

**Markt Mömbris, Ortsteil Königshofen  
Flächennutzungsplan 10. Änderung**

Änderungsbereich „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

## 2. Landratsamt, Bauleitplanung/Kreisbaumeister,

26.11.24

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

Als vertikaler Abschichtungsregelung liegt der Regelung des § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB der Gedanke zugrunde, dass die Umweltprüfung in einem höherstufigen Verfahren der räumlichen Gesamtplanung i.D.R. Auswirkungen auf die Planung eines nachrangigen Verfahrens hat (Kommentar Spieß in J/D 9. Aufl. (2018) § 2 Rn. 57). Dieses Verhältnis zwischen den verschiedenen Planungsebenen ist aber nicht zwingend. Vorstellbar ist, dass eine Abschichtung vom Bebauungsplan hin zum Flächennutzungsplan erfolgen kann. Die Abschichtungsregelung entbindet die Gemeinde jedoch nur von der Ermittlung, nicht aber von der in § 2 Abs. 4 S. 1 HS. 1 BauGB normierten Verpflichtung zur eigenständigen Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation (Kommentar Schrödter/Otto in Schrödter 9. Aufl. (2019) § 2 Abs. 4 Rn. 158). Die Rechtsprechung verlangt, dass auf jeder Planungsebene eine formal vollständige Umweltprüfung durchgeführt wird (VG Hamburg 3.1.2017 – 9 E 550/16, zitiert nach Schrödter/Otto in Schrödter 9. Aufl. (2019) § 2 Abs. 4 Rn. 158; OVG Hamburg 23.06.2017 – 1 Bs 14/17 – BauR 2017, 2041 nur Leitsatz). Dies hat zur Folge, dass pauschale Verweise auf die Umweltprüfung des anderen Plans daher nicht ausreichend sind (Schrödter/Otto in Schrödter 9. Aufl. (2019) § 2 Abs. 4 Rn. 158; hiergegen auch Mitschang in Berl. Komm. 3. Aufl. § 2 (44.Lfg. Feb. 2019) Rn. 555 ff). Die Konsequenz solch pauschaler Verweise kann sein, dass ein Verstoß gegen § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 vorliegt (Schrödter/Otto in Schrödter 9. Aufl. (2019) § 2 Abs. 4 Rn. 158).

Es muss zudem im Umweltbericht erkennbar sein, welche Informationen aus dem Plan, aus dem abgeschichtet wird, stammen und welche Beiträge Ergebnis der weiteren Prüfung im Hinblick auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen sind (Krautzberg in E/Z/B/K § 2 (127. Lfg. Okt. 2017) Rn. 299). Eine Vermischung der Beiträge ist aus Gründen der Transparenz unzulässig (vgl. Kommentar Krautzberger in E/Z/B/K § 2 (127. Lfg. Okt. 2017) Rn. 299). (Auszüge aus dem Kommentar Brügelmann/Brinktrine § 2 BauGB, 129. EL Januar 2024, Rn. 475 und 476).

Die Umweltprüfungen der beiden Bauleitpläne sind nach Inhalt und Detaillierungsgrad unterschiedlich, z.B. liegt der Fokus der Alternativenprüfung nach Nr. 2 Buchst. d der Anlage 1 zum BauGB beim Flächennutzungsplan.

Dies und die Darstellung der Erforderlichkeit der Planung fehlen in der Begründung.

### Kreisbaumeister, Fachtechnische Stellungnahme vom 19.11.24

Aus städtebaulicher Sicht besteht grundsätzlich Einvernehmen.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde die Bebaubarkeit der betroffenen Flurstücke aufgrund der Lage im Außenbereich durch die Bauaufsichtsbehörde in der Vergangenheit verneint und zur Schaffung von Baurecht auf die Möglichkeit einer Ortsabrundungssatzung hingewiesen. Die Marktgemeinde schafft nun mit der Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die damals beantragte Wohnbebauung.

Der Kommune bleibt es im Rahmen der Planungshoheit unbenommen, einzelne Grundstücke durch eine Einbeziehungssatzung oder einen Bebauungsplan dem Innenbereich zuzuordnen. Nunmehr das Planungsrecht für ein einzelnes Flurstück herzustellen lässt allerdings eine (vermeidbare) „städtebauliche“ Gefälligkeitsplanung vermuten. Immerhin handelt es sich um eine städtebaulich verträgliche Ortsabrundung. Dennoch sollte zukünftig die Priorität darin liegen, bevorzugt Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben.

### Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Anmerkungen werden berücksichtigt. Für den Flächennutzungsplan wird ein eigener Umweltbericht erstellt.

**2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde,**  
Fachtechnische Stellungnahme

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 m<sup>2</sup>. 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 (Buatelier Richter-Schäffner)
2. Bebauungsplan (Vorentwurf), Planungsstand vom 25.09.2024 (Buatelier 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 (Buatelier Richter-Schäffner)
7. 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Bebauungsplan „Scheibenrain-Krautgärten“ (Vorentwurf) vom 25.09.2024 (Buatelier 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 beseht 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,**

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.

Um den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen, ist die 10. Änderung geplant, um die beplanten Flächen als Allgemeines Wohngebiet darzustellen.

Gleichzeitig erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes. In der näheren Umgebung befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet.

**Beurteilung**

In der **Begründung** des Flächennutzungsplanes wird nicht auf den Immissionsschutz eingegangen, sondern auf die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange im Umweltbericht verwiesen.

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**

Die Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht scheinen plausibel. Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde,**

02.11.24

Aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Kreisheimatpflege bestehen 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 als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**7. Landratsamt – Brandschutzdienststelle, 29.11.24**

Es bestehen keine Einwände gegen den Flächennutzungsplan. Nachfolgendes ist jedoch zu beachten:

Gem. Art. 1 BayFwG hat der Markt Mömbris im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird. Zur Erfüllung dieser Aufgaben hat er in den Grenzen seiner Leistungsfähigkeit eine gemeindliche Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten und außerdem die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Im Zuge der fortschreitenden Bebauung und Baunutzung ist die Feuerwehr und die Löschwasserversorgung des Marktes ggf. im notwendigen Umfang zu ergänzen und zu unterhalten. Hierzu wird der Markt durch die Kreisbrandinspektion des Landkreises Aschaffenburg beraten. Ergebnisse sind im Sinne des Art. 1 BayFwG durch den Markt umzusetzen. Weitere und konkretere Aussagen zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes finden Sie in der Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 29.11.2024. Diese Belange sind entsprechen zu würdigen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**8. Landratsamt – Gesundheitsamt, 18.11.24**

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Die 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 keine vom Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**11. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 13.12.24**

Mit der Änderung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Aschaffenburg, 14.11.24**

Zur o.g. Planung hat das Amt keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, 15.11.24**

Von den Planungen betroffen sind 908 m<sup>2</sup> Fläche, welche laut Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Laut unserem System wird die Fläche aktuell nicht von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Dies wurde durch eine Ortseinsicht des AELF Karlstadt bestätigt, da hier die Fläche den Eindruck eines brachliegenden Grünlands vermittelte.

Somit bestehen seitens des AELF Karstadt keine Einwände gegen die geplante Flächennutzungsplanänderung.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**14. Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg, 06.11.24**

Zu den Bauleitplänen 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 Stellungnahme 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 (Biotopflächennummern 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 Vogel-, Fledermaus-, 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 Planungsgebiet 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 unbebauten 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 Stellungnahme vor.

#### **20. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe**

Es liegt keine Stellungnahme 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 10. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Mömbris 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.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollten die erforderlichen Maßnahmen so auf die Anlagen abgestimmt werden, dass die Aufwendungen der Telekom bei der Ausführung der Planung möglichst gering gehalten werden.

Einen Hinweis hierzu sollte in dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Zu gegebener Zeit wird die Telekom zu den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

#### Städtebauliche Beurteilung:

Die in der Stellungnahme angeführten Punkte werden beachtet. Zum Bebauungsplan liegt die Stellungnahme vom 12.12.2024 vor.

**22. Gemeinde Blankenbach,**

04.11.24

Seitens der Gemeinde bestehen keine Einwände gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**23. Gemeinde Krombach,**

04.11.24

Seitens der Gemeinde Krombach bestehen keine Einwände gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**24. Gemeinde Geiselbach**

Es liegt keine Äußerung vor.

**25. Markt Hösbach,**

22.11.24

Die Planungen des Marktes Mömbris 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**

Aus der Öffentlichkeit liegen keine Äußerungen vor.

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](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

.....  
Aschaffenburg, 04.02.2025