

# MARKT MÖMBRIS

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 9. ÄNDERUNG

#### ORTSTEIL STRÖTZBACH

Bereich des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz“

## BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

**BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER**  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Fassung: 01.06.2023  
Stand: Vorentwurf

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1. Anlass, Ziele und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>2. Plangebiet der Änderung</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Bestandssituation	
2.2 Verkehrliche Erschließung	
2.3 Ver- und Entsorgung	
<b>3. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan der Region Bayerischer Untermain	
3.2 Flächennutzungsplan	
<b>4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>7</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	
4.2 Fläche für den Gemeinbedarf	
4.3 Verkehrsflächen	
4.4 Grünflächen und Flächen für den Naturschutz	
<b>5. Umweltbericht</b>	<b>8</b>
<b>6. Förmlicher Verfahrensablauf</b>	<b>8</b>

## **VERFAHREN**

- I.** Der Marktgemeinderat fasst in der Sitzung am 17.02.2023 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz, 1. Änderung“.
- II.** Der Marktgemeinderat billigt in seiner Sitzung am 27.06.2023 den Vorentwurf i.d.F. vom 01.06.2023.

## **Anhänge**

- 1** Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Marktgemeinderates vom 07.02.2023
- 2** Beschlussauszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates vom 27.06.2023

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Auf dem Grundstück Flurnummer 15118, Gemarkung Mömbris, Zur Heiligenwiese 2, befindet sich die Kindertagesstätte „Hundertmorgenwald“. Im Jahre 2020 wurde diese in Containerbauweise als Provisorium erstellt. Die Lebenshilfe Aschaffenburg betreibt die Einrichtung als integrativen Kindergarten. Die Kindertagesstätte beinhaltet insgesamt 3 Kindergarten-/Krippengruppen. Mit dem Provisorium sollte dem akuten Mangel an Kinderbetreuungsplätzen im Markt Mömbris kurzfristig begegnet werden. Die weitere Planung sah den Umbau der gegenüberliegenden Halle des aufgelösten Turnvereins Strötzbach zum Kindergarten vor.

Mit Bescheid des Landratsamtes vom 16.12.2021 wurde die Betriebserlaubnis der Kindertagesstätte auf drei Jahre – bis zum 16.12.2024 – befristet. Eine Auflage und Bedingung der befristeten Baugenehmigung ist, dass nach dem Rückbau der Containeranlage das ursprüngliche Gelände wiederherzustellen und einzugrünen ist.

Gegenwärtig werden die Alternativen entweder Umwandlung und Ausbau der bestehenden Turnhalle (Rohbau) oder Neubau einer Kindertageseinrichtung geprüft.

Die von dem Vorhaben betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz“ mit Rechtskraft seit 09.09.1993.

Der Bebauungsplan setzt aktuell das Verfahrensgebiet im südlichen Teil – Bereich der bestehenden Turnhalle – als öffentliche Grünfläche mit baulichen Anlagen für den Gemeinbedarf „Sporthalle mit Nebenräumen“ und im nördlichen Teil als landwirtschaftliche Grünfläche fest.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der vorgenannten Planung zu schaffen, bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz“. Planziel der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) und einer öffentlichen Grünfläche, die anteilig dem Ausgleich dienen soll.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Areal im Süden als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ und im Norden als Grünfläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern.

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 17.02.2023 wurden die Beschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gefasst.

Planziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB) und Grünflächen (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

## 2. PLANGEBIET DER ÄNDERUNG

### 2.1 Lage und Bestandssituation

Das ca. 0,93 ha große Plangebiet liegt in östlicher Randlage des Ortsteils Strötzbach des Marktes Mömbris. Im südlichen Teil befindet sich die Turnhalle (Rohbau). Bei dem nördlichen Teil handelt es sich um eine mäßig artenreiche Wiese mit einer Weide im südöstlichen Randbereich. Das Gelände steigt nach Westen leicht an. Nördlich verläuft entlang der Grundstücksgrenze der von Ufergehölzen gesäumte Fleuchtersbach.

Das Gebiet schließt an ein Mischgebiet im Westen an. Nördlich und nordöstlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Östlich grenzt die Zufahrt (Schotterfläche) zu der bestehenden Kindertagesstätte an, die im nördlichen Abschnitt als Fuß- und Radweg aus-  
geschildert ist.

Innerhalb der östlich liegenden Grünfläche befindet sich der provisorische Kindergarten mit Freiflächen.



Blickrichtung von Norden



Blickrichtung von Süden

## 2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Womburgstraße über die Straße „Zur Heiligenwiese“.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung für die Baufläche mit Wasser, Strom und Telekommunikationsleitungen ist über das Herstellen der erforderlichen Anschlüsse an die bestehenden Leitungen zu gewährleisten.

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von zwei Stunden durch den Markt Mömbris zur Verfügung zu stellen.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Kanalisation. Das Niederschlagswasser soll wie bisher in den Vorfluter Kahl eingeleitet werden.

Die konkreten Vorgaben zur Ver- und Entsorgung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt.

## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)

In dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP vom 22.08.2013, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.05.2023 und am 01.06.2023 in Kraft getreten) ist der Markt Mömbris als Mittelzentrum festgelegt.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgendes Ziel (Z) mit Begründung (B):

#### 8.3 Bildung

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtung der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

*(B) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen tragen in besonderer Weise zur Chancengleichheit für die Menschen bei. Diese Einrichtungen und Angebote sind deshalb für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen von erheblicher Bedeutung und flächendeckend in zumutbarer Erreichbarkeit vorzuhalten. Insbesondere die demographische Entwicklung wird zu einer veränderten Nachfrage nach diesen Einrichtungen und Angeboten führen.*

*Dieser ist durch ein bedarfsgerechtes Vorhalten barrierefreier Einrichtungen in allen Teilräumen Rechnung zu tragen.*

Der Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) – Stand 25.08.2020 – bestätigt die Aussagen und Festlegungen im Landesentwicklungsprogramm mit den Grundsätzen (G) 01 und 02 zu Leitbild 1.4 „Daseinsvorsorge und demografischer Wandel“:

G 01 Die Erreichbarkeit und Tragfähigkeit von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sollen durch eine auch überörtlich abgestimmte Planung von Siedlungsflächen, Verkehrs- und Daseinsvorsorgeinfrastrukturen und eine Stärkung der Versorgungsfunktion der Grundzentren verbessert werden, um gleichwertige Lebensverhältnisse in der Region zu gewährleisten.



- G 02 In den ländlichen Teilräumen des Spessarts und Bayerischen Odenwalds kommt der Sicherung von bedarfsgerechten und gut erreichbaren Grund- und Mittelschulen, Hausärzten, Apotheken, Angeboten zur Kinderbetreuung und zur Pflege sowie einer möglichst fußläufig erreichbaren Nahversorgung besondere Bedeutung zu.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, wirksam seit 12.03.2015, einschließlich der nachfolgenden Änderungen stellt das südliche Plangebiet als *Verkehrsfläche* mit der Zweckbestimmung *Parkplatz* und das nördliche als *Grünfläche* dar. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (nach § 8 Abs. 3 BauGB), da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche nicht aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln lässt.

In der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Areal in eine *Fläche für den Gemeinbedarf* (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB) umgewidmet und im nördlichen Teil als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Ausgleichsfläche* dargestellt sowie die Darstellung der *Grünflächen* angepasst.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (unmaßstäblich)

## 4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Im südwestlichen Plangebiet wird der bisher als Teil der *Verkehrsfläche* dargestellte Bereich in das angrenzende *Mischgebiet* einbezogen. Somit entspricht die künftige Darstellung im Flächennutzungsplan der Baugebietsabgrenzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dorf- und Sportplatz“.

### 4.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird der Bereich um die bestehende Turnhalle als **Fläche für den Gemeinbedarf** (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB) mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dargestellt.

### 4.3 Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die zur Erschließung der Gemeinbedarfsfläche notwendigen Verkehrsflächen werden in die Änderung einbezogen.

### 4.4 Grünflächen und Flächen für den Naturschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 10 BauGB)

Der nördliche Planungsraum wird als Grünfläche dargestellt. Somit sind die Voraussetzungen für einen harmonischen Übergangsraum zwischen baulicher Nutzung und freier Landschaft geschaffen. Gleichzeitig entsteht als allgemeine Biotopschutzmaßnahme ein Puffer zum Gewässer Fleuchtersbach zur Sicherung des Fließgewässer-Ökosystems.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die voraussichtlich zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts führen. In der Planzeichnung ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, um den Vollzug der Eingriffsregelung städtebaulich vorzubereiten.

Im Bebauungsplan „Dorf- und Sportplatz, 1. Änderung“ wird das Ausgleichskonzept bestimmt.

Über den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hinaus werden weitere Grünflächen in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt, die bisher Teil der Verkehrsflächen waren:

- im Anschluss an das bestehende Mischgebiet
- östlich der bestehenden Turnhalle

## 5. UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Fachstellen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

## 6. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
<b>I. Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Marktgemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Dorf- und Sportplatz, 1. Änderung“.	07.02.2023
<b>II. Billigungsbeschluss und Anordnung des Verfahrens</b> Beschluss des Marktgemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung i.d.F. vom 01.06.2023 und zur Durchführung des Verfahrens.	27.06.2023
<b>III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.	31.07.2023 bis 01.09.2023

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

**BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER**  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

*Christine Richter*

.....  
Aschaffenburg, 01.06.2023

.....  
Markt Mömbris,