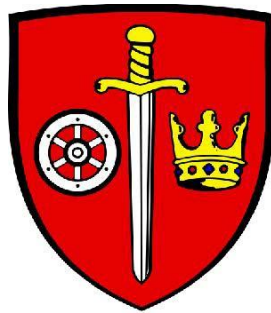


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„WOHNEN ORTSMITTE SCHIMBORN“

MARKT MÖMBRIS

LANDKREIS ASCHAFFENBURG



BESCHLUSSVORSCHLÄGE

FÖRMLICHE BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG
(gem. § 4 Abs. 2 BauGB),

FÖRMLICHE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Stand: 03.02.2026 | Zeichnerischer Teil: Ent_01-1 | Bearbeiter: EB, BM



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Mömbris wurde über den Inhalt der Stellungnahmen der frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung informiert. Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung werden nun im Rahmen der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung gemeinsam mit den Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung abgewogen.

A) Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 09.11.2023 insgesamt 35 Behörden und Stellen sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zählen hierzu auch die Nachbarkommunen. Der Zeitraum der Beteiligung war angegeben mit 13.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023. Bis einschließlich zum 16.01.2024 gingen die nachfolgend zusammengefassten Stellungnahmen ein.

Hinweis: Vereinzelt Stellungnahmen sind erst nachträglich eingegangen. Es werden alle eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben:

Nicht geäußert haben sich folgende Stellen:

- a) LRA, Wasser- und Bodenschutz
- b) LRA, Gesundheitsamt
- c) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- d) Landesbund Vogelschutz in Bayern e.V.
- e) Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- f) Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund
- g) Gemeinde Krombach
- h) Gemeinde Geiselbach
- i) Markt Hösbach

2. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken, Anregungen und Hinweise:

- a) LRA, Denkmalschutz (18.12.2023)
- b) Reg. Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde (15.11.2023)
- c) Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain (15.11.2023)
- d) Amt für Ländliche Entwicklung (20.11.2023)
- e) AVG Aschaffener Versorgungs-GmbH (12.12.2023)
- f) TenneT (13.11.2023)
- g) Bergamt Nordbayern (06.12.2023)
- h) Luftamt Nordbayern (17.11.2023)
- i) Gemeinde Johannesberg (11.12.2023)
- j) Gemeinde Blankenbach (10.11.2023)
- k) Gemeinde Freigericht (22.11.2023)

B) Förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 29.02.2024 insgesamt 35 Behörden und Stellen sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zählen hierzu auch die Nachbarkommunen. Der Zeitraum der Beteiligung war angegeben mit 04.03.2024 bis einschließlich 07.04.2024. Bis einschließlich zum 08.04.2024 gingen die nachfolgend zusammengefassten Stellungnahmen ein.

Hinweis: Vereinzelt Stellungnahmen sind erst nachträglich eingegangen. Es werden alle eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben:

Nicht geäußert haben sich folgende Stellen:

- a) LRA, Wasser- und Bodenschutz
- b) LRA, Kreisbrandinspektion
- c) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- d) Landesbund Vogelschutz in Bayern e.V.
- e) Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- f) Bergamt Nordbayern
- g) Netzdienst Rhein-Main
- h) Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund
- i) Gemeinde Krombach
- j) Stadt Alzenau

2. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken, Anregungen und Hinweise:

- a) LRA, Denkmalschutz (04.04.2024)
- b) LRA, Gesundheitsamt (27.03.2024)
- c) Reg. Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde (14.03.2024)
- d) Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain (14.03.2024)
- e) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (11.03.2024)
- f) Amt für Ländliche Entwicklung (20.03.2024)
- g) AVG Aschaffener Versorgungs-GmbH (04.04.2024)
- h) TenneT (04.03.2024)
- i) Luftamt Nordbayern (29.02.2024)
- j) Gemeinde Geiselbach (26.03.2024)
- k) Gemeinde Johannesberg (11.03.2024)
- l) Gemeinde Freigericht (07.03.2024)
- m) Gemeinde Hösbach (02.04.2024)
- n) Gemeinde Blankenbach (29.02.2024)



3. Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Bedenken, Anregungen und Hinweisen:

Es werden im Folgenden sowohl die Stellungnahme der frühzeitigen wie auch der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung gemeinsam abgewogen:

<p>Landratsamt Aschaffenburg Fachbereich 14 - Bauleitplanung Bayernstr. 18 63739 Aschaffenburg</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p><u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 09.01.2024:</u></p>	
<p>Entgegen den Feststellungen unter Nr. 2.1 der Begründung handelt es sich vorliegend um eine Beteiligung der TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB und es findet eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Des Weiteren fehlt hier derzeit die Darstellung des berichtigten Flächennutzungsplans.</p>	<p>Die Textpassagen in der Begründung wurden entsprechend dem tatsächlich durchgeführten Verfahren abgeändert.</p> <p>Ein Plan zur Berichtigung des FNP mit Darstellung vorher/nachher mit Stand vom 18.02.2025 wird mit ausgelegt und wird an die Behörden und TÖB´s zur Stellungnahme versandt.</p>
<p>Wo ist der in Nr. 4.1 der Begründung erwähnte Spielplatz?</p>	<p>Der Spielplatz befindet sich in der südlichen Ausbuchtung des Plangebietes, hinter, also südlich des geplanten Mehrfamilienwohnhauses. Er ist vom 1 OG des Wohnhauses über eine Rampe zugänglich und von dem Platz der Versorgungseinheit.</p>
<p>Die Bebauung soll sich gem. Nr. 4.4 der Begründung an der „alten Schule“ orientieren, ohne dies zu konkretisieren.</p>	<p>Die Begründung wurde dementsprechend angepasst. Sie legt in einer Anlage nun dar, dass es nicht nur die Alte Schule als Bezugsfall gibt, sondern noch weitaus mehr Gebäude, die eine ähnliche Höhenentwicklung haben.</p>
<p>Weder aus der Planung noch aus der Begründung geht konkret hervor, dass es sich vorliegend um Wohngebäude handeln soll, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Ggf. besteht</p>	<p>Der Vorhabensträger ist die Landkreisbaugesellschaft. Die Finanzierbarkeit und damit Umsetzbarkeit des Projektes hängt von der sogenannten EOF, der einkommensorientierten Förderung ab. Eine solche</p>

<p>eine Verpflichtung im Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB)?</p>	<p>Verpflichtung kann im Durchführungsvertrag abgeschlossen werden.</p>
<p>Es wird in diesem Zusammenhang überdies empfohlen, die mit der nächsten Beteiligung vorgelegte konkrete Planung des Wohngebäudes (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) zuvor mit der Regierung von Unterfranken als Bewilligungsstelle für den sozialen Wohnungsbau abzusprechen.</p>	<p>Die Planunterlagen wurden ergänzt. Bereits vor der frühzeitigen Beteiligungsrunde wurde die Planung mit der RUF abgestimmt.</p>
<p><u>Anlage: Fachtechnische Stellungnahme Kreisbaumeister vom 08.01.2024</u></p>	
<p>Der Markt Mömbris beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen Ortsmitte Schimborn“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Auf einer Brachfläche im Ortszentrum soll ein größerer, zusammenhängender Baukörper errichtet werden, um darin geförderte Wohnungen zur Nachverdichtung sowie eine Bäckereifiliale zur Nahversorgung des Ortsteils unterzubringen. Außerdem wird ein Platz mit Außenbestuhlung die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte stärken und zur Belebung beitragen. Diesbezüglich fehlen in der Planung noch verbindliche Festsetzungen zur vorgesehenen Eingrünung der Freiflächen.</p>	<p>Die Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt.</p>
<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken die innerörtliche Brachfläche im Zentrum von Schimborn städtebaulich zu entwickeln und aufzuwerten. Erste Entwürfe wurden im Vorfeld bereits vor einigen Jahren besprochen und die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Vorhaben in der geplanten Größe erkannt.</p>	
<p>Die bauliche Gestaltung fügt sich allerdings nur bedingt in die vorhandene Struktur der Umgebung ein und lässt eine Verfremdung bzw. Verunstaltung des Ortsbildes befürchten. Insbesondere die viergeschossige Wirkung des Laubengangs Richtung Staatsstraße, der in seiner Breite nicht als untergeordnetes Bauteil beurteilt werden kann und der fünfgeschossige zentrale Erschließungsturm lassen das neue Gebäude wie einen Fremdkörper im Altort wirken. Nach Vorgabe der Gestaltungsempfehlungen für den Ortsteil Schimborn sollen beispielsweise die</p>	<p>Die Bebauung wurde in der Höhe um ein Geschoß reduziert. Der ursprünglich mit Giebel geplante Querbau des Eingangs wurde abgewalmt, sodass sich das Gebäude nun wesentlich besser einfügt.</p>



<p>Hauptbaukörper ohne größere Einschnitte oder Vorsprünge als solche erkennbar bleiben. Gerade die prominente Lage im Ortszentrum sowie in unmittelbarer Nähe zum Bau- denkmals der St. Jakobus Maior Kirche verdient eine ansprechende Gestaltung, die den Zielen der Gestaltungsfibel für den Altort Schimborns gerecht wird und das Ortsbild aufwertet. Mit dem Vorhabensträger wurde daher vereinbart, dass ein weiteres gemeinsames Abstimmungsgespräch mit dem Planer stattfinden sollte.</p>	
<p><u>Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 26.03.2024</u></p>	
<p>Entgegen den Feststellungen unter Nr. 2.1 der Begründung findet nicht das Regelverfahren, sondern das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB statt und es wurde nicht von der frühzeitigen Beteiligung der TÖBs und der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.</p>	<p>Die Verfahrensbeschreibung wurde in der Begründung an das tatsächliche Verfahren nach § 13a BauGB jedoch mit den Verfahrensschritten des Regelverfahrens angepasst.</p>
<p>Weder aus der Planung noch aus der Begründung geht konkret hervor, dass es sich vorliegend um Wohngebäude handeln soll, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Ggf. besteht eine Verpflichtung im Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB)?</p>	<p>Der Vorhabensträger ist die Landkreisbaugesellschaft. Die Finanzierbarkeit und damit Umsetzbarkeit des Projektes hängt von der sogenannten EOF, der einkommensorientierten Förderung ab. Eine solche Verpflichtung kann im Durchführungsvertrag abgeschlossen werden.</p>
<p><u>Anlage: Fachtechnische Stellungnahme Kreisbaumeister vom 22.03.2024</u></p>	
<p>Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen Ortsmitte Schimborn“ wurde letztmalig am 08.01.2024 Stellunggenommen. Im Anschluss fand ein gemeinsamer Abstimmungstermin mit Vertretern der Marktgemeinde, dem Bauherrn sowie dem Planungsbüro statt. Die nunmehr vorliegende Planung berücksichtigt weitestgehend die damaligen Anregungen und Hinweise und wird sich gestalterisch deutlich verträglicher für das Ortsbild Schimborns erweisen. Allerdings könnte man die massive Wirkung der geplanten Stützmauer unterhalb der zukünftigen Bäckerei durch eine Terrassierung mit Begrünung auf einer „Zwischenebene“ noch etwas reduzieren.</p>	<p>Wie oben bereits ausgeführt wurde die Planung erheblich reduziert.</p> <p>Um die Massivität der Mauer zu nehmen, wurde die Versorgungseinheit um 1,50 m nach Norden verschoben, wodurch die hohe Stützmauer in zwei Mauern geteilt werden konnte und sich durch die veränderte Wahrnehmung (flacherer Betrachtungswinkel) auch die Erscheinung der Wandhöhe optisch reduziert.</p>



<p>Aus städtebaulicher Sicht kann dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 20.02.2024 zugestimmt werden.</p>	
--	--

<p>Landratsamt Aschaffenburg Untere Naturschutzbehörde</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p><u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 04.12.2023:</u></p>	
<p>Sachverhalt: Der Markt Mömbris beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ortsmitte Schimborn“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Durch den Ausbau der Kahlgrundstraße (St 2305) und das hierdurch hervorgerufene Verschwenken der Straße nach Süden in der Ortsmitte von Schimborn, mussten einige Gebäude abgebrochen werden. Hierdurch entstand eine nicht unerhebliche Brachfläche im zentralörtlichen Bereich von Schimborn. Auf der Fläche soll nun ein größerer, zusammenhängender Baukörper errichtet werden, um darin geförderte Wohnungen und eine Bäckereifiliale unterzubringen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.276 m² und befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB.</p> <p>Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Mömbris wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als MD-Gebiet dargestellt. Der Bebauungsplan kann sich daher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan kann daher auch beschlossen werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan ist jedoch im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme und Abwägung zur förmlichen Beteiligung.</p>
<p>Beurteilung:</p>	

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich. Zudem werden durch die Überplanung des baurechtlichen Innenbereichs keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst. Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist somit ebenfalls nicht erforderlich.

Durch die Umsetzung der Bebauung kann es jedoch aufgrund der Geländestrukturen und der Dimension der Fläche zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44, § 45 BNatSchG) kommen. Für das Vorhaben wird daher eine artenschutzrechtliche Betrachtung für erforderlich gehalten. Das Gutachten kann auf die Tiergruppen Reptilien und Brutvögel abgeschichtet (reduziert) werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind daher noch folgende Punkte im Bebauungsplanentwurf zu überarbeiten:

- **Erstellung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:** hinsichtlich Brutvögel und Reptilien inkl. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Es wird gebeten, die Untere Naturschutzbehörde nach Erstellung der zu ergänzenden Planunterlagen erneut zu beteiligen.

Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 26.03.2024:

Sachverhalt:

Der Markt Mömbris beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ortsmitte Schimborn“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.276 m² und befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Bebauungsplan kann auf Grund des gewählten beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB auch beschlossen



<p>werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan ist jedoch im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Zuletzt wurde am 04.12.2023 zu dem Vorhaben Stellung genommen (Az.: 51.1-1741.1-23/375-ROS). Hier wurde ein artenschutzfachlicher Fachbeitrag hinsichtlich Brutvögel und Reptilien inkl. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gefordert.</p>	
<p>Beurteilung: Die Stellungnahme vom 04.12.2023 wird aufrechterhalten. Das Plangebiet ist zwar durch den Abbruch und Straßenbau entstanden und wurde auch teilweise als Behelfsstraße genutzt, aber dies liegt mittlerweile fast 5 Jahre zurück. Durch die Umsetzung der Bebauung kann es folglich durchaus aufgrund der Geländestrukturen und der Dimension der Fläche zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44, § 45 BNatSchG) kommen. Dies wurde bereits am 31.08.2022 auf Anfrage per Mail Herrn Florian Stein (Landratsamt Referat II) mitgeteilt. Für das Vorhaben wird daher weiterhin eine artenschutzrechtliche Betrachtung für erforderlich gehalten. Das Gutachten kann auf die Tiergruppen Reptilien und Brutvögel abgeschichtet (reduziert) werden.</p> <p>Es wird gebeten, die Untere Naturschutzbehörde nach Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erneut zu beteiligen.</p>	<p>Die von der UNB geforderte artenschutzrechtliche Betrachtung wurde durchgeführt und ein naturschutzrechtlicher Beitrag als artenschutzrechtliche Beurteilung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung mit Datum 05.02.2025 durch das Landschaftsplanungsbüro Maier Landplan, Kreuzwertheim erstellt.</p> <p>Es wird auf die Unterlage verwiesen. Als Ergebnis wird in der Schlussbetrachtung von Maier Landplan festgehalten:</p> <p>„(...) Durch die Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes berührt. Es wurden keine Brutvögel oder Zauneidechsen im Plangebiet kartiert. Auf einer Fläche von ca. 470m² wurde geschütztes Grünland nach BNatSchG § 30 und BayNatSchG § 23 kartiert. Diese Fläche ist 1:1 auszugleichen. Neben den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes sind zusätzlich Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf den Naturhaushalt vorgesehen. Der Vorhabenträger stellt hier Flächen zur Verfügung. Die aufgeführten Maßnahmen führen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Lebensraumes und damit zu einer Erhöhung der Artenvielfalt. Die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt sowie ihre Wechselbeziehungen werden naturschutzrechtlich kompensiert. Die aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen tragen zum Schutz der betroffenen Arten bei. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1</p>

	<p>i.V.m Abs. 5 BNatschG für die genannten Arten nicht erfüllt.“</p> <p>Die UNB wurde in die Erstellung des Beitrags eingebunden und wird wie alle anderen TÖB´s und Behörden erneut im Verfahren beteiligt.</p>
--	--

<p>Landratsamt Aschaffenburg Immissionsschutz</p>	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<p><u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 11.12.2023:</u></p>	
<p>Sachverhalt Der Marktgemeinderat Mömbris hat beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen Ortsmitte Schimborn“ aufzustellen. Das Gebiet wird als eingeschränktes Wohngebiet festgesetzt. Es soll durch Nachverdichtung Wohnraum geschaffen werden sowie eine Bäckerfiliale entstehen, um eine Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Außerdem soll ein Platz für die Außenbestuhlung geschaffen werden, der auch für Feste und Feierlichkeiten genutzt werden soll. Im aktuellen FNP ist die Fläche als MD dargestellt. Der FNP soll noch angepasst werden. Das Plangebiet liegt im Zentrum von Schimborn des Marktes Mömbris. Von einem Umweltbericht soll abgesehen werden. Die Verkehrsbewegungen auf der Kahlgrundstraße werden auf 9000 Fahrzeuge pro Tag geschätzt, weswegen passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden und alle Schlaf- und Aufenthaltsräume sollen auf die straßenabgewandte Seite angeordnet werden. Um die Bäckerfiliale soll eine ebene Platzfläche geschaffen werden für die Außenbestuhlung und diese soll auch für Feste und Feierlichkeiten genutzt werden.</p>	

<p>Laut Begründung sei weder mit schädlichen Emissionen vom Gebiet nach Außen noch mit schädlichen Immissionen auf das Gebiet zu rechnen, die zu einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte führen könnten.</p>	
<p>Beurteilung Da es durch die Nachverdichtung im geringen Umfang zu keiner erheblichen Änderung der Gesamtsituation kommt, ist nicht von unzumutbaren Verhältnissen auszugehen.</p> <p>Durch die hohe Vorbelastung des Verkehrs auf der Kahlgrundstraße, sind die aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen anzuwenden, um gesunde Wohnverhältnisse herzustellen. Dementsprechend ist der Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, dass zum Schutz vor Lärm die Räume mit Wohnnutzung oder Räume, die besondere Anforderungen an ein ruhiges Umfeld bezüglich des Umgebungslärms stellen, auf die von der Straße abgewandte Seite zu orientieren sind und die Wände mit entsprechender Schalldämmung auszustatten sind.</p> <p>Die geplanten Feierlichkeiten und Feste sind im Wohngebiet in Bezug auf Lärm kritisch zu sehen. Hier sollten genauere Aussagen getroffen werden, was diesbezüglich näher geplant ist.</p>	<p>Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den B-Plan mitaufgenommen.</p>
<p>Zum Betrieb der Bäckerei wird die immissionsschutzrechtliche Beurteilung im Einzelvorhaben näher geprüft.</p>	<p>Die Bäckereifiliale muss im Einzelvorhaben geprüft werden. Hier kann erst bei Vorhandensein eines Betreibers eine belastbare Betriebsbeschreibung erfolgen.</p>
<p>Fazit Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken, solange die Hinweise aufgenommen und umgesetzt werden. Die Feierlichkeiten und Feste sind je nach Umfang lärmtechnisch kritisch zu sehen.</p>	<p>Da der Raum durch die Hausgemeinschaft vermietet wird, ist durch einen Mietvertrag und eine Hausordnung eine interne Regelung möglich, die daher auch Nachbar schützend wirkt.</p>
<p><u>Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 08.03.2024:</u></p>	

<p>Sachverhalt</p> <p>Der Marktgemeinderat Mömbris hat beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen Ortsmitte Schimborn“ aufzustellen. Das Gebiet wird als eingeschränktes Wohngebiet festgesetzt. Es soll durch Nachverdichtung Wohnraum geschaffen werden sowie eine Bäckerfiliale entstehen, um eine Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Außerdem soll ein Platz für die Außenbestuhlung geschaffen werden, der auch für Feste und Feierlichkeiten genutzt werden soll.</p> <p>Im aktuellen FNP ist die Fläche als MD dargestellt. In der berichtigten Fassung des FNP ist die Fläche nun als eingeschränktes Wohngebiet dargestellt.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Zentrum von Schimborn des Marktes Mömbris.</p> <p>Von einem Umweltbericht soll abgesehen werden.</p> <p>Die Verkehrsbewegungen auf der Kahlgrundstraße werden auf 9000 Fahrzeuge pro Tag geschätzt, weswegen passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden und alle Schlaf- und Aufenthaltsräume sollen auf die straßenabgewandte Seite angeordnet werden.</p> <p>Um die Bäckereifiliale soll eine ebene Platzfläche geschaffen werden für die Außenbestuhlung und diese soll auch für Feste und Feierlichkeiten genutzt werden.</p> <p>Laut Begründung sei weder mit schädlichen Emissionen vom Gebiet nach Außen noch mit schädlichen Immissionen auf das Gebiet zu rechnen, die zu einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte führen könnten.</p>	
<p>Beurteilung</p> <p>Die Beurteilung bleibt unverändert zur letzten Stellungnahme:</p> <p>Da es durch die Nachverdichtung im geringen Umfang zu keiner erheblichen Änderung</p>	<p>In die Planurkunde wurden unter IV A. 7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm aufgenommen und unter V 3 darauf hingewiesen, dass bei Neuerrichtung oder</p>



<p>der Gesamtsituation kommt, ist nicht von unzumutbaren Verhältnissen auszugehen. Durch die hohe Vorbelastung des Verkehrs auf der Kahlgrundstraße, sind die aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen anzuwenden, um gesunde Wohnverhältnisse herzustellen.</p> <p>Dementsprechend ist der Hinweis in den Bebauungsplan mitaufzunehmen, dass zum Schutz vor Lärm die Räume mit Wohnnutzung oder Räume, die besondere Anforderungen an ein ruhiges Umfeld bezüglich des Umgebungslärms stellen, auf die von der Straße abgewandte Seite zu orientieren sind und die Wände mit entsprechender Schalldämmung auszustatten sind.</p> <p>Die geplanten Feierlichkeiten und Feste sind im Wohngebiet in Bezug auf Lärm kritisch zu sehen. Hier sollten genauere Aussagen getroffen werden, was diesbezüglich näher geplant ist.</p> <p>Zum Betrieb der Bäckerei wird die immissionsschutzrechtliche Beurteilung im Einzelvorhaben näher geprüft.</p>	<p>Änderung von Bauvorhaben die Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz mit den Bauaufsichtsbehörden abzustimmen ist.</p>
<p>Fazit</p> <p>Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans nach wie vor keine Bedenken, solange die Hinweise aufgenommen und berücksichtigt werden.</p> <p>Die Feierlichkeiten und Feste sind je nach Umfang lärmtechnisch kritisch zu sehen.</p>	<p>Die Festsetzungen wurden in den B-Plan aufgenommen. Nachdem inzwischen aufgrund der Problematik der Ausfahrtsicht auf die Kahlgrundstraße eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50km/h auf 30km/h vorgenommen wurde, ist davon auszugehen, dass die die Fahrgeräusche deutlich reduzieren. Die Festsetzungen werden jedoch übernommen.</p>

<p>Landratsamt Aschaffenburg Kreisheimatpfleger</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p><u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 06.12.2023:</u></p>	

<p>Das vorgesehene B-Plan-Gebiet liegt im Zentrum von Schimborn, auf einer durch Abbruch entstandenen größeren Brachfläche und Baulücke. Mit der Erhöhung des Wohnraumangebotes und der Verbesserung der Versorgungssituation im Altort wird die Innenentwicklung gestärkt und der Außenbereich geschont.</p>	<p>Siehe Stellungnahme und Abwägung zur förmlichen Beteiligung.</p>
<p>In dem für Schimborn relativ großen Baukörper sollen geförderte Wohnungen untergebracht werden und eine Versorgungseinheit (Bäckerfiliale) für Schimborn entstehen.</p>	
<p>Die umgehende Bebauung im Ortskern von Schimborn ist überwiegend durch 2-geschossige, giebelständige Wohnhäuser geprägt, vereinzelt sind auch dreigeschossige Baukörper zu finden. Als Dachform ist das Satteldach ortsbildprägend.</p>	
<p>Hinsichtlich der Bauweise will sich das Objekt angeblich an dem nordwestlich vorhandenen, talseits ebenfalls dreigeschossigen alten Schulgebäude orientieren.</p>	
<p>Geplant ist ein gestreckter, imposanter, ca. 56m langer Baukörper (abweichende Bauweise) mit Satteldach und einem Laubengangvorbau mit Flachdach.</p>	
<p>Der Bauplatz in der Ortsmitte von Schimborn bietet sich zwar für ein größeres und markantes Gebäude zur Wohn- oder Geschäftsnutzung an. Durch die 4-geschossigen Laubengänge, die auf der Straßen-/ Nordseite ca. 62% der einzelnen Hausbreiten einnehmen, wirken die zwei einzelnen Baukörper insgesamt jedoch ebenfalls 4-geschossig, mit einer Wandhöhe von ca. 12,90 m! Lt. B-Planfestsetzung darf die zulässige Wandhöhe WH von 10,50 m für untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Laubengänge zwar um 2,50m überschritten werden. Bei ca. 62% Breite der Laubengänge zur Breite des Hauptbaukörpers kann jedoch nicht mehr von einem untergeordneten Gebäudeteil ausgegangen werden.</p>	
<p>Das Verbindungsgelenk für Treppenhaus und Aufzug ist ebenfalls 4-geschossig, im zurückgesetzten Teil gar 5-geschossig.</p>	
<p>Die Vorgaben der Gestaltungsfibel für den Altort von Schimborn hält das Hauptgebäude</p>	

<p>mit einem Satteldach (40 und 58°) und rot oder rotbrauner Dachfarbe zwar ein.</p>	
<p>Auf die sonstigen Feststellungen und seine Empfehlungen wird allerdings ebenfalls hingewiesen.</p>	
<p>In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich mit der Kath. Pfarrkirche St. Jakobus Major und dem Wohnhaus mit Scheune, Kahlgrundstraße 77, zwei denkmalgeschützte Objekte, für die jedoch durch den Neubau keine unmittelbaren negativen Auswirkungen entstehen.</p>	
<p>Aus Sicht der Heimat- und Ortsbildpflege muss jedoch festgestellt werden, dass der Baukörper viel zu dominant ist, und durch seine markante (städtische) Bauweise nicht zum Ortsbild von Schimborn passt.</p>	
<p><u>Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 01.04.2024:</u></p>	
<p>Zu dem Vorhaben wurde bereits am 06.12.2023 eine Stellungnahme abgegeben, mit der Schlussfeststellung, dass das Projekt aufgrund seiner Größe, vor allem seiner Höhe und Länge nicht in das Ortsbild von Schimborn passt.</p>	<p>Wie in der Anlage 1 zur Begründung dargelegt, gibt es eine ganze Reihe von Gebäuden im Nahbereich des Geltungsbereiches, die eine ähnliche Höhenentwicklung aufweisen.</p> <p>Die Planung wurde für die förmliche Beteiligung überarbeitet unter Berücksichtigung der vorgebrachten Kritikpunkte. Der Laubengang zur Erschließung des Dachgeschosses entfällt. Das Dachgeschoss wird nun zur Unterbringung der Abstellräume genutzt. Das in der Mitte angeordnete Zwerchaus erhält eine traditionellere Gliederung und ein Walmdach. Die östlichen und westlichen Gebäudeköpfe werden zu einer klassischeren Lochfassade mit anderen Fensterformaten umgestaltet. Durch die Maßnahmen wird die vorhandene Gebäudelänge optisch besser gebrochen und v. a. die Gebäudehöhe durch den Wegfall des Laubengangs im DG reduziert.</p>
<p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine wesentliche Verbesserung gegenüber den</p>	<p>Zwar gibt es kein vergleichbares Objekt, das längs zur Kahlgrundstraße diese Länge aufweist, quer zur Straße</p>



<p>ursprünglichen Plänen erreicht. Dies betrifft vor allem die Höhe des Gebäudes.</p>	<p>finden sich jedoch zwei Objekte mit ähnlicher Länge (s. Anlage 1 zur Begründung)</p>
<p>Aufgrund seiner zusammenhängenden Gebäudelänge von ca. 55 m entlang der Kahlgrundstraße wird es aber trotzdem einen städtischen, dominanten Akzent in der dörflichen, kleinteiligen Struktur von Schimborn setzen.</p>	<p>Gebäude des kollektiven Wohnens sind Sonderbausteine im städtebaulichen Gefüge. So wurden bereits im 16./17. Jahrhundert im Bistum Würzburg durch den Fürstbischof Julius Echter soziale Einrichtungen als Wohnspitäler gebaut, die ähnliche Dimensionen aufweisen. (z.B. Münnerstadt, Aub, Röttingen, Rotenfels) Die zentrale innerörtliche Lage mit Kath. Pfarrkirche St. Jakobus Major, der Alten Schule und der steilen Kehre der Kahlgrundstraße erscheinen als Ort für eine innerörtliche Verdichtung als ideal. Die Gestaltungsregeln werden trotzdem eingehalten. Die Bebauung schafft aber auch gleichzeitig die östliche Platzwand der Platzfläche um die Bäckereifiliale. Ein Ein- oder Zweifamilienhaus wäre hierzu auch nicht in der Lage.</p>

<p>Landratsamt Aschaffenburg Kreisbrandinspektion</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p><u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 10.11.2023:</u></p>	
<p>Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zu machen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich des Brandschutzes bei dem vorliegenden B-Plan keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte bei der Bebauung beachtet werden.</p>	
<p>Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und</p>	



<p>die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.</p>	
<p>Die Freiwillige Feuerwehr Schimborn kann im Verbund mit den anderen Ortsfeuerwehren den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet gewährleisten. Die Ausrüstung und Organisation der gemeindlichen Feuerwehr ist für die zukünftig geplante Bebauung ausreichend.</p>	
<p>Für Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 kann der 2. Rettungsweg mittels der bei der Feuerwehr vorhandenen tragbaren Leiter im Regelfall sichergestellt werden, wenn Zugänge zu und Aufstellflächen für diese Leitern an den notwendigen Anleiterstellen vorhanden sind und die Rettungshöhe 8 m nicht übersteigt. Bei anderen Gebäuden mit Rettungshöhen über 8 m, außer bei Hochhäusern, kann der 2. Rettungsweg nur mittels der bei der Feuerwehr Mömbris vorhandenen Drehleiter sichergestellt werden. Hierzu wären dann ggf. auch entsprechende Zufahrten mit Aufstellflächen ggf. auch auf dem jeweiligen Grundstück für den Einsatz einer Drehleiter notwendig oder der 2. Rettungsweg ist für diese Gebäudehöhen baulich sicherzustellen.</p>	<p>Für das Bauvorhaben wurde bereits ein Brandschutzkonzept erstellt. Zwar ist das Gebäude Gebäudeklasse 4, da prinzipiell im Dach Aufenthaltsräume möglich sind, jedoch sind hier nur Abstellräume, also keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen geplant. Daher müssen auch keine anleiterbaren Stellen vorgesehen werden. Für die geplanten Wohnungen werden die Rettungshöhen bis 8 m eingehalten. Es sind daher keine Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich. Alles weitere wird im Brandschutzkonzept behandelt und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
<p>Bei Sonderbauten ist im Baugenehmigungsverfahren immer zu prüfen, ob es Bedenken bei der Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr gibt. Bei Bedenken ist der 2. Rettungsweg dann immer baulich sicherzustellen.</p>	<p>Es handelt sich um keinen Sonderbau.</p>
<p>Die Sicherstellung einer geeigneten öffentlichen Zufahrt für die Feuerwehr und die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Aufgaben der Gemeinden und damit Teil der Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Zufahrtstraßen zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 to ausgelegt sein. Die Zufahrtsstraßen müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem</p>	<p>Das Gebäude liegt unmittelbar an der Staatsstraße. Weitere Zufahrten sind nicht erforderlich. Die geeignete öffentliche Zufahrt über die Kahlgrundstraße ist gewährleistet.</p>

<p>Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können. Im Bereich von Schutzobjekten muss mind. eine ausreichende Bewegungsfläche für den Einsatz eines Feuerwehrlöschfahrzeuges vorhanden sein. Bewegungsflächen sind ausreichend lange und breite Abstellflächen für ein in einen Einsatz eingebundenes Löschfahrzeug.</p>	
<p>Bei der Planung und Ausführung der Trinkwasserversorgungsanlage sind für eine Nutzung auch als Löschwasser die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere sind dies die Arbeitsblätter W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung W 331 Hydrantenrichtlinie W 313 Richtlinie für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen</p> <p>Im Baugebiet sind in ausreichender Zahl genormte Hydranten zur Wasserentnahme durch die Feuerwehr vorzusehen. Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.</p>	<p>Von Seiten des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Spessartgruppe bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Versorgung mit Trinkwasser ist gewährleistet.</p> <p>Geplant ist die Erstellung von lediglich 11 neuen Wohneinheiten als Nachverdichtung im Ortskern von Schimborn. Es wird davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Maßnahmen zur Bereitstellung des Löschwassers erforderlich sind und die vorhandenen Anlagen ausreichen, um die gemeindliche Pflichtaufgabe zu erfüllen.</p>
<p>Die erforderliche Löschwassermenge ist nach der baulichen Nutzung über einen Zeitraum von 2 Stunden über notwendige Löschwasserversorgungsanlagen durch den Markt Mömbris, zusammen mit seinem Vertragspartner „Fernwasser-Spessartgruppe“ für die Trink- und Löschwasserversorgung als gemeindliche Pflichtaufgabe zur Verfügung zu stellen.</p>	
<p>Die vorhandenen Sirenenanlagen zur Alarmierung der Feuerwehr und zur Warnung der Bevölkerung sind für das neue Baugebiet ggf. zu erweitern, wenn die bisherige Beschallung dafür nicht ausreichend ist.</p>	<p>Da es sich um eine Nachverdichtung in der Ortsmitte handelt, ist keine Erweiterung der Sirenenanlage erforderlich.</p>

<p>Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.</p>	<p>Die Mittelgarage wird durch das LRA Brandschutztechnisch bewertet.</p>
---	---

<p>Landratsamt Aschaffenburg Staatliches Abfallrecht</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p><u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 24.11.2023:</u></p>	
<p>aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben. Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:</p> <p>Soll im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial als mineralischer Ersatzbaustoff für technische Bauwerke verwendet werden, sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) unmittelbar zu beachten.</p> <p>Soll für Geländemodellierungen Bodenmaterial verwendet werden, das nicht von der Anfallstelle stammt, so hat dieses ebenfalls den Anforderungen ErsatzbaustoffV zu genügen.</p> <p>Bei unbelastetem Bodenmaterial, das bei Erdarbeiten entsteht und das nicht am Ort des Anfalls wieder eingebaut wird handelt es sich grundsätzlich um Abfall. Dieses ist vorrangig einer schadlosen und ordnungsgemäßen Verwertung (z.B. Bodenaufbereitungsanlage, Verfüllung), andernfalls einer gemeinwohlverträglichen Beseitigung (z.B. Deponie) zuzuführen.</p> <p>Für die während Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind die Regelungen der §§ 8 ff. GewAbfV zu beachten. Insbesondere sind die Abfälle getrennt zu sammeln und zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwertung oder dem Recycling zuzuführen. Fallen entgegen dieser Vorgabe gemischte Bauabfälle an so sind diese nach § 9 GewAbfV zwingend einer</p>	<p>Siehe Stellungnahme und Abwägung zur förmlichen Beteiligung.</p>

<p>Vorbehandlungsanlage bzw. Aufbereitungsanlage zuzuführen.</p>	
<p><u>Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 11.03.2024:</u></p>	
<p>aus Sicht des Landratsamts Aschaffenburg - Untere Abfallrechtsbehörde - bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Planung. Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:</p>	
<p>Soll im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial als mineralischer Ersatzbaustoff für technische Bauwerke verwendet werden, sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) unmittelbar zu beachten. Dies gilt auch beim Einsatz von mobilen Brechern vor Ort. Soll für Geländemodellierungen Bodenmaterial verwendet werden das nicht von der Anfallstelle stammt, so hat dieses ebenfalls den Anforderungen der ErsatzbaustoffV zu genügen. Bei Bodenmaterial das bei Erdarbeiten vor Ort entsteht und das nicht am Ort des Anfalls wieder eingebaut wird handelt es sich grundsätzlich um Abfall. Dieses ist vorrangig einer schadlosen und ordnungsgemäßen Verwertung (z.B. Bodenaufbereitungsanlage, Verfüllung), andernfalls einer gemeinwohlverträglichen Beseitigung (z.B. Deponie) zuzuführen.</p>	<p>Die geltenden Vorschriften werden bei den Ausschreibungen berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung werden unter V 5. entsprechende Hinweise auf die Anwendung der Regelungen in der ErsatzbaustoffV und GewAbfV in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Für sämtliche während Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind die Regelungen der §§ 8 ff. GewAbfV zu beachten. Insbesondere sind die Abfälle getrennt zu sammeln und zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwertung oder dem Recycling zuzuführen. Fallen entgegen dieser Vorgabe gemischte Bauabfälle an so sind diese nach § 9 GewAbfV zwingend einer Vorbehandlungsanlage bzw. Aufbereitungsanlage zuzuführen.</p>	<p>Unter V 5. Werden entsprechende Hinweise auf die Anwendung der Regelungen in der ErsatzbaustoffV und GewAbfV in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Der Landkreis Aschaffenburg, Kommunale Abfallwirtschaft, nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</p>	
<p>Für die Andienung der Anwesen durch die Müllabfuhr ist auf eine ausreichende Straßenbreite zu achten. Gegebenenfalls ist die notwendige Straßenbreite durch das Anordnen eines Halt- bzw. Parkverbots sicherzustellen, so dass eine gefähderungsfreie Andienung</p>	<p>Es handelt sich um eine Staatsstraße nach Neuausbau. Es wird von einer ausreichenden Breite ausgegangen. Entsprechende verkehrsrechtliche Maßnahmen erscheinen sinnvoll, müssen aber mit dem Staatlichen Bauamt</p>



<p>nicht durch parkende Fahrzeuge verhindert wird.</p>	<p>Aschaffenburg abgeklärt werden und können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p>
<p>Rückwärtsfahrten durch Entsorgungsfahrzeuge sind aus Gründen der Unfallverhütung zu vermeiden. Soweit Sackgassen geplant sind, sollen ausreichende Flächen zum Wenden am Ende der Sackgasse vorgesehen werden. Die Wendepunkte dürfen nicht als Parkflächen genutzt werden, so dass ein Wenden der Entsorgungsfahrzeuge jederzeit gewährleistet ist. Es wird darauf hingewiesen, dass nach §14 Abs. 4 Satz 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises die Abfallbehälter von den Anschlusspflichtigen zur Entleerung an einen Sammelplatz verbracht werden müssen, soweit die Grundstücke nicht oder nur mit erheblichen Schwierigkeiten von den Sammelfahrzeugen angefahren werden können.</p>	<p>Die Entsorgungsfahrzeuge können parallel zum Gebäude auf der Kahlgrundstraße stehen. Die Müllräume befinden sich unmittelbar neben dem Eingang und können so leicht von den Anwohnern vor das Gebäude gestellt und dort geleert werden. Sackgassen sind nicht geplant.</p>
<p>Der nächstgelegene Standort zur Entsorgung für Altglas und -dosen befindet sich in der Straße Zur Aue/Parkplatz zwischen Alte Schule und Kirche. Auf Grund der Lage und Entfernung zu dem vom Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan "Ortsmitte Schimborn" betroffenen Quartier wird ein zusätzlicher Standort als nicht erforderlich angesehen, zumal das Quartier bereits jetzt zu einem hohen Grad baulich genutzt wird.</p>	<p>Die Einschätzung wird geteilt. Es sind daher keine Maßnahmen zu veranlassen. Die Müllentsorgung kann sichergestellt werden.</p>

<p>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg Stengerstraße 2 63741 Aschaffenburg</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p><u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 21.11.2023:</u></p>	
<p>1) Das basierende Kartenmaterial (im Ausübungsbereich des Bebauungsplans) vom 10.10.2023 entspricht dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 21.11.2023.</p>	



<p>2) Die Flurstücke im Planungsgebiet sind am Neuordnungsverfahren Schimborn 3 des Amts für Ländliche Entwicklung Unterfranken beteiligt. Der Bearbeitungsstand ist uns nicht bekannt.</p>	
<p>3) dem ADBV Aschaffenburg liegt ein Antrag auf Verschmelzung der Flurstücke 89, 90, 91, 91/3, 92/2, 94, 95, 95/2, 97, 97/5 97/6, 97/7, 97/8 und 97/9 vor (Antr. Nr. 1974/2023, Antragsteller Markt Mömbris)- Der Fortführungsnachweis wird in den nächsten Tagen erstellt.</p>	
<p>4) Lang gestrichelte Flurstücksgrenzen wurden aus der Flurkarte des Maßstabs 1:2500 digitalisiert und können somit größere Ungenauigkeiten aufweisen. Eine exakte zentimetergenaue Darstellung dieser Grenzen wäre erst nach Ermittlung, Vermessung und Abmarkung in der Örtlichkeit möglich. Dies betrifft hier hauptsächlich den Grenzverlauf des Geltungsbereichs zwischen den Flurstücken 89, 90, 91/3 und 92/2.</p>	
<p>In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wird auf Seite 12 die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs beschrieben. Im Süden stößt es an die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 94/2, 99/1, 100 und 102.</p>	
<p>Im Planungsgebiet befinden sich Katasterfestpunkte der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Bitte teilen Sie uns rechtzeitig bauliche Veränderungen/ den Baubeginn mit, um eine Sicherung oder Verlegung dieser Punkte zu ermöglichen.</p>	<p>Der Baubeginn wird dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg rechtzeitig mitgeteilt</p>
<p>Bei <u>allen</u> Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Z.B. Digitale Flurkarte oder Luftbild) ist aus Lizenz- und Nutzungsrechtlichen Gründen der Copyvermerk anzubringen: „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 20..“. Auch in der Begründung zum Bebauungsplan.</p>	<p>Die Vorgabe wird in den Plänen und der Begründung umgesetzt.</p>
<p><u>Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 05.03.2024</u></p>	
<p>Der Antrag Nr. 1974/2023 auf Verschmelzung der Flurstücke 89, 90, 91, 91/3, 92/2, 94, 95, 95/2, 97, 97/5, 97/6, 97/7, 97/8 und 97/9 zum aufnehmenden Flurstück 89 ist mittlerweile durchgeführt und der Fortführungsnachweis Nr. 820 wurde bereits</p>	<p>Die Katastergrundlage für die Planung wurde auf den neuen Stand aktualisiert.</p>



am 06.12.2023 im Grundbuch vollzogen. Das basierende Kartenmaterial (im Ausübungsbereich des Bebauungsplans) vom 20.02.2024 entspricht deshalb nicht dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 05.03.2024.	
Weitere Belange des ADBV Aschaffenburg sind durch die Planung nicht berührt.	

Staatliches Bauamt Aschaffenburg Herr Cruse Postfach 11 01 61 63717 Aschaffenburg	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 16.01.2024:</u>	
1. Erschließung Die Erschließung des Areals soll von der Staatstraße 2305 über eine neue Zufahrt in die Parkebene sowie von der Hans-Karl-Straße erfolgen. Aufgrund der Verkehrsstärke von ca. 8600 Kfz pro Tag ist für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße zu überprüfen, ob Änderungen an der zurzeit bestehenden Geschwindigkeit und Beschilderung durchzuführen sind. Dies mit auch mit der Polizei und der Unteren Verkehrsbehörde vom Landratsamt Aschaffenburg abzustimmen.	Da es sich um eine rein verkehrsrechtliche Frage handelt, kann diese im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es wird aber der Vorschlag angenommen, mit den Beteiligten einen Vor- Ort Termin anzuberaumen, um eine Geschwindigkeitsreduzierung zu besprechen.
2. Freizuhaltendes Sichtdreieck An der geplanten Zufahrt zur Parkebene sind die Sichtflächen nach RAS K 1 vorzusehen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Die Sichtfläche sind in der Legende entsprechend zu erläutern (z.B. innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe vom 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten).	Die Festsetzungen durch Planzeichen und die textlichen Festsetzungen wurden mit Flächen, die von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten sind, ergänzt.



<u>Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 11.03.2024:</u>	
der Vorhaben- und Erschließungsplan "Ortsmitte Schimborn" lag im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung dem Staatlichen Bauamt bereits vor. Mit Schreiben vom 16.01.2024, AZ S12-4622-Schimborn, haben wir bereits zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan bereits Stellung genommen.	
Nach Prüfung des Vorhaben- und Erschließungsplan "Ortsmitte Schimborn" in der nun vorliegenden Fassung vom 20.02.2024 besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Auflagen und Hinweise gelten weiterhin.	Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde in Abstimmung mit dem Staatl. Bauamt AB und der Unteren Verkehrsbehörde auf 30 km/h reduziert. Entsprechende Schilder wurden bereits angebracht, wodurch die erforderlichen Halte- bzw. Anfahrtssichtweiten eingehalten werden können. Die relevanten Sichtflächen, nunmehr Tempo 30 betreffend werden im B-Plan dargestellt und entsprechende Festsetzungen getroffen, die das Ziel der RAS K1 erreichen.
Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes bitten wir um Überlassung einer genehmigten Fassung sowie dem dazugehörigen Aufstellungsbeschluss.	Die Gemeinde kommt dem Wunsch gerne nach, geht jedoch davon aus, dass es sich um den Satzungsbeschluss handelt, der die Rechtskraft des Bebauungsplanes erst ermöglicht.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt Ringstraße 51 97753 Karlstadt	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 21.11.2023:</u>	
Das AELF Karlstadt erhebt gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.	
Eine zukünftige Entwicklungsfähigkeit der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe soll gewährleistet werden. Die Betriebe müssen sich in Struktur und Größe verändern können.	Durch die Planung werden weder landwirtschaftlichen Betriebe noch die Befahrbarkeit von Flurwegen und Dorfstraßen



Dazu gehört auch, dass die Befahrbarkeit der Flurwege und Dorfstraßen mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen sichergestellt sein muss.	beeinträchtigt. Somit hat das Vorhaben auf die Belange der Landwirtschaft keine Auswirkungen.
---	---

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Cornelienstraße 1 63739 Aschaffenburg	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 13.12.2023:</u>	
Wasserversorgung, Abwasserentsorgung Auf die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Planungsgebiet wird in den vorgelegten Unterlagen nicht eingegangen. Hierzu ist eine Erschließungskonzeption zu erarbeiten.	Bei dem Gelände handelt es sich um eine Innerortslage. Das Areal war bisher bebaut und hätte nach geltendem Recht auch bebaut werden können.
Bei der abwassertechnischen Erschließung ist zu prüfen, ob das weiterführende Netz mit seinen Sonderbauwerken (z. B. Regenüberlauf, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist und ob die Planung in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt ist.	Im Generalentwässerungsplan des Marktes Mömbris ist die Fläche also bereits berücksichtigt. Oberflächenwasser aus Dächern und befestigten Flächen werden ebenso wie anfallende Schmutzwässer der vorhandenen Kanalisation zugeleitet. Dies gilt auch dementsprechend für die Versorgung mit Trinkwasser. Diese wird über das vorhandene Ortsnetz gewährleistet. Auch ohne Bauleitplanung wäre hier eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern möglich gewesen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung nicht nur im Plangebiet, sondern generell im Altort von Schimborn gegeben ist. Es handelt sich nicht um eine Neuausweisung, sondern explizit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Des Weiteren ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außen-Einzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.	Aufgrund des Baugrundgutachtens wird eine dichte Bauweise, die sogenannte weiße Wanne gewählt. Hierbei wird auf Drainagen verzichtet.
Niederschlagswasser Der Versiegelungsgrad des Planungsgebiets wird sich infolge der Überplanung deutlich	Der Versiegelungsgrad der geplanten Bebauung ist nicht höher als bei einigen



<p>erhöhen. Auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wird in den vorgelegten Unterlagen nicht eingegangen. Hierzu ist eine Erschließungskonzeption zu erarbeiten.</p>	<p>Grundstücken der Umgebung (Fl. Nr. 99/1,103,106,131,122/1,39,87,33/1,111). Bei einer ortsüblichen Ausnutzung des Grundstücks mit einer GRZ bis 0,6 GRZ I und 0,8 GRZ II ist auch keine Erschließungskonzeption erforderlich. Das Plangebiet ist im Vergleich zum Altort von Schimborn deutlich untergeordnet. Bei zwei Baukörpern mit weniger als 50 m Länge wäre ein B-Plan nicht erforderlich gewesen. Die Auflage wird als nicht gerechtfertigt zurückgewiesen. Das Staatsziel „Innen-vor-Aussenentwicklung“ sollte auch von den Fachbehörden unterstützt und berechnete fachliche Belange mit Maß und Ziel verfolgt werden.</p>
<p>Niederschlagswasser ist grundsätzlich dezentral zurückzuhalten und ortsnah zu versickern. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist vorab zu prüfen (z. B. mittels Sickertests an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich). Der notwendige Flächenbedarf (z. B. für Versickerungsmulden) sollte bereits im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.</p>	<p>Es wurde vom Büro Brehm, Großostheim ein Bodengutachten mit Datum vom 14.11.2022 erstellt. Dies schließt aufgrund der Untergrundbeschaffenheit generell eine Versickerung aus. Metalldächer sind nicht geplant.</p>
<p><u>Wir empfehlen folgende Änderung des Plans:</u> - Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der noch zu erarbeitenden Erschließungskonzeption).</p>	
<p><u>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Festsetzungen:</u> - Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten versickerungsfähige Materialien (Abflussbeiwert $\leq 0,7$) zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. - Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, sondern ist auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur</p>	<p>Aufgrund des Bodengutachtens können diese Festsetzungen leider nicht aufgenommen werden. Es wird aber in der Umsetzung versucht werden zu prüfen, ob die Platzfläche mit Unterbau und auch das Oberflächenwasser Richtung Stützmauer zu entwässern. Da hier in erheblichem Umfang Auffüllungen vorgenommen werden kann der Aufbau so eingestellt werden, dass hier genügend Volumen vorhanden ist. Dies wird dann auch unter die Baumscheiben geleitet und somit wieder dem Verdunstungskreislauf zugeführt.</p>

<p>Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. ggf. vorab technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. - Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen. 	
<p><u>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig. - Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. 	<p>Der Hinweis wird aufgenommen</p>
<p>Gefahren durch Starkniederschläge Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen</p>	<p>Die Wohnanlage wurde so konzipiert, dass hinter dem Haus eine Flutmulde vorgesehen</p>

<p>kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Insbesondere aufgrund der südwestlich anstehenden Hanglage ist im Plangebiet mit stark-niederschlagsinduziertem Oberflächenabfluss zu rechnen.</p>	<p>wurde, die bei Starkregen das Wasser um das Haus leitet. Die Fußböden des relevanten Wohngeschoßes liegen deutlich höher.</p>
<p><u>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Festsetzung im Bebauungsplan:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. - Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. - Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. 	<p>Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist es sinnvoller gleich mit der Bebauung zu reagieren, als eine Festsetzung aufzunehmen.</p> <p>Das Gebäude konnte durch eine Umplanung des Eingangsbereiches höher eingestellt werden, sodass auch bei HQ Extrem nicht mit dem Eindringen von Wasser aus der Kahl in das Untergeschoß gerechnet werden muss. Neben den Belangen des Hochwasserschutzes muss die Anlage auch barrierefrei sein. Durch die Umplanung lassen sich beide Belange verbinden. Auch im EG wird die Flutmulde durch ein Gefälle gegen den Hang hergestellt.</p>
<p><u>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. 	<p>Wie oben erwähnt hat die konkrete Planung auf die sinnvollen und wichtigen Hinweise des WWA reagiert. Die Vorschläge sind daher in der Planung berücksichtigt.</p>
<p>Zusammenfassung Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>	
<p><u>Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 27.03.2024:</u></p> <p>Die Stellungnahme ist überwiegend inhaltsgleich mit der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung. Es wird auf die Abwägungen zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen.</p>	

<p>Wasserversorgung, Abwasserentsorgung Auf die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Planungsgebiet wird in den vorgelegten Unterlagen nicht näher eingegangen. Die Leistungsfähigkeit des Wasserversorgungsnetzes sowie der Abwasserbeseitigungsanlagen ist zu prüfen. Das Vorhaben ist in der Schmutzfrachtberechnung zu berücksichtigen.</p>	
<p>Niederschlagswasser Der Versiegelungsgrad des Planungsgebiets wird sich infolge der Überplanung deutlich erhöhen.</p>	
<p>Auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wird in den vorgelegten Unterlagen nicht eingegangen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich dezentral zurückzuhalten und ortsnah zu versickern. Die Versickerung sollte vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone (z. B. in Versickerungsmulden) erfolgen. Der notwendige Flächenbedarf sollte bereits im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist vorab zu prüfen (z. B. mittels Sickertests). Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.</p>	
<p><u>Wir empfehlen folgende Änderung des Plans:</u> Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der noch zu erarbeitenden Erschließungskonzeption).</p>	
<p><u>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Festsetzungen:</u> - Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten. Hierzu sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. - Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Plangebiet ordnungsgemäß zu versickern. Die</p>	

<p>Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. ggf. vorab technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den Grundstücken vorzuhalten. - Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen. 	
<p><u>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig. - Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. 	<p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Starkniederschläge, Oberflächenabfluss Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.</p>	

<p>Oberflächenabfluss infolge von Starkregen sollte in der Grundkonzeption der Planung berücksichtigt werden.</p>	
<p><u>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Festsetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. - Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. - Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. 	
<p><u>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. - Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. 	
<p>Oberirdische Gewässer, Hochwassergefahrenflächen</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich teilweise in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Kahl). Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht.</p>	
<p><u>Hinweis zur Änderung des Plans:</u> Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.</p>	<p>Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten wurde im Plan nachrichtlich übernommen (HQextrem)</p>



<p><u>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Festsetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante bzw. dem umgebenden Gelände festgesetzt. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.) - Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein. 	
<p><u>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Bebauung liegt teilweise im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Kahl). Eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung werden empfohlen. 	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><u>Altlasten und Bodenschutz</u></p> <p>Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes liegt kein Hinweis bzw. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.</p>	
<p><u>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen. 	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><u>Zusammenfassung</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Ansonsten wird auf die Ausführungen weiter oben verwiesen. Bei wortgleichen Stellungnahmen gelten die gleichen Abwägungen wie für die vorgezogene Behördenbeteiligung.</p>

**Netzdienste Rhein Main GmbH
Rohrnetze Spessart (N1-RB1)
Von Cancrinstr. 6
63877 Sailauf**

Zusammenfassung / Stellungnahme:

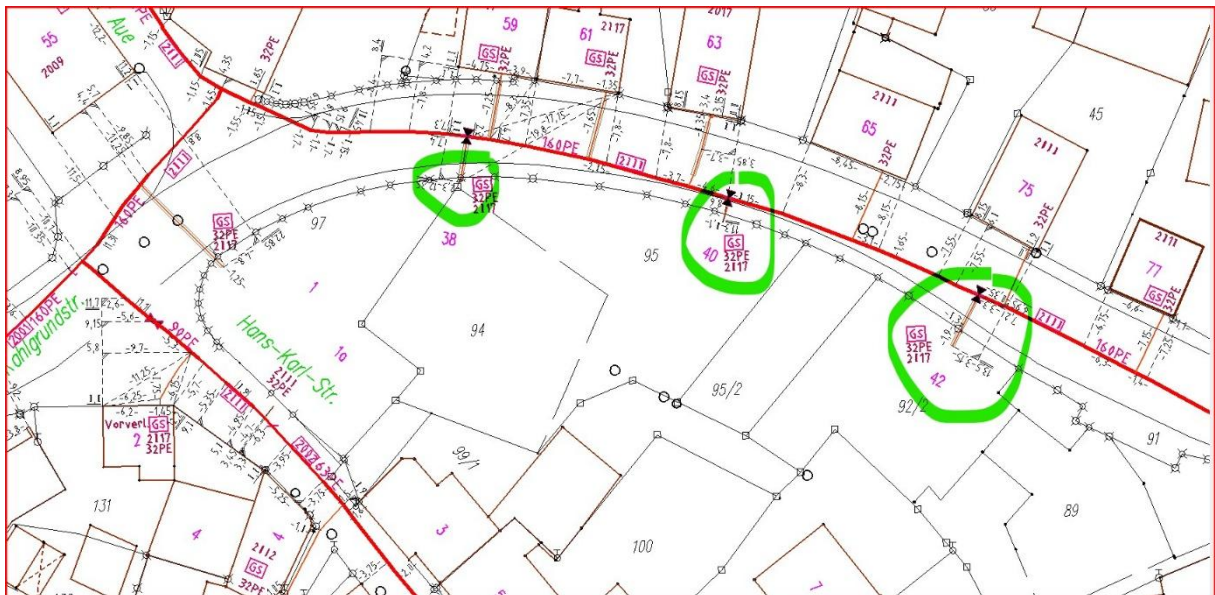
Abwägungsvorschlag:

Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 13.11.2023:

wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich des Bebauungsplanes, möchten aber auf die 3 Vorverlegungen mit Erdgas auf dem Grundstück hinweisen. Diese bitte bei der weiteren Planung berücksichtigen.

Die Vorverlegungen werden zur Kenntnis genommen und dem Planungsbüro weitergeleitet. Ein Gasanschluss ist nicht geplant.

Planausschnitt aus unserem Bestandsplan:



<p>Bayernwerk Netz GmbH Dillberg 10 97828 Marktheidenfeld</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p><u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 10.11.2023:</u></p>	
<p>Im Bereich der „Kahlgrundstraße“ verlaufen derzeit keine Versorgungsleitungen (Strom/ GAS bzw. Datenleitungen) unseres Unternehmens. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben-/ Erschließungsplan „Ortsmitte Schimborn“. Eine Mitverlegung von Versorgungsleitungen ist unsererseits nicht geplant.</p>	<p>Siehe Stellungnahme und Abwägung zur förmlichen Beteiligung.</p>
<p>Sollten Sie detailliertere Pläne benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig herunterladen. Verwenden Sie dafür, den nachfolgenden Link: Planauskunftsportal: Auskünfte einholen Bayernwerk Netz (bayernwerk-netz.de)</p>	
<p>Beteiligen Sie uns unter auch weiterhin, unter anderem, an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.</p>	
<p><u>Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 15.03.2024:</u></p>	
<p>Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Vorhaben-/ Erschließungsplan „Ortsmitte Schimborn“ verlaufen derzeit keine Versorgungsleitungen (Strom/ GAS bzw. Datenleitungen) unseres Unternehmens. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben-/ Erschließungsplan „Ortsmitte Schimborn“. Eine Mitverlegung von Versorgungsleitungen ist unsererseits nicht geplant.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Beteiligen Sie uns unter auch weiterhin, unter anderem, an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen, da sich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Schürerstr. 9
97080 Würzburg

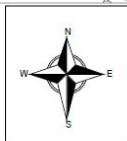
Zusammenfassung / Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 07.12.2023:

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan). Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Der Vorhabensträger wird bei seiner Planung die Bestandspläne berücksichtigen und die Planung mit dem Versorger abstimmen.

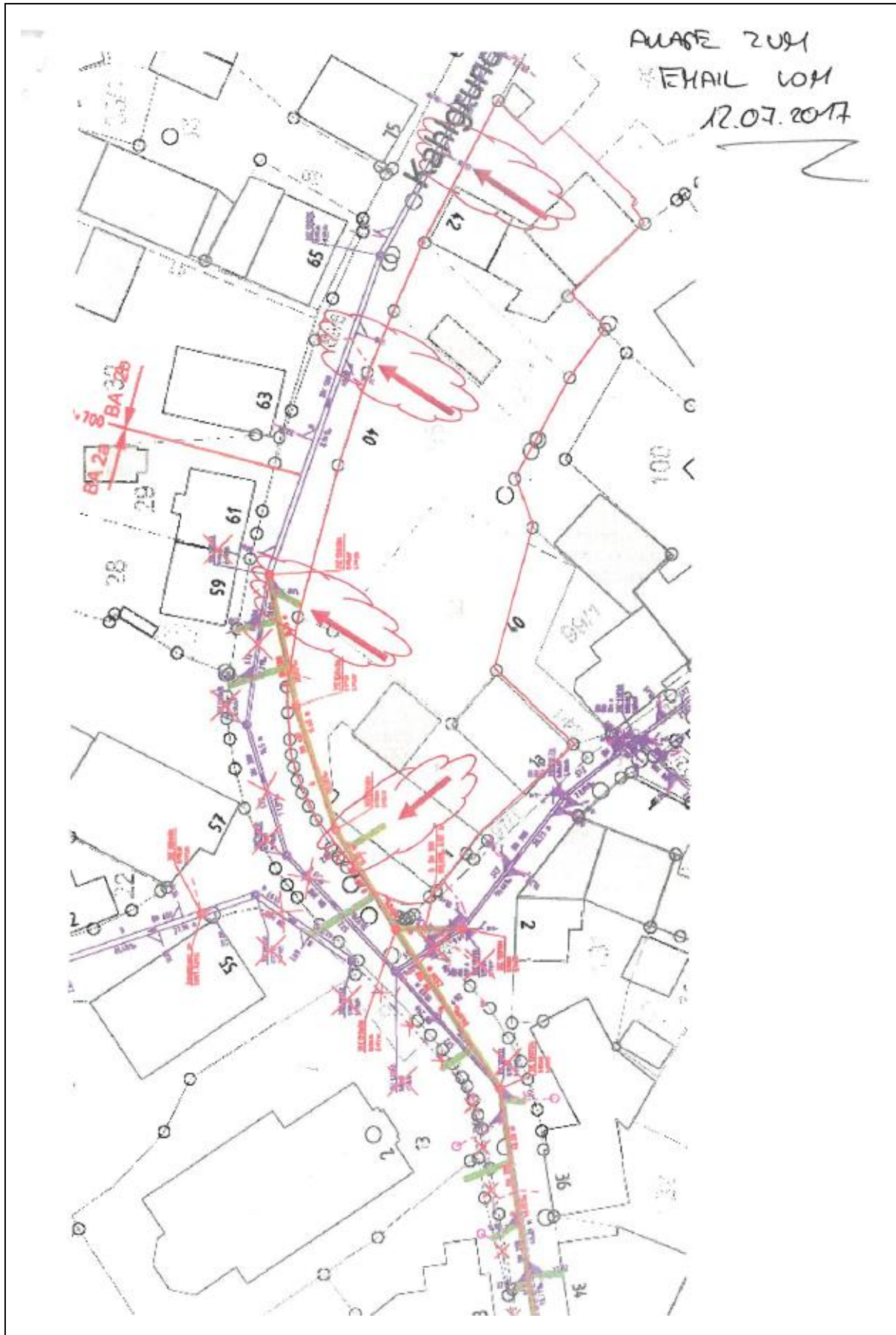


AT/Vh-Bez.: Mömbris, BEP "Ortsmitte Schimborn"		AT/Vh-Nr.:	
TI/NI	Süd		
PTI	Würzburg		
ONB	Mömbris	AsB	1
Bemerkung:		VsB	
		Name	TI/NI Süd, PTI 14, Sachs
		Datum	07.12.2023
		Sicht	Lageplan
		Mallstab	
		Blatt	1

<p>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.</p>	<p>S. o.</p>
<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.</p> <p>Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.</p>	<p>Der Vorhabensträger wird die Planungserfordernisse beachten und die Planung mit dem Versorger abstimmen.</p> <p>Sobald der Baubeginn feststeht, wird die Telekom unterrichtet.</p>
<p><u>Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 30.03.2024:</u></p>	
<p>Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan "Ortsmitte Schimborn" nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Schreiben vom 07.12.2023 haben wir bereits zum Bauleitplanverfahren Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>S. o.</p>



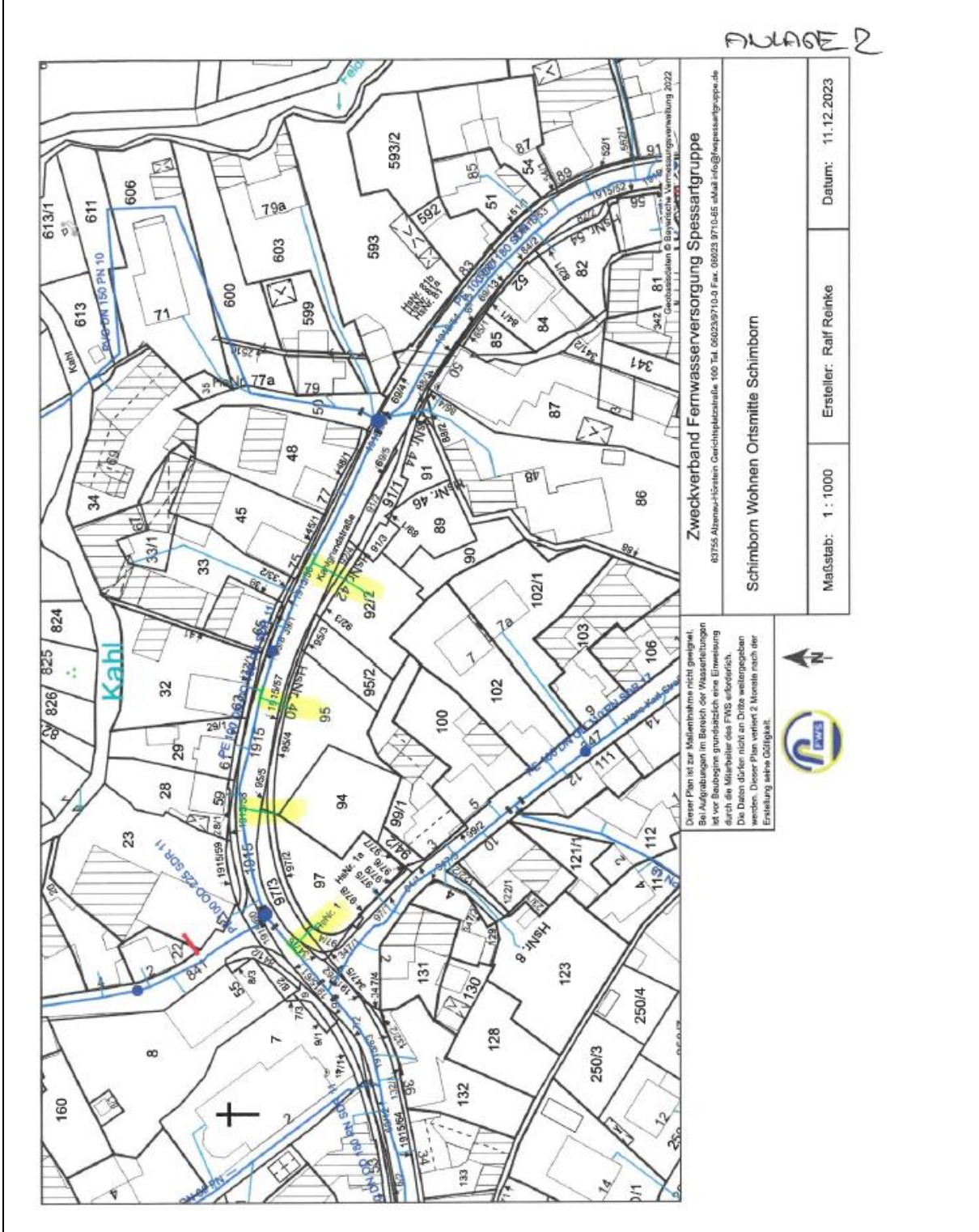
Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe Herr Reinke Gerichtsplatzstraße 100 63755 Alzenau-Hörstein	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 07.12.2023:</u>	
<p>1. Im Rahmen des Ausbaus der Ortsdurchfahrt Schimborn wurden vom Markt Mömbris in diesem Bereich im Jahr 2017 vier Anträge auf Herstellung eines Wasserhausanschlusses gestellt. Betroffen waren die Grundstücke mit der Flurnummer 94, 95, 92/2 und 97. (Anlage 1)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung durch den Vorhabensträger berücksichtigt.</p>
<p> Von: "Erren, Uwe" <Uwe-Erren@moembris.bayern.de> An: "Peter Sommer (p.sommer@main-spessartenergie.de)" <p.sommer@main-spessar...> CC: "Kuhn Rigobert (rigobert.kuhn@StwAB.de)" <rigobert.kuhn@StwAB.de>, "Wiss..." Datum: 12.07.2017 09:32 Betreff: WG: Markt Mömbris OD Schimborn Erschließungssituation Gelände zwischen "Kleinen Muck" und Kahlgrundstraße 42 Vorverlegung von Grundstücksanschlüssen für Gas, Telefon, Strom, Wasser und Speedpipe Anlagen: OD Schimborn-BA II-Erschließung Kleiner Muck.pdf </p> <p> Sehr geehrter Herr Sommer, sehr geehrter Herr Becker, sehr geehrter Herr Bonfig, sehr geehrter Herr Weidinger, sehr geehrter Herr Krämer, </p> <p> leider ist die Frage der Erschließung der Brachfläche „Kleiner Muck“ noch nicht abschließend geklärt. Der Markt Mömbris hat aus diesem Grund, und weil die Anschlüsse nach Abschluss der Straßenbaumaßnahme nur sehr schwer herzustellen sind für die Fläche 4 Grundstücksanschlüsse hergestellt. Wir hoffen mit diesen Anschlüssen die Erschließung der Fläche passend zur späteren Nutzung hergestellt zu haben. </p> <p> Aus diesem Grund würden wir Sie bitten zu überprüfen, ob eine Vorverlegung von Grundstücksanschlüssen für Gas, Telefon, Strom, Wasser und Speedpipe (Micro-Tunnel für späteren Glasfaseranschluss) in der Nähe der Kanalan schlüsse möglich ist und die entsprechenden Schritte in die Wege zu leiten. </p> <p> Für die wohlwollende Prüfung und Ihre Mühe bedanken uns bereits an dieser Stelle und hoffen, dass die Erschließung für die spätere Nutzung passend ist und keine Änderungen mehr notwendig werden. </p> <p> Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. </p> <p> Mit freundlichen Grüßen aus dem Rathaus Mömbris Peter-Uwe Erren Markt Mömbris Schimborner Str. 6 63776 Mömbris Tel.. 06029/705-27 Fax. 06029/705-59 E-Mail: uwe-erren@moembris.bayern.de<mailto:uwe-erren@moembris.bayern.de> Homepage:www.moembris.de </p>	





2. Im Rahmen der Erneuerung der Versorgungsleitung in der Staatsstraße wurden daraufhin vier Wasserhausanschlüsse vorverlegt. Die Lage ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.
(Anlage 2)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung durch den Vorhabensträger berücksichtigt.





<p>3. Die vorhandenen Anschlüsse sollten in der weiteren Planungsphase Berücksichtigung finden, insbesondere durch eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit allen Spartenträgern im Rahmen der Planungsphase. Dadurch können bei der Erschließung der Grundstücke unnötige Straßenaufbrüche für Neuanschlüsse oder Stilllegungen von vorhandenen Anschlüssen vermieden werden und ein optimales Planungsergebnis erreicht werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung durch den Vorhabensträger berücksichtigt.</p>
<p>4. Ansonsten besteht von Seiten der Spessartgruppe Einverständnis.</p>	
<p><u>Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 02.04.2024:</u></p>	
<p>In der Anlage übersenden wir Ihnen die Stellungnahme vom 07.12.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bauleitverfahren. Die Stellungnahme hat nach wie vor Gültigkeit.</p>	<p>s. o.</p>

C) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023 gingen nachfolgende Anregungen bzw. Anträge von Privatpersonen ein.

Eigentümer Kahlgrundstr. 81 A 63776 Mömbris-Schimborn Vom 13.12.2023	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wissel, sehr geehrte Damen Herren,</p> <p>wir sind Eigentümer des Geländes in der Kahlgrundstraße 81, 81 A und 81 B in 63776 Mömbris.</p> <p>Mit dem nachfolgenden Einwendungsschreiben tragen wir Ihnen unsere erheblichen Bedenken gegen das Vorhaben der Bauleitplanung „Wohnen Ortsmitte Schimborn“ vor.</p> <p>Aus unserer Sicht wurden die Belange der Anwohnerinnen und Anwohner und insbesondere unsere Belange als Nachbarn zum Plangebiet im Rahmen der Entwurfsplanung bislang nur unzureichend bzw. überhaupt nicht berücksichtigt. Das geplante Vorhaben verstößt aus mehreren Gründen gegen das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme und ist geeignet erhebliche Konflikte hervorzurufen.</p> <p>Das Vorhaben ist sowohl in seiner Höhe als auch in seinem Umfang und der angedachten Intensität der Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets aber auch im gesamten Ort</p>	<p>s. förmliche Beteiligung</p>

<p>mit der übrigen Bebauung in keiner Weise vergleichbar. Die Gebäude im umliegenden Bereich weisen in ihrem Umfang nur eine ein- bzw. zweigeschossige Nutzung auf (jeweils Vollgeschosse). Das geplante Gebäude weist dagegen talseits drei Vollgeschosse auf. Zudem entspricht das Dachgeschoss durch die Gauben, welche in etwa 2/3 der gesamten Länge des Gebäudes ausgebaut werden sollen, beinahe einem weiteren Vollgeschoss. Insofern liegen durch die geplante Bauweise des Gebäudes talseits de facto vier Vollgeschosse vor, die durchgängig einer Nutzung von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern auf der gegenüberliegenden Seite der Kahlgrundstraße gegenüberstehen. Das geplante Gebäude ist damit doppelt so hoch wie im Umgriff der Kahlgrundstraße.</p>	
<p>Für diese Gebäude und auch für unsere Gebäude auf dem Grundstück Kahlgrundstraße Nr. 81, 81 A und 81 B ergibt sich dadurch eine „erdrückenden Wirkung“, durch die sich das Vorhaben als rücksichtslos erweist. Denn eine solche erdrückende Wirkung kann auch dann eintreten, wenn die bauordnungsrechtlich zu wahren Grenzabstände eingehalten werden. Eine erdrückende Wirkung liegt vor, wenn das Vorhaben aufgrund der Ausmaße, Baumasse oder der massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, in dem es diesem „die Luft nimmt“ oder das Gefühl des „Eingemauertseins“ hervorruft. Beziehungsweise wenn das „erdrückte Gebäude“ oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine vom „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird. Hauptkriterien einer</p>	<p>s. förmliche Beteiligung</p>

<p>erdrückenden oder abriegelnden Wirkung sind Höhe des Bauvorhabens und seine Länge sowie Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung.</p> <p>Neben der bereits dargestellten erheblichen Höhe des Gebäudekomplexes ist hier auch die riegelbildende Wirkung der Planung bedeutsam, die im Gegensatz zur bisher ortsprägenden aufgelockerten Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern steht. Das geplante Gebäude soll eine Länge von 56,00 m, eine Wandhöhe von 10,50 m, in Teilen sogar 15,00 m und eine Gesamthöhe von 16,02 m aufweisen. Dieser Gebäudekomplex ragt damit weit über den sonstigen Gebäuden hinaus; die umliegenden Gebäude insbesondere auf der Talseite wirken beinahe wie Garagen des herrschenden Gebäudes. Eine erdrückende Wirkung ist damit zweifelsohne gegeben.</p>	
<p>Wenig nachvollziehbar ist insoweit, dass Sie als Gemeinde diese Abriegelungswirkung nicht nur gesehen haben, sondern sogar als etwas positives in der Entwurfsbegründung dargestellt haben.</p> <p><i>„Dieser lange Riegel ermöglicht zum einen eine effiziente Erschließung des Gebäudes über den Laubengang des Gebäudes hin zum mittigen Treppenhaus/ Aufzug, zum anderen wirkt das Gebäude gleichzeitig als Schallwand gegenüber der Straße.“</i> (Hervorhebung nicht im Original)</p> <p>Dass sich die Bauweise, aber massiv zu Lasten der Nachbarn auswirkt, bleibt gänzlich unerwähnt.</p>	<p>s. förmliche Beteiligung</p>
<p>Zu berücksichtigen sind zudem, die dem Vorhaben zuzurechnenden Emissionen</p>	<p>s. förmliche Beteiligung</p>

<p>bzw. Immissionen, hierunter fällt der Betriebslärm aber auch der durch die Anlage ausgelöste Zu- und Abgangsverkehr und der sich daraus ergebende Verkehrslärm.</p> <p>Die umliegenden Gebäude stellen in der Regel Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser dar, das geplante Gebäude wird weit mehr Wohnungen ausweisen. Durch die zahlreichen Wohnungen ist mit einer erheblichen Mehrbelastung zu rechnen. Insbesondere an der Ein- und Ausfahrt an der Kahlgrundstraße werden wir ohne Änderung des Bebauungsplans als Nachbarn mit massiven Lärm- und CO₂-Belastungen zu kämpfen haben. Gerade weil sich das Vorhaben an einem neuralgischen Punkt innerhalb des Ortskerns befindet ist auch bislang nicht ermittelt bzw. sichergestellt, wie die Verkehrsflüsse infolge der neuen Bebauung abgewickelt werden sollen. Ein Verkehrsgutachten wird daher im weiteren Fortgang der Planung, ebenso wie ein Immissionsschutzgutachten für zwingend erforderlich gehalten.</p>	
<p>Dass hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens eine Fehlvorstellung der Gemeinde vorliegt, zeigt auch folgende Passage der Planbegründung:</p> <p><i>„Da es sich bei dem Bebauungsplan nur um eine räumliche und strukturelle Neudefinition der baulichen Möglichkeiten handelt, die in ähnlicher Form auch innerhalb des § 34 BauGB möglich gewesen wären, entstehen keine schädlichen Emissionen vom Gebiet nach Außen, da die</i></p>	<p>s. förmliche Beteiligung</p>

<p><i>angestrebte Nutzung Wohnen ist."</i> (6.1 Emissionen und Immissionen)</p> <p>Diese Ausführungen sind nicht haltbar. Gerade der Anlass der Planung verdeutlicht, ebenso wie die Umgebungsbebauung, dass sich ein solches Vorhaben nach den Voraussetzungen des § 34 BauGB nicht in die Umgebung einfügt. Es stellt vielmehr einen Fremdkörper innerhalb der Ortsmitte, der Umgebungsbebauung und dem gesamten Ortsbild dar. Eine Realisierbarkeit im Rahmen des § 34 BauGB scheidet mithin aus, ansonsten bedürfte es auch keiner Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Es würde gerade an der gebotenen Erforderlichkeit fehlen („Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“).</p>	
<p>Neben der Verletzung des Gebots der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme werden die umliegenden Baudenkmäler durch das geplante Vorhaben stark beeinträchtigt. In unmittelbarer Nähe (< 50 m) befinden sich vier Baudenkmäler und ein Bodendenkmal:</p> <p>1. Kahlgrundstraße 77 (D-6-71-143-75) = Zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Halbwalmdach, Mitte 18. Jahrhundert (Wohnhaus)</p> <p>2. Kahlgrundstraße 77 (D-6-71-143-75) = Massiver Ziegelbau mit Satteldach, Anfang 19. Jahrhundert (Scheune)</p> <p>3. Klosterweg 2 (D-6-71-143-76) = Katholische Pfarrkirche St. Jakobus der Ältere</p> <p>3. Kahlgrundstraße 48 (D-6-71-143-73) = Inschriftensockel mit überstehender</p>	<p>s. förmliche Beteiligung</p>

<p>Platte, bezeichnet „1745“, Vierkantschaft, bezeichnet „1822“, rund bogiger Nischenaufsatz, 19. Jahrhundert</p> <p>4. Klosterweg 2 (D-6-5921-0143) – Baudenkmal = Archäologische Befunde im Bereich der spätneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche St. Jakobus Major von Schimborn mit mittelalterlichen und neuzeitlichen Vorgängerbauten sowie ehern. frühneuzeitlichem Kloster und Körpergräbern im ummauerten Kirchhof.</p> <p>Die geplante Bebauung hat auf das Erscheinungsbild der umliegenden Baudenkmäler durch die moderne Bauweise starke negative Einflüsse und stellt damit eine wesentliche Beeinträchtigung dieser dar. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bauleitplanung Art. 3 BayDSchG gänzlich missachtet. Eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde und ggf. auch des BLfD als oberste Fachbehörde erscheint insoweit erforderlich.</p>	
<p>Insoweit kann auch nicht nachvollzogen werden, dass die Gemeinde einerseits eine „Gestaltungsfibel für den Altort Schimborn“ herausgibt, sich andererseits bei ihrer eigenen Planung in keiner Weise an diese Fibel hält, obgleich das Vorhabenengebiet im Geltungsbereich dieser Fibel liegt.</p> <p>Weder die Gestaltung des Baukörpers, noch die Fassadengestaltung, noch die Dachgestaltung oder die Maße des Baukörpers entsprechen in irgendeiner Weise dem Bestand im Altort, noch sind sie mit den denkmalschutzrechtlichen Belangen der im Umgriff befindlichen Baudenkmäler vereinbar. Dies gilt insbesondere für den bislang ortsbildprägenden Kirchturm, der durch die Höhe des geplanten</p>	<p>s. förmliche Beteiligung</p>

<p>Gebäudes letztlich seine Bedeutung verlieren würde.</p>	
<p>Im Ergebnis stehen der vorgelegten Planung damit nachbarliche Belange aber auch öffentliche Belange des Immissions-schutzes und des Denkmalschutzes entgegen. Darüber hinaus ist völlig offen, ob die verkehrliche Erschließung hergestellt werden kann oder dem Vorhaben damit weitere öffentliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Wir halten die hier vorgelegte Planung insoweit auch für nicht genehmigungsfähig und regen an, im Plangebiet eine Planung vorzusehen, die der Umgebungsbebauung entspricht. Hierbei kann gleichwohl auch geförderter Wohnbau realisiert werden und ggf. auch ein nicht störender Gewerbebetrieb (Bäckerei) untergebracht werden, jedoch im sozialverträglichen Umfang und mit Rücksicht auf die Nachbarschaft.</p> <p>Wir bitten um schriftliche Rückmeldung wie mit unserer Einwendung verfahren wurde und verbleiben mit freundlichen Grüßen</p>	<p>s. förmliche Beteiligung</p>

<p>Anwohner Kahlgrundstraße 57, 59, 65, 67, 81A 63776 Mömbris-Schimborn Vom xx.xx.2023</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Betreff: Bedenken der Nachbarschaft des Bauvorhabens in der Ortsmitte in Schimborn</p>	<p>Die Baumasse wurde reduziert. So gibt es im Dachgeschoss keine Wohnungen mehr, wodurch sich die wahrnehmbare Wandhöhe</p>



<p>Wir sind froh, das besagtes Grundstück bebaut wird, Allerdings haben wir aufgrund der Größe und vor allen Dingen der Bauhöhe von mehr als 15 m bedenken, das es nicht sonderlich gut ins Ortsbild passt und wir auf der anderen Straßenseite regelrecht erdrückt werden.</p> <p>Bei einer geringeren Bauhöhe und vielleicht einer Splittung des großen Gebäudes würde sich das Bauvorhaben viel besser in die Ortsmitte, oder Ortsbild einfügen.</p> <p>Es wäre doch schön, wenn sich Vorhaben in das von der Dorferneuerung kreierte harmonische Ortsbild einfügen würde.</p> <p>Ein paar Wohnungen weniger wären bestimmt auch in Ordnung.</p> <p>Man muss die Möglichkeiten nicht unbedingt bis zu letzten Ausreizen.</p> <p>Danke für die Kenntnisnahme</p>	<p>und auch der Erschließungsturm erheblich in der Höhe (25% verkleinert haben).</p> <p>Den Bedenken der Einwendungsführer wird daher Rechnung getragen.</p>

*Anwöhner Kahlgrundstraße
Mömbris-Schimborn*

An die Gemeinde Mömbris
-Bauamt-

Betreff:
Bedenken der Nachbarschaft
des Bauvorhabens in der Ortsmitte in Schimborn

Wir sind froh, das besagtes Grundstück bebaut wird,
Allerdings haben wir aufgrund der Größe und vor allen Dingen
der Bauhöhe von mehr als 15 m bedenken, das es nicht sonderlich gut ins
Orsbild passt und wir auf der anderen Straßenseite regelrecht
erdrückt werden.
Bei einer geringeren Bauhöhe und vielleicht einer Splittung des
großen Gebäudes würde sich das Bauvorhaben viel besser in die Ortsmitte,
oder Ortsbild einfügen.
Es wäre doch schön, wenn sich Vorhaben in das von der Dorferneuerung kreierte
harmonische Ortsbild einfügen würde.
Ein paar Wohnungen weniger wären bestimmt auch in Ordnung.
Man muss die Möglichkeiten nicht unbedingt bis zu letzten Ausreizen.

Danke für die Kenntnisnahme

<p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>63776 Mömbris Vom 12.12.2023</p>	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<p>Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans 'Wohnen Ortsmitte Schimborn'</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p>	<p>s. förmliche Beteiligung</p>

als Architektin mit mehreren Semestern Städtebaustudium möchte ich mich vehement gegen den vorhabensbezogenen Bebauungsplan für die Ortsmitte Schimborn aussprechen.

Das Zentrum Schimborns ist städtebaulich ein sehr sensibler Bereich. Durch die robuste Freiräumung dieses Zentralgrundstücks einschl. Abriss Alter Muck im Zuge des Straßenbaues ist eine merkwürdige Lücke entstanden, die es in sich hat: es ist die absolute Ortsmitte, jedoch geprägt von einer steilen Schräglage. Was ist da städtebaulich sinnvoll? Das behutsame Schließen dieser Wunde, verbunden mit einer deutlichen Aufwertung des Bereiches, etwa durch einen attraktiven kleinen Platz mit Aufenthaltsqualität, Stellplätze und Begrünung, auch kleinere, maßstäblich an die umgebende Bebauung angepasste Gebäude. Das zumindest hätten die Schimborner in ihrem geschundenen Durchgangsort verdient. Nun aber soll das Gegenteil passieren: Völlig maßstabsloses Zupflastern des ganzen Grundstücks, viergeschossig auf 50 m Länge!

Es ist ein kleines Dorf, die umliegenden Bauten sind zum Teil nicht mal zweigeschossig. Sozialer Wohnungsbau in allen Ehren, aber nicht in diesem Ausmaß und vor allem nicht an dieser prägnanten Stelle! Das sprengt den ganzen Ort entzwei, abgesehen von deutlich verminderter Aufenthaltsqualität, auch für die direkt an der Hauptverkehrsstraße gelegenen neuen Wohnungen. Die ‚Bäckerei‘ wird wahrscheinlich auf ewig leer stehen, da die Stellplätze sehr begrenzt sind. Vielleicht ist es noch nicht zu spät. Ich hoffe auf Ihre Einsicht und gesunden Menschenverstand dass dieses Gebäude viel



<p>zu groß ist und den Maßstab des Ortskerns sprengt.</p>	
<p>Es hätte sehr geholfen, hätte man sich getraut einen Straßenschnitt zu zeichnen, mit den eingeschossigen Bestandsgebäuden direkt gegenüber im Abstand von wenigen Metern an der Kahlgrundstraße. Spätestens wenn dieser ehrliche Schnitt gezeichnet ist muss dem Letzten klar werden dass sich ein 4-geschossiger Neubauriegel von 50 Metern nicht mit der kleinteiligen Struktur eines gewachsenen Ortskerns verträgt.</p> <p>Der Treppenturm ist sogar 5-geschossig.</p> <p>Anmerkung zu schädlichen Auswirkungen für die Anwohner: Schalltechnisch wird sich der Verkehrslärm durch die schallreflektierende Fassade natürlich erheblich erhöhen, sowohl für die gegenüberliegenden Anwohner als auch für die Bewohner des Wohnriegels (der Schall verstärkt sich in Laubengängen !).</p>	<p>s. förmliche Beteiligung</p>

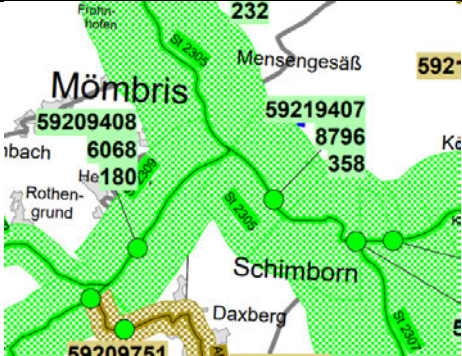


D) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.03.2024 bis einschließlich 07.04.2024 gingen nachfolgende Anregungen bzw. Anträge von Privatpersonen ein.

<p>Baumann Rechtsanwälte für Eigentümer Kahlgrundstr. 81 A 63776 Mömbris-Schimborn Vom 03.04.2024</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>A Situation der Einwender</p> <p>Unsere Mandanten sind Eigentümer des Geländes in der Kahlgrundstraße 81 in 63776 Mömbris. Als solche sind sie durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung in ihrem Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG verletzt.</p>	<p>A1 Es wird lediglich ausgeführt, dass die Mandanten das Gelände Kahlgrundstraße 81 besitzen. Welche Gründe dazu führen, dass die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung die Eigentümer in ihren Eigentumsgrundrechten verletzt, wird offengelassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich weder über das Grundstück, noch ist es erforderlich Abstandsflächen auf dem Grundstück abzutragen, auch sind keine Dienstbarkeiten auf dem Grundstück geplant. Das Grundstück befindet sich in ca.40m Entfernung. Die Behauptung ist daher unsinnig und nicht substantiiert.</p>
<p>Darüber hinaus verstößt die vorgelegte Planung gegen das nachbarliche Gebot der Rücksichtnahme und ruft insbesondere Beeinträchtigungen durch Zusatzverkehre, Immissionen und eine erdrückende Wirkung des Baukörpers hervor.</p>	<p>A2 Wie oben erwähnt, kann es aufgrund der Entfernung nicht zu einer nachbarlichen Beeinträchtigung kommen, auch wird die erwähnte Beeinträchtigung nicht dargelegt. Zwar ist es baurechtlich möglich, dass auch entfernte Grundstücke zu Nachbarn werden, wenn diese z.B. durch Emissionen oder Abstandsflächenüberschreitungen durch das Bauvorhaben betroffen sind. All dies kann im vorliegenden Fall aber ausgeschlossen werden. 2015 wurde in der Kahlgrundstraße ein DTV (Durchschnittlicher Tagesverkehr) von 8796 Fahrzeugen am Tag festgestellt, was auch in der Begründung dargelegt ist.</p>



	 <p>Verkehrsmengenkarte 2015. Quelle SBA Aschaffenburg, Zählstelle Schimborn</p> <p>Durch die 11 Wohnungen werden 22 Stellplätze benötigt und vor der Bäckereifiliale werden 6 Stellplätze geschaffen. Die sind in Summe 28 Nutzungsbedingte Stellplätze. Selbst wenn man der Bäckereifiliale eine höhere Frequenz unterstellt, wird man in Summe wohl kaum mehr als 1% des DTV's erreichen. Die Behauptung wird ebenfalls nicht näher substantiiert. Welche Immissionen konkret gemeint sind, wird ebenfalls nicht dargelegt. In einem Wohngebiet, aber auch in dem angrenzenden MD - Gebiet dürften Emissionen durch eine übliche Wohnnutzung wohl auch ohne schalltechnische Überprüfung als gebietsverträglich anzunehmen sein.</p> <p>Wie in beiliegender Dokumentation (Anlage 1) dargelegt, wird nachgewiesen, dass es im näheren Umfeld ähnlich hohe Baukörper gibt, welche allerdings nicht über 50m lang sind. Nachdem das Bayerische Abstandsflächenrecht des Art 6 nachbarschützend ist, und die Abstandsflächen eingehalten werden, kann von einer erdrückenden Wirkung wohl nicht ausgegangen werden, weder allgemein städtebaulich, noch insbesondere in Hinblick auf die Entfernung des Eigentümers zum Grundstück.</p>
<p>Die Einwander machen darüber hinaus auch die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften geltend, sowie eine bereits jetzt absehbare Verletzung des Abwägungsgebots, d.h. Belange, die sie auch in einem Normenkontrollverfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zu rügen berechtigt sind.</p>	<p>A3 Auch hier wird nicht näher ausgeführt um was es sich handelt. Ob diese unterstellten Verletzungen vorliegen, würde im Zweifelsfall ein Gericht feststellen.</p>



<p>Insgesamt ist bereits bedauerlich, dass die durch unsere Mandantschaft im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereichte Einwendung nicht zu einer Anpassung der Planung geführt hat.</p>	<p>A4 Diese Aussage ist völlig falsch und irreführend. Es ist vielmehr bedauerlich, dass die Kanzlei sich auf den Planstand des Vorentwurfs bezieht. Die Planung wurde sehr wohl angepasst. War im Vorentwurf noch eine Erschließung im Dach zur Straße geplant und ragte der Erschließungsturm über das Gebäude hinaus, so wurde die Wohnnutzung im DG völlig aufgegeben und die Anzahl der Wohnungen von 16 auf 11 reduziert, die Stellplätze entsprechend. Dies hat erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen für den Bauherren.</p>
<p>Wir sehen uns daher veranlasst, die bereits erhobenen Einwendungen nochmals im förmlichen Verfahren darzulegen:</p> <p>Das Vorhaben ist sowohl in seiner Höhe als auch in seinem Umfang und der angedachten Intensität der Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets aber auch im gesamten Ort mit der übrigen Bebauung in keiner Weise vergleichbar.</p>	<p>A 5 Die Einwendungen sind nichtig, da sie sich auf den Planstand des Vorentwurfes beziehen. Es wird aber der guten Ordnung halber darauf hingewiesen, dass es logisch ist, dass das Gebäude nach §34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist und sich daraus eben das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt. Ansonsten hätte man das Bauvorhaben ja bereits als Bauantrag einreichen können. Inzwischen wäre das jedoch nach §246e BauGB möglich.</p>
<p>Die Gebäude im umliegenden Bereich weisen in ihrem Umfang nur eine ein- bzw. zweigeschossige Nutzung auf (jeweils Vollgeschosse). Das geplante Gebäude weist dagegen talseits drei Vollgeschosse auf. Zudem entspricht das Dachgeschoss durch die Gauben, welche in etwa 2/3 der gesamten Länge des Gebäudes ausgebaut werden sollen, beinahe einem weiteren Vollgeschoss, insoweit liegen durch die geplante Bauweise des Gebäudes talseits de facto vier Vollgeschosse vor, die durchgängig einer Nutzung von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern auf der gegenüberliegenden Seite der Kahlgrundstraße gegenüberstehen.</p>	<p>A 6 Die Einwendung ist ebenfalls nichtig, da sie sich wie oben bereits erwähnt auf den Vorentwurf bezieht. Im Dach gibt es weder Gauben noch eine Wohnnutzung.</p> <p>Sie ist auch auf den neuen Entwurf bezogen sachlich falsch, da es, wie aus der beiliegenden Dokumentation (Anlage 1) hervorgeht, sehr wohl etliche Gebäude im näheren Umfeld gibt, die eine Wirkung von 3 Geschossen talseits haben und 3 Vollgeschosse erreichen. Hier hat man offensichtlich gar nicht recherchiert und kommt deshalb zu falschen Schlussfolgerungen.</p>



<p>Das geplante Gebäude ist damit doppelt so hoch wie im Umgriff der Kahlgrundstraße.</p>	<p>A 7 Die Behauptung ist unsachlich und falsch. Dass die Kanzlei hier auf einen alten Planstand abhebt, ist bedenklich! Offensichtlich hat man sich mit dem aktuellen Planstand nicht auseinandergesetzt. Bei einer ordentlichen Grundlagenermittlung hätte die Kanzlei aber zu anderen Schlüssen kommen müssen und sich den Vortrag, der nun abgewogen werden muss, auch sparen können.</p>
<p>Insbesondere für das Wohngebäude unserer Mandantschaft auf dem Grundstück Kahlgrundstraße Nr. 81 ergibt sich dadurch eine „erdrückenden Wirkung“, durch die sich das Vorhaben als rücksichtslos erweist. Denn eine solche erdrückende Wirkung kann auch dann eintreten, wenn die bauordnungsrechtlich zu wahrenenden Grenzabstände eingehalten werden. Eine erdrückende Wirkung liegt vor, wenn das Vorhaben aufgrund der Ausmaße, Baumasse oder der massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, in dem es diesem „die Luft nimmt“ oder das Gefühl des „Eingemauertseins“ hervorruft. Beziehungsweise wenn das „erdrückte Gebäude“ oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine vom „herrschenenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird.</p>	<p>A 8 Unabhängig davon, dass die Behauptung auf einem nicht mehr aktuellen Planstand basiert und daher nichtig ist, stellt sich die Frage, ob der Vortrag wirklich ernst gemeint ist. Das Wohngebäude der Eigentümer von Kahlgrundstraße Nr. 81 liegt hinter dem eigenen Garagengebäude, das an der Straße steht und das Gebäude zur Straße abschirmt. Vielleicht hat hier die Kanzlei das „Eingemauertsein“ auf dem eigenen Grundstück gemeint. Dies wird aber nicht durch den geplanten Neubau hervorgerufen. Erstaunlich ist, dass ein 40m entferntes tal-seits dreigeschossiges Gebäude diese Wirkung hervorrufen soll. Warum die Eigentümer von Kahlgrundstraße 81 mit dem ebenfalls traufständigen und tal-seits dreigeschossig Gebäude Kahlgrundstraße 52 schräg gegenüber kein Problem haben und warum von einem 40m entfernten Gebäude eine erdrückende und einmauernde Wirkung ausgehen soll, aber nicht von den fensterlosen Grenzwänden von annähernd 20m Gesamtlänge auf der Südseite der Einwandungsführer und teilweise zweigeschossiger Grenzbebauung an dem Grundstück drängt die Annahme auf, dass es sich hierbei nicht um Sachargumente handelt.</p>
<p>Hauptkriterien einer erdrückenden oder abriegelnden Wirkung sind Höhe des Bauvorhabens und seine Länge sowie Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung.</p>	<p>A 9 Wie in Anlage 1 dargestellt, ist die Behauptung der Kanzlei unsachlich. Es gibt etliche Gebäude die genauso hoch, teilweise sogar höher als der Neubau sind. Die Behauptungen zu den Abständen sind ebenfalls unsinnig und werden auch nicht weiter substantiiert.</p>

Neben der bereits dargestellten erheblichen Höhe des Gebäudekomplexes ist hier auch die riegelbildende Wirkung der Planung bedeutsam, die im Gegensatz zur bisher ortsprägenden aufgelockerten Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern steht. Das geplante Gebäude soll eine Länge von 56,00 m, eine Wandhöhe von 10,50 m, in Teilen sogar 15,00 m und eine Gesamthöhe von 16,02 m aufweisen.

Dieser Gebäudekomplex ragt damit weit über den sonstigen Gebäuden hinaus; die umliegenden Gebäude insbesondere auf der Talseite wirken beinahe wie Garagen des herrschenden Gebäudes. Eine erdrückende Wirkung ist damit zweifelsohne gegeben.

Wenig nachvollziehbar ist insoweit, dass Sie als Gemeinde diese **Abriegelungswirkung** nicht nur gesehen haben, sondern sogar als etwas positives in der Entwurfsbegründung dargestellt haben (S. 9).

*„Dieser **lange Riegel** ermöglicht zum einen eine effiziente Erschließung des Gebäudes über den Laubengang des Gebäudes hin zum mittigen Treppenhaus/ Aufzug, zum anderen **wirkt** das Gebäude gleichzeitig **als Schallwand gegenüber der Straße.**“ (Hervorhebung nicht im Original)*

Dass sich die Bauweise, aber massiv zu Lasten der Nachbarn auswirkt, bleibt gänzlich unerwähnt. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Umstand, dass der Laubengang selbst in der aktualisierten Planung nicht mehr vorgesehen ist (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) und die Planbegründung in diesem Punkt offenbar nicht angepasst wurde.

Denn eine Riegelbildung ist - insbesondere mit der auf der Nordseite bestehenden Stützwand an der Bäckereifiliale nach wie vor vorhanden.

Das Hauptgebäude hat Richtung Kirche nur die Bäckereifiliale als Nachbar. Hier sind weder Belichtungen vom Wohngebäude noch von der Filiale aus erforderlich. Im Gegensatz zu der sehr dichten Bebauung in der Ortsmitte in Schimborn mit der, in den mitteldeutschen Realteilungsgebieten üblichen einseitigen Grenzbebauung, steht der geplante Neubau komplett frei und hält abgesehen von dem oben erwähnten Abstand zur Filiale alle Abstandsflächen nach Art.6 BayBO ein.

Die Beschwerdeführung ignoriert offensichtlich die augenfällig heterogene Baustruktur in Schimborn (s. Anlage 1) und den Umstand, dass eine bergseits 2-geschossige Anlage bei der vorhandenen Topographie zwangsläufig zu einer talseits 3-geschossigen Bauweise führen muss.

Auch die Alte Schule ragt über die anderen Gebäude hinaus, ebenso wie die anderen 3-geschossigen Gebäude – dies ist auch logisch und aufgrund der Häufigkeit der Fälle auch gebietstypisch.

Leider weiß der Verfasser der Beschwerde offensichtlich nicht, was ein Laubengang ist. Als solchen bezeichnet man einen zur Außenluft offenen Gang, der der Erschließung meist mehrerer Wohnungen dient. Natürlich erfolgt die Erschließung nach wie vor über einen Laubengang, dies ist auch aus den Plänen ersichtlich. Wenn die Kanzlei keine Pläne lesen kann, sollte sie sich überlegen solche Mandate anzunehmen oder Hilfe durch einen Architekten annehmen.

Da nach der aktuellen BauNVO Gebäude in offener Bauweise nur bis 50m zulässig sind, wird eine Bauleitplanung erforderlich.

Es wird wie bereits mehrfach erwähnt einfach etwas behauptet, ohne dies näher zu begründen oder nachvollziehbar zu belegen. Durch die angestrebte Gebäudelänge und die geplante Gebäudehöhe entsteht keine unbillige Härte der Bewohner auf der Nordseite des Gebäudes. Die vorgeschriebenen Mindestabstände werden eingehalten und auch ansonsten sind durch die Bebauung keine nachvollziehbaren Einschränkungen der unmittelbar



	<p>gegenüber liegenden Bebauung erkennbar. Zu diesen unmittelbar gegenüberliegenden Gebäuden zählt der Eigentümer von Haus Nr. 81 aber nicht. Somit stellt sich überhaupt die Frage der Betroffenheit.</p> <p>Ein längeres Gebäude wird in der städtebaulichen Fachsprache als Riegel bezeichnet – so wie man einen Schokoriegel der eher länglich ist, auch sprachlich von einer Tafel Schokolade abgrenzt. Die Stützwand an der Kahlgrundstraße ist kein Gebäude und kann daher die Charakteristika eines (Gebäude) Riegels nicht erfüllen. Diese baulichen Riegel finden sich aber auch in der Kahlgrundstraße Hausnummer 50 und 65, im Zusammenhang auch 28 mit Hohlweg 4, wenn auch in den beiden ersten Fällen um 90° gedreht zur Straße.</p>
<p>Die Planbegründung beschreibt diese Trenn- und Riegelwirkung sogar wie folgt (Entwurfsbegründung, S. 10): <i>„Die Stützwand wirkt hier auch als Schallbarriere. So werden Öffentlichkeit und Aufenthalt auf der einen Seite und ruhiges Wohnen auf der anderen Seite getrennt und schaffen eine neue, lebendige Ortsmitte in Schimborn.“</i> Damit ist es gerade Absicht der Planung, eine bestehende lockere Bebauung im Altort abzuschaffen und eine Trennwirkung der Ortsmitte zum Nachteil der Anwohnerinnen und Anwohner herbeizuführen.</p>	<p>A 10 Die Kanzlei biegt sich hier den Sinn der Begründung wohl etwas zu Recht. Die Stützwand wirkt als Schallbarriere für den motorisierten Verkehr, der zum einen von der Wohnbebauung abgehalten wird, aber auch von der Platzfläche, die über dem Verkehr angeordnet wird. Die beschriebene Trennung bezieht sich auf die Trennung zwischen Wohnen und der Platzfläche, die durch die Anordnung der Baukörper erfolgt. Das Wohnen kompakt im Westen, die Bäckereifiliale und der Platz im Osten. Bewusst wurde die Filiale nicht in den Hauptbaukörper integriert, sondern als Solitär freigestellt. Eine Trennung vom Ort kann diese Stützwand schon allein deshalb nicht hervorrufen, da sie mitten im Ort ist und der Platz von der Hans-Karl-Straße aus barrierefrei begangen werden kann. Höhere Stützwände sind in Schimborn auch nichts Ungewöhnliches, was die große Stützwand im Osten in der Kahlgrundstraße und die Stützwände im Westen Richtung Mömbris belegen. Mit der Stützwand hat diese Nutzungstrennung von Wohnen und Öffentlichkeit nichts zu tun. Die Unterstellung, dass die Planung eine lockere Bebauung abschafft, ist ebenfalls unsinnig. Auf dem Gelände gibt es aktuell überhaupt keine Bebauung. Wie kann man etwas abschaffen, das es gar nicht gibt?</p>



	<p>Was die Kanzlei mit einer Trennwirkung der Ortsmitte meint, ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Von was soll denn eine Trennwirkung von einer Ortsmitte ausgehen? Welche Nachteile hier entstehen wird wieder nicht ausgeführt. In der Ausführung manifestiert sich allerdings wiederum die städtebauliche Unkenntnis, denn beim Blick auf den Altort erkennt man unschwer an der halboffenen Baustruktur, dass es sich hier im Gegensatz zur lockeren Bebauung der Wohngebiete um den Altort herum, in der Dorfmitte um eine Bebauung mit hohen Dichten handelt. Daher verwundert es nicht, dass der Anwalt zu solch abstrusen Schlüssen kommt.</p>
<p>Für unsere Mandantschaft zu berücksichtigen sind zudem die Emissionen des Vorhabens bzw. die Immissionen am Wohngrundstück unserer Mandantschaft. Hierunter fällt der Betriebslärm, aber auch der durch die Anlage ausgelöste Zu- und Abgangsverkehr und der sich daraus ergebende Verkehrslärm. Wir weisen diesbezüglich darauf hin, dass weder eine Verkehrslärmprognose in den Auslegungunterlagen enthalten ist, noch eine konkrete Berechnung der mit der Planung verbundenen Lärmbelastungen z.B. über die Parkplatzlärmstudie. https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop/app000007?SID=878015001 &ACTIONxSESSxSHOWPI C(BILDxKEY:%20Ifu lae 0004 7 %27, BILDxCLASS:%27 Artikel%27. BILDxTYPE:%27PDF%27). Die umliegenden Gebäude stellen in der Regel Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser dar, das geplante Gebäude wird weit mehr Wohnungen ausweisen. Durch die zahlreichen Wohnungen ist mit einer erheblichen Mehrbelastung zu rechnen. Insbesondere an der Ein- und Ausfahrt an der Kahlgrundstraße werden wir ohne Änderung des Bebauungsplans als Nachbarn mit massiven Lärm- und CO₂-Belastungen zu kämpfen haben. Gerade weil sich das Vorhaben an einem neuralgischen Punkt innerhalb des Ortskerns</p>	<p>A 11</p> <p>Der „Betriebslärm des Wohnens wird wohl nicht lauter oder unzumutbarer sein, als der von den anderen Anliegern.</p> <p>Inzwischen wurde eine Schallimmissionsprognose (Büro Wöfl, Höchberg vom 26.03.2025) durchgeführt s. Anlage. Hinsichtlich der vorgebachten Bedenken wird auf die Ergebnisse dieser Studie verwiesen die insbesondere in Bezug auf den Ziel- und Quellverkehr auf den Seiten 18+19 zu folgendem Ergebnis kommt:</p> <p>„Anlagenlärm</p> <p><i>Der Betrieb der Bäckereifiliale sowie die Nutzung der Anwohnergarage führen im Tageszeitraum nicht zu unzulässigen Schallimmissionen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden sowohl in der Umgebung des Plangebiets als auch am Wohngebäude im Plangebiet sicher um mindestens 6 dB unterschritten. Der Betrieb ist somit unabhängig von einer möglichen Vorbelastung durch weitere gewerbliche Nutzungen in der Umgebung als un-kritisch zu bewerten.</i></p>



befindet ist auch bislang nicht ermittelt bzw. sichergestellt, wie die Verkehrsflüsse infolge der neuen Bebauung abgewickelt werden sollen. Ein Verkehrsgutachten wird daher im weiteren Fortgang der Planung, ebenso wie ein Immissionsschutzgutachten für zwingend erforderlich gehalten. Danach ist eine Neuauslegung vorzunehmen.

Während der Nacht führt die Belieferung der Bäckerei sowohl an den benachbarten bestehenden Wohngebäuden als auch am Wohngebäude im Plangebiet zur Überschreitung der zulässigen Richtwerte. Bei einer Verladung von Rollcontainern wird auch der zulässige Spitzenpegel überschritten. Die Belieferung im Nachtzeitraum ist somit aus schalltechnischer Sicht nicht zulässig.“ Schwärzung nicht im Gutachten. Hierauf nimmt der B Plan Rücksicht und schließt dies aus.

Weiter kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

„Gemäß Parkplatzlärmstudie ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen, vgl. hierzu u.a. den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94. In o.g. Beschluss wird die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel nicht zu berücksichtigen sind.“

Sämtliche Vorschläge des Gutachtens werden in den Bebauungsplan aufgenommen, hier:

„Zur Begrenzung der Schallimmissionen sollten Regenrinnen an der Tiefgaragenzufahrt lärmarm ausgebildet (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) und Garagentore nach dem Stand der Lärminderungstechnik ausgeführt werden (elektr. Antrieb mit Fernbedienung zur Vermeidung von Wartezeiten). Die Schallschutzlamellen an den offenen Fassadenbereichen sollten ein Schalldämmmaß von mindestens 6 dB aufweisen.“



	<p>Fazit: Fachlich begründete Bedenken wegen der Verkehrsemissionen und die in der Nachbarbebauung (zu der der Einwendungsführer allerdings nicht gehört) ankommenden Immissionen bestehen also nicht. Eine Neuauslegung ist ohnedies erforderlich.</p> <p>Unter A 2 oben wurde bereits der Vergleich der aktuellen Verkehrsfrequenz und der zu erwartenden Zunahme durch das Bauvorhaben ausgeführt und daher an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet. Auch hier wäre die Kanzlei bei einer seriösen Ermittlung der Fakten nicht zu derart unsubstantiierten Behauptungen gekommen. Man ist auch hier geneigt sich zu fragen, ob die Kanzlei ihrer Sorgfaltspflicht nachgekommen ist oder einfach nur Seiten mit inhaltsarmen Geschreibe füllt.</p>
<p>Dass hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens eine Fehlvorstellung der Gemeinde vorliegt, zeigt auch folgende Passage der Planbegründung: <i>„Da es sich bei dem Bebauungsplan nur um eine räumliche und strukturelle Neudefinition der baulichen Möglichkeiten handelt, die in ähnlicher Form auch innerhalb des § 34 BauGB möglich gewesen wären, entstehen keine schädlichen Emissionen vom Gebiet nach Außen, da die angestrebte Nutzung Wohnen ist.“ (6. 1 Emissionen und Immissionen) 4</i> Diese Ausführungen sind nicht haltbar. Gerade der Anlass der Planung verdeutlicht, ebenso wie die Umgebungsbebauung, dass sich das konkrete Vorhaben nach den Voraussetzungen des § 34 BauGB nicht in die Umgebung einfügt. Es stellt vielmehr einen Fremdkörper innerhalb der Ortsmitte dar. Eine Realisierbarkeit im Rahmen des § 34 BauGB scheidet mithin in der konkreten Bauweise aus.</p> <p>Im Ergebnis erweist sich die vorhabenbezogene Planung als unvereinbar mit den nachbarlichen Belangen unserer Mandatschaft. Weitere öffentliche Belange</p>	<p>Wie der Anwalt richtig wiedergegeben hat, steht der Text unter Emissionen und Immissionen. Sehr wohl sind Wohnbauvorhaben und auch eine Bäckereifiliale, was deren Emissionen betrifft in dem Gebiet ohne einen Bebauungsplan möglich. Eine räumliche Neudefinition ist eben nicht ohne B Plan möglich (zumindest zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes, inzwischen würde das der § 246e ermöglichen.) Bereits eine Teilung des Gebäudes in zwei Hälften würde zu einer Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB führen. Auch mehrere Ein- oder Mehrfamilienwohnhäuser an gleicher Stelle hätten keine höheren Lärmemissionen als das kollektive Wohnen in einem Gebäude.</p> <p>Ob das Gebäude städtebaulich vertretbar ist, hat mit den von ihm ausgehenden Emissionen nichts zu tun.</p> <p>Es gibt keine nachbarlichen Belange. Der Einwendungsführer ist auch im erweiterten Sinn des Baurechts kein Nachbar.</p>

<p>werden nachfolgend aufgezeigt, gegen die die Planung ebenfalls verstößt.</p>	
<p>B Unbestimmtheit der Festsetzungen als „eingeschränktes Wohngebiet“</p> <p>Die bisherige Planung verstößt in Bezug auf die textliche (Ziff. 1.1) und zeichnerische Festsetzung als „<i>eingeschränktes allgemeines Wohngebiet (WAe)</i>“ gegen das Bestimmtheitsgebot.</p> <p>Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Ein Verstoß gegen diese Gebote begründet die Unwirksamkeit der Festsetzung. Speziell für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gern. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten (vgl. BVerwG Urteil vom 11. März 1988 - 4 C 56/84 -, juris Rn. 19 ff.). Die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Betroffenen müssen deshalb dem Plan entnehmen können, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind. Das im Einzelfall zu fordernde Maß an Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, den Planungszielen und den Umständen des Einzelfalls, insbesondere den örtlichen Verhältnissen, ab. Der planenden Gemeinde steht es dabei frei zu entscheiden, welcher Mittel sie sich bedient, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Sie hat die Wahl zwischen zeichnerischer Festsetzung und textlicher Beschreibung; sie kann auch beide Elemente kombinieren. Entscheidend ist nur, dass hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 12. Oktober 2020 -15 N 19.1077-, Rn. 18, juris).</p>	<p>Die Einschränkung wird fallen gelassen. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit ist die Bestimmtheit gegeben.</p> <p>Plan und Begründung werden dementsprechend geändert.</p>

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält Festsetzungen, die dem rechtsstaatlichen Gebot der Normenklarheit und Bestimmtheit widersprechen. Dies gilt für die Festsetzungen unter Ziff. 1. zur Art der baulichen Nutzung, sowie die damit korrespondierende zeichnerische Festsetzung als „*eingeschränktes allgemeines Wohngebiet (WAe)*“.

Zunächst legt Ziff. 1.1. der textlichen Festsetzungen dar, der Bebauungsplan setze ein „*eingeschränktes allgemeines Wohngebiet (WAe)*“ fest. Ein solches Wohngebiet ist der BaunVO zunächst nicht zu entnehmen. Gleiches gilt für die zeichnerische Festsetzung, die sich in der Planzeichenverordnung so ebenfalls nicht wiederfindet. Damit ist bereits fraglich, was hier konkret festgesetzt werden soll.

Soweit Ziff. 1.2 der textlichen Festsetzung dies dahingehend konkretisieren will, dass „nur die Vorhaben zulässig [sind], zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat“, so ergibt sich hieraus keine andere Bewertung. Denn einerseits ergibt sich aus dem Plan selbst nicht, wozu sich der Vorhabenträger verpflichtet hat, zum anderen ist der Durchführungsvertrag nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung gewesen. Dies hat zur Folge, dass für Dritte nicht erkennbar ist, welche konkreten Festsetzungen der Bebauungsplan enthält.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Entwurfsbegründung. Zum einen hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof bereits klargestellt, dass die Planbegründung einem Bebauungsplan zwar als Wirksamkeitserfordernis gemäß § 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB beizufügen ist, jedoch nicht zu seinem eigentlichen Inhalt gehört und daher an dessen Rechtscharakter und Verbindlichkeit (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB) nicht teilnimmt (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 14. Mai 2003- 14 N

<p>98.3741 -, juris Rn. 31). Der BayVGH führt in dieser Entscheidung aus: <i>„Die Begründung, die die wesentlichen planerischen Erwägungen und die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele des Satzungsgebers offen legt kann zwar auch zur Auslegung von nicht eindeutigen Festsetzungen des Bebauungsplans herangezogen werden. Fehlen indes - wie im vorliegenden Fall - ausdrückliche Festsetzungen darüber, welche Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig sein sollen und lässt sich dies auch nicht aus dem Zusammenhang der Festsetzungen ableiten, so kann dieser Mangel im verbindlichen Teil des Bebauungsplans nicht durch Auslegung unter Heranziehung der Begründung behoben werden.“</i></p> <p>So liegt der Fall auch hier. Denn aus den textlichen Festsetzungen und aus deren Zusammenhang lässt sich ohne Kenntnis des Durchführungsvertrages nicht erkennen, welche Art der baulichen Nutzung letztlich zugelassen ist und welche nicht. Eine entsprechende Konkretisierung ergibt sich auch nicht aus dem ausgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan. Damit fehlt es dem Bauleitplan an einer ausreichend bestimmten Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.</p>	
<p>C Falsche Planungsvoraussetzungen und fehlende Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans geht von falschen Voraussetzungen aus. Die Planung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Dies ist die Meinung der Kanzlei, jedoch irrt sie sich.</p> <p>Die Planung ist sehr wohl erforderlich.</p>
<p>Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei bedarf es einer städtebaulichen Rechtfertigung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB nicht nur für den Bebauungsplan in seiner Gesamtheit, sondern für jede Einzelfestsetzung (vgl. BVerwG, Urteil</p>	<p>Hier schustert sich die Kanzlei Urteile zurecht. In dem zitierten Urteil geht es um die Feinsteuerung einer Ausschlusswirkung von Nutzungen, nicht um einen vergleichbaren Fall. Vielmehr schreibt das Bundesverwaltungsgericht genau in diesem Urteil vom 26. März 2009 weiter:</p>

vom 26. März 2009 - 4 C 21.07 - juris Rn. 17;

BayVGH, Urteil vom 13. Dezember 2021 - 15 N 20.1649 -, juris Rn. 26). Maßgebend ist danach die planerische Konzeption der Gemeinde und ihre städtebauliche Ordnungsvorstellung (BVerwG, Urteil vom 10. September 2015 - 4 CN 8.14 -juris Rn. 10 f.). Für die Erforderlichkeit der Planung i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist insoweit entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt (BayVGH, Urteil vom 13. Dezember 2021 - 15 N 20.1649 - , juris Rn. 26). Einem Bebauungsplan oder einzelnen seiner Festsetzungen fehlt die Erforderlichkeit, wenn die mit der Planung verfolgten Ziele verfehlt werden, d.h., wenn das planerische Ziel, bestimmte Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, nicht erreicht werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999 - 4 BN 15/99 -, juris Rn. 5}.

An der Erforderlichkeit einer neuen Planung fehlt es aber auch dann, wenn bereits durch eine bestehende Bauleitplanung diese Ordnung vorgegeben wird. Wie die Entwurfsbegründung auf Seite 3 ausführt, befindet sich das Plangebiet in der Ortsmitte von Schimborn. Für diesen Bereich besteht zwar kein Bebauungsplan, allerdings legt der Flächennutzungsplan als Vorbereitender Bauleitplan im Sinne von § 1 Abs. 2 BauGB in seiner aktuell gültigen Fassung innerhalb der Darstellungen nach § 5 Abs. 2 BauGB für das Plangebiet ein „Dorfgebiet“ im Sinne von § 5 BauNVO fest. In diesem sind sowohl Wohngebäude als auch nicht störende Gewerbebetriebe wie ein Bäckereifiliale ohne weiteres zulässig. Insoweit kann das Ziel der Planung, d.h. Wohnraumschaffung und Versorgungseinheit (Bäckereifiliale)- auch ohne die hier angedachte Bauleitplanung ohne

„...Was i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB 1998 erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde (Urteil vom 7. Mai 1971 - BVerwG 4 C 76.68 - DVBl 1971, 759). Ausgefüllt wird der Begriff der Erforderlichkeit insbesondere durch vorausgehende planerische Entscheidungen der Gemeinde über die örtlich anzustrebenden städtebaulichen Ziele (Gaentzsch, in: Berliner Kommentar, 3. Aufl. 2002, Rn. 23 f. zu § 1). Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde hierbei setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (Beschluss vom 14. August 1995 - BVerwG 4 NB 21.95 - Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 86).

Hätte die Kanzlei weitergelesen, wären ihr die ohnedies allgemein bekannten Grundsätze der Bauleitplanung ins Auge gesprungen. Die Gemeinde hat die Planungshoheit in ihrem Gemeindegebiet, daran ändert sich auch nichts, wenn weit entfernten Anliegern die Planung nicht zusagt.

Nachdem die Kanzlei weiter oben mehrfach ausgeführt hat, dass das Vorhaben sich unter gar keinen Umständen nach § 34 in die Umgebung einfügt, macht sie nun eine nicht nachvollziehbare Wende in ihrer Argumentation.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes legen ein Dorfgebiet (MD) fest. Die städtebauliche Zielvorstellung des MD ist nach § 5 BauNVO:

- (1) *Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der*

weiteres nach § 34 BauGB realisiert werden. Hierbei kann auch sozial geförderter Wohnungsbau entsprechend untergebracht werden und mit Rücksicht auf das Ortsbild und die Nachbarschaft sozialverträglich gestaltet werden.

Im Ergebnis können die Planungsziele bereits ohne die hier vorgelegte Bauleitplanung verwirklicht werden. Eine besondere städtebauliche Gestaltungsfunktion kommt dem Bauleitplanentwurf nicht zu. Er ermöglicht allein die Implementierung eines optischen Fremdkörpers im dörflich geprägten Ortskern, ohne dass dies städtebaulich erforderlich wäre.

Damit fehlt es im Ergebnis an der Erforderlichkeit der Planung, weil die Planungsziele auch ohne den Bauleitplan besser verwirklicht werden könnten.

Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Diese städtebauliche Zielvorstellung aus der BauNVO für Dorfgebiete kann mit der geplanten Nutzung nicht erreicht werden. Im Gegenteil ist es sinnvoll und erforderlich die städtebauliche Idee der Wohnbebauung, welche sich, wie die Kanzlei weiter oben mehrfach ausgeführt hat, eben nicht in die Umgebung einfügt hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit dem umgebenden Gebiet abzu prüfen und die Umsetzung durch eine verbindliche Bauleitplanung zu ermöglichen. Es ist der Gemeinde unbenommen, ihre Zielvorstellung einer „Wohninsel“ mit einem Baukörper, welcher sozialen Wohnungsbau unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung des vorhandenen Grundstücks und der Topografie des Geländes zu realisieren. Da diese Insel umgeben von einer vorhandenen MD Darstellung über eine verbindliche Bauleitplanung abzu prüfen und diese angestrebte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Ohne den B-plan wäre das Vorhaben zumindest vor dem „Baturbo“ des § 246e BauGB nicht realisierbar.

Die Kanzlei maßt sich an, der Gemeinde vorschreiben zu wollen, wie sie ihre städtebauliche Entwicklung zu betreiben



	<p>hat, das muss sie aber nach geltendem Recht schon der Gemeinde überlassen.</p> <p>Im Übrigen muss der FNP, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, berichtigt werden. Allein hieraus ist die Notwendigkeit der Bauleitplanung ersichtlich.</p>
<p>D. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 BauGB</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Hieraus ergibt sich, dass die Festsetzung des Flächennutzungsplans und die Festsetzung eines daraus entwickelten Bebauungsplans nicht im Widerspruch stehen dürfen, da andernfalls ein Verstoß gegen dieses Entwicklungsgebot vorliegt.</p>	
<p>Wie die Entwurfsbegründung aufzeigt, widerspricht die vorgelegte Planung dem aktuellen Flächennutzungsplan (Entwurfsbegründung, S. 5):</p> <p><i>„Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan kann daher auch beschlossen werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“</i></p> <p>Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Ob im vorliegenden Fall die geordnete städtebauliche Entwicklung infolge der Abweichung vom</p>	<p>Die Gemeindefläche und damit die Fläche, die der Flächennutzungsplan des Marktes Mömbris überplant, beträgt 3 586 ha oder 35.860.000 m². Das Plangebiet beträgt 2276m², oder 0,23 ha. Es ist wohl mit gesundem Menschenverstand davon auszugehen, dass von einer Änderung, die weniger als 1/10.000stel der Gemeindefläche beträgt, keine Störung der städtebaulichen Ordnung ausgeht.</p> <p>Aber auch bei einer Untersuchung des Nahbereiches der Planung stellt man fest, dass sich die städtebauliche Zielvorstellung des Flächennutzungsplanes (Dorfgebiet = MD) nicht eingestellt hat. Dies ist im ländlichen Raum an sich nichts ungewöhnliches, da sich durch den Wandel in der Landwirtschaft und Aussiedlungen kaum noch Landwirte in den zentralen Ortslagen befinden. Die wenigsten Kommunen haben es bisher geschafft die Flächennutzungspläne zu aktualisieren und den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.</p> <p>Wie folgendes Urteil belegt, ist der aktuelle Zustand hinsichtlich der Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit anzunehmen und nicht</p>

Flächennutzungs-plan beeinträchtigt wird, wurde nicht untersucht.

Es spricht jedoch vieles für eine solche Beeinträchtigung.
Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat im Urteil vom 19. Oktober 2010, Az. OVG 2 A 15.09, zum Merkmal der geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgeführt:
„Für die Frage, ob die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird, ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu der gleichlautenden Formulierung in der Planerhaltungsvorschrift des § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet oder einen über das Bebauungsplangebiet hinausreichenden Ortsteil in den Blick zu nehmen. Zu fragen ist also, ob die über den Bereich des Bebauungsplans hinausgehenden, übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplans beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, welches Gewicht der planerischen Abweichung vom Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans zukommt. Maßgeblich ist, ob der Flächennutzungsplan seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung im „großen und ganzen“ behalten oder verloren hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 26. Februar 1999 - 4 CN 6. 98 -, BRS 62 Nr. 48).“

Der Planentwurf hätte sich folglich mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan muss sich mit den vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Grundzügen der Planung auseinandersetzen. Er kann vom Flächennutzungsplan abweichen, aber er muss sich mit der vorgefundenen und im Flächennutzungsplan

zwingend die Darstellung im Flächennutzungsplan:

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 10.06.2021 - 8 S 949/19

Fundstelle openJur 2021, 24109 II2(a) : *Dieser Annahme steht nicht entgegen, dass für das Plangebiet der "Allgemeine Bebauungsplan" vom November 1956 existierte. Dies gilt unabhängig von dessen Wirksamkeit und unabhängig von seinem Inhalt. Denn für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kommt es maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen an (vgl. BVerwG, Urteile vom 25.06.2020 - 4 CN 5.18 -, BVerwGE 169, 29, juris Rn. 24 ff., und vom 27.08.2020 - 4 CN 4.19 -, NVwZ 2020, 1758, juris Rn. 15).*

Um das Plangebiet hat sich aber eher ein allgemeines Wohngebiet oder ggf. ein besonderes Wohngebiet entwickelt. Die Belange der Landwirtschaft wurden durch Beteiligung der Fachbehörde Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten berücksichtigt. Diese hat keine Bedenken, solange die Kahlgrundstraße für landwirtschaftliche Fahrzeuge befahrbar bleibt. Nach dem erfolgten Ausbau der Staatsstraße ist hiervon auszugehen.

Das städtebauliche Ordnungssystem kann daher auch nicht gestört werden, da es sich bereits wie oben erwähnt hat anders, hin zu einem Wohngebiet entwickelt hat.

Aber auch wenn sich das Gebiet anders entwickelt hätte, wäre die Wohninsel aufgrund ihrer zu vernachlässigenden Dimension im Vergleich zum Dorfgebiet nicht in der Lage die städtebauliche Konzeption derart zu beeinträchtigen, dass sie komplett infrage gestellt wird.



vorgegebenen Entwicklungslinie auseinandersetzen und die Abweichung begründen. Das Ordnungssystem des Flächennutzungsplans muss in die Abwägung einbezogen werden, Abweichungen müssten auch bei einer Änderung des Flächennutzungsplans planbar sein (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB § 13a, Rn. 74).

Eine Auseinandersetzung mit den Grundzügen der Flächennutzungsplanung erfolgte bislang im hiesigen Bauleitplanverfahren nicht. Dabei ergibt sich bereits offensichtlich ein erhebliches Bedürfnis an einer entsprechenden Auseinandersetzung aufgrund der großflächigen Festsetzung des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet und der mit der Planung verbundenen Festsetzung einer „Insel“ innerhalb dieses Dorfgebietes mit einem allgemeinen Wohngebiet und einem von der bisherigen Dorfstruktur erheblich abweichenden Baukörper. Insoweit ist fraglich, ob dem bisherigen Altort auch zukünftig noch der Charakter eines Dorfgebietes zukommen kann, wenn in dessen Mitte eine „Allgemeine Wohngebiets-Insel“ mit ortsprägendem Charakter festgesetzt wird. Die unmittelbare Nähe zu anderen Ortsbedeutenden Gebäuden wie der „Alten Kirche“ und der „Alten Schule“, sowie der umliegenden Fachwerkhäuser und entsprechende denkmalschutzrechtliche Vorgaben für diese Gebäude sind bei der Bewertung ebenso zu berücksichtigen. Dass solche Überlegungen angestellt wurden lässt sich den ausgelegten Plänen und deren Begründung nicht entnehmen.

Letztlich ist davon auszugehen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die hiesige Planung beeinträchtigt wird, weswegen das Anpassungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verletzt ist.

Eine Festsetzung als MD Gebiet für das Plangebiet würde die Zielsetzung aus der BauNVO nicht erreichen und würde zu einer Unzulässigkeit der Planung führen.

Entsprechend wird dies in der Begründung im angemessenen Umfang ergänzt.

Der Bebauungsplan setzt durch das Gebäude der Bäckereifiliale in der Nähe der Kirche und der Schule ein eingeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach fest. Von dort aus ist das eigentliche Wohngebäude nur als zweigeschossiger Baukörper auf dem Platz wahrnehmbar. Erst beim Befahren der Kahlgrundstraße wird die talseitige Dreigeschossigkeit wahrnehmbar.

Die Steuerung des Bebauungsplanes des sogenannten Wie´s hat aber mit den Vorgaben der Flächenplanung des FNP´s nichts zu tun.

In einem MD könnte hier auch eine große Scheune gebaut werden oder gar ein Stall.

Von einer Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann daher keine Rede sein. Vielmehr nimmt die Planung die Tendenz der realen Entwicklung auf.

E. Verstoß gegen denkmalschutzrechtliche Belange und die Gestaltungsfibel für den Altort Schimborn

Neben der Verletzung des Gebots der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme werden die umliegenden Baudenkmäler durch das geplante Vorhaben stark beeinträchtigt. Das VG München hat sich in seinem Urteil vom 15.07.2019 - M 8 K 19.1250, Rn. 101 wie folgt geäußert:

„Als erhebliche Beeinträchtigung eines Denkmals ist andererseits nicht nur eine Situation anzusehen, in der ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters verletzender Zustand, also ein unlust-erregender Kontrast zwischen der benachbarten Anlage und dem Baudenkmal hervorgerufen wird, sondern auch die Tatsache, dass die Wirkung des Denkmals als Kunstwerk, als Zeuge der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element geschmälert wird. Neue Vorhaben müssen sich zwar weder völlig an vorhandene Baudenkmäler anpassen noch haben sie zu unterbleiben, wenn eine Anpassung nicht möglich ist. Aber sie müssen sich an dem Denkmal messen lassen, dürfen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen oder die gebotene Achtung gegenüber den im Denkmal verkörperten Werten vermissen lassen. Die genannten Merkmale müssen in schwerwiegender Weise gegeben sein, damit von einer erheblichen Beeinträchtigung gesprochen werden kann (vgl. BayVGH, U.v. 25.6.2013- 22 B 11. 701 -juris Rn. 32).“

Hierbei ist im Bauleitplanverfahren zu beachten, dass der Denkmalschutz, d.h. das Schutzgut Kulturelles Erbe über§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d) BauGB auch in die gemeindliche Abwägungsentscheidung mit einzubeziehen ist. Die Belange des Denkmalschutzes müssen daher zunächst ermittelt und bewertet werden, um einer sachgerechten Abwägung zugeführt werden zu können. In den Auslegungsunterlagen finden sich jedoch keinerlei Angaben zu denkmalschutzrechtlichen Belangen.

Auch hier unterstellt die Kanzlei wiederholt die Verletzung des Gebots der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme. Hierzu wurde bereits weiter oben ausgeführt.

Die Behauptungen der Kanzlei, was den Denkmalschutz und dessen Mißachtung betrifft sei Folgendes angemerkt:

Die städtebauliche Konzeption stellt die Kirche Katholische Pfarrkirche St. Jakobus der Ältere frei und inszeniert diese. Zur räumlichen Wirkung und Konzeption wurde bereits unter D ausgeführt und darauf verwiesen.

Die Kanzlei hätte sich die Ausführung sparen können, da sehr wohl sowohl das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, BfD im Verfahren beteiligt wurde, wie auch die Denkmalstelle des Landratsamtes.

Nachdem in beiden Verfahrensschritten vom BfD überhaupt keine Stellungnahme kam und sich das Landratsamt zweimal dahingehend geäußert hat, dass die Stelle keine Bedenken hat, ist auch diese Behauptung unrichtig und falsch.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Verfahren daher ausreichend berücksichtigt. Nachdem aber der Eindruck entsteht, dass die Kanzlei Pläne nicht lesen kann oder will und auch in der Beurteilung, was Bebauungsdichte betrifft, zu merkwürdigen Schlüssen kommt, verwundert es nicht, dass sie auch zu einer anderen Bewertung als die Fachbehörde kommt. Eine Anfrage bei der Gemeinde hinsichtlich der Stellungnahme oder Beteiligung der Fachbehörden hätte hier Klarheit verschaffen können.



<p>Wie unsere Mandantschaft bereits in ihren Einwendungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt hat, befinden sich in unmittelbarer Nähe (< 50 m) zum Plangebiet vier Baudenkmäler und ein Bodendenkmal:</p> <p>1. Kahlgrundstraße 77 (D-6-71-143-75) = Zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Halbwalmdach, Mitte 18. Jahrhundert (Wohnhaus)</p> <p>2. Kahlgrundstraße 77 (D-6-71-143-75) = Massiver Ziegelbau mit Satteldach, Anfang 19. Jahrhundert (Scheune)</p> <p>3. Klosterweg 2 (D-6-71-143-76) = Katholische Pfarrkirche St. Jakobus der Ältere</p> <p>3. Kahlgrundstraße 48 (D-6-71-143-73) = Inschriftensockel mit überstehender Platte, bezeichnet „17 45“, Vierkantschaft, bezeichnet „1822“, rund bogiger Nischenaufsatz, 19. Jahrhundert</p> <p>4. Klosterweg 2 (D-6-5921-0143)- Bodendenkmal = Archäologische Befunde im Bereich der spätneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche St. Jakobus Major von Schimborn mit mittelalterlichen und neuzeitlichen Vorgängerbauten sowie ehern. frühneuzeitlichem Kloster und Körpergräbern im ummauerten Kirchhof.</p> <p>Die geplante Bebauung hat auf das Erscheinungsbild dieser umliegenden Baudenkmäler durch die moderne Bauweise starke negative Einflüsse und stellt damit eine wesentliche Beeinträchtigung dieser dar. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bauleitplanung Art. 3 BayDSchG gänzlich missachtet. Eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde und ggf. auch des BLfD als oberste Fachbehörde liegt bislang nicht vor. Damit fehlt es bereits an der erforderlichen Sachverhaltsermittlung für die gemeindliche Abwägungsentscheidung.</p> <p>Darüber hinaus liegt eine Selbstbindung der Gemeinde durch die „Gestaltungsfibel</p>	<p>Es ist als Beschäftigung mit dem Denkmalschutz ausreichend, wenn die Fachbehörde zweimal beteiligt wird und sie keine Bedenken hat.</p> <p>Im Lageplan des Bebauungsplanes sind die Denkmäler ersichtlich, so dass auch eine ausreichende Anstoßwirkung von der Planung ausgeht.</p> <p>Das Fachwerkgebäude ist nicht gegenüber dem geplanten Neubau, sondern schräg versetzt in 16m Entfernung.</p> <p>Schimborn ist kein städtebauliches Ensemble. Wie oben ausgeführt wurde mit der Planung sehr wohl auf die Belange des Denkmalschutzes Rücksicht genommen – was durch die Reaktion der Fachbehörde wohl auch bestätigt wurde.</p> <p>Was man als modern erachtet liegt wohl im Auge des Betrachters. Wenn man von modern im Sinne des Bauhauses, also der in Fachkreisen als klassische Moderne ausgeht, die sich von sämtlichen tradierten Gestaltungsregeln lossagt, wird man diese Eigenschaften wohl nicht der vorliegenden Planung unterstellen können. Vielmehr hält das Gebäude durch die stehenden Formate, das Satteldach mit Ziegeldachdeckung, rhythmisierte Fassadenöffnungen und als Putzbau die lokalen, in der Gestaltungsfibel des Marktes Mömbris für den Ortsteil Schimborn festgelegten Gestaltungsziele ein.</p>

<p>für den Altort Schimborn" vor. Denn diese legt als gemeindliches Konzept fest, unter welchen Voraussetzungen und mit welchen ästhetischen Anforderungen Gebäude im Altort errichtet werden sollen. Diesbezüglich stellen wir fest, dass weder die Gestaltung des Baukörpers, noch die Fassadengestaltung, noch die Dachgestaltung oder die Maße des Baukörpers in irgendeiner Weise dem Bestand im Altort entsprechen.</p> <p>Ausgehend hiervon hätte sich die Planbegründung damit auseinanderzusetzen, weshalb im konkreten Einzelfall von der Gestaltungsfibel abgewichen werden soll. Dass es hierfür nachvollziehbare Gründe gibt, ist derzeit nicht ersichtlich.</p> <p>Im Ergebnis verstößt die Planung daher auch gegen denkmalschutzrechtliche Belange, sowie gegen die Gestaltungsfibel als Ortsrecht der Gemeinde Schimborn</p>	<p>Lediglich auf die Südseite, wo es für das Ortsbild nicht relevant ist, da nur von der Rückseite einsehbar, werden größere Öffnungen und Balkone mit flachen Dächern angeordnet.</p> <p>Auch hier sind die Behauptungen der Kanzlei wieder falsch und unrichtig.</p> <p>Dies wird in Anlage 1 auch ordentlich widerlegt.</p> <p>Eine Ortsbildanalyse, um die gemachte Anschuldigung zu untermauern wurde von der Kanzlei nicht vorgelegt. Insofern handelt es sich hier um eine Privatmeinung eines Anwaltes, mitnichten aber um einen justiziablen Sachverhalt. Auch wird nicht auf eine konkrete Abweichung und deren Wirkung abgestellt, sondern nur unsinnige Behauptungen gemacht, die jeglicher sachlicher Grundlage entbehren.</p> <p>Die Baufibel legt keine Gebäudelängen fest.</p> <p>Im Übrigen ist die Fibel eine Empfehlung und Grundlage für Förderungen. Sie ist daher auch kein Ortsrecht. Bei einer bisher renommierten Kanzlei wie Baumann und Kollegen sollte man davon ausgehen können, dass sie solche grundlegenden Unterschiede zwischen Gestaltungsempfehlung oder einer Gestaltungssatzung nach § 81 BayBO kennen.</p> <p>Auch dies hätte die Kanzlei beim gewissenhaften Studium der Fibel erkennen können.</p>
<p>F. Verstoß gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan verstößt gegen das Abwägungsgebot. Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange</p>	<p>Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und eine Baulücke geschlossen werden soll, ist ein Bedarfsnachweis nicht zwingend erforderlich. Der städtebauliche Handlungsbedarf kann daraus abgeleitet werden, dass die Gemeinde generell steuern</p>



gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Diese materiell-rechtliche Abwägungsgebot wird mit der Regelung des § 2 Abs. 3 BauGB um die Verfahrensanforderung ergänzt (siehe § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB), dass die abwägungserheblichen Belange in einem vorhergehenden Verfahrensschritt sachgerecht ermittelt und anschließend zutreffend bewertet werden (BVerwG, Beschluss vom 31. August 2021 - 4 BN 4/21 -, juris Rn. 5; BayVGH, Beschluss vom 10. Dezember 2020 - 9 CS 20.892 -, juris Rn. 51). Nach ständiger Rechtsprechung verstößt ein Bebauungsplan immer dann gegen das Gebot der gerechten Abwägung, *„wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).“* (siehe z.B. BayVGH, Urteil vom 3. August 2022-15 N 21.1291 -, juris Rn. 31; ebenso BayVGH, Urteil vom 27. Juni 2019-9 N 12.2648-, juris Rn. 16). Maßgeblicher Zeitpunkt für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage bei Beschlussfassung über den Bebauungsplan (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Wie bereits unter Ziff. C. dargestellt, kann das Planungsziel der Wohnraumschaffung und der Errichtung einer Bäckereifilliale unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange und mit Rücksicht auf das historische Ortsbild auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans realisiert werden. Insbesondere die Schaffung eines massiven Baukörpers mit ortsbildprägender Erscheinung bedarf es nicht, um geförderter Wohnraum und ein nichtstörendes Gewerbe im Plangebiet zuzulassen. Hierfür würde es ausreichen, im Wege einer

möchte, wie sich eine bauliche Entwicklung auf diesem Areal in zentraler Ortslage entwickeln kann. Einen Bedarf muss sie daher für einen solchen städtebaulichen Planungswillen nicht darlegen. Bereits seit dem Mittelalter gibt es Bauvorschriften, Lücken im Zentrum zu schließen. Die Planung setzt auch konsequent das Ziel des Landesentwicklungsprogramms Innen vor Außenentwicklung um.

Allein die Vorgabe des LEP´s reicht als öffentlicher Belang aus um eine Planung anzustoßen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Steuerung einer Innenentwicklung reichen für die vorliegende Planung als Grund aus. Der Bedarf und die Notwendigkeit der Planung werden in der Begründung in der erneuten Offenlage noch weiter ausgeführt. Mömbris hatte in den letzten Jahren trotz einer sehr sparsamen Baugebietsausweisung ein Bevölkerungswachstum. Aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung, nämlich, dass auf absehbare Zeit immer mehr Wohnungen von Singles bewohnt werden, sei es durch Scheidung, Trennung, Wegsterben eines Ehepartners oder aufgrund einer Lebensentscheidung, ist nach wie vor mit einem Ansteigen des Wohnflächenbedarfs/ Einwohner zu rechnen. Bei 18 Ortsteilen ist auch eine genaue Zuordnung der Zuwächse oder Abwanderungen aufgrund der Datenlage schwer zuzuordnen. Man kann aber davon ausgehen, dass das Wachstum im Markt Mömbris eher in den großen Ortsteilen, entlang des Kahlgrundes passiert, da hier die Verkehrsanbindung durch die St 2305 und die Kahlgrundbahn besser ist, als in den von diesen Verkehrsadern entfernt liegenden Ortsteilen. In Schimborn und Mömbris unterhält der Markt auch Schulen und Kitas, was deren Attraktivität als Wohnstandort steigert. Daher kann insbesondere in Schimborn und Mömbris von einem erhöhten Siedlungsdruck im Gegensatz zu den anderen Ortsteilen ausgegangen werden.

Genehmigung nach § 34 BauGB entsprechend kleine Einheiten zuzulassen, die sich an der Bestandsbebauung orientieren.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass in der Entwurfsbegründung zwar ein stark angespannter Wohnungsmarkt behauptet wird, eine Bedarfsermittlung oder -analyse für eine bestimmte Anzahl an Wohneinheiten nicht vorliegt. Damit ist auch nicht ersichtlich, dass es gerade des hier angedachten massiven Baukörpers bedarf, um den Wohnraumbedarf im Altort von Schimborn zu decken. Insoweit überwiegen im Rahmen einer sachgerechten Abwägung die entgegenstehenden privaten- und öffentlichen Belange die vermeintlichen Vorzüge der Planung.

Sollte eine Bedarfsanalyse für zusätzlichen Wohnraumbedarf nicht nachgeholt werden, besteht zugleich ein Verfahrensfehler gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Denn Ermittlungsdefizite gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB liegen immer dann vor, wenn die abwägungserheblichen Belange nicht hinreichend ermittelt wurden. § 2 Abs. 3 BauGB regelt die verfahrensrechtlichen Anforderungen an den Abwägungsvorgang, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne „die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten“ sind. Diese Anforderungen decken sich mit denjenigen, die die Rechtsprechung für die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nach § 1 Abs. 7 BauGB entwickelt hat (Vgl. BVerwG, Urteil vom 9. April 2008 - 4 CN 1.07 -, juris Rn. 18; OVG NRW, Urteil vom 20. Januar 2020 - 2 D 100/17.NE -, juris Rn. 100 f.).

„Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, nach dem bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, stellt inhaltliche Anforderungen an den

<p><i>Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis. Das Abwägungsgebot ist danach verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. "</i></p>	
<p>Wie sich aus den vorstehenden Erwägungen ergibt, liegen objektiv nachvollziehbare Erkenntnisse über den konkreten Wohnraumbedarf nicht vor bzw. wurden nicht ausgelegt. Insoweit wäre der Einbezug dieses Planungsanlasses, wie er in der Entwurfsbegründung zum Ausdruck kommt, fehlerhaft und würde demzufolge zu einer fehlerhaften Abwägungsentscheidung führen, bei der offensichtlich ist, dass sie sich - als wesentlicher Anlass der Planung - auf das Abwägungsergebnis ausgewirkt hat.</p> <p>Gleiches gilt für die abwägungserheblichen Umweltbelange, die auch im Verfahren nach § 13a BauGB - unabhängig von der Anfertigung eines Umweltberichts - zu ermitteln und in die Abwägungsentscheidung einzustellen sind. Der Bayerische Verfassungsgerichtshof hat dies in seiner Entscheidung vom 13. Juli 2009 - Vf. 3-VII-09 -, juris Rn. 45 wie folgt dargelegt:</p> <p><i>„Die Auffassung, dass auch Waldflächen im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB überplant werden können, ist daher verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Zwar entfällt - als Folge der Anwendung des beschleunigten Verfahrens -</i></p>	<p>Auch hier irrt die Kanzlei. In Folge der Beteiligung der TÖB´s wurden die von der Unteren Naturschutzbehörde geforderten Untersuchungen des Gebietes und die daraus resultierenden Maßnahmen umgesetzt. Sie haben als Festsetzung Eingang in die Planung gefunden.</p> <p>Weiteres kann dem Plan und der Begründung entnommen werden.</p> <p>Die BayBO regelt in Art 44a inzwischen, dass auf Dächern von Neubauten seit 01.01.2025 Solaranlagen in angemessenem Umfang</p>

<p>gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB die Kompensationspflicht für erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Es bleibt jedoch bei der - uneingeschränkten - Beachtung der Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB) im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB (vgl. Krautzberger, a. a. O., RdNr. 84 zu § 13 a)."</p> <p>Ausgehend hiervon ist bereits offensichtlich, dass die abwägungserheblichen Belange zunächst zutreffend ermittelt und bewertet worden sein müssen. Andernfalls liegt ein formeller Mangel i.S.v. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB vor. Die bisherigen Planunterlagen entbehren jeglicher Ermittlung von Umweltbelangen und stellen daher keine geeignete Abwägungsgrundlage dar. Hierbei ist unter anderem mit Rücksicht auf das Schutzgut Klima zu beachten (siehe § 1 Abs. 5 BauGB), sowie das Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 nach § 3 Abs. 2 KSG, welches gemäß § 13 Abs. 1 S. 1 KSG auch von den Kommunen im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen ist. Dies setzt wiederum eine vorherige Ermittlung und Bewertung der klimatischen Wirkungen (vgl. BT-Drs. 19/14337, S. 36) einer Bauleitplanung voraus und muss zu deren Verzicht, d.h. die Freihaltung der Fläche als aktuelle Grünfläche, in Bezug gesetzt werden. Ebenso ist unter Berücksichtigung von § 1 a Abs. 5 BauGB nicht nachvollziehbar, weshalb trotz der enormen Dachflächen eine Festsetzung für Photovoltaik nicht vorgesehen ist und wohl auch nicht beabsichtigt ist. Auch dieser Umstand wäre entsprechend in die Abwägung einzustellen.</p>	<p>eingebaut werden müssen. Im Übrigen sind sie im neuen Vorhaben und Eschließungsplan dargestellt.</p> <p>Ein weitergehender Regelungsbedarf im Bebauungsplan wird nicht für erforderlich gehalten.</p>
<p>Die Behauptung in Ziff. 6.2 der Entwurfsbegründung, es würde „kein Eingriff in den Naturhaushalt“ erfolgen ist schlicht falsch. Dies zeigt bereits die Sachverhaltsdarstellung unter Ziff. 3.5 der Entwurfsbegründung auf und die dortige</p>	<p>Die Untersuchungen wurden wie oben bereits ausgeführt erstellt. Sie sind in Plan und Begründung dokumentiert.</p>



<p>Feststellung, dass der Planbereich aktuell „eine Grünfläche“ ist, was auch die dortige Abbildung zweifelsfrei belegt. Trotz dieser Feststellung finden sich weder Ausführungen zum Biotopwert der Flächen, noch etwa-ige Kompensationsmaßnahmen nach der BayKompV oder ein Landschaftspflegerischer Begleitplan in den Auslegungsunterlagen.</p> <p>Im Ergebnis fehlt es damit auch an sämtlichen abwägungserheblichen Unterlagen für die Eingriffe in die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) BauGB.</p>	
<p>G. Ergebnis</p> <p>Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass derzeit absehbar ist, dass bereits erhebliche und nicht heilbare Verfahrensfehler zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen würden. Auch in materieller Hinsicht ist festzustellen, dass ein Bebauungsplan mit diesem Inhalt gegen das Abwägungsgebot verstoßen würde. Das Vorhaben beeinträchtigt die Lebens- und Wohnqualität der Anwohner des geplanten Gebietes und weist Umweltauswirkungen auf, die bislang weder ermittelt noch geprüft wurden. Darüber hinaus sind mit der Planung erhebliche Grundrechtseingriffe unserer Mandantschaft verbunden, sowie unvermeidbare Konflikte zwischen der aktuellen Nutzung und der zukünftigen Nutzung zu erwarten. Mit der übergeordneten Planung ist die beabsichtigte Bauleitplanung ebenfalls nicht vereinbar.</p> <p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass wir die Veröffentlichung privater Einwendungen mit Klarnamen, Adressen und Unterschriften im Internet durch die Gemeinde Mömbris - so geschehen mit den Unterlagen zur Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 20.02.2024 für rechtlich unzulässig halten. Ein entsprechendes Verhalten ist zukünftig zu unterlassen, andernfalls werden rechtliche Schritte ausdrücklich vorbehalten. Für die hiermit eingereichte Einwendung wird auf Ziff. 4. des Informationsblattes nach Art. 13 und</p>	<p>Die wenigen, tatsächlich substantiierten Einwände wurden berücksichtigt und abgewogen, bzw. wurden die erforderlichen Maßnahmen bereits in die Planungsunterlagen eingearbeitet.</p> <p>Die meisten Behauptungen der Kanzlei entbehren jedoch wie ausgeführt einer sachlichen Grundlage. Ob dies im Sinne des Mandanten ist, darf in Frage gestellt werden.</p>



<p>14 DSGVO verwiesen. Eine Übermittlung an die Ausschüsse und beratenden Gremien ist selbstverständlich zulässig. Eine Veröffentlichung im Internet ist jedoch von Ziff. 4 offensichtlich nicht gedeckt. Mit einer Veröffentlichung im Internet besteht insoweit auch kein Einverständnis. Es steht der Gemeinde Mömbris gleichwohl frei, die Inhalte der Einwendung zusammenfassend und ohne Bezug zu personenbezogenen Daten unserer Mandatschaft z.B. in Form einer Abwägungstabelle online einzustellen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	
---	--

<p>■■■■■ Rechtsanwalt für Eigentümer Hans-Karl-Str. 5 63776 Mömbris-Schimborn Vom 04.04.2024</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>in der vorbezeichneten Angelegenheit zeige ich an, dass die Eigentümer des in der Hans-Karl-Straße 5, 63776 Schimborn, gelegenen Wohnhauses, ■■■■■ ■■■■■ mich mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Eine auf mich lautende Vollmacht ist beigefügt.</p> <p>Namens und im Auftrag meiner Mandanten erhebe ich gegen den bekanntgegebenen vorhaben-bezogenen Bebauungsplan nachstehende Einwendungen:</p> <p>§§ 34 Abs. 1, 35 BauGB normieren ein allgemeines Rücksichtnahmegebot. Danach muss sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen, d. h., das geplante Gebäude muss vom Baustil, der Größe</p>	

<p>und der Anordnung auf dem Grundstück zur Straße in das Umfeld passen.</p> <p>Meinen Mandanten ist zwar bekannt, dass die genannten Voraussetzungen der zitierten Normen für sich alleine genommen noch nicht eine drittschützende Wirkung entfalten, diese aber bei einer Betroffenheit von erheblichem Gewicht unzweideutig zu berücksichtigen sind, was beispielsweise dann der Fall ist, wenn in der Nachbarschaft, wie hier, ein Gebäude errichtet werden soll, das die Nachbarschaftsinteressen schwer und rücksichtslos missachtet.</p>	<p>Es wird auf die inhaltlich gleiche Argumentation dieses Absatzes und Abwägung der 40 Bürger verwiesen und daher hier darauf verzichtet.</p> <p>Die Mißachtung ist eine Unterstellung des Anwalts</p>
<p>Unabhängig davon, dass sich das geplante Bauvorhaben nach seiner Art und seiner Masse der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, übt das Vorhaben gerade in seiner bekanntgegebenen Art und Masse eine erdrückende Wirkung aus, wodurch die nachbarschützenden Interessen meiner Mandanten schwer und rücksichtslos missachtet sind.</p> <p>Das geplante Gebäude stellt sich für meine Mandantschaft derart erdrückend dar, dass dies schon als recht rücksichtslos bezeichnet werden muss. Die geplante bauliche Anlage nimmt meiner Mandantschaft förmlich die Luft zum Atmen.</p> <p>Dieser Umstand wird von dem Stadtplaner Herrn Bernd Müller, in seinem Vorentwurf vom 10.10.2023/20.02.2024, unter Ziff. 4.1 „Grundzüge der Planung“, geradezu manifestiert: "Sämtliche Aufenthaltsräume orientieren sich in diese Richtung und haben Balkone oder Terrassen, die teilweise in das Gebäudevolumen eingeschoben sind. Diese Boxen schützen vor</p>	<p>Hier handelt es sich wohl um subjektive Wahrnehmungen. Wie sollen bitte Gebäude die Luft zum Atmen nehmen? Das Wohnhaus der Eigentümer liegt direkt an der Hans-Karl-Straße. Schon alleine der eigene Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt über 20 m.</p>

den Einblicken der Nachbarn und schaffen einen zusätzlichen Schallschutz." In diese Richtung heißt: Die Balkone orientieren sich in Richtung des Grundstückes meiner Mandantschaft.

Mehr als evident kann eine Rücksichtslosigkeit des Bauvorhabens nicht dokumentiert werden.

Es kann Ihnen nicht entgangen sein, dass weder die Planer noch die Bauherrn des Objekts und erst recht nicht die für die Genehmigung zuständigen Gremien, die Belange meiner Mandantschaft berücksichtigt haben. Die Rechtsprechung ist hier eindeutig: Ein Gefühl des „Eingemauertseins“ gleich einer „Gefängnishofsituation“ muss nicht hingenommen werden. Zwar wurde zurecht Rücksicht auf die künftig im Gebäude des „langen Riegel“ wohnenden Nachbarn genommen, in dem „eingeschobene“ Balkone (Schall- und Sichtschutz) geplant sind.

Diesen wird ein Sicht- und Schallschutz zugestanden, nicht jedoch den schon dort ansässigen Bewohnern. Rücksichtslos wird mit den dort ortsansässigen Bewohnern auf den direkt gegenüberliegenden Grundstücken verfahren. Die eingeschobenen Balkone orientieren sich direkt mit freiem Blick auf diese. Meine Mandanten fühlen sich bei Verwirklichung der Baumaßnahme in ihrer privaten Lebensgestaltung wie auf dem „Präsentierteller“. Deutlicher kann ein Planungsbüro, was Balkone auf der Seite gegenüber der darunterliegenden Durchgangsstraße plant, die nach dem Gesetz zu unterlassene Rücksichtslosigkeit gegenüber den Nachbarn, die oberhalb der Straße -Hans-Karl-Straße -nicht dokumentieren. Von einem Sichtschutz, auf den auch die ortsansässigen Nachbarn einen Anspruch haben, kann überhaupt keine Rede sein. Das Gegenteil ist der Fall.

Es braucht keine große Phantasie nachzuvollziehen, dass sich das geplante, meiner Mandantschaft direkt

Die Orientierung von Balkonen auf die Grundstücksgrenze ist in der Architektur üblich. Es gibt hierzu auch keine Vorschriften.

Die Argumentation ist aufgrund der Innenhofsituation des Bestandes der Einwendungsführer unsinnig. Sie wohnen ja in einem Innenhof. Die geplanten Gebäude befinden sich in fast 30m Entfernung des Wohnhauses.

Der Sicht- und Schallschutz bezieht sich auf die jeweils angrenzenden Wohnungen, die unmittelbar, also ohne Abstand aneinander anschließen. Dass hier Abtrennungen vorgenommen werden, ist wohl nachvollziehbar.

Ebenso unbenommen ist es den Mandanten, auf ihrem Grundstück Sicht – und Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Die BayBO ermöglicht dies an der Grenze bis zu einer Höhe von 2,00, Verkehrsfrei.

Eine Sichtbeziehung kann ohnedies nur vom Obergeschoß erfolgen, da das „Erdgeschoss“ aufgrund der Topographie gegen eine Stützwand sieht, bzw. eine Böschung.

Da die Argumente unsinnig sind und das Vorhaben nachweislich nicht in das Grundstück der Mandantschaft ragt, wird auf weitere

gegenüberliegende Bauvorhaben, mit einem geringen Abstand zur Grundstücksgrenze, bei einer Höhe von 16,02 m, einer Länge von 56 m, mit der auf ihre Seite hin gerichtete Balkonfront, sich wie eine Aussichtsplattform über ihr gesamtes Grundstück darstellt, und ihr letzter Freiraum für die private Lebensgestaltung gestört wird. Die vom Gesetz normierten Abwehransprüche sind vorliegend offenkundig. Das Vorhaben ragt in den Ruhe- und Gartenbereich des Wohngrundstückes meiner Mandantschaft hinein, so dass trotz der Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen der Wohnfrieden der „bodenrechtlichen Lebens- und Schicksalsgemeinschaft“ empfindlich gestört ist, so auch schon VGH München, Urteil vom 02.07.2010, Az.: 9 Cs 10.895. So liegt der Fall hier.

Dem unabhängigen, unvoreingenommenen Betrachter drängt sich förmlich der Verdacht auf, dass die Interessen meiner Mandantschaft, als ortsansässige unmittelbare Anwohner, förmlich ignoriert worden sind.

Auffallend und geradezu bezeichnend für die Rücksichtslosigkeit ist in diesem Zusammenhang auch die Tatsache, dass von der Stadtplanung zwar das Argument des Schallschutzes unter A. des Vorentwurfs gesehen wird: Das „Gebäude am langen Riegel wirkt gleichzeitig als Schal/wand gegenüber der Straße“. Eine Wirkung dieser „Schallschutzmauer“ gegenüber den dort ansässigen Grundstücksinhabern, die ihre Gärten auch für die private Lebensgestaltung nutzen, wurde weder untersucht noch thematisiert. Dass das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen den Nachbarn hier offenkundig nicht beachtet ist, liegt auf der Hand. Der Grundrechtseingriff aus Art. 14 GG ist evident, siehe oben zu „eingeschobene Balkone“. Der bisherige Lärm, verursacht durch den vorbeifahrenden Verkehr, kann schon deshalb verkraftet werden, weil die Lärmschwelle als

Ausführungen verzichtet. Ein Schutz vor Einblick gibt es weder im BauGB, noch in der BayBO noch im BGB. Es handelt sich im Vortrag um persönliche Befindlichkeiten, nicht aber um ersthafte Beeinträchtigungen.

Dass sich der Anwalt darüber beschwert, dass sich die Immissionen der Kahlgrundstraße auf dem Grundstück seines Mandanten durch das Gebäude reduzieren, kann nicht ernst genommen werden.

Es erfolgt auch kein Grundrechtseingriff durch eine Baugestaltung der Balkone, da diese auf dem eigenen Grundstück erfolgt und das Grundstück der Mandantschaft nicht tangiert.



<p>nicht sehr hoch anzusetzen ist. Nicht hingegenommen werden können allerdings Eingriffe, wie geplant, die schwer und rücksichtslos in die persönliche Lebensgestaltung meiner Mandantschaft einwirken, siehe oben.</p> <p>Im Übrigen schließe ich mich den Einwendungen von [REDACTED] ergänzend an und mache mir deren Vortrag aus dem Schriftsatz der Kollegen Baumann vom 03.04.2024, sowie die dort aufgezeigten Mängel der Bauleitplanung ausdrücklich zu eigen und zum Gegenstand meiner Einwendungen.</p>	<p>Es wird auf die dortige Abwägung verwiesen und auf weitere Ausführungen verzichtet.</p>
<p>Der vorgelegte Planentwurf ist insbesondere mit seiner Festsetzung eines eingeschränkten allgemeinen Wohngebiets (WAe) zu unbestimmt, es fehlt an der Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, der Bauleitplan verstößt gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, gegen denkmalschutzrechtliche Belange und die Gestaltungsfibel für den Altort Schimborn und das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Für die ausführliche Darlegung und Begründung dieser Mängel verweise ich auf die Einwendungen [REDACTED]</p>	

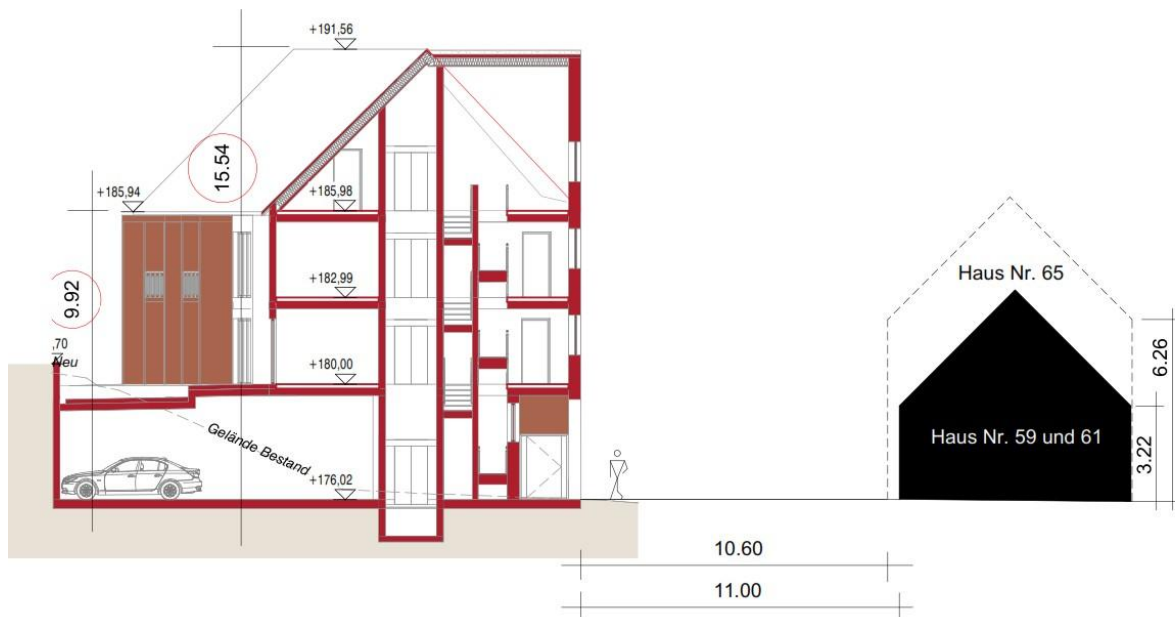
<p>[REDACTED]</p> <p>63776 Mömbris Vom 04.04.2024</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, ich war am 20. Februar als Zuhörer in der Bauausschusssitzung und habe die Vorstellung der geänderten Planung mit angehört. Um so mehr wundere ich mich, dass die neue Planung auf Zustimmung stieß, obwohl sich weder an der Länge</p>	



von 52 Metern noch an der Höhe des Bauwerkes sich im Prinzip etwas geändert hat.

Es wurden lediglich die Gauben auf der Straßenseite entfernt und der 5-geschos-sige Treppenturm mit einem Satteldach statt Flachdach versehen, die Firsthöhen der Dächer sind absolut gleich geblieben. Es wurden zwar die Wohnungen im Dach-geschoss entfernt aber das Dach ist ge-nau so hoch wie vorher. Ich vermisse auch einen Straßenschnitt, durch den Ab-stand und vergleichbare Höhen zu den gegenüberliegenden Gebäuden sichtbar wird.

Deshalb habe ich mir erlaubt diesen Stra-ßenschnitt selbst nach den Angaben in den Plänen und durch eigene Messung der vorhandenen Bebauung zu erstellen (siehe Anhang):



Die Straße ist mit Gehsteigen 11 m breit, die geplante Bebauung hat eine Trauf-höhe von 9,92 m über 52 m Länge, die gegenüberliegenden Häuser Hausnum-mer 59 und 61 sind an der Traufe nur 3,22 m hoch, das 2-geschossige Haus Nr. 65 nur 6,26 m. Der Giebel des Treppentur-mes ist sogar 15,54 m hoch (!!!). Die

Der Erschließungsbau wurde abgewalmt. Insofern greift die Argumentation nicht mehr. Hier wurde auch bewusst der ungünstigste Fall dargestellt. Die Regel sind ja die beiden Flügel ohne Aufbau. Die Gebäude gegenüber (Haus Nr. 59+61) sind eher die Ausnahme als die Regel. Auf-grund des Übergangs von der steilen



<p>völlige Unverhältnismäßigkeit (siehe Schnitt) muss spätestens jetzt jedem klar werden.</p>	<p>Topographie zur flachen Talau der Kahl ergibt sich im Bereich des Grundstücks automatisch an der Straße ein Geschoß mehr als bergeseits. Wenn das Gefälle auf der Talseite weitergehen würde, käme auch bei Haus Nummer 65 eine Wandhöhe von 9,26 m heraus.</p>
<p>Bei der Planung wurde nur an die optimale Ausnutzung des Grundstücks mit Wohnbebauung gedacht, nicht jedoch an die städtebaulich sensible Lage und vor allem nicht an alle umliegenden Anwohner, die unter dem gewaltigen Bau erhebliche Einbußen an Licht- und Wohnqualität erleiden würden.</p> <p>Die sensible Ortsmitte verträgt meiner Meinung nach höchstens zwei kleine, voneinander getrennte und zur Straße hin 2geschossige Häuser plus Dach, das dann gern auch Wohnungen beinhalten kann. Also 1 Geschoss weniger und statt Treppenturm eine grüne Zwischenzone zwischen 2 Häusern.</p> <p>Ich beantrage hiermit eine Ortsbegehung mit dem Gemeinderat, um die Situation vor Ort gemeinsam anzusehen und mögliche Veränderungen zu diskutieren.</p>	<p>Ein zweigeschossiges Gebäude + Dach versinkt förmlich im Gelände. Das mag zwar der Einwendungsführerin gefallen, ist aber für einen Wohnungsbau weder zumutbar noch wirtschaftlich.</p> <p>Die Erschließung ist in der Mitte am sinnvollsten und ermöglicht in dem nicht einfachen Gelände noch eine wirtschaftliche Lösung. An dieser Stelle soll nicht unerwähnt bleiben, dass sämtliche Fahrzeuge in der Garage untergebracht werden können. Bei ähnlichen Objekten mit ebenem Gelände werden meist Stellplätze gebaut. Diese, der Topographie geschuldeten hohen Baukosten müssen durch andere Maßnahmen ausgeglichen werden, um es überhaupt zu ermöglichen.</p> <p>Eine Begehung wird nicht für erforderlich erachtet.</p>

<p>Eigentümer [REDACTED] Hans-Karl-Str. 3 63776 Mömbris-Schimborn Vom 04.04.2024</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Sehr geehrter Herrr Erster Bürgermeister Wisse!, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den bekanntgegebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan habe ich, als Eigentümerin des in der Hans-Karl-Str. 3, 63776 Schimborn gelegenen Wohnhauses, nachstehende Einwendungen:</p>	<p>Da sich die Bedenken mit denen der Eigentümer der Hans-Karl-Straße 5 decken, wird auf die Abwägung dort verwiesen.</p>

Die geplante rücksichtslose Bebauung führt zu einer enormen Einengung und einer erhebliche erdrückenden Wirkung auf uns als unmittelbare Nachbarschaft. Die Gebietsverträglichkeit sehe ich hier nicht als gegeben an, das Gebäude widerspricht dem Gebietscharakter und ist für die Nachbarschaft unzumutbar. Die Balkone und Terrassen sind angrenzend an unseren Garten geplant und zwar in einer Höhe die uns jegliches Licht und die Luft nimmt und uns außerdem allen Blicken aussetzt. Eine Privatsphäre im Garten ist somit überhaupt nicht mehr gegeben, wir sitzen dann wie auf dem "Präsentierteller". Die auf unsere Seite geplante Balkonfront wirkt wie eine Aussichtsplattform über unser gesamtes Grundstück und ein Freiraum für eine private Lebensgestaltung wird dadurch sehr gestört bis gänzlich unmöglich.

Zudem ist direkt daneben auch noch ein Spielplatz geplant, hier ist sowohl eine Lärmbelästigung, als auch eine Verunreinigung durch beispielsweise "Wildpinkeln" zu erwarten.

Durch die gedrungene, enge und überdimensionierte Bauplanung und das mangelnde Platzangebot entstehen hier erhebliche Interessenskonflikte.

Weiter habe ich begründete Bedenken bezüglich der geplanten Bäckerei mit an mein Grundstück grenzenden Parkplatz. Eine Bäckerei öffnet früh und die Betriebssamkeit und Nutzung der Parkfläche beginnt auch am Wochenende schon ab 6 Uhr oder sogar früher. Auch hier wieder eine zu erwartende erhebliche Lärmbelästigung und CO₂ Belastung.

Die Höhe, Größe und der Baustil passt nicht in das Umfeld und steht im Widerspruch zum offenen Charakter der historischen Ortsmitte. Die bestehende lockere Bebauung im Altort wird damit vollkommen zunichte gemacht. Außerdem hält

Die Bedenken können nicht geteilt werden. Das Lärmgutachten des Ing. Büros Wölfel sieht hierin kein Problem, im Übrigen sind Spielplätze in Wohngebieten üblich, sie müssen sogar errichtet werden, wenn mehr als 3 Wohnungen entstehen. Die Furcht vor dem Wildpinkeln oder Verunreinigung an einem Spielplatz kann nicht über Erfahrungen des Marktes Mömbris bei ähnlichen Anlagen nachvollzogen werden.

Durch das Gutachten des Ing. Büros Wölfel wird festgesetzt, dass eine Anlieferung oder Öffnung der Filiale erst nach 6.00 Uhr morgens erfolgen darf, ebenso nur bis 22.00 Uhr nachts.

Zur Abwägung dieses Absatzes wird auf die anderen, inhaltlich nahezu identischen Abwägungen verwiesen.



<p>sich die Planung nicht an die für alle Bauvorhaben geltende Ortsfibel. Die umliegenden Häuser sind zumeist Ein- bis Zweifamilienhäuser. Durch das geplante Bauvorhaben mit weit mehr Wohnungen ist mit einer erheblichen Mehrbelastung der ohnehin schon stark befahrenen Kahlgundstraße, insbesondere an der Ein- und Ausfahrt des geplanten langen Riegels mit Tiefgarage zu rechnen. Das Gebäude soll an einer sowieso schon sehr unübersichtlichen Stelle errichtet werden, die meiner Meinung nach für diese Belastung nicht geeignet ist. Dazu kommt noch die zusätzliche Lärm- und CO2 Belastung.</p>	
<p>Die Nutzung des geplanten Bauvorhabens erschließt sich mir auch nicht, es ist die Rede von einem Seminarraum. Welchem Zweck soll der dienen? Wo sollen alle Besucher Parken?</p>	<p>Es handelt sich nicht um einen Seminarraum, sondern einen Sozialraum der Wohngemeinschaft, der z.B. zu Versammlungen der Mieter dient, aber auch als Gymnastikraum oder zum Übernachten von Angehörigen verwendet werden kann. Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht dadurch nicht.</p>
<p>Weiterhin habe ich große Bedenken was durch die Bauphase mit meinem Wohnhaus und Grundstück passiert. Durch Erschütterung und Erdbewegungen entstehen Risse, der gesamte Hang wird bewegt und bebaut. Bereits bei den vergangenen Bauvorhaben kam es zu erheblichen Behinderungen, Beschädigungen und Belastungen für alle Nachbarn.</p>	<p>Beim Bauen sind die allgemeinen Regeln der Technik zu berücksichtigen, eine Baustelle ist aber auch auf einem Nachbargrundstück zu dulden. Die Baumaßnahme der Einwender musste auch von den Nachbarn geduldet werden. Schon aus eigenem Interesse wird der Bauherr ein sogenanntes Beweissicherungsverfahren durchführen, bei dem der Zustand der Gebäude vor der Baumaßnahme dokumentiert wird. Sollten Schäden entstehen, muss der Verursacher für deren Behebung aufkommen.</p>
<p>Im übrigen schließe ich mich den Einwendungen des Rechtsanwalt Hans Grünbauer (Vertretung unseres Nachbarn [REDACTED] r) und den Einwendungen von [REDACTED] ergänzend an um mache mir deren Vortrag aus dem Schriftsatz Rechtsanwalt Baumann vom 03.04.2024 sowie die dort aufgezeigten Mängel der Bauleitplanung ausdrücklich zu eigen und zum Gegenstand meiner Einwendung.</p>	<p>Es wird daher auch auf die dort erfolgte Abwägung verwiesen.</p>

<p>Einwand Eigentümerin Hans-Karl-Str. 7 + 7a 63776 Mömbris Vom 04.04.2024</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wissel, sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Das im Bebauungsplan gezeichnete hohe Bauvorhaben passt optisch nicht in das Umfeld der umliegenden Häuser in der Ortsmitte von Schimborn. Ziel der Bauplaner sollte sein, ein attraktives Gebäude zu gestalten, das in den Ortskern zu den bereits vorhandenen Objekten passend ins Ortsbild passt.</p>	<p>Wie in Anlage 1 dargestellt, finden sich in relevantem Umfang ähnlich hohe Häuser. Die Bedenken werden nicht geteilt. Auf die anderen Abwägungen mit ähnlichem Inhalt wird verwiesen.</p>

<p>Einwender Kahlgrundstr. 65 63776 Mömbris-Schimborn Vom 04.04.2024</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Wissel, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in der vorgenannten Angelegenheit erhebe/n ich/wir gegen den bekanntgegebenen vorhaben bezogenen Bebauungsplan nachstehende Einwendungen:</p> <p>§§ 34 Abs. 1, § 35 BauGB normiert ein allgemeines Rücksichtnahmegebot. Danach muss sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen, d. h., das geplante Gebäude muss vom Baustil, der Größe und der Anordnung auf dem Grundstück zur Straße in das Umfeld passen.</p> <p>Ebenso müssen wir mit erheblichen Verlusten bei der Einspeisung von Strom</p>	<p>Es wird auf die bereits vorgenommenen Abwägungen ähnlicher Inhalte verwiesen.</p> <p>Das Bauvorhaben hält die Abstandsregeln nach der BayBO Art. 6 ein. Einen Schutz vor</p>

durch die Beschattung auf unsere Solaranlage rechnen. Dieses sollte ja eine Nachhaltige Umweltfreundliche Stromversorgung sicherstellen. Ebenso verlängert sich durch die Beschattung natürlich auch die Amortisationszeit der PV Anlage deutlich.

Hier ist es auch selbsterklärend, das es für ebenso betroffene Nachbarn keinen Sinn mehr macht eine solche Anlage auf Ihren Dächern zu planen. Soviel zu der Nachhaltigkeit und geplanten Zeitenwände.

Ergänzend schließe/n ich/wir mich/uns der Einwendung von [REDACTED] an und mache/n mir/uns deren Vortrag und die dort aufgezeigten Mängel der Bauleitplanung ausdrücklich zu eigen und zum Gegenstand meiner/unserer Einwendung. Der vorgelegte Planentwurf ist insbesondere mit seiner Festsetzung eines eingeschränkten allgemeinen Wohngebiets (WAe) zu unbestimmt, es fehlt an der Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, der Bauleitplan verstößt gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, gegen denkmalschutzrechtliche Belange und die Gestaltungsfibel für den Altort Schimborn und das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Für die ausführliche Darlegung und Begründung dieser Mängel verweise/n ich/wir auf die Einwendung [REDACTED]

Weiter schließe/n ich/wir mich/uns den Einwendungen von R [REDACTED] [REDACTED] ergänzend an und mache/n mir/uns deren Vortrag aus dem Schriftsatz des Rechtsanwaltes Hans Grünbauer vom 04.04.2024 sowie die dort aufgezeigten Mängel der Bauleitplanung ausdrücklich

Verschattung von Solaranlage sieht die Bauordnung nicht vor.

Die Verschattung betrifft im Übrigen aber nur den Mittagspeak, und auch hier nur im Winter, denn gerade in den ertragreichen Sommermonaten erfolgt aufgrund des hohen Sonnenstandes überhaupt keine Verschattung. Inzwischen versucht man den hohen Mittagspeak zu vermeiden. Eine Verschattung nach Osten und Westen erfolgt durch das Gebäude aber nicht. Die Ausnutzung der Morgen und Abendsonne vermeidet Netzspitzen zur Mittagszeit und eine längere Ausnutzung der PV-Anlage.

Es wird auf die Abwägung der zitierten anderen Einwendungen verwiesen.



<p>zu eigen und zum Gegenstand meiner/unsere Einwendungen.</p>	
--	--

<p>██████ Bewohner Kahlgrundstr. 63 63776 Mömbris-Schimborn Vom 04.04.2024</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Wissel, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in der vorgenannten Angelegenheit erhebe/n ich/wir gegen den bekanntgegebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachstehende Einwendungen:</p> <p>§§ 34 Abs. 1, § 35 BauGB normiert ein allgemeines Rücksichtnahmegebot. Danach muss sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen, d. h., das geplante Gebäude muss vom Baustil, der Größe und der Anordnung auf dem Grundstück zur Straße in das Umfeld passen.</p> <p>Ergänzend schließe/n ich/wir mich/uns der Einwendung von ██████████ an und mache/n mir/uns deren Vortrag und die dort aufgezeigten Mängel der Bauleitplanung ausdrücklich zu eigen und zum Gegenstand meiner/unsere Einwendung. Der vorgelegte Planentwurf ist insbesondere mit seiner Festsetzung eines eingeschränkten allgemeinen Wohngebiets (WAe) zu unbestimmt, es fehlt an der Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs.</p>	<p>Es wird an dieser Stelle auf die benannten Einwände und deren Abwägungen verwiesen, da inhaltlich gleich.</p>

3 BauGB, der Bauleitplan verstößt gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, gegen denkmalschutzrechtliche Belange und die Gestaltungsfibel für den Altort Schimborn und das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Für die ausführliche Darlegung und Begründung dieser Mängel verweise/n ich/wir auf die Einwendung [REDACTED]. Weiter schließe/n ich/wir mich/uns den Einwendungen von [REDACTED] ergänzend an und mache/n mir/uns deren Vortrag aus dem Schriftsatz des Rechtsanwaltes Hans Grünbauer vom 04.04.2024 sowie die dort aufgezeigten Mängel der Bauleitplanung ausdrücklich zu eigen und zum Gegenstand meiner/unserer Einwendungen.

Außerdem möchten wir als Familie [REDACTED] hinzufügen, dass wir uns an die Gestaltungsfibel von Schimborn einhalten mussten, wie wir das Treppenhaus (Kahlgrundstr. 63, Schimborn) angebaut haben. Und jetzt direkt gegenüber wird ein Gebäude geplant, dass überhaupt nicht ins Ortbild passt. Hinzu kommt noch, dass wir fast kein Tageslicht haben, wenn das riesen Gebäude direkt gegenüber gebaut wird.

Das Gebäude entspricht weitestgehend der Gestaltungsfibel.

Besagtes Treppenhaus der Familie [REDACTED] widerspricht nach wie vor der Gestaltungsfibel. Es hat eine Wandhöhe von insgesamt 10,04m. Die Traufe zur Kahlgrundstraße hat eine Wandhöhe von 9,75 plus das Dach. Die reine Wandhöhe des geplanten Neubaus ist also niedriger als das eigene Gebäude. Das geplante Bauvorhaben hält die Abstandsflächen nach Art 6 BayBO ein, sodass davon auszugehen ist, dass genug Licht bei den, den Einwand führenden Anliegern ankommt.



Einwendungen von 40 Bürgern Vom 04.04.2024	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<p>Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Wissel, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in der vorgenannten Angelegenheit erhebe/n ich/wir gegen den bekanntgegebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachstehende Einwendungen:</p> <p>§§ 34 Abs. 1, § 35 BauGB normiert ein allgemeines Rücksichtnahmegebot. Danach muss sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen, d. h., das geplante Gebäude muss vom Baustil, der Größe und der Anordnung auf dem Grundstück zur Straße in das Umfeld passen.</p> <p>Ergänzend schließe/n ich/wir mich/uns der Einwendung von [REDACTED] an und mache/n mir/uns deren Vortrag und die dort aufgezeigten Mängel der Bauleitplanung ausdrücklich zu eigen und zum Gegenstand meiner/unserer Einwendung. Der vorgelegte Planentwurf ist insbesondere mit seiner Festsetzung eines eingeschränkten allgemeinen Wohngebiets (WAe) zu unbestimmt, es fehlt an der Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, der Bauleitplan verstößt gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, gegen denkmalschutzrechtliche Belange und die Gestaltungsfibel für den Altort Schimborn und das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Für die ausführliche Darlegung und Begründung dieser Mängel verweise/n ich/wir auf die Einwendung der [REDACTED].</p> <p>Weiter schließe/n ich/wir mich/uns den Einwendungen von [REDACTED] ergänzend an und mache/n</p>	<p>Der § 35 BauGB scheidet als Rechtsgrundlage aus, da er das Bauen im Außenbereich regelt. Das Bauvorhaben liegt aber an zentralörtlicher Stelle in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schimborn des Marktes Mömbris. Auch der § 34 BauGB regelt mitnichten Baustile oder die Stellung von Gebäuden auf dem Grundstück. Es geht hier um die Verträglichkeit von Nutzungen und Ausnutzungen, gemeinhin wird hier die GRZ (Grundflächenzahl) und die GFZ (Geschoßflächenzahl) sowie die Gebäudehöhe oder Geschossigkeit als Maßstab genommen darüber hinaus geht es um die Frage der Verträglichkeit von Nutzungen. Die Stellung der Gebäude und die Gestaltung des Gebäudes kann die Gemeinde durch eine Gestaltungssatzung oder einen Bebauungsplan regeln. Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Gegensatz zu einem einfachen Bauantrag die Öffentlichkeit beteiligt. Wie in der Anlage zur Begründung dargelegt, gibt es sehr wohl etliche Gebäude, die in Bezug auf Höhenentwicklung dem Vorhaben vergleichbar sind, dies gilt auch für die oben erwähnte GRZ und GFZ. Abgesehen von der Gebäudelänge wäre ein sogenannter Einfügnachweis nach § 34 möglich. Nachdem das Gebäude aber nicht zu 100% alle Anforderungen erfüllen kann, war ein Bebauungsplan erforderlich. Inzwischen privilegiert aber der Gesetzgeber Wohnbauvorhaben, sodass die Gemeinde auch ein Wohngebäude ohne Bebauungsplan sanktionieren kann, das sich nicht einfügt und die Landratsämter genehmigen müssen (§ 246e BauGB). Die Gemeinde möchte aber dessen ungeachtet das Bauleitplanverfahren beenden. Hinsichtlich der Nutzungsart bestehen keine Zweifel daran, dass diese in ausreichender Zahl in der Umgebung vorkommt.</p>



<p>mir/uns deren Vortrag aus dem Schriftsatz des Rechtsanwaltes Hans Grünbauer vom 04.04.2024 sowie die dort aufgezeigten Mängel der Bauleitplanung ausdrücklich zu eigen und zum Gegenstand meiner/unserer Einwendungen.</p>	<p>Nachdem sich die Bürger auf die Einwendungen anderer Bürger beziehen, die Einwände vortragen, wird auf die Abwägung genau dieser anderen Bürger verwiesen und auf weitere Ausführungen verzichtet.</p>
---	---