

**Markt Mömbris  
Ortsteil Schimborn**

**Änderung des Bebauungsplans  
„Oberer Garten“ und Gemeinbedarfsflächen „Ober dem Dorf“**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 21. Januar 2019



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## 1. Anlass

Der Bebauungsplan „Oberer Garten“ und Gemeinbedarfsflächen „Ober dem Dorf“ stammt aus dem Jahr 1969.

Der nordwestliche Teil des Plangebiets wurde als Reines Wohngebiet festgesetzt. Realisiert wurden seitdem ausschließlich Wohngebäude. Sieben Anwesen sind noch unbebaut.

Südöstlich angrenzend befinden sich mit der katholischen Kirche, einem Kindergarten, der Grund- und Mittelschule mit zugeordneter Schulturnhalle und Sportfreianlagen die Gemeinbedarfseinrichtungen.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans schließt südlich das Feuerwehrgerätehaus an das Reine Wohngebiet an. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind noch unbebaut.

Nordwestlich und nördlich wurden außer einem Frisörladen und einem Computergeschäft ausschließlich Wohngebäude vorgefunden. Für diese Flächen existieren keine Bebauungspläne. Sie sind im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet dargestellt.

Das Gebiet ist damit aufgrund seiner Nutzungsmischung als eine sogenannte „Gemengelage“ einzustufen, für das in Teilbereichen Planungsrecht besteht.

In Gemengelagen besteht das **Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme**. D.h., dass einerseits die dort Wohnenden keine uneingeschränkte Wohnruhe einfordern können und andererseits die emittierenden Nutzungen auf die angrenzenden Anwohner Rücksicht nehmen und Störungen vermeiden müssen.

Immissionsschutzrechtlich könnten Interessenkonflikte an den Rändern auftreten, an denen das Reine Wohngebiet an das Dorfgebiet stößt, da die Differenz der schalltechnischen Orientierungswerte zwischen den Gebieten 10 dB(A) beträgt. Bei einer Neuplanung sollte dieser Wert 5 dB(A) nicht überschreiten, damit kann eine bessere Verträglichkeit untereinander hergestellt werden kann.

Da sich das Dorfgebiet jedoch zunehmend zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt, kann prognostiziert werden, dass mögliche Störungen gegenüber dem Reinen Wohngebiet abnehmen werden und sich die Nutzungen sukzessive angleichen.

In einem Reinen Wohngebiet sind die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. So sind u.a. gewerblichen Tätigkeiten im eigenen Wohngebäude unzulässig. Da noch eine größere Anzahl an Baugrundstücken bis heute nicht entwickelt wurde, soll zukünftig eine größere Angebotsvielfalt ermöglicht und das Reine Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Unabhängig davon besteht aber weiterhin das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, da im Dorfgebiet gewerbliche Nutzungen zulässig sind, solange im planungsrechtlichen Sinne für diese Flächen keine Anpassung an die bestehende Situation hergestellt wurde.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme u.a. dahingehend reagiert, dass die Freisportanlagen hinter der Schulturnhalle angeordnet wurden. Die Schulturnhalle schirmt somit auftretenden Lärm gegenüber den Wohngebäuden ab. Auch die Anzahl der Stellplätze wurde gegenüber dem Reinen Wohngebiet gering gehalten.

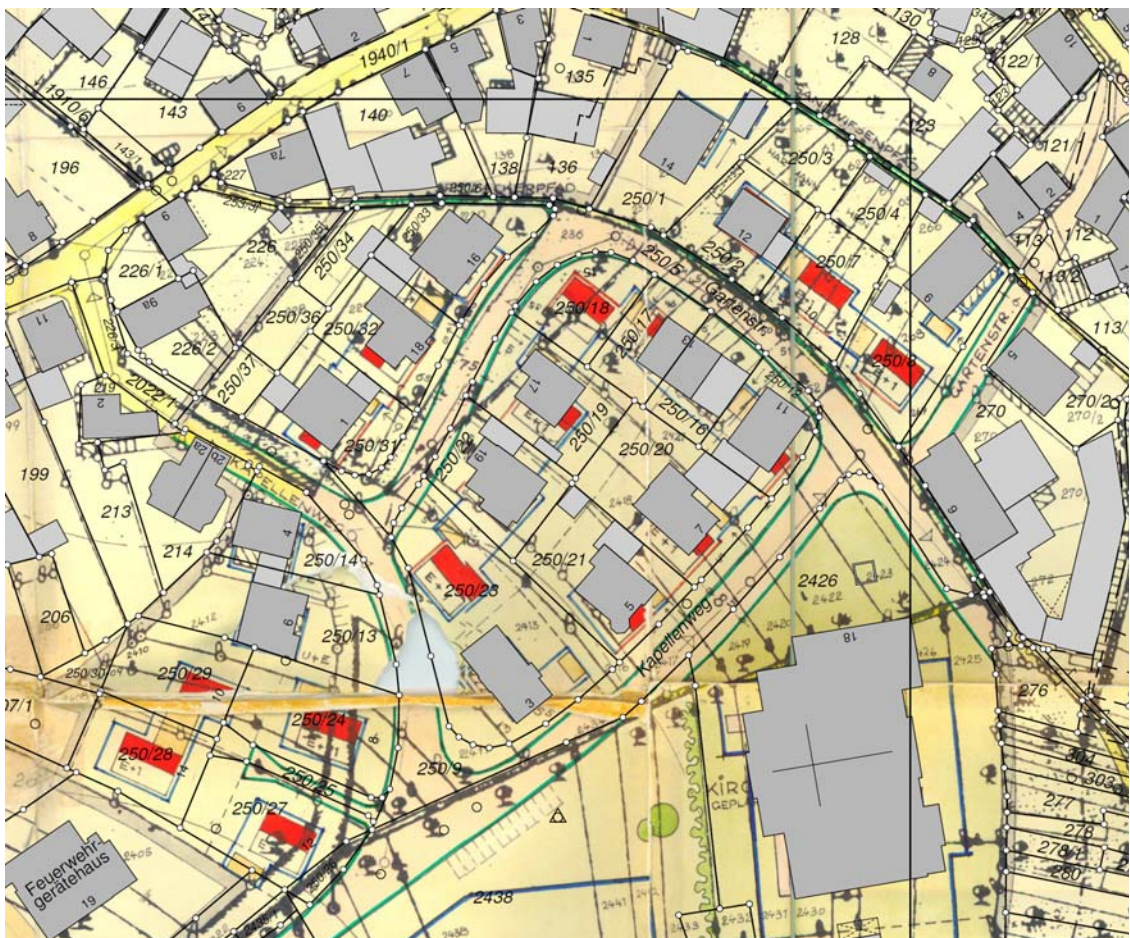
Beim südlich angrenzenden Feuerwehrgerätehaus wurde bei der Planung auf das angrenzende Wohngebiet ähnlich reagiert. Dort wurde die Hofffläche möglichst weit von den Wohnflächen abgerückt.

Auch wenn sich nicht alle Störungen vermeiden lassen, ist die Marktgemeinde Mömbris bestrebt, mögliche Konflikte mit den Nachbarn durch eine entsprechende Planung zu minimieren. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass Kinderlärm immissionsschutzrechtlich nicht mehr als relevant einzuordnen ist.

Um die Umwandlung zu ermöglichen hat der Marktgemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst.

## 2. Planung und textliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung



Auszug aus dem Bebauungsplan „Oberer Garten“

Alt:

Das Plangebiet ist aktuell als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise zugelassen werden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Neu:

Das Plangebiet wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Begründung:

Im Wesentlichen werden auch im Allgemeinen Wohngebiet nur die Nutzungen zugelassen, die bisher im Reinen Wohngebiet aufgeführt sind.

Ergänzt werden jedoch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese Nutzungsart war in der BauNVO von 1968 noch nicht enthalten, wäre aber in der aktuellen BauNVO auch in einem Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Übernommen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ohne den Zusatz „klein“. Da das Gebiet weitgehend bebaut ist und diese Nutzung nur ausnahmsweise zugelassen wird, kann sichergestellt werden, dass nur wohnverträgliche Nutzungsgrößen realisiert werden können.

Zugelassen werden sollen auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wie z.B. Computerarbeitsplätze (Homeoffice) im eigenen Wohnhaus.

## 2.2 Artenschutz

Ergänzt werden die Regelungen zum Artenschutz. Sofern bei der Errichtung neuer Gebäude Bäume gerodet werden müssen, sind diese auf das Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätte zu untersuchen, um keine Verbotstatbestände auszulösen.

Sofern geschützte Tierarten gefunden werden, ist eine Rodung erst nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.

Rodungen sind ansonsten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

## 2.3 Sonstiges

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberer Garten“.

## 3. **Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Grundstücke sind überwiegend bebaut. Für Neubebauungen oder Erweiterungen weist der Bebauungsplan nur noch geringe Bauflächen aus. Die Nutzbarmachung von Flächen entsprechen den Intentionen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).



Auszüge aus dem aktuellen und geänderten Flächennutzungsplan, Pläne jeweils unmaßstäblich



Die festgestellte Fassung des Flächennutzungsplans stellt das Plangebiet als Reines Wohngebiet dar. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplans berichtigt.

#### 4. Umweltprüfung/Umweltbericht

Durch die Änderung des BauGB gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 können gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern sie die Kriterien nach Abs. 1 erfüllen.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die möglichen Bauflächen mit ca. 900 m<sup>2</sup> weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 liegt.

Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

#### 5. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

##### 5.1 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Die Grundstücke sind weitgehend bebaut. Auf den Grundstücken stehen nur wenige Bäume und Sträucher, die als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten dienen könnten. Es werden insofern keine bzw. nur geringe Eingriffe ausgelöst. Auch Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG sind nicht bzw. kaum berührt.

Um dennoch keine Verbotstatbestände auszulösen, werden in den Bebauungsplan Regelungen zum Artenschutz aufgenommen (siehe Ziffer 2.2).



Luftbild

5.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

Aschaffenburg, den 21. Januar 2019

Entwurfsverfasser

**PlanerFM**  
**Fache Matthiesen GbR**

