

Markt Mömbris, Ortsteil Königshofen

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Scheibenrain-Krautgärten, 1. Änderung und Erweiterung“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom **11.11.2024 bis einschließlich 13.12.2024**

Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf i.d.F. vom 25.09.2024

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauleitplanung/Kreisbaumeister
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde
6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
7. Landratsamt – Brandschutzdienststelle
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
10. Regierung von Ofr., Bergamt Nordbayern, Bayreuth
11. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Aschaffenburg
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
14. Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
15. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q, Bauleitplanung Bodendenkmalpflege und Bau- und Kunstdenkmalpflege, München
16. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aschaffenburg
17. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe, Alzenau-Hörstein
18. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund, Mömbris-Brücken
19. AVG-Aschaffenburg Versorgungs-GmbH,
20. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe
21. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
22. Gemeinde Blankenbach
23. Gemeinde Krombach
24. Gemeinde Geiselbach
25. Markt Hösbach
26. Stadt Alzenau

1. Landratsamt – Bauleitplanung/Kreisbaumeister,
Fachtechnische Stellungnahme vom 19.11.24

26.11.24

Der Markt Mömbris hat im Rahmen seiner kommunalen Planungshoheit die Möglichkeit, einzelne Grundstücke am Ortsrand durch diverse Instrumente der Bauleitplanung dem Innenbereich zuzuordnen. Im Rahmen einer Bauvoranfrage aus dem Jahr 2022 wurde das hier betroffene Flurstück richtigerweise dem Außenbereich zugeordnet. Der Flächennutzungsplan stellt Flächen für die Landwirtschaft dar, welche sich hier in Form von Streuobstwiesen auch faktisch wiederfinden. Nunmehr das Planungsrecht für ein einzelnes Flurstück mittels einer Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplans herzustellen, lässt sich als sogenannte (vermeidbare) Gefälligkeitsplanung bezeichnen. Es stellt sich insbesondere die Frage nach dem Bedarf bzw. der Erforderlichkeit einer Baulandausweisung an dieser Stelle. Eine entsprechende Begründung fehlt in den Unterlagen. Immerhin handelt es sich im vorliegenden Fall um eine städtebaulich verträgliche Ortsabrundung. Weshalb die Erweiterung des Geltungsbereiches für dieses Grundstück eine andere Geschossigkeit und deutlich höhere Wandhöhen als der bestehende Bebauungsplan zulässt, ist hingegen nicht nachvollziehbar, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage am Ortsrand.

Die Erschließung der geplanten Fläche für die Garage über den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Fl.Nr. 1844) ist äußerst fraglich. Hier handelt es sich um eine zusätzliche, völlig unnötige Bodenversiegelung. Zudem stellt dies einen Widerspruch zu den dargestellten und geforderten Eingrünungsmaßnahmen, insbesondere der Pflanzung von 6 Hochstämmen im Bereich der Garagenzufahrt, sowie der unter Punkt „Stellplätze und Zufahrten“ geforderten auf ein Mindestmaß zu beschränkenden Bodenversiegelung dar. Die Garage sollte zugunsten einer adäquaten Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft an der Krombacher Straße platziert werden, wie es auch in den Zeichnungen des Vorbescheids dargestellt war.

Die Vorlage einer Kautions zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzungen wäre sicherlich sehr zu begrüßen, kann die Bauaufsichtsbehörde aber nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen. Im Freistellungsverfahren ist das nicht möglich.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Erforderlichkeit der Baulandausweisung wird in der Begründung ergänzt.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind die Wandhöhen auf 3,50 m bzw. 6,50 m begrenzt. Die Ausbildung größerer Geschosshöhen und energetische Maßnahmen im Bereich der Dachdämmung führen heute zu höheren Wandhöhen. Dies wird auch in vergleichbaren Bebauungsplänen und bei der Überarbeitung bestehender Bauleitpläne berücksichtigt.

Rechnerisch ergibt sich für das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss bei einer vorgesehenen Dachneigung von 37°. Im bestehenden Bebauungsplan sind für die angrenzende Bebauung ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze und eine Dachneigung bis zu 46° zulässig. Durch den Neubau entsteht eine vergleichbare Höhenentwicklung.

Zur Erschließung wird der bereits befestigte Teil des Wirtschaftsweges - Fl.Nr. 1844 - genutzt. Die Zufahrt zur Garage und Carport ist so anzulegen, dass die Pflanzung der 6 Hochstammbäume gewährleistet ist. Der Begründung wird ein Lageplan hierzu beigefügt und in der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird die Zuwegung auf dem Grundstück dargestellt.

Für die Zufahrt müsste in den bestehenden offenen Graben eingegriffen werden. Um eine Überfahrt zu ermöglichen, ist eine Verrohrung herzustellen.

Das Landratsamt Aschaffenburg, Arbeitsbereich 51.1 – Untere Naturschutzbehörde, hat mit E-Mail vom 25.06.2024 mitgeteilt, dass eine Kautions gefordert werden kann, wenn der Bebauungsplan einen Passus zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes beim Bauantrag bzw. beim Antrag auf Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) enthält. Die

bestehende Festsetzung zur Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes wird entsprechend ergänzt.

2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde,

06.12.24

Sachverhalt:

Der Markt Mömbris betreibt ein Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Scheibenrain-Krautgärten“, sowie zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Mömbris im Bereich „Scheibenrain-Krautgärten“. Die Änderung umfasst die Flurstücke 1669/1 und 1670/2 der Gemarkung Königshofen. Hier ist eine Bebauung mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage als Zweigenerationenhaus geplant. Die Eigentümer hatten bereits einen Antrag auf Vorbescheid gestellt. Das Landratsamt Aschaffenburg (Bauaufsicht) teilte nach Ortseinsicht mit, dass eine Baugenehmigung für das Vorhaben nicht in Aussicht gestellt werden kann. Als Begründung wurde angeführt, dass sich die Grundstücke nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde i.S.v. § 34 BauGB befinden. Die beiden Flurstücke – Grünland, Streuobstwiese – sind dem Außenbereich zuzuordnen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, soll der Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes „Scheibenrain- Krautgärten“ erweitert werden. Die beiden Grundstücke sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Mömbriser Ortsteils Königshofen und wird im Süden von der Krombacher Straße begrenzt. Im Norden grenzen Grünland und im Westen Wald an. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 908 m². Westlich des Plangebiets erstreckt sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Hohlweg im Scheibenrain“ der Teil des in der Bayerischen Biotopkartierung erfassten Biotops (Nr. 5921-0200, Teilfläche 1, Hauptbiotoptyp „Feldgehölz“) ist.

Für die Entwicklung der Baufläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes des Markt Mömbris erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (6. Änderung), wirksam seit 12.03.2015, einschließlich der nachfolgenden Änderungen stellt das betroffene Areal als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes stimmt also nicht mit dem geplanten Vorhaben überein. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Zur erneuten Beurteilung durch den Naturschutz werden aktuell folgende relevanten Unterlagen vorgelegt:

1. Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Scheibenrain-Krautgärten“ (Vorentwurf) vom 25.09.2024 (Bauatelier Richter-Schäffner)
2. Bebauungsplan (Vorentwurf), Planungsstand vom 25.09.2024 (Bauatelier Richter-Schäffner), Maßstab 1:1000
3. Lageplan vom 27.07.2023 (Markt Mömbris), Maßstab 1:1000
4. Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) und integrierter Grünordnung und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung vom 14.10.2024 (Maier Landplan)
5. Grünordnungsplan - Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Maßnahmen vom 25.09.2024 (Maier Landplan), Maßstab 1:1000
6. Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Bebauungsplan „Scheibenrain-Krautgärten“ (Vorentwurf) vom 25.09.2024 (Bauatelier Richter-Schäffner)
7. 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Bebauungsplan „Scheibenrain-Krautgärten“ (Vorentwurf) vom 25.09.2024 (Bauatelier Richter-Schäffner), Maßstab 1:5000

Beurteilung:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Regelverfahren gem. § 2 BauGB sind grundsätzlich nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und nach § 1a Abs. 3 BauGB erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Hierfür wurde vom Büro Maier Landplan ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (Stand: 14.10.2024) vorgelegt. Im Ergebnis ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3.548 Wertpunkten. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich wird dem Baugebiet das Flurstück Fl.-Nr. 2177 der Gemarkung Königshofen zugeordnet. Auf dem Flurstück sind hochstämmige Streuobstbäume im Komplex mit extensiv genutztem Grünland anzulegen. Durch die genannten Maßnahmen werden insgesamt 11.352 Wertpunkte generiert. Der durch den Bebauungsplan entstehende Eingriff kann demnach vollständig ausgeglichen werden. Mit der vorgelegten Ausgleichsmaßnahme besteht Einverständnis. Sie wurde vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Ausgleichsfläche wird als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (§5 Abs.2 Nr.10 BauGB) festgesetzt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der Grünordnung wird zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft die Pflanzung von sechs hochstämmigen Bäumen und einer Hecke mit einer Breite von 4,00 m festgesetzt. Aus Gründen der Klimaerwärmung sind für die Auswahl der Bäume und Sträucher klimaresiliente Arten vorgesehen. Des Weiteren ist eine Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, auf denen keine Photovoltaikanlagen errichtet werden, vorgesehen. Zudem wird festgesetzt, dass das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen abseits von zulässigen Wegen, Traufbereichen, Fahrspuren oder Stellplätzen sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Folien oder Kunstrasen nicht zulässig sind. Mit der Grünordnung und den dazugehörigen Pflanzlisten besteht Einverständnis.

Es gilt unabhängig von der baurechtlichen Eingriffsregelung den Artenschutz (§ 44, § 45 BNatSchG) zu prüfen. Vom Büro Maier Landplan wurde ein Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Stand 14.10.2024). Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden laut Gutachten nicht erfüllt, sofern die dort genannten geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen (Ziffer 5 des Umweltberichts ab Seite 39) umgesetzt werden. Mit dem Gutachten besteht Einverständnis. Die CEF-/FCS-Maßnahmen wurden bereits in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde am 30.09.2024 umgesetzt und durch das Büro Maier Landplan begleitet. Die Biotopbäume wurden auf die Fl.-Nr. 1859 der Gemarkung Königshofen, versetzt. Um den Verlust der Lebensraumstrukturen für Fledermäuse und Vögel zu kompensieren werden insgesamt neun Fledermauskästen und zwei Vogelkästen auf den Fl.-Nr. 1845/1 und 1931 der Gemarkung Königshofen an bestehenden Bäumen am Waldrand aufgehängt. Für den Verlust von Biotopbäumen müssen sechs Bäume aus der Nutzung genommen werden. Die Bäume werden von Herrn Rustike (Förster Markt Mömbris) in einem Privatwald aus der Nutzung genommen. Der Abschlussbericht mit der dazugehörigen Shape-Datei hinsichtlich der durchgeführten Maßnahmen liegt noch nicht vor. Dieser Bericht ist bei der unteren Naturschutzbehörde nachzureichen.

Zusammenfassend besteht mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Scheibenrain - Krautgärten“ und der Berichtigung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich Einverständnis.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angeforderten Unterlagen zur Nutzungsherausnahme von sechs Bäumen werden nachgereicht.

Anmerkung:

Es handelt sich um die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und nicht um eine Berichtigung.

3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde,
Fachtechnische Stellungnahme

03.12.24

Sachverhalt

Der Markt Mömbris plant die Erweiterung des Bebauungsplanes „Scheibenrain-Krautgärten“ um 2 Grundstücke die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden sollen. Es soll ein Zweifamilienhaus mit Doppelgarage entstehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (6. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Mömbris i. d. F. v. 12.03.2015) sind die geplanten Baugrundstücke als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Nun erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Scheibenrain-Krautgärten, 1. Änderung und Erweiterung“ des Marktes Mömbris mit der Erweiterung des Geltungsbereiches und der Festsetzung der Grundstücke 1669/1 und 1670/2 als Allgemeines Wohngebiet. In der näheren Umgebung befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet.

In einem Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst als 10. Änderung um die geplanten Flächen als Allgemeines Wohngebiet darzustellen.

Beurteilung

In der **Begründung** des Bebauungsplanes wird nicht auf den Immissionsschutz eingegangen, sondern auf die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange im Umweltbericht verwiesen. Unter den Hinweisen des BPlans wird auf die Immissionen aus der Landwirtschaft hingewiesen wie der möglichen Lärm-, Geruchs- und Staubbelastung durch benachbarte, landwirtschaftliche Betriebe.

Die künftige Baufläche wird von der bestehenden Krombacher Straße über den asphaltierten Wirtschaftsweg Fl.Nr. 1844 erschlossen. Mit einer relevanten Mehrbelastung der Verkehrswege ist nicht zu rechnen.

Im **Umweltbericht** des Büros MaierLandplan wird ausgeführt, dass durch die Erstellung des Bplans und der anschließenden Nutzung mit einer Erhöhung der Lärmimmissionen zu rechnen ist. Allerdings seien diese als gering anzusehen, da das Baugebiet im Anschluss an ein Wohngebiet liegt. Es seien generell Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Es sei mit keinen höheren Lärmimmissionen als durch die bereits bestehende Wohnbebauung zu rechnen.

Fazit

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde,

02.12.24

Aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Kreisheimatpflege bestehen zur o.g. Planung und der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes keine denkmalschutzrechtlichen Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Landratsamt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Es liegt keine Äußerung vor.

6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband,

15.11.24

Der regionale Planungsverband erhebt zu den genannten Bauleitplanentwürfen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Landratsamt – Brandschutzdienststelle,

29.11.24

Löschwasserversorgung:

Für die Löschwasserversorgung sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere die nachfolgenden 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

W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung; Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele

Für allgemeine Wohngebiete ist die gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge erforderlich. Sie beträgt im vorliegenden Fall mit zulässiger GFZ 1,2, 1600 l/min (96 m³/h).

Einzelne Entnahmestellen müssen hierbei mind. 800 l/min Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden abgeben. Der Grundschutz ist durch den Markt Mömbris als gemeindliche Pflichtaufgabe zu gewährleisten.

Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge, deren Anzahl und Lage, welche sich aus der Bebauung des Grundstückes ergibt, muss ein geeigneter Hydrant in max. 75 m Entfernung erreichbar sein.

Hydranten sind für einen schnellen Feuerwehreinsatz im Straßenverlauf in einem Abstand von max. 80 bis 100 m einzubauen.

Bei den Hydranten-Standorten ist darauf zu achten, dass diese sinnvoll zu den Grundstückszufahrten, insbesondere bei zukünftigen Neubauten, angeordnet werden und diese in ihrer Benutzbarkeit nicht behindern.

Geeignet ist ein Hydrant, wenn er in der Lage ist eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min bei einem Fließdruck von mehr als 1,5 bar über zwei Stunden abzugeben.

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht ausreichend sichergestellt werden oder orientiert sich die Wasserversorgung am Trinkwasserbedarf, so können alternativ zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung auch Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder unterirdische Löschwasserbehältern mit Saugstellen zur Deckung des Löschwasserbedarfes im Baugebiet eingeplant werden. Als Deckungsbereich derartiger Saugstellen kann ein Radius von max. 200 – 300m angenommen werden.

Die Saugstellen müssen für die Feuerwehr geeignet und anfahrbar sein. An den jeweiligen Saugstellen ist eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt zur Bewegungsfläche an der Saugstelle ist mind. nach den Forderungen der DIN 14 090 herzustellen. Löschwasserteiche müssen der DIN 14210, Löschwasserbrunnen der DIN 14220 und unterirdische Löschwasserbehälter der DIN 14 230 entsprechen.

Erschließung, Verkehrsflächen:

Die Sicherstellung einer geeigneten öffentlichen Zufahrt für die Feuerwehr sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Aufgaben der Gemeinden und damit ebenfalls Teil der Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs (BauGB).

Die Zufahrtstraße zum Schutzobjekt bzw. zu den Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ausgelegt sein. Die Bewegungsflächen für ein Löschfahrzeug sollten im Regelfall keinen größeren Abstand als 50 m zu den Gebäudeeingängen auf dem Grundstück haben.

Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepplatz anzulegen. Dort müssen Feuerwehrfahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, in der Lage sein zu wenden.

In Abständen von höchstens 100 m muss im Straßenverlauf mindestens eine ausreichende Bewegungsfläche für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges vorhanden sein. Bewegungsflächen haben eine Abmessung von 12m Länge und 7m Breite.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Art 5 Satz 2 BayBO zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Zufahrten, Zugänge und Bewegungsflächen müssen den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen.

Warnung der Bevölkerung/Sirene:

Die vorhandene Sirenenanlage zur Warnung der Bevölkerung aber auch zur möglichen Alarmierung der Einsatzkräfte der Feuerwehr, ist für das Baugebiet ggf. zu erweitern, wenn die bisherige Beschallung dafür nicht ausreichend ist.

Abweichungen:

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.

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind entsprechend zu würdigen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die in der Stellungnahme angeführten Punkte – Sicherstellung der Löschwasserversorgung, Zufahrten, Zugänge, Bewegungsflächen für die Feuerwehr und Warnung der Bevölkerung / Sirene sowie Abweichungen – sind zu beachten und einzuhalten.

8. Landratsamt – Gesundheitsamt, 06.02.25

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg, 06.12.24

Die Regierung als Höhere Landesplanungsbehörde erhebt keine Einwände.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10. Regierung von Ofr., Bergamt Nordbayern, Bayreuth,

03.12.24

Nach den vorliegenden Unterlagen werden durch das Vorhaben keine derzeit vom Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,

13.12.24

Mit der geplanten Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Wir begrüßen besonders die Festsetzungen hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser und der Starkregenvorsorge. Ergänzende Anmerkungen sind nicht erforderlich.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Aschaffenburg,

14.11.24

1. Das basierende Kartenmaterial (im Ausübungsbereich des Bebauungsplanes) vom 25.09.2024 entspricht dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 14.11.2024.
2. Für eine spätere zügige katastertechnische Bearbeitung ist unter anderem eine frühzeitige Vergabe der neuen Hausnummernbezeichnung im Verfahrensgebiet von Vorteil.

Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird beachtet.

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt,

15.11.24

Von den Planungen betroffen sind 908 m² Fläche, welche laut Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Laut unserem System wird die Fläche aktuell nicht von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich jedoch landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf mögliche Immissionen wie Staub, Lärm oder Geruch, die durch die landwirtschaftliche Tätigkeit von diesen Flächen zu allen Tages- und Nachtzeiten ausgehen können, wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Der Hinweis auf die Duldungsverpflichtung sollte in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen in Form von Umpflanzungen von Bäumen auf Streuobstflächen sind angemessen. Die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Ackerfläche führt zum weiteren Verlust von Ackerfläche, welche in der Region ohnehin knapp ist. Nach Möglichkeit sollten für die Kompensationsmaßnahmen sog. produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (piK- Maßnahmen) bevorzugt werden.

Ansonsten besteht mit der geplanten Maßnahme seitens des AELF Karlstadt Einverständnis.

Es wird gebeten, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt eine Kopie der Entscheidung der Genehmigungsbehörde zur Information zuzuleiten.

Städtebauliche Beurteilung:

Die in der Stellungnahme angeführten Punkte werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Das Grundstück wird zurzeit nur teilweise als Ackerfläche genutzt. Die ausgewählten Maßnahmen umfassen neben der Pflanzung von 15 Obstbäumen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutzten Grünland auch Maßnahmen zum Artenschutz. Es werden zwei Reptilienhabitats von ca. 6 m² angelegt. Der vorhandene Totholzhaufen und der Baum werden erhalten. Die Fläche wird mit Kräutern und Gräsern eingesät. Zudem sollen Blühstreifen von ca. 2 m Breite abwechselnd stehen gelassen werden.

Ein Hinweis auf die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungsflächen auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

14. Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg,

06.11.24

Zu den o.g. Bauleitplanungen bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken oder Anregungen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**15. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q, Bauleitplanung,
Bodendenkmalpflege und Bau- und Kunstdenkmalpflege, München**

Es liegt keine Äußerung vor.

16. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aschaffenburg,

19.11.24

Die Kreisgruppe Aschaffenburg des Bund Naturschutz in Bayern e.V. lehnt die Planung in ihrer Gesamtheit ab.

Begründung:

1.) Die Grundstücke befinden sich nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde i.S.v. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Sie sind Streuobstwiese und derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes zum Zwecke von Einzelinteressen schafft einen Präzedenzfall, der die kommunale Planungshoheit als formale Wirkstätte für die Allgemeininteressen missbraucht.

2.) Der Regionalplan (Stand: 25.08.2020, RP1) bestätigt die Aussagen zur Siedlungspolitik und die Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes mit den Zielen 3.1.2-01 und 3.1.2-02 (Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung): Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete. Im gesamten Markt Mömbris mit allen 18 Ortsteilen befinden sich noch innerhalb des bestehenden Flächennutzungs- und der bestehenden Bebauungspläne ausreichend bebaubare Flächen, die eine erneute F-Planänderung nicht notwendig machen.

3.) Das Planungsgebiet grenzt an den geschützten Hohlweg Scheibenrain-Krautgärten (Biotopteilflächennummern 5921-0020-001 und 5921-0020-002, Biotopkartierung Flachland: 5921-002).

Hohlwege unterliegen dem besonderen Schutz der Paragraphen 30 und 39 des Bundesnaturschutzgesetzes. Dieser Schutz gilt auch für die angrenzenden Bereiche, die im

ökologischen Zusammenhang mit dem Kernschutzgebiet stehen. Im Gebiet des Hohlweges Scheibenrein-Krautgärten sind das die angrenzenden Wiesen-, Streuobst- und Gehölzflächen, die Nahrungsbiotope für die, in dem Hohlweg lebenden Vögel, Fledermäuse, Insekten- und Säugetierarten darstellen. Jegliche Erschließung und Bebauung am Schutzflächenrand, zerstört auch Lebensraumstruktur und mindert die ökologische und biodiverse Leistungsfähigkeit des Gebietes. Dies gilt insbesondere für die im Planungs-Gebiet vorkommenden Fledermäuse (Regelmäßige Sichtungen seit 30 Jahren durch den zuständigen Naturschutzwart / Landratsamt Aschaffenburg).

4.) Aufgrund der Topografie bzw. der zum Planungsgebiet abfallenden Hanglage ist jegliche Bebauung bez. Versiegelung als Barriere für den Kaltluftabfluss von den offenen Wiesenflächen und Wald-/Gehölz- Bereichen zu werten. Dies würde die kleinklimatische Situation, insbesondere auch durch den fortschreitenden Klimawandel für die Bevölkerung von Königshofen verschlechtern.

5.) Jegliche zusätzliche Ausweitung der Wohn-Bebauung im Ortsteil Königshofen konterkariert die Bestrebungen der Bevölkerung und des lokalen Trinkwasserverbandes „Wasserbeschaffungsverband Königshofen“ genügende Trinkwassermengen für eine mögliche zukünftige Eigenversorgung der derzeitigen Bewohner von Königshofen zu erreichen.

Fazit:

Die nicht minderbaren- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen können naturschutzrechtlich nicht kompensiert werden. Bebaute Flächen in dieser naturräumlichen Situation sind nicht mit vergleichbaren Flächen oder durch sonstige Maßnahmen austauschbar. Die politische Wertung dieses Präzedenzfalles ist verheerend. Es ist mit Bezug auf diese Planung mit zukünftigen Begehrlichkeiten von Investoren auf ebenso entsprechende Flächen in der Marktgemeinde Mömbris zu rechnen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Baugebietes um ein Baugrundstück und eine städtebaulich verträgliche Ortsabrundung zur lokalen Baulandbereitstellung. Den Grundsätzen und Zielen nach dem Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan -Vermeidung von Zersiedelung und Anbindegebot- wird durch den Anschluss an eine bestehende Wohngebietsfläche Rechnung getragen. Die innerhalb bestehender und erschlossener Siedlungsgebiete noch un bebauten Grundstücke stellen häufig aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen keine Flächen dar, die Bauwilligen angeboten werden können.

Die Regierung von Unterfranken und der Regionale Planungsverband haben gegen die Planung keine Einwände erhoben.

Für den Verlust der Habitatsstrukturen für Vögel und Fledermäuse sind sechs Biotopbäume umzusetzen, sechs Bäume aus der Nutzung zu nehmen, Fledermaus- und Vogelkästen anzubringen und zu unterhalten.

Die Kaltluft fließt dem Geländere relief folgend Richtung Süden ab, wird jedoch von der Bebauung südlich der Straße an einem Abtransport in das Siedlungsgebiet bereits gehindert. Daher und aufgrund der geringen Ausdehnung sind die Auswirkungen von sehr geringer Erheblichkeit.

Die Ausweisung eines Bauplatzes beeinflusst nicht die Trinkwasserversorgung im Ortsteil Königshofen.

17. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe, Alzenau-Hörstein

Es liegt keine Äußerung vor.

18. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund, Mömbris-Brücken

Es liegt keine Äußerung vor.

19. AVG-Aschaffenburg Versorgungs-GmbH,

Es liegt keine Äußerung vor.

20. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe

Es liegt keine Äußerung vor.

21. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg,

12.12.24

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Scheiberrain-Krautgärten“ wird wie folgt Stellung genommen:

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien des Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan).

Dieser Bestandsplan ist nur für diese Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. Zum Zweck der Koordinierung wird um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Städtebauliche Beurteilung:

Die in der Stellungnahme angeführten Punkte wie Beachtung der bestehenden Telekommunikationslinien (Lage außerhalb des Plangebietes), Baumpflanzungen und Versorgung des Plangebietes werden beachtet.

22. Gemeinde Blankenbach,

04.11.24

Es bestehen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

23. Gemeinde Krombach,

04.11.24

Es bestehen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

24. Gemeinde Geiselbach

Es liegt keine Äußerung vor.

25. Markt Hösbach,

22.11.24

Die Planungen werden zur Kenntnis genommen.
Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

26. Stadt Alzenau

Es liegt keine Äußerung vor.

B. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Es liegt ein Schreiben (ohne Absender, Eingang 27.11.2024) vor.

Originaltext:

Es ist ein ungerechtes Vorgehen, dass meistens wohlhabende Menschen (die sogar Bauplätze besitzen), es sich erlauben können, solche Flächen zu bebauen, obwohl es gar kein Baugelände ist. Alle, die neugebaut haben, wie auch ich, mussten sich an diese Regeln halten, nämlich einen ausgewiesenen Bauplatz zu nutzen. Bei den einen kommt es wie hier durch, bei anderen wird es abgelehnt. Und dies aus fadenscheinigen Gründen, wie Zufahrt, Naturschutz usw. Wie im neuesten CSU-Blatt nachzulegen wird der Einzelfall geprüft. Hier sind die Kriterien anscheinend dehnbar, was vertretbar ist oder nicht. Es hängt vom Goodwill des Gemeinderates ab. Viele Bürger verstehen dieses Vorgehen nicht. Warum hält man sich nicht an die vorgegebenen Gebiete. Hier wird der Reichtum einiger Einzelner vermehrt, die sich keine Sorgen um Wohnraum machen müssen.

Städtebauliche Beurteilung:

Der Inhalt des Schreibens wird zur Kenntnis genommen.

Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Baugebietes um ein Baugrundstück und eine städtebaulich verträgliche Ortsabrundung zur lokalen Baulandbereitstellung.

Den Grundsätzen und Zielen nach dem Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan - Vermeidung von Zersiedelung und Anbindegebot - wird durch den Anschluss an eine bestehende Wohngebietsfläche Rechnung getragen. Die Erschließung ist gesichert.

Ausgearbeitet:

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

.....
Aschaffenburg, 04.02.2025