

Zusammenfassende Erklärung

Marktgemeinde Mömbris 8. FNP Änderung

Ziel der Aufstellung des Bauleitplans

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Markts Mömbris wird im Parallelverfahren zur in Aufstellung befindlichen Einbeziehungssatzung „Daxberg“ durchgeführt. Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans sind Nutzungsänderungen beabsichtigt, die in einem moderaten und zurückhaltenden Maß (0,33 ha) eine Umwidmung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen bewirken.

Zudem wird die Darstellung des direkt nördlich angrenzenden Sondergebiets (SO_{Hotel}) (2,21 ha) aufgrund der tatsächlichen Nutzung in die Darstellung Dorfgebiet (MD) geändert.

Insgesamt umfasst die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan eine Fläche von 2,54 ha.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung systematisch bewertet. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Spessart (NP 00015), jedoch außerhalb der Schutzzone. Natura 2000-Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete), Naturschutzgebiete oder Biotopkartierung der Bayerischen Biotopkartierung sind nicht betroffen. Auch Trenngrünstreifen und Regionale Grünzüge sind nicht betroffen.

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund dieser Naturraumqualität und der Zielsetzungen der 8. FNP-Änderung überwiegend als gering bzw. unerheblich zu bewerten. Es sind auf der nachfolgenden Planungsebene für vermeidbare nachteilige Umweltauswirkungen Festsetzungen und Festlegungen von Maßnahmen, die zur Vermeidung und Minderung von nachteiligen Umweltauswirkungen beitragen, zu treffen sowie nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft möglichst im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff zu kompensieren, um umweltverträgliche Planungslösungen zu erzielen.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der vorrangigen Zielsetzung der 8. Flächennutzungsplanänderung, den wirksamen Flächennutzungsplan in Anpassung an den baulichen Bestand zu aktualisieren und dadurch einen Lückenschluss in Anbindung an bestehende Bauflächen mit vorhandener Erschließung zu ermöglichen, wurden Planungsalternativen nicht geprüft, da eine solche Ortsabrundung gegenüber einer Neuausweisung und Neuerschließung an anderer Stelle überwiegende Vorteile aufweist.

Durch die intensiven Bemühungen der Marktgemeinde konnten in den letzten Jahren die erschlossenen unbebauten Grundstücke oder leerstehenden Gebäude in den 18 Ortsteilen durch Verkauf und Wiedernutzung um die Hälfte reduziert werden, sodass in der Immobilienbörse aktuell nur noch 11 Baugrundstücke in der Marktgemeinde zum Verkauf stehen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

Unter anderem vom Landratsamt Aschaffenburg, untere Naturschutzbehörde, wurden Bedenken geäußert, dass die bestehende, nicht harmonische Übergangssituation vom Ort in die freie Landschaft durch neue Bauflächen noch verstärkt würden. Mit der Darstellung von Maßnahmen zum Biotopschutz, zur Biotopentwicklung und zur Struktur-anreicherung in der Feldflur am westlichen Rand der Wohnbauflächen wird dieser durch einen landschaftstypischen Obstbaumgürtel am Ortsrand gut in den umgebenden Landschaftsraum eingebunden und eine Verstärkung von Fehlentwicklungen vermieden.

Unter anderem vom Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbauamt, und der unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass die Ermittlung eines zusätzlichen Bedarfs für die Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen nicht durchgeführt wurde und die Planung nicht mit den übergeordneten Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer bedarfsorientierten Ortsentwicklung im Einklang stehe. Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Wohnbauflächen und der vorhandenen allgemeinen Nachfrage nach Bauland sowie der vorrangigen Zielsetzung, den wirksamen Flächennutzungsplan in Anpassung an den baulichen Bestand zu aktualisieren und dadurch einen Lückenschluss in Anbindung an bestehende Bauflächen mit vorhandener Erschließung zu ermöglichen, wurden Planungsalternativen nicht geprüft, da eine solche Ortsabrundung gegenüber einer Neuausweisung und Neuerschließung an anderer Stelle überwiegende Vorteile aufweist. Der Markt Mömbris betreibt seit Jahren ein Flächenmanagement und eine Immobilienbörse, um die Entwicklung in den Ortsteilen unter der Zielsetzung „Flächensparen“ und „Vorrang der Innenentwicklung“ bedarfsgerecht zu steuern und dem kontinuierlichen Anstieg des Bedarfs an Bauland gerecht zu werden.

Unter anderem vom Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbauamt, wurden Bedenken gegen die Änderung der Gebietskategorie von Sondergebiet (SO_{Hotel}) in Dorfgebiet (MD) im Flächennutzungsplan hinsichtlich der Immissionen und der Ansprüche an unterschiedliche Gebietskategorien gemäß der BauNVO aufgrund von inhomogener Gemengelage der Nutzungen geäußert.

Der Markt Mömbris hält an seiner Planung fest, da die Nachbarschaft von gemischter Nutzung und Wohnnutzung der städtebaulich üblichen Abstufung von aneinandergrenzenden Gebietskategorien entspricht und zudem das Nebeneinander von praktizierender Landwirtschaft und Wohnnutzung im Ortsteil Daxberg üblich und charakteristischer Bestandteil der Dorfgemeinschaft ist. Mit der Darstellung MD kann die tatsächlich entstandene und genehmigte Nutzung abgebildet und die mittel- bis langfristige Zielsetzung für dieses Areal dargestellt werden.

Ein Konflikt hinsichtlich der Schallimmission aufgrund der benachbarten dörflichen Nutzungen (Reiterhof) und Wohnnutzung ist auf der Ebene der parallel aufgestellten Einbeziehungssatzung „Glashof“ lösbar. Unter Berücksichtigung der Betriebsbeschreibung der aktuellen Nutzung im MD und der örtlichen Situation ist eine Überschreitung der immissionsschutzrechtlichen Orientierungswerte eines Wohngebiets möglicherweise zu erwarten. In Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen lassen sich gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen und die Einhaltung der Orientierungswerte eines WA jedoch gewährleisten.

Ein Konflikt aufgrund von Geruchsmission stellt sich nicht, da eine immissionsträchtige, landwirtschaftliche Nutzung inzwischen aufgegeben wurde und im Übrigen ausreichende Abstände zwischen den verschiedenen Nutzungen bestehen.

Der Markt möchte den nördlichen Ortsrand von Daxberg städtebaulich geordnet entwickeln. Dazu erscheint die vorliegende Darstellung des dörflichen Mischgebietes auf im Norden sowie die sich aus dem Bestand weiter entwickelnde Wohnnutzung angrenzende an bestehende Wohnnutzung im Süden des geplanten WA gut geeignet.

MÖMBRIS, den 11.02.2020

W I S S E L,

1. Bürgermeister

