

MARKT MÖMBRIS

ORTSTEIL KÖNIGSHOFEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

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, Ziele und Erfordernis der Planung	4
2. Plangebiet	5
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
2.2 Verkehrserschließung	
2.3 Technische Ver- und Entsorgung	
3. Übergeordnete Planvorgaben	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Würzburg (RP 2)	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Schutzgebiete	
3.4 Geltendes Planungsrecht	
4. Bestand	11
Fotodokumentation	
5. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
5.4 Nebenanlagen, Garagen und Carports	
6. Verkehrsflächen	13
7. Natur und Umwelt	13
7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
7.1.1 Artenschutz	
7.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
7.1.3 Baubegleitendes Monitoring	
7.1.4 Außenbeleuchtung	
7.1.5 Freiflächengestaltung und Freiflächengestaltungsplan	
7.1.6 Regenwasserbewirtschaftung	
7.2 Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen	
7.3 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen	
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
8.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebel	
8.2 Einfriedungen	
8.3 Stützmauern und Mauern	
8.4 Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Gartenflächen	
8.5 Solaranlagen	
8.6 Mobilfunkanlagen	
9. Hinweise	17
10. Flächenbilanz	19
11. Umweltprüfung und Umweltbericht	19
11. Förmlicher Verfahrensablauf	20

VERFAHREN

- I.** Der Markt Mömbris beschließt in seiner Sitzung vom 18.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Scheiberrain-Krautgärten“.
- 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, billigt den Planentwurf i.d.F. vom 06.02.2025 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 in der Zeit vom 11.04.2025 bis 12.05.2025.

Anhang

- 1** Entwurfsplanung – Erdgeschoss, 23.01.2025
Bearbeitung: Architekturbüro Albert Franz, Laufach

Anlagen

- 1** Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP), integrierter Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung, 14.10.2024
Bearbeitung: MaierLandplan, Kreuzwertheim
Michael Maier, Landschaftsarchitekt
Swantje Krebs, M.Sc. Biowissenschaften
- 2** Grünordnungsplan vom 25.09.2024
Bearbeitung: MaierLandplan, Kreuzwertheim

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

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 das geplante Baugrundstück eine verträgliche Ortsabrundung möglich. Die bestehenden Anlagen der Infrastruktur - verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung - können genutzt werden.

Ziel ist es, durch Bepflanzung auf dem privaten Grundstück den neuen Ortsrand in den landschaftlichen Zusammenhang einzubinden, der Wohnbaufläche einen Rahmen zu geben und den Siedlungsrand mit der Landschaft und den angrenzenden Grünland- und Gehölzflächen zu verknüpfen.

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. 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.

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 Vorderen 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 Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie 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, 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 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (6. Änderung), wirksam seit 12.03.2015, stellt das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dar.

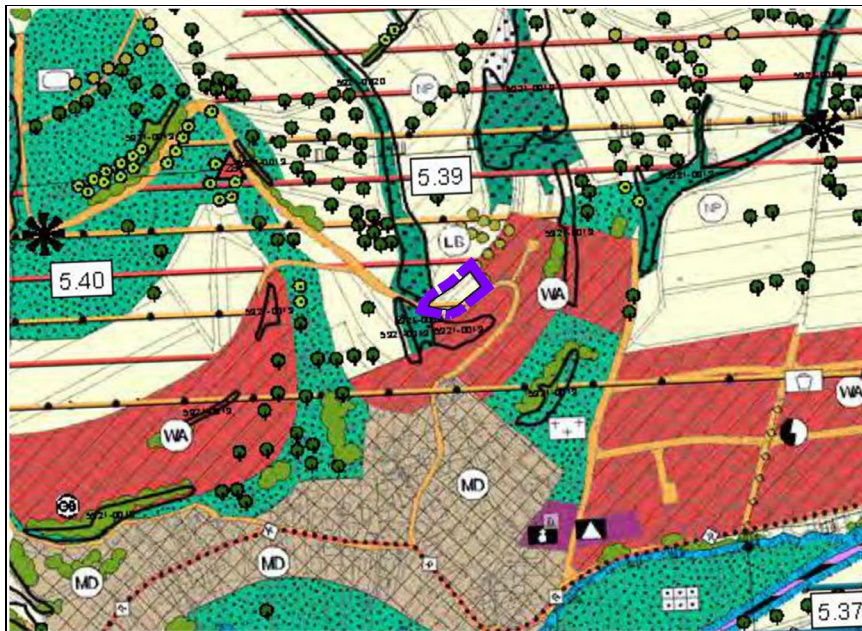


Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
Umgrenzung des Änderungsbereiches (unmaßstäblich)

Entsprechend der geplanten städtebaulichen Zielsetzung soll das Plangebiet im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO und „Grünfläche“ festgesetzt werden. Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan zunächst entgegen. Daher ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.



Abb. 3 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

3.3 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.

3.4 Geltendes Planungsrecht

An das Plangebiet grenzt im Nordosten und Süden der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Scheibenrain-Krautgärten“ an, in Kraft getreten am 13.06.1991.



Abb. 4

Rechtsgültiger Bebauungsplan (unmaßstäblich)

4. BESTAND

Fotodokumentation zur Bestandssituation



Zufahrt von der Krombacher Straße
Blick nach Westen



Böschungfläche und Graben an der
Krombacher Straße



Blick von Westen – geplante Zufahrt



Obstbaumbestand im Plangebiet



Zufahrtsbereich von der Krombacher Straße
über den Wirtschaftsweg

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 20 BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt sowie Festlegungen zur Höhenentwicklung des Wohngebäudes getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Das entspricht den Orientierungswerten für Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe des Gebäudes, Dachform und Dachneigung

Im Bebauungsplan werden Festlegungen zur Höhenbegrenzung getroffen, um die geplante Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung und das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Um die Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen, wird eine maximale Wandhöhe auf der Bergseite von 5,00 m und auf der Talseite von 7,50 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.

In dem Plangebiet ist ein Gebäude mit einem Vollgeschoss, einem als Vollgeschoss anzurechnenden Sockelgeschoss und einem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss als Höchstgrenze in Verbindung mit einem Satteldach (34° bis 42°) zulässig.

Geländeänderungen

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung des Geländes sind Veränderungen der Geländeoberfläche wie Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Darüber hinaus gehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Baugrenzen vorgegeben.

5.4 Nebenanlagen, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO als untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und gebietsverträglich sind, sind allgemein zulässig und werden nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Garagen und Carports (offene Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Garagen und Carports zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als Straßenverkehrsfläche wird die Teilfläche des Wirtschaftsweges festgesetzt, die der Erschließung des Baugrundstückes dient.

7. NATUR UND UMWELT

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Der Umweltbericht mit spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung, integrierter Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ausgearbeitet vom Büro MaierLandplan, Kreuzwertheim (14. Oktober 2024; Anlage 1 der Begründung) und der Grünordnungsplan (MaierLandplan, 25. September 2024; Anlage 2 der Begründung) sind Bestandteile des Bebauungsplanes und Grundlage der grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen.

7.1.1 Artenschutz

Durch die aus dem Bebauungsplan folgenden Maßnahmen kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft und damit auch potenziell in die Lebensräume geschützter Arten.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als Potenzialanalyse durchgeführt. Die Bäume wurden auf Lebensraumstrukturen für Fledermäuse und Vögel, das Grünland wurde auf geschütztes Grünland nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG untersucht.

Im Rahmen der durchgeführten Potenzialabschätzung sind für Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten, die im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erforderlich. Zudem sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-/FCS-Maßnahmen) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, um eine Gefährdung der lokalen Populationen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden:

- Umsetzung von sechs Bäumen mit Lebensraumstrukturen auf die Fl.-Nr. 1859, Gemarkung Königshofen
- Anbringung und Unterhalt von neun Fledermauskästen und zwei Vogelkästen an Bäumen auf der Fl.-Nr. 1845/1 und 1931, Gemarkung Königshofen
- Sechs Bäume aus der Nutzung nehmen

Die CEF-/FCS-Maßnahmen wurden bereits am 30.09.2024 umgesetzt und durch das Büro MaierLandplan begleitet.

7.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gilt die neue Methodik der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß der Fortschreibung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021).

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume sind die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen

(BNT) der Biotopwertliste gemäß der BayKomV zuzuordnen und gemäß der dort definierten Bewertung nach Wertpunkten (WP) zu bewerten.

Für die mit der Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen müssen 3.548 WP als Ausgleich und Ersatz der betroffenen Schutzgüter ausgeglichen werden.

Als externe Ausgleichsfläche wird das Flurstück Nr. 2177, Gemarkung Königshofen, bestimmt und dem Bebauungsplan „Scheibenrain-Krautgärten, 1. Änderung und Erweiterung“ zugeordnet. Das Grundstück befindet sich ca. 300 m westlich des Plangebietes.

Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche (1.496 m² A11) und artenarmes Extensivgrünland (1.188 m² G 211) genutzt. Auf der östlichen Hälfte der Fläche steht ein zu erhaltender Baum, zu diesem muss ein Pflanzabstand von ca. 10 m eingehalten werden. Insgesamt beträgt die Grundstücksgröße ca. 2.684 m².

Folgende Maßnahme ist umzusetzen:

Die gesamte Fläche wird in eine Streuobstwiese mittlerer bis alter Ausprägung (BNT B 432) aufgewertet. Zusätzlich werden Totholz, Wurzelstöcke (aus dem Planungsgebiet) und zwei ca. 6 m² große Steinhaufen/Totholzhaufen mit Wurzelstöcken mit leichtgrabbarem Substrat, zur Förderung von Reptilien angelegt. Die Habitate sollten etwas höher gestapelt werden, damit diese nicht von der Vegetation zugewuchert werden. Insgesamt werden 15 Obstbäume (Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10 – 12 cm) mit einem Abstand von 10 m zueinander in einer Reihe gepflanzt.

7.1.3 Baubegleitendes Monitoring

Mit einem baubegleitenden Monitoring sind die eigentliche Baumaßnahme, die Erbringung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. die geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen etc. zu überwachen. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren und auf Nachfrage der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

7.1.4 Außenbeleuchtung

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

7.1.5 Freiflächengestaltung und Freiflächengestaltungsplan

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

Die Einbindung eines jeden Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist ebenso wichtig wie das Ziel, für die dort lebenden Menschen eine Umgebung mit hohem Wohnwert zu schaffen. Freiflächen tragen zur Verbesserung des (Klein)Klimas und der Luft bei, sichern einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und stellen einen wirksamen Filter zum Schutz des Bodens dar. Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes soll diese Ziele gewährleisten. Dieser ist beim Antrag auf Baugenehmigung bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) vorzulegen.

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

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

7.1.6 Regenwasserbewirtschaftung

Boden- und Grundwasserschutz

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fugenanteil etc.) ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Daher wird festgesetzt, dass bei gering beanspruchten Verkehrsflächen oder sonstigen nicht belasteten Flächen (Stellplätze ohne häufigen Fahrzeugwechsel) für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten versickerungsfähige Materialien (Abflussbeiwert < 0,7) zu verwenden sind, wie z.B. Pflasterung mit mindestens 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

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

Zisternen

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

7.2 Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Als Maßnahmen der Grünordnung werden Pflanzgebote und Pflanzbindungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und zur Gewährleistung einer Durchgrünung festgesetzt.

Eingrünungsmaßnahmen

Zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft wird die Pflanzung von sechs Hochstamm-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.

Festsetzungen im Bebauungsplan zur Pflanzenverwendung, wie Artenwahl und Mindestqualitäten sowie zur Umsetzung und Pflege der Anpflanzungen unterstützen eine wirksame und zügige Begrünung. Im Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP), integrierter Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung und dem Grünordnungsplan sind detaillierte Vorgaben zur Pflanzung und zu Pflegemaßnahmen sowie Pflanzlisten und Pflanzschema aufgeführt.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer, auf denen keine Photovoltaikanlagen errichtet werden, sind zu begrünen. So kann ein Teil des Niederschlagswassers durch gezielte Retention auf dem Dach gehalten und nicht oder erst zeitversetzt zum Abfluss gebracht sowie der Anteil der Verdunstung erhöht werden.

Sicherheits- und Grenzabstände bei Pflanzungen

Bei der Durchführung der Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) sowie der spezifischen Versorgungsträger zu beachten. Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach Art. 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu beachten.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

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

Um Schäden durch Starkregen zu minimieren, werden folgende Maßnahmen zur Risikoreduktion als Basisvorsorge festgesetzt:

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

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

8.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebel

Für die festgesetzte Dachform „Satteldach“ ist eine Dachneigung zwischen 34° und 42° zulässig.

Die Dachflächen sind in gedecktem Farbton auszuführen, um ein ruhiges Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien ist unzulässig.

Dachaufbauten als Gauben sind generell zulässig.

Gauben, Quer- und Zwerchgiebel dürfen nur einen Teil der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen, damit die Hauptdachform das Bild der Dachlandschaft weiterhin bestimmt. So dürfen Gauben, Quer- und Zwerchgiebel in ihrer kumulierten Gesamtbreite maximal 50% der Gebäudelänge erreichen. Mit der Beschränkung der Größe von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass trotz zugelassenem Dachausbau die Dächer nicht optisch wie ein zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten.

Hinsichtlich einzuhaltender Abstände zu First, Organg etc. enthält der Bebauungsplan Vorgaben.

8.2 Einfriedungen

Die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit hat die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Einfriedungen an der Straße bis 1,00 m zulässig sind. Gegenüber der freien Landschaft sind nur offene, in Begrünung zu führende Zäune zulässig.

8.3 Stützmauern und Mauern

Um negative Erscheinungsbilder in der Hanglage zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen nicht mehr als 1,30 m sichtbar in Erscheinung treten dürfen. Werden durch die Geländesituation höhere Stützmauern und Mauern erforderlich, so sind diese zur Einhaltung der maximalen Höhe von 1,30 m im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mind. 1,00 m herzustellen. Die Erforderlichkeit muss sich aus der Planung bzw. den Planzeichnungen ergeben.

8.4 Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Gartenflächen

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

8.5 Solaranlagen

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

8.6 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zugelassen, um das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand nicht zu beeinträchtigen.

9. HINWEISE

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

- **Altlasten und Bodenschutz**

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

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

- **Bodenaushub**

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

- **Bodenfunde und Denkmalschutz**

Es wird auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

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

- **Fremdwasser**
Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.
- **Niederschlagswasserbeseitigung**
Leitgedanke der Regenwasserbewirtschaftung ist ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser soll deshalb soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß versickern bzw. in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auf die Festsetzung unter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu Zisternen wird verwiesen.
Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist zu prüfen. Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ (10/2024).
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.
- **Stellplatzbedarf**
Im Einzelnen gilt die Stellplatzsatzung des Markt Mömbris in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung. Der exakte Nachweis zum Stellplatzbedarf ist mit Vorlage des Bauantrags auf Grundlage der endgültigen Nutzung und Flächenberechnungen zu führen.
- **Zweiter Rettungsweg**
Bei Gebäuden, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.
- **Immissionen aus der Landwirtschaft**
Es wird auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen hingewiesen.
- **DIN-Vorschriften**
DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt des Markt Mömbris während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

10. FLÄCHENBILANZ

Flächennutzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet (WA)	887 m ²
Straßenverkehrsfläche/Wirtschaftsweg	21 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	908 m²

11. 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. In den Umweltbericht wurden grünordnerische Maßnahmen, die für die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendigen Inhalte und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung integriert sowie Angaben zu Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen und zur Kompensation dargestellt.

11. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Scheibenrain-Krautgärten“.	18.07.2023
II. Billigung des Vorentwurfes Beschluss des Bau- und Umweltausschusses zur Billigung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan 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 zu dem überarbeiteten Planentwurf.	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:

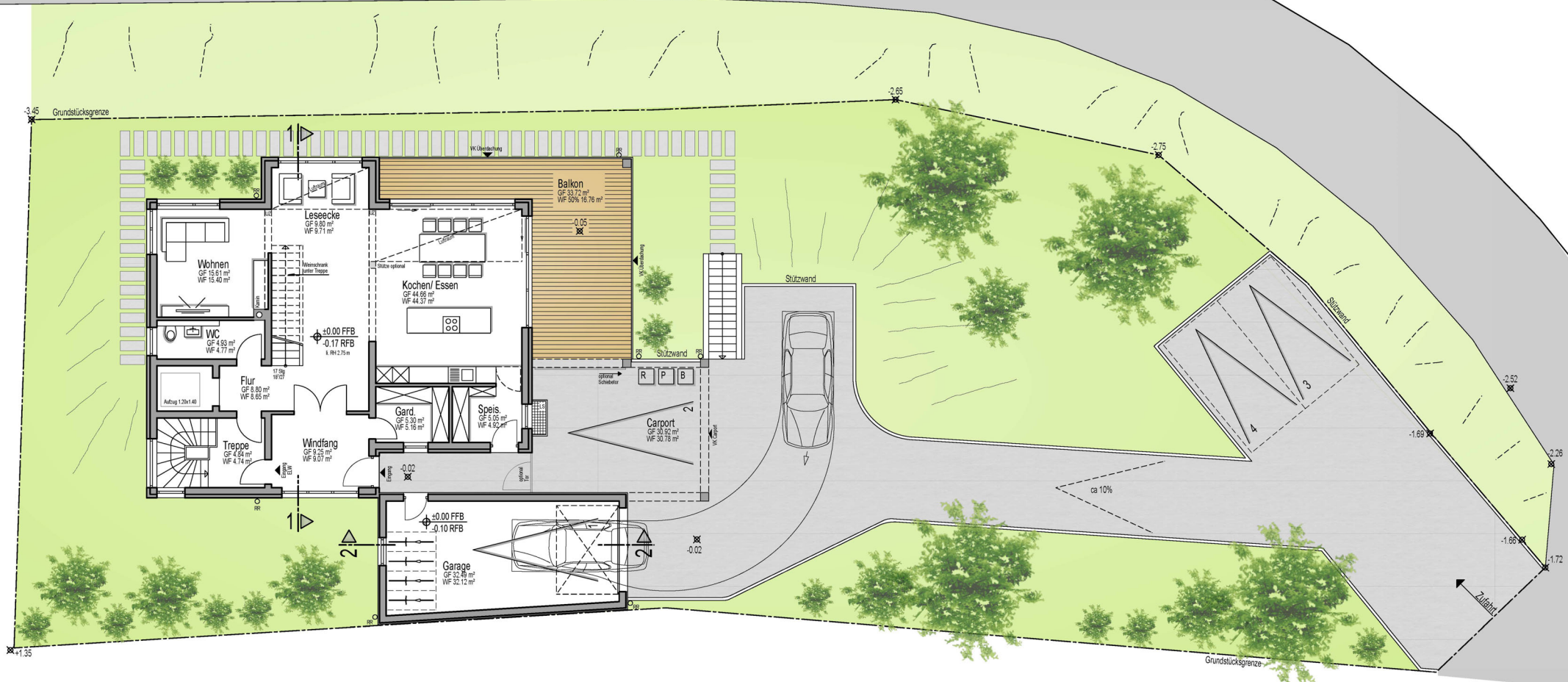
BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 25.09.2024
ergänzt, 06.02.2025

.....
Mömbris,

Straßenverlauf Krombacher Straße 58



Nutzfläche:

Kellergeschoss	=	31,82 m ²
Erdgeschoss	=	62,90 m ²
		94,72 m²
<hr/>		
Kellergeschoss	=	91,50 m ²
Erdgeschoss	=	123,53 m ²
Dachgeschoss	=	103,56 m ²
		318,59 m²
		gesamt = 413,31 m²

Wohnfläche:

Kellergeschoss	=	91,50 m ²
Erdgeschoss	=	123,53 m ²
Dachgeschoss	=	103,56 m ²
		318,59 m²
		gesamt = 413,31 m²

Bauliche Nutzung:

Grundstücksgröße:	lt. Vermessungsamt	=	886,83 m ²
Grundfläche:	siehe Berechnung	=	498,18 m ²
Grundflächenzahl (GRZ):	GRZ I 189,80 m ² / 886,83 m ²	=	0,21
	GRZ II 498,18 m ² / 886,83 m ²	=	0,56
Geschossfläche:	siehe Berechnung	=	479,12 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ):	479,12 m ² / 886,83 m ²	=	0,54
Umbauter Raum:	siehe Berechnung	=	1.817,18 m ³

Erdgeschoss

Wohnfläche	=	106,77 m ²
Terrasse 50%	=	16,76 m ²
WF EG gesamt	=	123,53 m²
Nutzfläche	=	62,90 m²

4 Entwurf M 1:100

Erdgeschoss

BH: André und Claudia Shaab,
Böhmerlandstraße 32, 63776 Mömbris
BV: Wohnhausneubau mit Garage
Krombacher Str. 58, 63776 Mömbris



Goethestraße 16
63846 Laufach
Tel. 06093/9720-0
Fax. 06093/9720-20
E-Mail: info@architekt-franz.de
Laufach, den 23.01.2025/ JH,DK