

MARKT MÖMBRIS

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 10. ÄNDERUNG ORTSTEIL KÖNIGSHOFEN

Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
„Scheibenrain-Krautgärten“, 1. Änderung und Erweiterung“

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

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

Fassung: 06.02.2025
Stand: Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderungsplanung	3
2. Plangebiet	4
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
2.2 Verkehrliche Erschließung	
2.3 Technische Ver- und Entsorgung	
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	
3.2 Schutzgebiete	
4. Inhalt der Änderung	8
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	9
7. Förmlicher Verfahrensablauf	10

VERFAHREN

- I.** Der Marktgemeinderat fasst in seiner Sitzung vom 18.07.2023 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Scheibenrain-Krautgärten, 1. Änderung und Erweiterung“.
- II.** Der Bau- und Umweltausschuss des Markt Mömbris billigt in seiner Sitzung vom 08.10.2024 den Vorentwurf i.d.F. vom 25.09.2024 und ordnet das weitere Verfahren an.
- III.** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.11.2024 bis einschließlich 13.12.2024.
- IV.** Der Bau- und Umweltausschuss behandelt in seiner Sitzung am 18.02.2025 die Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.
- V.** Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf i.d.F. vom 06.02.2024 in der Zeit vom 11.04.2025 bis 12.05.2025.

Anlage

- 1** Umweltbericht, 28.02.2025
Bearbeitung; MaierLandplan, Kreuzwertheim
Michael Maier, Landschaftsarchitekt
Swantje Krebs, M.Sc. Biowissenschaften

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Auf den Grundstücken Flurnummern 1669/1 und 1670/2, Gemarkung Königshofen, Krombacher Straße 58, ist eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Die Antragsteller haben im Mai/Juni 2022 einen Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage als Zweigenerationenhaus eingereicht.

Der Markt Mömbris hat in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.07.2022 dem Antrag zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen für das geplante Bauvorhaben erteilt. Im Rahmen dieser Bauvoranfrage sollte die grundsätzliche Bebaubarkeit der beiden Grundstücke mit einem Zweifamilienhaus geprüft werden.

Das Landratsamt Aschaffenburg teilte nach Ortseinsicht mit, dass eine Baugenehmigung für das Vorhaben „Wohnhausneubau mit Doppelgarage“ 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 Baugesetzbuch (BauGB) befinden. Die beiden Flurstücke – Grünland, Streuobstwiese – sind dem Außenbereich zuzuordnen. Der westlich und nordwestlich angrenzende Landschaftsraum erstreckt sich bis zu den Wohngebäuden Krombacher Straße 47 und 54. Westlich liegt der geschützte Landschaftsbestandteil „Hohlweg im Scheibenrain“, der Teil einer kartierten Biotopfläche (Nr. 5921-020, Teilfläche 1) ist.

An die beiden Flurstücke grenzt im Nordosten der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Scheibenrain-Krautgärten“ an.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine lokale Baulandbereitstellung im Anschluss an ein bestehendes Baugebiet zu schaffen, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Scheibenrain-Krautgärten“ erweitert werden (§ 1 BauGB). Die beiden Grundstücke sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Bebauung, Krombacher Straße 41 bis 47, ist durch die geplante Baufläche eine verträgliche Ortsabrundung möglich. Die bestehenden Anlagen der Infrastruktur – verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung – können genutzt werden.

Bei der weiteren Bauleitplanung ist insbesondere den landschaftspflegerischen Zielvorstellungen zur Einbindung des neuen Ortsrandes in die Landschaft und Verknüpfung mit den naturräumlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (6. Änderung, wirksam seit 12.03.20215) einschließlich der nachfolgenden Änderung ist der Bereich der geplanten Baufläche als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Scheibenrain-Krautgärten“ mit Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Scheibenrain-Krautgärten, 1. Änderung und Erweiterung“ (§ 1 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB) und die Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates am 18.07.2023 beschlossen. Es handelt sich hierbei um die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.



Abb. 1

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereiches

2. PLANGEBIET

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Änderung 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.

Bei den geplanten Baugrundstücken – Fl.Nrn. 1669/1 und 1670/2 – handelt es sich um extensives Grünland mit Streuobstbestand.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Gesamtgröße von 908 m² beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Königshofen: Fl.-Nrn. 1669/1, 1670/2 und 1844 (Teilfläche des Wirtschaftsweges).



Abb. 2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung (unmaßstäblich)

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die künftige Baufläche wird von der Krombacher Straße aus über den asphaltierten Wirtschaftsweg Fl.Nr. 1844 erschlossen.

2.3 Technische Ver- und Entsorgung

Alle relevanten Medien wie Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telefon und Glasfaser liegen in der Krombacher Straße vor. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind die erforderlichen Anschlüsse herzustellen. Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen, wie z.B. Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH am Rande des Geltungsbereiches, sind zu beachten.

Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit wie möglich im Plangebiet versickern bzw. in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt verwendet werden. Die Ableitung des Überlaufs soll je nach geplanter Verbrauchsmenge über eine Retentionsanlage erfolgen, damit die Einleitung in die bestehende Kanalisation gedrosselt erfolgt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)

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

Mömbris liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) im Verdichtungsraum Aschaffenburg. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist die Wahrnehmung der Wohnfunktion zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP).

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

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (1.1 LEP)

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von (...) Wohnraum (...) geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

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

Klimawandel (1.3 LEP)

1.3.1 Klimaschutz

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

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

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

Folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) zur **Siedlungsstruktur** sind nach dem LEP maßgebend:

Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen (3.1 LEP)

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen (...) ausgerichtet werden.

- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (3.3 LEP)

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Struktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

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):

- (01) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Landschaft eingebunden werden.
- (02) Neue Bauflächen sollen regelmäßig nur im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete ausgewiesen werden und sich im Maßstab und in der räumlichen Ordnung an die bereits bestehende Besiedlung anpassen. Dies gilt insbesondere für den Vordeeren Spessart.
Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

Der Umfang der ausgewiesenen Baufläche im Anschluss an bestehende Wohngebietsflächen orientiert sich an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur.

Zum Klimaschutz und zum Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels sollen die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Maßnahmen zur Starkregenvorsorge und zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung beitragen.

Darüber hinaus werden als **umweltrelevante Grundsätze** im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan genannt:

Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (5.4.1 LEP)

- (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft (7.1.1 LEP)

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

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

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

Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich (4.1.3.1 RP)

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

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

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

Den Grundsätzen zur nachhaltigen Entwicklung wird insbesondere durch Festsetzungen von Pflanzgeboten im Bebauungsplan, u.a. zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Ortsrandeingrünung und Einbindung in den Landschaftsraum Rechnung getragen.

Die Grundsätze und Ziele für die räumliche Entwicklung und Ordnung, den Klimaschutz und für Natur und Landschaft werden beachtet.

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

3.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Naturpark Spessart“ (NP-00015). Das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Westlich 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.

4. INHALT DER ÄNDERUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (6. Änderung), wirksam seit 12.03.2015, sieht die Umwidmung von *Flächen für die Landwirtschaft* in ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* nach § 4 BauNVO vor.

Mit der 10. Flächennutzungsplanänderung bereitet der Markt Mömbris die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Scheibenrain-Krautgärten“ vor.

Verkehrsflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Ergänzend wird die Teilfläche des Wirtschaftsweges, der der Erschließung der Baufläche dient, dargestellt.

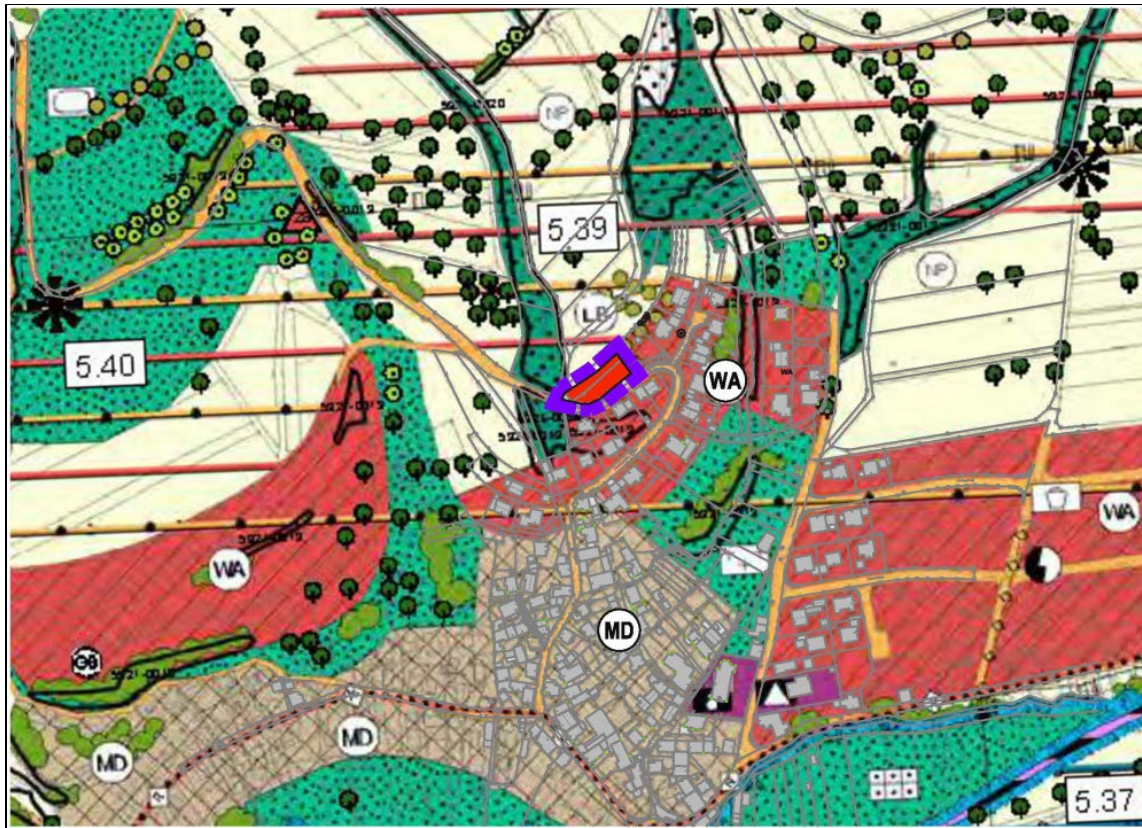


Abb. 3 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

5. BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE

Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Der Umweltbericht wurde vom Büro MaierLandplan erstellt und liegt der Begründung bei.

6. WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgt grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Scheibenrain-Krautgärten, 1. Änderung und Erweiterung“.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer und Quellen werden von der Planung nicht berührt.

7. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Scheibenrain-Krautgärten, 1. Änderung und Erweiterung“.	18.07.2023
II. Billigung des Vorentwurfes Beschluss des Bau- und Umweltausschusses zur Billigung des Vorentwurfes zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 25.09.2024 und Anordnung des weiteren Verfahrens.	08.10.2024
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	11.11.2024 bis 13.12.2024
IV. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Behandlung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Beschluss zur Billigung des Planentwurfes i.d.F. vom 06.02.2025 sowie Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.	18.02.2025
V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf i.d.F. vom 06.02.2025.	11.04.2025 bis 12.05.2025

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

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

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 25.09.2024
06.02.2025

.....
Mömbris,