schollbrunn (Stand der 6. Änderung vom 08.03.2018 (bekanntgemacht am 06.04.2018))

	Fläche A: B-Plan „Zur Kartause“	Fläche B: Westlich der Straße „Zur Kartause“	Fläche C: „Hoffeld“
Flächengröße	ca. 0,8 ha	ca. 3,25 ha	ca. 3,32 ha
Eigentum Verkaufsbereit- schaft der Eigentümer	Gemeinde Schollbrunn	privat, verschiedene Eigentümer – Verkaufsbereitschaft wurde geprüft, ist jedoch zu gering	privat, ein Eigentümer (Verkaufsbereitschaft wurde nicht geprüft)
Darstellung im FNP	nördlicher Teil als Mischgebiet (MI), südlicher Teil Fläche für die Landwirtschaft → teilweise Wohn- bauflächenpotenzial gemäß FNP	Mischgebiet (MI) – Wohnbauflächenpo- tenzial gemäß FNP	allgemeines Wohngebiet (WA) – Wohnbauflächenpo- tenzial gemäß FNP

	Fläche A: B-Plan „Zur Kartause“	Fläche B: Westlich der Straße „Zur Kartause“	Fläche C: „Hoffeld“
Siedlungsstruktur, Lage zum Ort	Ortsrandlage, direkte Anbindung an den bestehenden Siedlungsrand	Ortsrandlage, direkte Anbindung an den bestehenden Siedlungsrand	Ortsrandlage, höchster Punkt im Siedlungsgebiet direkte Anbindung an den bestehenden Siedlungsrand
Belange der Landwirtschaft	landwirtschaftliche Nutzung (Acker / Grünland / Streuobst) Bodenwertzahl 33-36	landwirtschaftliche Nutzung (Wiese / Weide /Koppel, Christbaumkultur, Ackerland) und Gärten Bodenwertzahl 38	landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche im Süden, Grünland im Norden) Hochstraße (Süden) Bodenwertzahl 44-46
Nachbarschaftliche Nutzung	Wohnen (Nordseite), Gartennutzung (Osten), Landwirtschaft (Südseite) sowie Streuobstwiese (Westseite)	Wohnen (Ostseite), Sportplatz (Nordwesten), Landwirtschaft (West- und Südseite), daran anschließend Wald (Westseite)	Wohnen (Ostseite), Landwirtschaft (West- und Südseite), Biotopwiese und daran anschließend Wald (Nordseite)
Anbindung und Erschließung	über Straße Am Rain, der Anschluss über die Straße Zur Kartause und die Ausfahrt über den westlichen Flurweg müssen ausgebaut werden.	über Straße Zur Kartause und Sportplatzweg. Ausbau Sportplatzweg und ggf. Straße Zur Kartause aufgrund der vorhandenen Straßenbreite notwendig	über Rohrbrunner Straße bzw. bestehende Stichstraßen im Wohngebiet „Im Hoffeld“, die zu einem Ring geschlossen werden könnten
Ver- und Entsorgung	steiles Gefälle, Entwässerung muss z.T. über privates Leitungsrecht gesichert werden	Entwässerung nach Osten möglich	aufgrund des anstehenden Wasserdrucks kann die Trinkwasserversorgung nicht sichergestellt werden (die Fläche liegt am höchsten Punkt des Siedlungsbereiches)
Höhenunterschiede im Gelände	Höchster Punkt an der nordwestlichen Ecke bei ca. 393 m üNN; Recht steile Hanglage: fällt nach Osten um ca. 10 % ab,	Höchster Punkt am nördlichen Rand bei ca. 400 m üNN, Leichter Südhang: fällt nach Süden um etwa 4 % ab, leichtes Gefälle nach Westen (ca. 2%)	Höchster Punkt am nordwestlichen Rand bei ca. 417 m üNN, Leichter Osthang: fällt um ca. 5% nach Osten ab, steigt von Norden leicht (um ca. 3%) nach Süden an,

	Fläche A: B-Plan „Zur Kartause“	Fläche B: Westlich der Straße „Zur Kartause“	Fläche C: „Hoffeld“
	Fällt nach Süden um etwa 4% ab		leichte Kuppe im Zentrum der Fläche
Naturefahrungen	Lage am Kuppenrand	Kuppenlage	Angrenzende westliche Ackerflächen fallen in Richtung der Fläche ab – erhöhter Zulauf von Niederschlagswasser von den Ackerflächen, ggf. bei Starkregen problematisch; Lage bezüglich Windeinfluss (offene Höhenlage) ebenfalls sehr ungünstig
Natur und Landschaft	Naturpark Spessart (gesamte Gemarkung)	Naturpark Spessart (gesamte Gemarkung)	Naturpark Spessart (gesamte Gemarkung)
Landschaftsbild	Fläche aus der Landschaft weithin einsehbar Siedlungsgebiet direkt angrenzend, Fläche und Umgebung in landwirtschaftlicher Nutzung, Exponierte Lage am Hang	Fernwirkung v.a. von Osten, aufgrund der Nähe des Waldes aber begrenzt Siedlungsgebiet direkt angrenzend, Fläche und Umgebung in landwirtschaftlicher Nutzung, benachbarter Sportplatz	Fläche aufgrund der Höhenlage und dem beim Blick aus dem Tal zumeist davorliegenden Siedlungskörper mit weniger starker Fernwirkung, Siedlungsgebiet direkt angrenzend, Fläche und Umgebung in landwirtschaftlicher Nutzung
Biotope Besonderer Artenschutz	Obstbaumreihe im zentralen Bereich der Fläche struktur- und artenreiches Dauergrünland, Teilfläche mit Schutz nach § 30 BNatSchG	Streuobstwiese / struktur- und artenreiches Dauergrünland im südlichen Teil der Potenzialfläche – mit Schutz nach § 30 BNatSchG	Südteil keine Einschränkungen Im Norden Biotop Nr. 6122-1062 (Extensivwiesen nordwestlich von Schollbrunn – Schutz nach § 30 BNatSchG) Könnte bei Bebauung aufgrund der Flächengröße mit Pufferbereich herausgenommen werden

	Fläche A: B-Plan „Zur Kartause“	Fläche B: Westlich der Straße „Zur Kartause“	Fläche C: „Hoffeld“
	potentielle Lebensstätten Fledermäuse (Obstbäume), geschützter Vogelarten	potentielle Lebensstätten geschützter Vogelarten	potentielle Lebensstätten geschützter Vogelarten und Dkl. Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Wiese)
Immissionen	ggf. Immissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung	ggf. Immissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung Fläche grenzt an Sportplatz an, mit Lärmimmissionen ist zu rechnen	ggf. Immissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung
gute Eignung	6	7	8
mittlere Eignung	7	5	4
Geringe Eignung / hohe Restriktion	0	1	1
Gesamtbewertung	Fläche mit den geringsten Restriktionen	Erwerb der Flächen durch die Gemeinde aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer (bereits geprüft) nicht möglich	Trinkwasserversorgung bereits jetzt für die bestehenden Gebäude sehr problematisch (Wasserdruck), exponierte Lage bezüglich Wind Einfluss und einfließendem Wasser aus benachbarten höhergelegenen Ackerflächen

Fläche A

Für die Fläche A liegen keine Ausschlusskriterien vor.

Der Flächennutzungsplan sieht innerhalb des Umgriffs der Fläche A bereits eine Baureihe vor. Um das dabei entstehende Baugebiet möglichst flächen- und kostensparend zu erschließen bzw. zu nutzen, hat der Gemeinderat entschieden, das Gebiet zu erweitern.

Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 9 Wohngebäuden ermöglicht werden.

Dadurch, dass die Baugrundstücke vollständig im Eigentum der Gemeinde Schollbrunn liegen, kann über eine Bauverpflichtung sichergestellt werden, dass keine neuen Baulücken entstehen. Im Rahmen des Kaufvertrages soll vereinbart werden, dass das Grundstück nach einer bestimmten Zeit (vorauss. 5 Jahre) an die Gemeinde zurückfällt, wenn es bis dahin nicht bebaut ist. So wird der Entstehung neuer Baulücken vorgebeugt.

Fläche B

Zur künftigen Vermeidung von Baulücken bei einer Entwicklung von Wohnbauflächen des im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiches westlich der Straße „Zur Kartause“ hat die Gemeinde am 06.08.2021 beschlossen, dass mindestens 70 % der Flächen im betreffenden Bereich von der Gemeinde erworben werden sollen, um durch eine Bauverpflichtung im Rahmen des Grundstückskaufs sicherzustellen, dass die Flächen zeitnah bebaut werden. Im Rahmen von Gesprächen mit den Eigentümern bezüglich ihrer Nutzungsabsichten und Verkaufsbereitschaft (2019-2020) zeigte sich, dass dieser Flächenanteil nicht erreicht werden kann.

Da die Gemeinde verhindern möchte, dass neue Baulücken entstehen, kann die Fläche gegenwärtig nicht weiterverfolgt werden.

Fläche C

Bei der Fläche C besteht ein konkretes Ausschlusskriterium bedingt durch die Höhenlage des Gebietes: die Trinkwasserversorgung des Wohngebietes Hoffeld ist aufgrund des Wasserdruckes bereits jetzt problematisch, eine Erweiterung des Wohngebietes ist aus diesem Grund gegenwärtig nicht umsetzbar.

Hinzu kommt sowohl das Problem des von den westlich angrenzenden höhergelegenen Ackerflächen einfließenden Niederschlagswassers, welches im Falle von Starkregen problematische Auswirkungen haben könnte, als auch die Windexponiertheit durch die ausgestellte Höhenlage des Gebietes.

Aufgrund dieser bestehenden Restriktionen wird eine Siedlungserweiterung auf dieser Fläche zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt.

Auch dieses Grundstück liegt nicht im Eigentum der Gemeinde. Ohne einen Grunderwerb durch die Gemeinde kann die Gemeinde Grundstückskäufern keine Bauverpflichtung auferlegen. Diese soll jedoch zwingend mit dem neuen Baugebiet verbunden werden, um weitere Baulücken im Gemeindegebiet zu verhindern.

Im nördlichen Bereich dieser potenziellen Wohnbaufläche liegt ein Biotop der amtlichen Kartierung.

Ein Verbleib der Fläche als Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan sollte aufgrund der bestehenden Restriktionen grundsätzlich geprüft werden.

Mit der Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan durch die Erweiterung der Fläche A soll ein Teil der Fläche C aus dem Flächennutzungsplan entnommen werden und wieder als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden (vgl. Kap. C).

C Entnahme einer Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan

Da für die Bebauung der Fläche A (= B-Plan „Zur Kartause“) eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan um 0,55 ha erforderlich wird, wird als Maßnahme des Flächensparens eine Wohnbaufläche an anderer Stelle des Siedlungsbereiches entnommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die betreffende Wohnbaufläche liegt im nördlichen Bereich des Hoffeldes und hat innerhalb des Änderungsbereiches der Änderungsfläche 2 eine Größe von ca. 1,37 ha. Die Fläche ist als Biotop kartiert (Extensivwiesen nordwestlich von Schollbrunn – Schutz nach § 30 BNatSchG). Im Westen, Norden und Osten ist die geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan von einer Eingrünung umgeben.

Änderungsfläche 2 – Entnahme Wohnbaufläche

BESTAND



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schollbrunn (Stand der 6. Änderung vom 08.03.2018 (bekanntgemacht am 06.04.2018) mit Änderungsbereich der Änderungsfläche 2

Um das bestehende Biotop vor einer Überbauung zu schützen, wird die Wohnbaufläche innerhalb des Biotops nunmehr vollumfänglich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Mit dieser Nutzungsänderung erübrigt sich auch die Darstellung der Eingrünung, somit wird die gesamte Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

PLANUNG



Geplante Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schollbrunn (Änderungsfläche 2)

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine neue Wohnbaufläche von ca. 0,55 ha dargestellt, im Gegenzug entfällt ein geplantes Allgemeines Wohngebiet von ca. 1,37 ha.