

**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

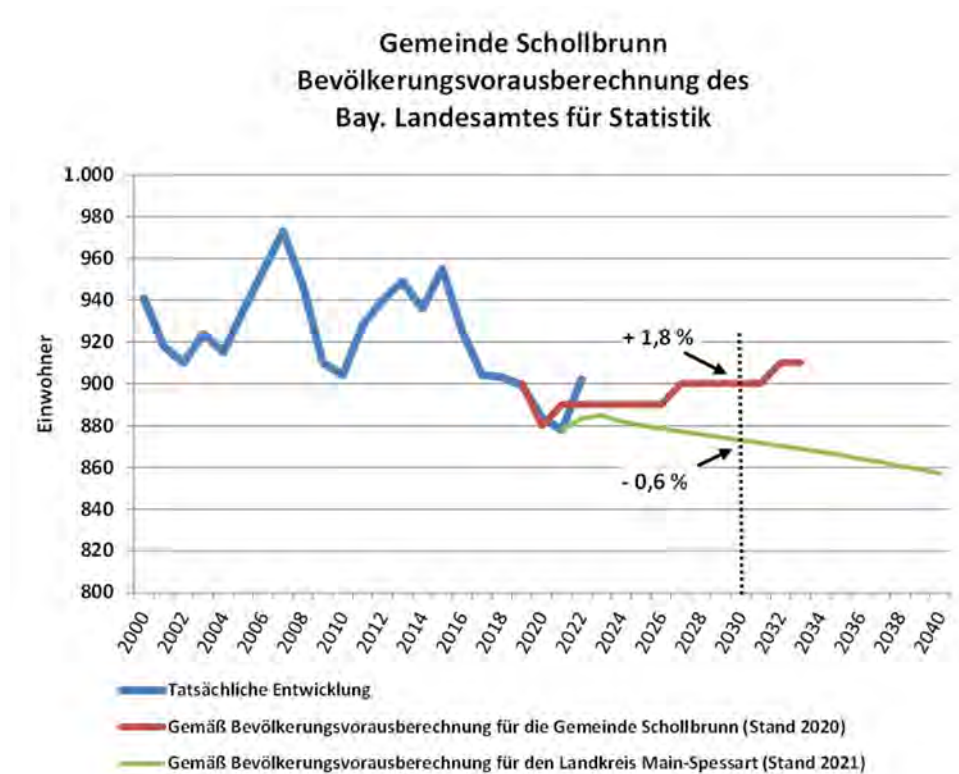
Der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten für den Zeitraum der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans (bis 2030) errechnet sich aus der prognostizierten Einwohnerzahl und der erwarteten Belegungsdichte der Wohneinheiten.

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.

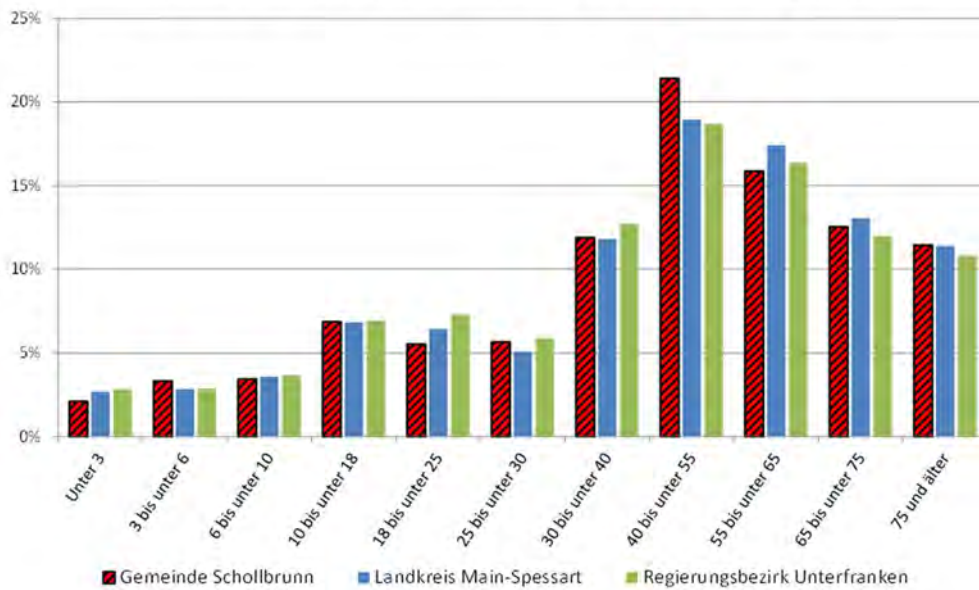
So war in der Bevölkerungsvorausberechnung mit Stand 2020 noch von 123.400 Einwohnern im Jahr 2030 für den Landkreis Main-Spessart ausgegangen worden, was einem Bevölkerungsverlust von 2,1 % entsprechen würde.



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.

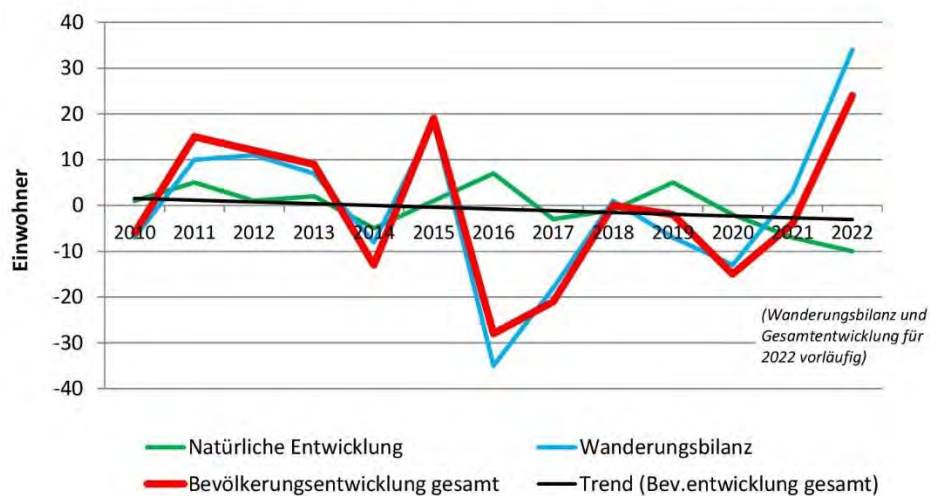
Gemeinde Schollbrunn - Altersstruktur 2022 im Vergleich



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.

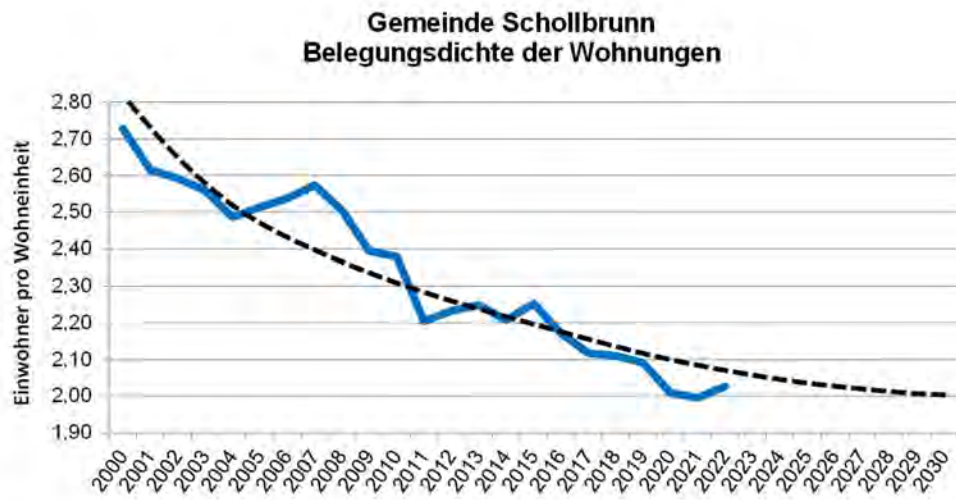


Datengrundlage: LfStat

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

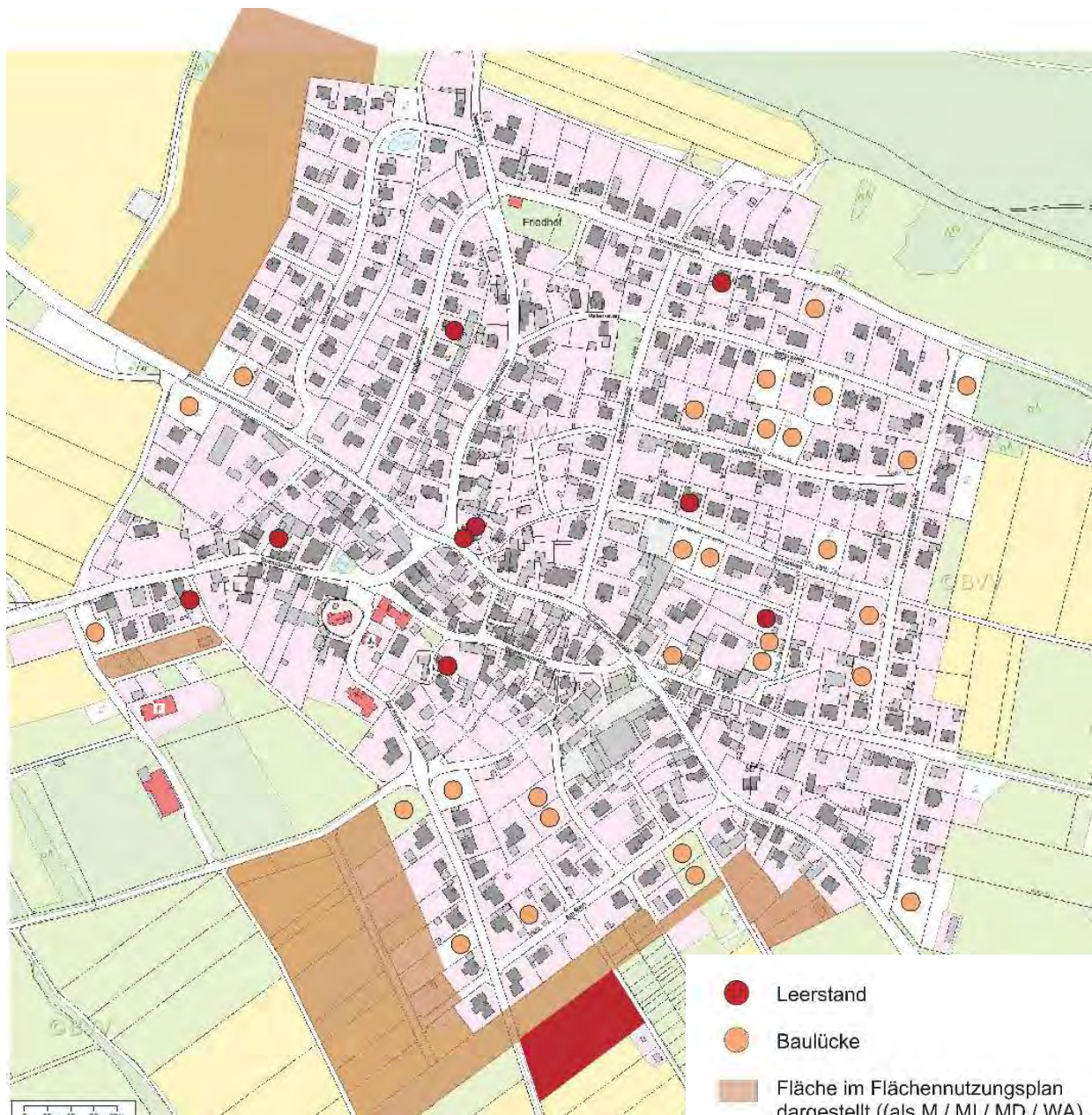
Ermittlung des Wohnungsbedarfs:

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

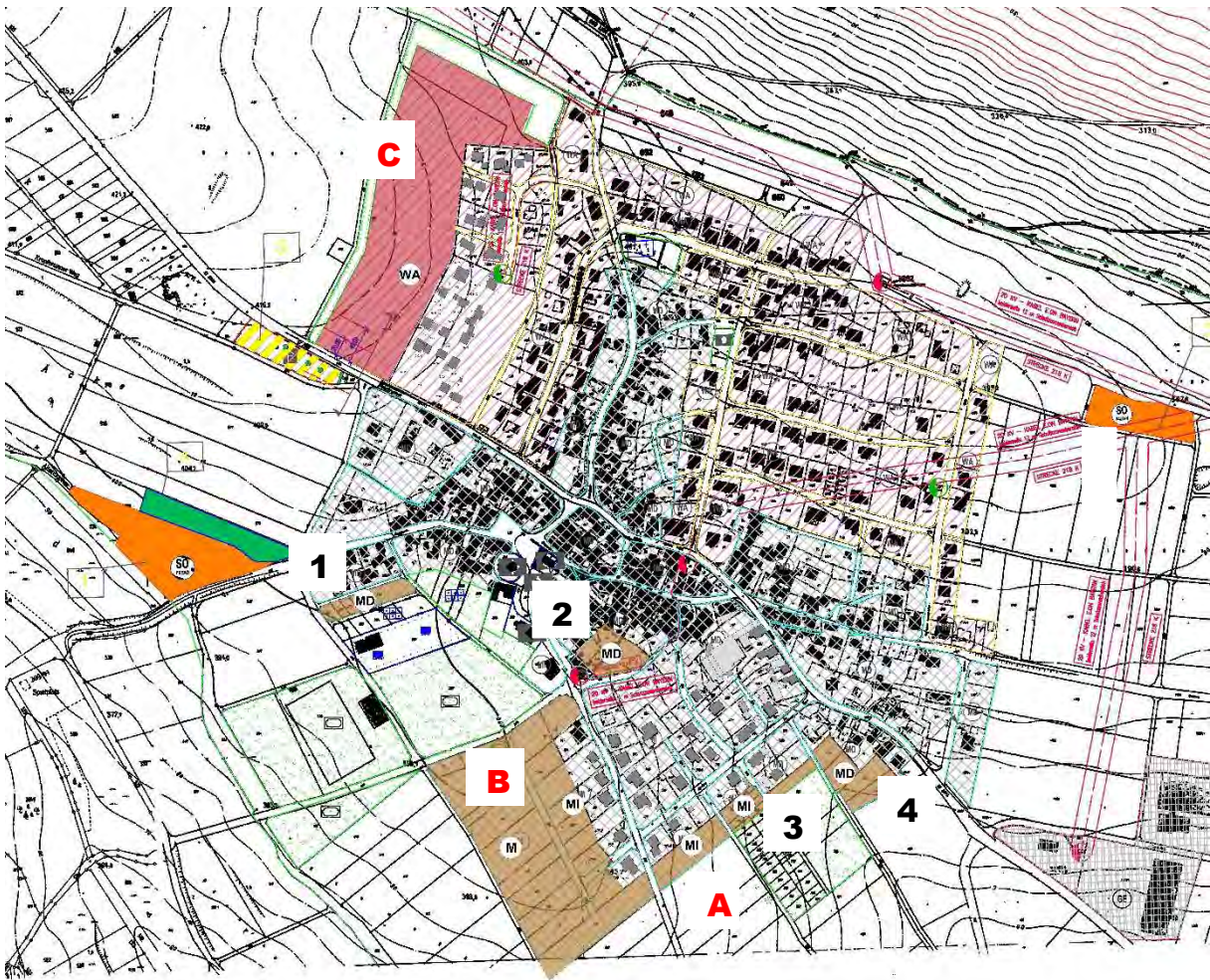
Aus dem Wohnungsbedarf abzüglich der voraussichtlich aktivierbaren Reserven ergibt sich die folgende Bilanz für den Bedarf an Wohneinheiten im Zeitraum der Umsetzung des Bebauungsplans (bis 2030).

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:

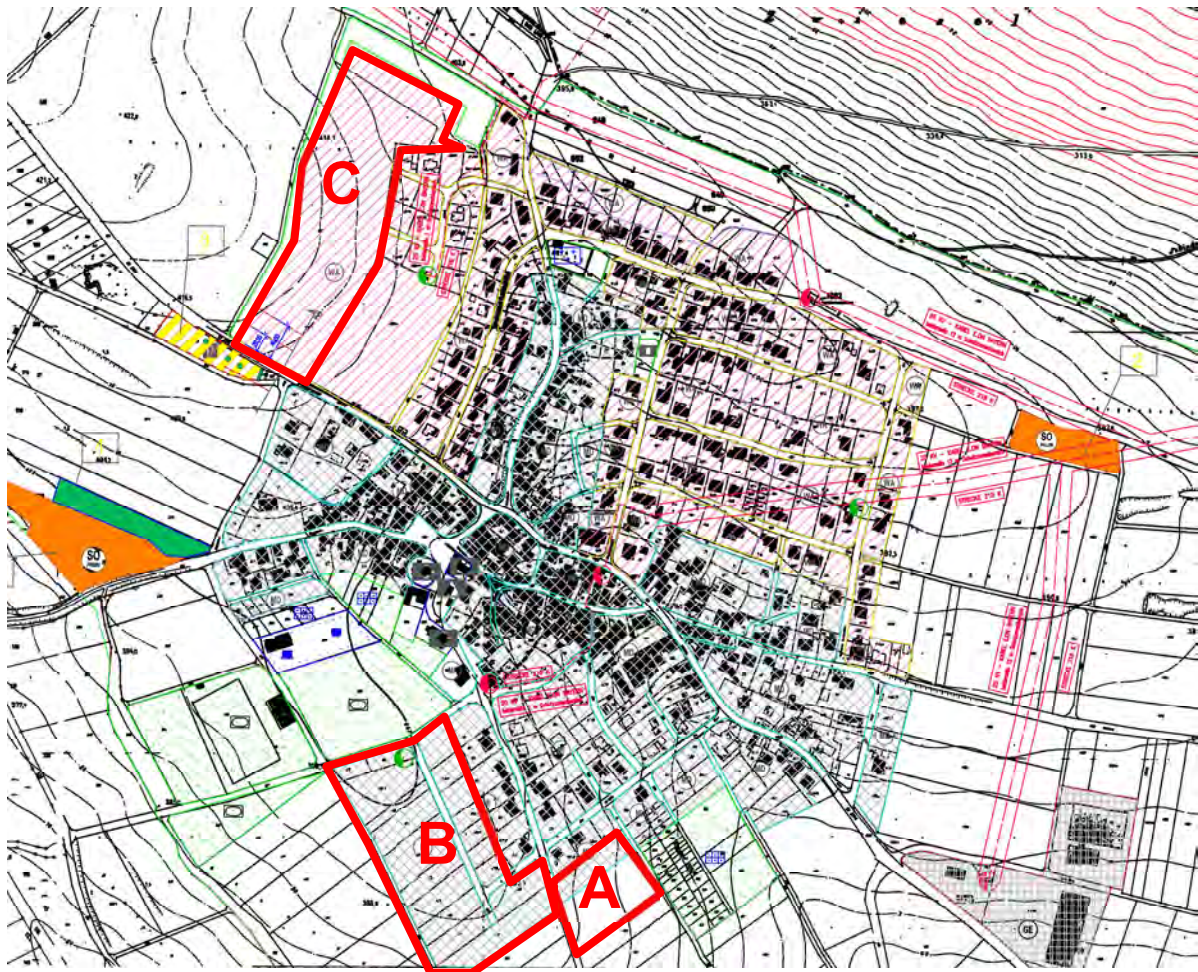
<p>1</p>	<p>Flächenpotenzial in den Geisegärten, nördlich der Feuerwehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - FNP-Darstellung als Dorfgebiet (MD) - ca. 2.000 m² - aktuell mehrere kleine Grundstücke, mehrere Eigentümer - neue Erschließung erforderlich - erfordert Erweiterung um südlich angrenzende 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 Siedungsgebiet direkte Anbindung an den bestehenden Siedlungsrand
Belange der Landwirtschaft	landwirtschaftliche Nutzung (Acker / Grünland / Streuobst) Bodenwertzahl 33-36	landwirtschaftliche Nutzung (Wiese / Weide /Koppel, Christ baumkultur, 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.