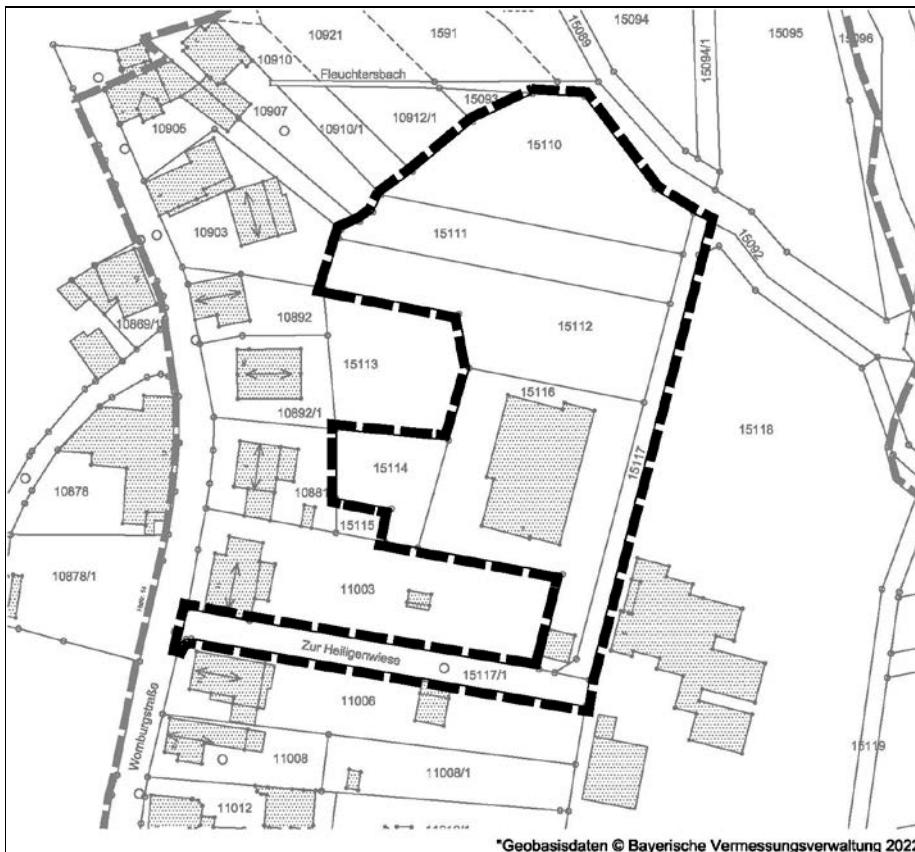


MARKT MÖMBRIS
ORTSTEIL STRÖTZBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN
DORF- UND SPORTPLATZ, 1. ÄNDERUNG
GEMEINBEDARFSFLÄCHE

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

Fassung: 31.10.2024
Stand: Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziele und Erfordernis der Bebauungsplanänderung	4
2. Plangebiet	5
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
2.2 Flächennutzung und örtliche Situation	
3. Übergeordnete Planungen	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan der Region Bayerischer Untermain	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan	
4. Festsetzungen zur Bebaubarkeit	11
4.1 Art der baulichen Nutzung, Fläche für den Gemeinbedarf	
4.2 Maß der baulichen Nutzung	
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
5. Verkehrsflächen	11
6. Ver- und Entsorgung	12
7. Natur und Umwelt	12
7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
7.1.1 Artenschutz	
7.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
7.1.3 Außenbeleuchtung	
7.1.4 Regenwasserbewirtschaftung	
7.1.5 Freiflächengestaltungsplan	
7.2 Grünflächen	
7.3 Pflanzgebote und Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen	
7.4 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen	
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
8.1 Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Gartenflächen	
8.2 Solaranlagen	
9. Nachrichtliche Übernahmen	16
10. Hinweise	17
11. Flächenbilanz	18
12. Umweltbericht	18
1. Einleitung	
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation	
4. Alternative Planungsmöglichkeiten	
5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen	
6. Zusätzliche Angaben	
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	
8. Quellen	
13. Förmlicher Verfahrensablauf	25

VERFAHREN

- I. Der Marktgemeinderat fasst in der Sitzung am 07.02.2023 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz“.
- II. Der Marktgemeinderat billigt in seiner Sitzung am 27.06.2023 den Vorentwurf i.d.F. vom 01.06.2023.
- III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

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

Anlagen

- 1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Büro Trölenberg + Vogt, Aschaffenburg, 29.02.2024
- 2 Hochwasserabflussnachweis für den „Fleuchtersbach“ im OT Strötzbach, Ing.-Büro Jung, 28.10.2024

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

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 07.02.2023 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.

In der Marktgemeinderatssitzung am 27.06.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des Geltungsbereiches angepasst. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Nummern 15110, 15111, 15112, 15114, 15116, 15117/1 (Straße „Zur Heiligenwiese“) und 15117 (Teilfläche, Zufahrt/Fuß- und Radweg) der Gemarkung Mömbris.

2. PLANGEBIET

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt östlich des Bebauungsrandes des Ortsteils Strötzbach entlang der Womburgstraße. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Mömbris: Flurnummern 15110, 15111, 15112, 15114, 15116, 15117/1 "Straße Zur Heiligenwiese" und 15117 (Teilfläche).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 6.635 m².

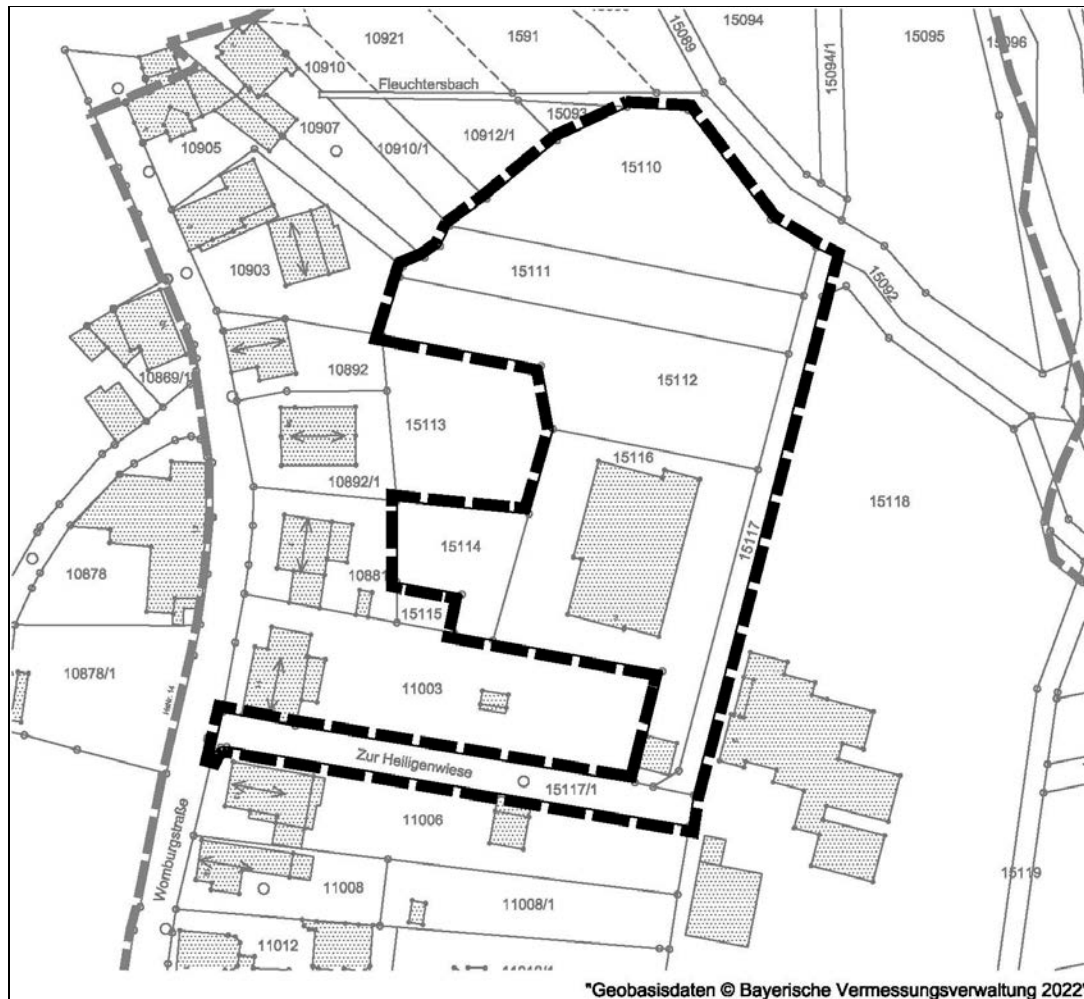


Abb. 1

Geltungsbereich (unmaßstäblich)

2.2 Flächennutzung und örtliche Situation

Im südlichen Plangebiet befindet sich die Turnhalle (Rohbau). Bei dem nördlichen Teil handelt es sich um eine mäßig artenreiche Wiese mit einer mehrstämmigen Weide im östlichen 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 ausgeschildert ist.

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

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



Blick Richtung Süden auf bestehende Turnhalle



Blick Richtung Norden – links mehrstämmige Weide

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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

Der Markt Mömbris ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) als Mittelzentrum festgelegt.

Mömbris liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) im Verdichtungsraum Aschaffenburg.

Für das Plangebiet sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) für die **räumliche Entwicklung und Ordnung** nach dem Landesentwicklungsprogramm zu benennen:

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (1.1. LEP)

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidliche Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Klimawandel (1.3 LEP)

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärstoffen, Erhaltung der Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgendes Ziel (Z) mit Begründung (B) zur **sozialen und kulturellen Infrastruktur**:

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 dem Grundsatz (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.

Als Mittelzentrum mit zentralörtlicher Funktion trägt die Gemeinde mit der Errichtung einer Kindertagesstätte den übergeordneten Vorgaben Rechnung.
Zum Klimaschutz und zum Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels zur Starkregenvorsorge und zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung beitragen.

Als umweltrelevante Grundsätze werden im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan genannt:

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft (7.1.1 LEP)

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem (7.1.6 LEP)

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich (4.1.3.1 RP)

(07) Bei Siedlungsvorhaben im Naturpark außerhalb der Schutzzone soll auf das Landschaftsbild besonders Rücksicht genommen werden.

(08) Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden.

(09) Siedlungsrandbereich sollen an die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen angebunden werden.

Hochwasserschutz (7.2.5 LEP)

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit wie möglich verringert werden.

Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- die Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie
- bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt

werden.

Die umweltrelevanten Vorgaben werden durch Festsetzungen zu Pflanzgeboten, zur Erhaltung von Gehölzen, zu Biotopschutzmaßnahmen und zum Artenschutz sowie durch Hinweise zu Hochwasserschutzmaßnahmen für ein HQ₁₀₀ – Ereignis im Abflussbereich des Fleuchtersbaches beachtet.

Insgesamt entspricht die Planung den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

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.



Bestand



Planung

Abb. 2 und 3 Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan, Pläne unmaßstäblich

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der seit 09.09.1993 rechtsgültige Bebauungsplan „Dorf- und Sportplatz“. Er setzt das Grundstück im südlichen Teil als „Öffentliche Grünfläche“ mit Anlagen für den Gemeinbedarf – Sporthalle mit Nebenräumen – und Parkplatzflächen fest. Zulässig ist ein Vollgeschoss mit einer maximalen Wandhöhe über natürlichem Gelände von 5,50 m für das Hauptgebäude und 4,00 m für Nebenräume. Die Dachneigung für das Hauptgebäude ist mit 25° bis 30° bei Ausbildung eines Satteldaches festgelegt. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist „Landwirtschaftliche Grünfläche“ festgesetzt.

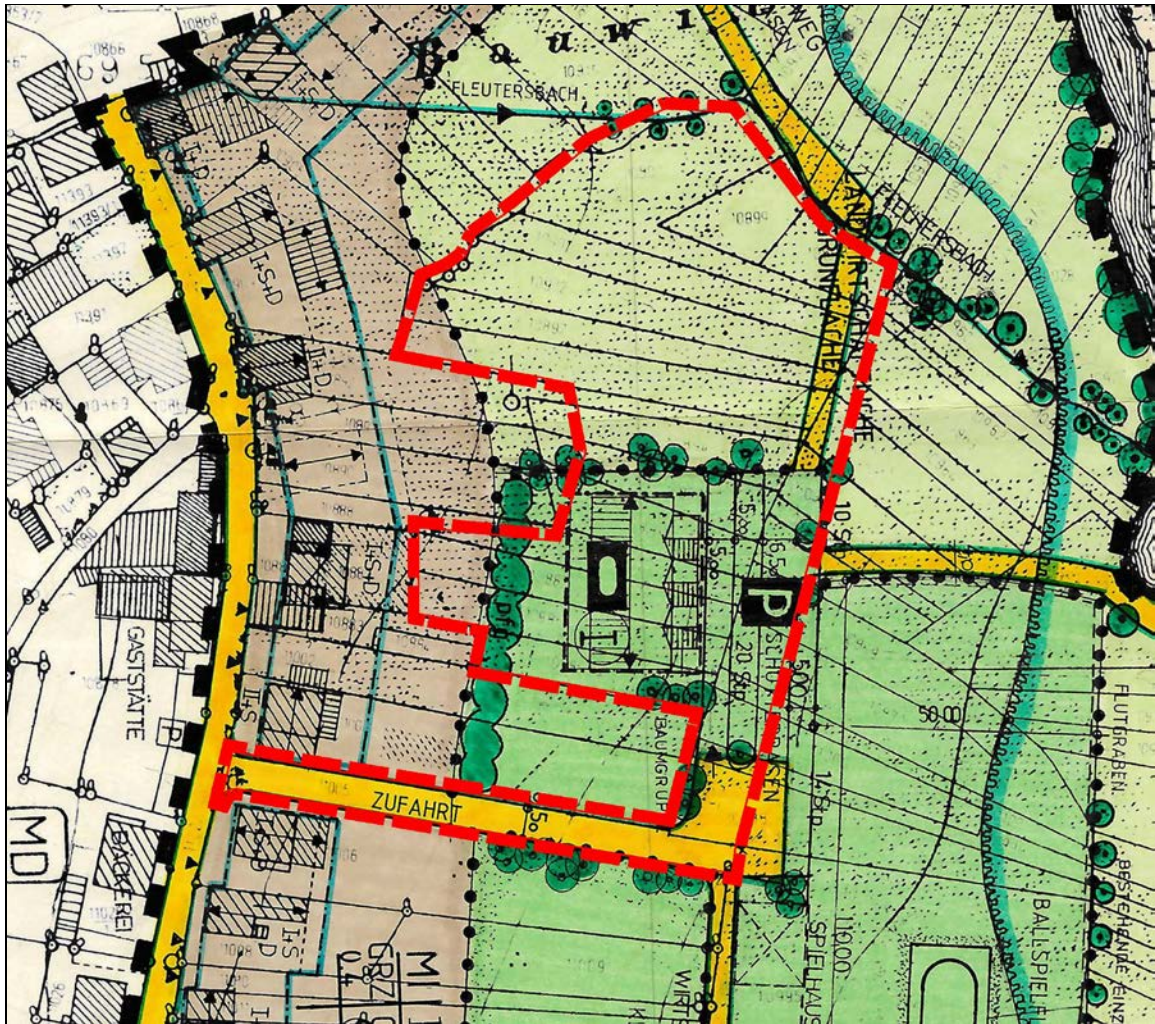


Abb. 4 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan (unmaßstäblich) mit Geltungsbereich der Änderung

Die bisher geltenden Festsetzungen treten mit der nach § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz, 1. Änderung“ außer Kraft.

4. FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für das Änderungsgebiet – Grundstücke Flurnummern 15110 (Teilfläche), 15111, 15112, 15114 und 15116 erfolgt die Festsetzung „**Flächen für den Gemeinbedarf**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche umfasst die Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung von Kindern, die neu zu gestaltenden Außenspielflächen sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

Vorgesehen ist die Unterbringung von mindestens vier Kindergarten-/Kinderkrippengruppen. In das Gebäude soll auch ein Vereins-/Proberaum für den Musikverein Strötzbach integriert werden.

Negative Auswirkungen für die vorhandene benachbarte Wohnbebauung können für die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgeschlossen werden, da sie als Einrichtung für soziale Zwecke auch in einem Mischgebiet – angrenzend – regelzulässig ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei Gemeinbedarfsflächen bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Um den Belangen des Einfügens Rechnung zu tragen, wird die Wandhöhe auf maximal 8,50 m über natürlichem Gelände begrenzt. Die getroffene Höhenfestsetzung berücksichtigt sowohl die Möglichkeit, das Bestandsgebäude aufzustocken als auch einen zweigeschossigen Neubau.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich die Bebauung in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen definiert. Das Baufeld lässt den Spielraum für eine Erweiterung des Bestandsgebäudes und zugleich die Option für einen Neubau.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt erfolgt von der Womburgstraße über die Straße „Zur Heiligenwiese“, die bis zur Feuerwehrezufahrt an der bestehenden Kindertagesstätte asphaltiert ist. Die Weiterführung – bisher geschotterte Trasse – wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6. 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.

Trink- und Löschwasserversorgung

Anhand des vorhandenen Bauvorhabens muss nach Ermittlung des künftig benötigten Wasserbedarfs geprüft werden, ob die Dimensionierung des bestehenden Wasserhausanschlusses ausreichend bemessen ist. Über das öffentliche Trinkwasser ist im Bereich des geplanten Vorhabens eine Löschwassermenge von 48 m³/h (800 l/min) über die Dauer von zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar möglich.

Versorgungsunternehmen: Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe, Alzenau-Hörstein.

Abwasser

Schmutzwasser

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.

Niederschlagswasser

Gering verschmutztes Niederschlagswasser soll, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, vorrangig flächenhaft auf dem Grundstück versickert werden. Ist im Plangebiet keine ausreichende Untergrunddurchlässigkeit gegeben, soll das Niederschlagswasser – wie bisher – in die Kahl eingeleitet werden. Zudem ist das Niederschlagswasser in einer Zisterne mit einem Mindestvolumen von 10 m³ zu sammeln und zur Freiflächenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Das Entwässerungskonzept wird auf der Grundlage des konkreten Bauvorhabens erstellt, um ggf. erforderliche bauliche und technische Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung wie Versickerungsfläche, Rückhaltegräben etc. festzulegen.

7. NATUR UND UMWELT

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

7.1.1 Artenschutz

Am 20.04.2023 erfolgte eine Begehung des Plangebietes mit dem Kreisbaumeister Herrn Sauer und Herrn Klössner von der Unteren Naturschutzbehörde. Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen wurde bestimmt, dass eine artenschutzrechtliche Beurteilung nicht erforderlich ist.

Die vorhandenen Ufergehölze am nördlich verlaufenden Fleuchtersbach liegen außerhalb der Baufläche. Somit bleiben die Gehölze als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Vögel und Fledermäuse erhalten.

Aufgrund fehlender Kleinstrukturen, wie strukturell geeignete Sonnenplätze, Totholz- und Steinhäufen, wird eine unmittelbare Betroffenheit von Reptilien (spez. Zauneidechse) und Amphibien ausgeschlossen. Ein Eingriff in den Fleuchtersbach und dessen Uferbereich erfolgt nicht. Als allgemeine Biotopschutzmaßnahme wird ein Pufferstreifen von mindestens 10,00 m bis 20,00 m zum Gewässer zur Sicherung des Fließgewässer-Ökosystems festgelegt.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird auf die Einhaltung der gesetzlich zulässigen Rodungs- und Rückschnittszeiten zwischen dem 1.10 und 28.2. nach § 39 BNatSchG verwiesen. Vorab sind die Gehölze durch einen Fachgutachter zu kontrollieren.

Für Gebäudeabbrüche gilt, dass die Gebäude vor ihrem Abbruch durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Fledermäusen oder Gebäudebrütern und ihren Lebensstätten hin zu prüfen sind.

Im Falle gesetzlich geschützter Lebensstätten erfolgt die weitere Vorgehensweise nach Vorgabe des Gutachters und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

7.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch das Vorhaben werden bereichsweise unversiegelte Flächen beansprucht. Insofern handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 BNatSchG. Außerdem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und nach § 1a Abs. 3 BauGB ggf. erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Als Eingriffsbereich wird die Gemeinbedarfsfläche definiert, die im Norden über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1993 hinausgeht und in die (landwirtschaftliche) Grünfläche zwischen Turnhalle und Fleuchtersbach eingreift. Die Eingriffsfläche hat eine Größe von 2.473 m². Die verbleibende Wiesenfläche bis zum Fleuchtersbach wird als Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Sie hat eine Größe von 941 m².

Auf dieser Fläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Extensivierung der Wiesennutzung (spätere, max. 2 x jährliche Mahd) zur Förderung einer möglichst artenreichen Vegetationsstruktur
- Anpflanzung von standortgerechten Auegehölzen entlang des Fleuchtersbachs zur Ergänzung des Ufersaums
- Anpflanzung eines Gehölzstreifens aus heimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Gemeinbedarfsfläche zur landwirtschaftlichen Eingliederung des Baukörpers.

Bei der Bilanzierung wurde berücksichtigt, dass im Bereich der Fl.Nr. 15112 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Krummwiese-Reichertsfeld“ (Strötzbach) eine Teilfläche von 400 m² zum Ausgleich eingesetzt wurde.

Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf aus dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes und dem Ersatz für die frühere Ökokontofläche wird als externe Ausgleichsmaßnahme die Entsiegelung der Wegfläche auf Fl.Nr. 1277, Gemarkung Schimborn, herangezogen. Im Zuge der Erneuerung des Bahnübergangs „Mühlweg - Flederichsmühle“ wurde eine Wegentsiegelung durchgeführt, aus der ein Überschuss verblieben ist, der dem Ökokonto gutgeschrieben wurde.

7.1.3 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung ist eine fledermaus- und insektenschonende Beleuchtung im Sinne des § 41a Abs. 1 BNatSchG vorzusehen. Diese beinhaltet warmweißes Licht bzw. eine Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin, nach unten gerichtete Beleuchtung und somit die Vermeidung von Streulicht und weiterer Lichtverschmutzung.

7.1.4 Regenwasserbewirtschaftung

Boden- und Grundwasserschutz

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fugenanteil etc.) ist auf ein Mindestmaß zu be-

schränken. Daher wird festgesetzt, dass bei gering beanspruchten Verkehrsflächen oder sonstigen nicht belasteten Flächen (Stellplätze ohne häufigen Fahrzeugwechsel) für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten versickerungsfähige Materialien (Abflussbeiwert < 0,7) zu verwenden sind, wie z.B. Pflasterung mit mindestens 30% Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Die Versickerung von Niederschlagswasser kann als Beitrag zur Grundwasserneubildung dienen und trägt zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses bei einem Starkregen bei.

Zisternen

Neben der Versickerung sind Anlagen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser ein wichtiger Bestandteil der Regenwasserbewirtschaftung. Daher wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser in einer Zisterne mit mindestens 10 m³ Volumen zu sammeln und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung zu verwenden ist. Der Überlauf der Zisterne sollte möglichst versickert werden. Sofern eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse oder Topografie nicht möglich ist, kann der Überlauf an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

7.1.5 Freiflächengestaltung und Freiflächengestaltungsplan

Die nicht mit dem Gebäude oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksteile sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Einbindung eines jeden Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist wichtig. Freiflächen tragen zur Verbesserung des (Klein)Klimas und der Luft bei, sichern einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und stellen einen wirksamen Filter zum Schutz des Bodens dar. Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes soll diese Ziele gewährleisten.

In einem Freiflächengestaltungsplan im M 1:100 ist u.a. darzustellen: Vegetationsbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, Pflanzplan mit Angaben der Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität inkl. Kostenschätzung, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Stellplätze, Standort Müll- und Wertstoffbehälter, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze. Die Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen.

Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzungen kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.

7.2 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Wiesenfläche zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Fleuchtersbach wird als Ausgleichsfläche (öffentliche Grünfläche) ausgewiesen. Es handelt sich um mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen:

- Extensivierung der Wiesennutzung zur Entwicklung einer möglichst artenreichen Vegetationsstruktur
- Anpflanzung von standortgerechten Auegehölzen am Fleuchtersbach zur Ergänzung des Ufersaums
- Anpflanzung eines Gehölzstreifens aus heimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Gemeinbedarfsfläche.

Durch diese Maßnahmen ist ein harmonischer Übergang zwischen bebautem Bereich und freier Landschaft sowie der notwendige Abstand zum Gewässer Fleuchtersbach sichergestellt.

7.3 Pflanzgebote und Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen und Erhaltung von Gehölzen

Die Ufergehölze – Erlen und Weiden – am Fleuchtersbach sind zu erhalten.

Die Gemeinbedarfsfläche ist nach Norden mit heimischen Bäumen und Sträuchern zur landschaftlichen Einbindung des Baukörpers einzugrünen. Zulässig ist hier nur gebiets-eigenes Pflanzenmaterial. Der Bebauungsplan enthält Pflanzenauswahllisten für Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen. Aus Gründen der Klimaerwärmung werden klimaresilien-te Baumarten aufgenommen.

Dachbegrünung

Dachbegrünungen bilden einen kleinen, aber durchaus wichtigen Beitrag zur Verbesse-rung der Umwelt. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer ohne Photovoltaikanlagen zu begrünen sind. So kann ein Teil des Niederschlagswassers durch gezielte Retention auf dem Dach gespeichert und nicht oder erst zeitverzögert zum Abfluss gebracht sowie der Anteil der Verdunstung erhöht werden.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Die zunehmenden Starkregenereignisse, die massivste Schäden hinterlassen, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Um Schäden durch Starkregen zu minimieren, werden folgende Maßnahmen zur Risiko-reduktion als Basisvorsorge festgesetzt:

- Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. aktive Rückstau-sicherungen nach DIN 12056-4 (Hebeanlagen) oder unter bestimmten Voraus-setzungen passive Rückstausicherungen nach DIN 13564 (Rückstauverschlüsse).

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

8.1 Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Gartenflächen

Grünflächen leisten einen wichtigen gestalterischen Beitrag für ein aufgelockertes und durchgrüntes Siedlungsbild in Verbindung mit ökologischen und klimatischen Vorzügen. Daher wird festgesetzt, dass das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen abseits von zulässigen Wegen, Traufbereichen, Fahrspuren oder Stellplätzen sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Folien oder Kunstrasen nicht zulässig sind.

8.2 Solaranlagen

Die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind in die Bauleitplanung zu integrieren. Es wird festgesetzt, dass – in Anlehnung an Art. 44a BayBO – auf mindestens einem Drittel der geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben sind.

Die Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Überschwemmungsgebiete

Kahl

Östlich des Plangebietes verläuft die Kahl (Gewässer 2. Ordnung)

Die Darstellungen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets für das 100-jährliche Hochwasserereignis (HQ₁₀₀, Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 22.06.2007) sowie der Hochwassergefahrenfläche für HQ₁₀₀ zeigen, dass das Plangebiet nicht durch Hochwasser von der Kahl beeinflusst wird.

Fleuchtersbach

Am nördlichen Rand des Plangebiets fließt der Fleuchtersbach (Gewässer 3. Ordnung). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur gegenständlichen Bebauungsplanänderung wurde ein Hochwasserabflussnachweis für den „Fleuchtersbach“ zur Ermittlung der Überschwemmungsgrenzen für HQ₁₀₀ erstellt. Das Ergebnis der Berechnungen zeigt, dass im Rahmen eines HQ₁₀₀ (4,05 m³/s) für die geplante Maßnahme aufgrund der verhältnismäßig geringen Wassertiefen keine erhebliche Gefahr entsteht. Aufgrund dessen und des geringen Einflusses auf das Abflussgeschehen kann das Gebäude für die Kindertagesstätte auf den betreffenden Flurstücken (15110, 15111, 15112, Gem. Mömbris) errichtet werden. Als Schutzmaßnahmen wird eine Hochwasserschutzmauer oder –wall am nordwestlichen Rand des Bebauungsplangebietes und/oder Maßnahmen zum Objektschutz als Bauvorsorge empfohlen.

Im Anbetracht der leicht abschüssigen Grundstücks- und Geländeverhältnisse sowie des grundsätzlich damit verbundenen Risikos von wild abfließendem Hangwasser, das im Rahmen der vorliegenden Berechnungen nicht im Detail betrachtet wurde, wird von Seiten des Entwurfsverfassers empfohlen, die Erdgeschosshöhe des geplanten Bauvorhabens nicht niveaugleich zum Gelände, sondern an Pegelpunkt 5 (162,64 m ü.NN, nördliche Baugrenze) orientierend unter Einhaltung eines Freibords von 50 cm höher zu planen, um einen ausreichenden Schutz im Sinne des Vorsorgegedankens gegenüber Hochwasser zu berücksichtigen.

10. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält ergänzende textliche Hinweise und Empfehlungen. Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder andere gesetzliche Regelungen heranzuziehen sind. Eine Beachtung der Hinweise im Plangebiet ist dennoch geboten.

- **Bodenfunde und Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG, Meldepflicht und Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern) hingewiesen.

- **Altlasten und Bodenschutz**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes liegt derzeit kein Hinweis bzw. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderung vor.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

- **Bodenaushub**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß Din 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberboden) tiefgründig zu lockern.

- **Niederschlagswasserbeseitigung**

Leitgedanke der Regenwasserbewirtschaftung ist ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll, sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen, vorrangig flächenhaft auf dem Grundstück versickert werden. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ggf. ist auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

- Gegen **Oberflächenwasser, Schicht- und Hangdruckwasser** sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.

- **Fremdwasser**

Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.

- **Grünfläche nach rechtskräftigem Bebauungsplan**

Es wird auf die angrenzenden öffentlichen Grünflächen hingewiesen. Innerhalb dieser Grünflächen liegen Flächen und Anlagen für den Gemeinbedarf wie Sportplatz, Dorfplatz und Spielplatz.

11. FLÄCHENBILANZ

Nutzung	Fläche
Fläche für den Gemeinbedarf	4.568 m ²
Grünfläche – Ausgleichsfläche	941 m ²
Verkehrsfläche	<u>1.126 m²</u>
Geltungsbereich gesamt	6.635 m²

12. UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Markt Mömbris hat am 07.02.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dorf- und Sportplatz, 1. Änderung“ gefasst. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Ausweisung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB) geschaffen. Die Gemeinde beabsichtigt den Umbau und Ausbau der bestehenden Turnhalle (Rohbau) oder den Neubau einer Kindertageseinrichtung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Fläche von 0,66 ha auf. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind die Errichtung und der Betrieb einer Kindertagesstätte und eines Vereins-/Proberaumes zulässig.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten wird das Plangebiet in die Landschaft eingebunden. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich ausgewiesen und verbindlich zugeordnet.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Neben der Fläche für den Gemeinbedarf werden weitere Grünflächen dargestellt, die bisher Teil von Verkehrsflächen waren. Es betrifft Flächen südlich und östlich der bestehenden Turnhalle.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Hochwasserabflussnachweis für den „Flechtersbach“ zur Ermittlung der Überschwemmungsgrenzen für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) erstellt.

Die weiteren Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes sowie der 9. Flächennutzungsplanänderung sind den jeweiligen Begründungen zu entnehmen.

1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachplanungen

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze und die Boden- und Wasserschutz-Gesetzgebung berücksichtigt.

Im aktuellen **Flächennutzungsplan** des Markt Mömbris ist das südliche Plangebiet als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz und das nördlich als Grünfläche dargestellt. Um auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan gleichzeitig geändert.

Das Gebiet liegt im Naturpark „Spessart“ (NP-00015), aber außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Spessart“.

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der **Kahl** (Gewässer II. Ordnung) sowie der ermittelten Hochwassergefahrenfläche für HQ₁₀₀ (2019). Nördlich angrenzend verläuft der **Fleuchtersbach** (Gewässer III. Ordnung). Zur Beurteilung der Betroffenheit der geplanten Kindertagesstätte von einem HQ₁₀₀-Ereignis wurde ein Hochwasserabflussnachweis erstellt (Ing.-Büro Jung, Kleinostheim, Oktober 2024).

Die nach Vermeidungsmaßnahmen dennoch zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden mit Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen – Prognose bei Durchführung der Planung

2.1.1 Schutzgüter Boden und Fläche

Bestand

Naturräumlich gesehen befindet sich das Plangebiet im Bereich Südwestliches Mittelgebirge / Stufenland, Haupteinheit Odenwald, Spessart und Südrhön, Untereinheit Vorderer Spessart. Der Boden besteht fast ausschließlich aus Braunerde als skelettführendem (Kyro-)Lehm (Glimmerschiefer, Gneis, Lösslehm).

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Im Geltungsbereich werden überwiegend Wiesenflächen sowie Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen (Erdwall) beansprucht.

Auswirkungen

Baubedingt wird Boden umgelagert und verdichtet. Anlagebedingt kommt es zur Versiegelung und Überbauung. Damit geht Lebensraum für Flora und Fauna verloren und Bodenfunktionen werden beeinträchtigt. Stoffeinträge sind dem heutigen Stand der Technik nach zu vermeiden.

Insgesamt sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. Sofern vorhandene Grünflächen befestigt oder überbaut werden, ergeben sich Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Wasser sowie Pflanzen und Tiere.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet befindet sich ca. 120 m entfernt von der Kahl und außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bzw. der ermittelten Hochwassergefahrenfläche für HQ₁₀₀.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Fleuchtersbach.

Durch die bestehende Bebauung und Bodenveränderungen ist das Schutzgut Wasser teilweise vorbelastet.

Auswirkungen

Die Hochwasserabflussberechnung (Hochwasserabflussnachweis; Ing.-Büro Jung; Oktober 2024) zeigt, dass die geplante Maßnahme von einem HQ₁₀₀-Ereignis nicht stark betroffen ist und die Bebauung der Fläche unter Berücksichtigung von Hochwasserschutzmaßnahmen möglich ist.

Mit der Erstellung des Neubaus und dessen Erschließung werden Flächen versiegelt. Durch die neu versiegelten Flächen reduzieren sich die Versickerungsmöglichkeiten. Es ist von einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Minderung der Grundwasserneubildung auszugehen.

Durch Minimierung der Versiegelung und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge werden die Beeinträchtigungen reduziert.

Das anfallende Niederschlagswasser soll, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert bzw. in die Kahl eingeleitet und teilweise in einer Zisterne gesammelt werden.

Aufgrund der Bestandssituation sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Bestand

Auf den Flächen im Geltungsbereich finden sich mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland, Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen und Brachen mit artenarmen Ruderal- und Staudenflächen sowie eine mehrstämmige Weide. Die Bedeutung des Schutzgutes ist insgesamt als mäßig einzustufen.

Auswirkungen

Aufgrund fehlender Kleinstrukturen, wie strukturell geeignete Sonnenplätze, Totholz- und Steinhäufen, wird eine unmittelbare Betroffenheit von Zauneidechsen und Amphibien ausgeschlossen.

Die Ufergehölze am Fleuchtersbach bleiben als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Vögel und Fledermäuse erhalten. Als allgemeine Biotopschutzmaßnahme wird ein 10 bis 20 m breiter Grünstreifen (Ausgleichsfläche) zum Gewässer hin zur Sicherung des Fließgewässer-Ökosystems festgelegt.

Durch die Vorabkontrolle der Gehölze und des Gebäudes können mögliche Beeinträchtigungen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

2.1.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene einschließlich Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaregion Mainregion, die dem gemäßigten ozeanischen Typ zugerechnet wird, mit einer mittleren Jahrestemperatur von ca. 8 – 9° C.

Die bestehenden Gebäude stellen bereits eine Barriere für Frisch- und Kaltluftströme dar. Das Gebiet hat daher nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Lufthygiene.

Auswirkungen

Mit einer Abnahme der Luftqualität durch die Planung ist nicht zu rechnen. Da eine angemessene Eingrünung erfolgt, wirkt sich dies positiv auf die klimatische und lufthygienische Situation aus. Luftqualitätsverluste sind durch den Einsatz moderner emissionsarmer Heizsysteme nicht zu erwarten.

Zudem ist für die Außenbeleuchtung fledermaus- und insektenschonende Beleuchtung einzusetzen.

2.1.5 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, grenzt aber an die bestehende Bebauung an. Teilweise befinden sich Grünflächen um das Plangebiet.

Das Landschaftsbild im Gebiet ist aktuell durch die bestehende Turnhalle (Rohbau) beeinträchtigt.

Insgesamt besteht eine geringe bis mäßige Bedeutung des Schutzguts.

Auswirkungen

Durch den Aus-/Umbau des Baubestandes bzw. einen Neubau wird sich das Landschafts- und Ortsbild insgesamt verbessern. Durch Eingrünungsmaßnahmen wird die landschaftliche Einbindung hergestellt.

2.1.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bestand

Im Plangebiet befindet sich bereits eine Kindertagesstätte. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Verlagerung der Einrichtung.

Das Gebiet selbst hat keine Bedeutung als Erholungsraum. Jedoch wird der angrenzende Bereich als Erholungsraum genutzt.

Die Bedeutung des Schutzguts Mensch ist insgesamt als mittel einzustufen.

Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist während der temporären Baumaßnahmen mit Lärmimmissionen zu rechnen, die als gering einzustufen sind.

Mit der Bebauung bzw. Umnutzung der Turnhalle verschlechtert sich die Erholungseignung nicht.

2.1.7 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu keiner negativen Veränderung der Emissionen kommen, die auf die zu schützenden Wohnnutzungen einwirken.

Mit umweltschädigenden Abfällen ist aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu rechnen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt durch Einleitung in die Bestandskanalisation.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll, sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen, vorrangig auf dem Grundstück versickert oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in die Kahl eingeleitet werden. Zudem ist das Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und zur Freiflächenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Boden-, Bau- und Kulturdenkmale sind nicht betroffen.
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2.1.9 Natura 2000-Schutzgebiete

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete und EU-Schutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes wurden, soweit vorhanden, bereits bei den einzelnen Schutzgütern benannt. Diese sind aufgrund der geringen Eingriffsschwere überwiegend vernachlässigbar. Insofern bedarf es keiner genaueren Betrachtung.

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee BauGB sind die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen zu bewerten. Solche Risiken sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Weiterhin sind gemäß BauGB (Anlage 1 Nr. 2b Buchstabe ff) die möglichen erheblichen Auswirkungen infolge der „Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“ zu beschreiben. Eine solche Wirkung ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen wie bisher genutzt würden. Die bestehende ungenutzte Turnhalle würde als Bauruine zurückbleiben.

Die Bodenfunktionen würden nicht zusätzlich beeinträchtigt.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation

3.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Fläche und Boden

- Standortwahl von durch Bebauung teilweise vorbelasteter Fläche
- Zum Erhalt der Bodenfunktionen ist der Versiegelungsgrad zu minimieren

Schutzgut Wasser

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
- Getrennte Abwasserbeseitigung, naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
- Dachbegrünung
- Hochwasserschutzmaßnahmen für HQ₁₀₀ durch Fleuchtersbach

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Gehölbeseitigungen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar
- Rodungen und Gebäudeabbruch erst nach vorheriger Kontrolle
- Fledermaus- und insektenschonende Beleuchtung

Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung des geplanten bzw. bestehenden Baukörpers
- Gärtnerische Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen
- Begrenzung der Gebäudehöhe

Schutzgut Mensch

- Grünordnerische Festsetzungen zur Grün- und Freiraumgestaltung und zur landschaftlichen Einbindung

3.2 Kompensation

Der nach der erforderlichen Bewertung für den Eingriff und Berücksichtigung der bereits innerhalb des Geltungsbereiches bestimmten Ausgleichsfläche – Bebauungsplan „Krummwiese-Reichertsfeld“ (Strötzbach) – ermittelte Ausgleichsbedarf wird innerhalb und außerhalb des Plangebiets kompensiert.

Als interne Ausgleichsfläche wird die Wiesenfläche zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Fleuchtersbach bestimmt. Hier sollen Maßnahmen zur Extensivierung der Wiesenutzung zur Förderung einer möglichst artenreichen Vegetationsstruktur, die Anpflanzung von standortgerechten Auegehölzen entlang des Fleuchtersbaches und die Anpflanzung eines Gehölzstreifens entlang der Gemeinbedarfsfläche durchgeführt werden.

Als externe Ausgleichsfläche wird die Entsiegelung der Wegfläche auf Fl.Nr. 1277, Gemarkung Schimborn, herangezogen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für den Bebauungsplan wird eine Fläche herangezogen, die im Zusammenhang mit einer bestehenden Kindertageseinrichtung (Provisorium) und einem Bestandsgebäude (Turnhalle) gesehen wird. Die Erschließung wird über eine bestehende Straße sichergestellt. Damit ergeben sich keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind die Auswirkungen gemeint, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine solche besondere Anfälligkeit des Vorhabens.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen sowie Auswertung vorhandener Unterlagen vorgenommen. Die Datenlage ist ausreichend. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind somit keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen“, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Mögliche Überwachungsmaßnahmen beziehen sich daher in erster Linie auf die Überprüfung der Einhaltung und Umsetzung der planerischen und textlichen Festsetzungen, insbesondere der Erbringung der Ausgleichsmaßnahmen und geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz, 1. Änderung“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Kindertagesstätte zu schaffen.

Die Auswirkungen der mit dieser Bebauungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen umfassen hauptsächlich die Eingrünung mit heimischen Gehölzen, die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das zwingend erforderliche Maß und Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Für die verbleibenden Beeinträchtigungen werden Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgewiesen, so dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

8. Quellen

Gesetze und Richtlinien

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 03.11.2017, letzte Änderung vom 20.12.2023
- Bayerische Bauordnung i.d.F. vom 14.08.2007, letzte Änderung vom 24.07.2023
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29.07.2009, letzte Änderung vom 08.12.2022
- Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.f. vom 23.02.2011, letzte Änderung vom 23.12.2022
- Bundesartenschutzverordnung i.d.F. vom 16.02.2005, letzte Änderung vom 21.01.2013
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 18.03.2021, letzte Änderung vom 22.03.2023
- Bundesbodenschutzgesetz i.d.F. vom 17.03.1998, letzte Änderung vom 25.02.2021

Literatur

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Leitfaden Fassung 2021 (StMLU)

Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013, Stand 01.06.2023

Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain

Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1), in Kraft getreten: 25.08.2020

Markt Mömbris

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (wirksam seit 12.03.2015),
Planersteller: arc grün / landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

13. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz“.	07.02.2023
II. Billigungsbeschluss und Anordnung des Verfahrens Beschluss des Marktgemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes i.d.F. vom 01.06.2023 und zur Durchführung des Verfahrens.	27.06.2023
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	31.07.2023 bis 01.09.2023
IV. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Behandlung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	26.11.2024

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

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 01.06.2023
ergänzt, 31.10.2024

.....
Markt Mömbris,

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL
Marktgemeinderat
VOM 07.02.2023

Die Sitzung war öffentlich.

TOP 08 Bauleitplanung
Aufstellungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplans
Dorf- und Sportplatz in Strötzbach
sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes
Empfehlung des BAS vom 10.1.2023
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Der/die bestehende Kindergarten/-krippe in Containerbauweise im Ortsteil Strötzbach hat eine befristete Baugenehmigung bis zum 16.12.2024. Der Kindergarten Strötzbach soll an den Standort der Rohbau-Turnhalle (Flur-Nr. 15116) verlegt werden. Ob der Rohbau bestehen bleibt oder abgerissen werden soll und durch einen Neubau ersetzt wird, wird durch weitere Gutachten noch überprüft. Um eine unbefristete Baugenehmigung zu erhalten, ist es notwendig, den Bebauungsplan „Dorf- und Sportplatz“ und den Flächennutzungsplan zu ändern.

Der Bebauungsplan soll im regulären Verfahren nach § 1 ff BauGB aufgestellt werden und erhält die Bezeichnung „Dorf- und Sportplatz – Änderung“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem angefügten Lageplan. Er umfasst folgende Flur-Nrn. der Gemarkung Mömbris:

Flur-Nrn: 15117/1, 11003, 15117, 15115, 15116, 15114, 15113, 15112, 15111, 15110

Dies entspricht ca. 9.500 m².

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird für den o.g. Bereich der Flächennutzungsplan analog geändert.

Das Bauatelier Richter & Schäffner aus Aschaffenburg hat den Auftrag für die Änderung des Bebauungsplanes Dorf- und Sportplatz sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten.

Inhalt entnommen von der Sitzung vom 10.01.2023 - Bau- und Umweltausschuss

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorf- und Sportplatz Änderung“ in Strötzbach sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß Sachverhaltsdarstellung und des angefügten Lageplans. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmung: 11 : 0 Stimmen

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorf- und Sportplatz Änderung“ in Strötzbach sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß Sachverhaltsdarstellung und des angefügten Lageplans. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschlussauszug

aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates
des Marktes Mömbris
vom 27.06.2023

**TOP 03 Bebauungsplan Dorf- und Sportplatz - 1. Änderung
Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Empfehlung des BAS vom 13.06.2023
Beratung und Beschlussfassung**

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die vorliegenden Entwürfe samt Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz“ (jeweils in der Planfassung vom 01.06.2023) zu billigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind auf dieser Grundlage durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Die Übereinstimmung des Auszuges mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Mömbris, 03.07.2023



.....
Susanne Streb

