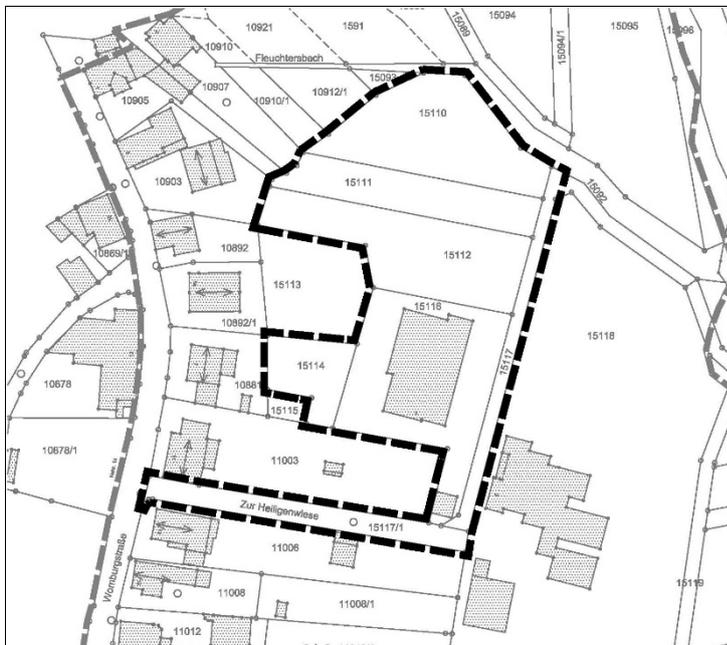


**MARKT MÖMBRIS**  
ORTSTEIL STRÖTZBACH  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN  
**DORF- UND SPORTPLATZ, 1. ÄNDERUNG**  
GEMEINBEDARFSFLÄCHE

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

Fassung: 01.06.2023  
Stand: Vorentwurf

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1. Anlass, Ziele und Erfordernis der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>2. Plangebiet</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
2.2 Flächennutzung und örtliche Situation	
<b>3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan der Region Bayerischer Untermain	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan	
<b>4. Festsetzungen zur Bebaubarkeit</b>	<b>9</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung, Fläche für den Gemeinbedarf	
4.2 Maß der baulichen Nutzung	
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
<b>5. Verkehrsflächen</b>	<b>9</b>
<b>6. Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>7. Natur und Umwelt</b>	<b>10</b>
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 Regenwasserbewirtschaftung	
7.1.4 Freiflächengestaltungsplan	
7.2 Grünflächen	
7.3 Pflanzgebote und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	
<b>8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
<b>9. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>13</b>
<b>10. Hinweise</b>	<b>13</b>
<b>11. Flächenbilanz</b>	<b>14</b>
<b>12. Umweltbericht</b>	<b>14</b>
<b>13. Förmlicher Verfahrensablauf</b>	<b>15</b>

## **VERFAHREN**

- I.** Der Marktgemeinderat fasst in der Sitzung am 07.02.2023 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz“.
- II.** Der Marktgemeinderat billigt in seiner Sitzung am 27.06.2023 den Vorentwurf i.d.F. vom 01.06.2023.

## **Anhänge**

- 1** Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Marktgemeinderates vom 07.02.2023
- 2** Beschlussauszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates vom 27.06.2023

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Auf dem Grundstück Flurnummer 15118, Gemarkung Mömbris, Zur Heiligenwiese 2, befindet sich die Kindertagesstätte „Hundertmorgenwald“. Im Jahre 2020 wurde diese in Containerbauweise als Provisorium erstellt. Die Lebenshilfe Aschaffenburg betreibt die Einrichtung als integrativen Kindergarten. Die Kindertagesstätte beinhaltet insgesamt 3 Kindergarten-/Krippengruppen. Mit dem Provisorium sollte dem akuten Mangel an Kinderbetreuungsplätzen im Markt Mömbris kurzfristig begegnet werden. Die weitere Planung sah den Umbau der gegenüberliegenden Halle des aufgelösten Turnvereins Strötzbach zum Kindergarten vor.

Mit Bescheid des Landratsamtes vom 16.12.2021 wurde die Betriebserlaubnis der Kindertagesstätte auf drei Jahre – bis zum 16.12.2024 – befristet. Eine Auflage und Bedingung der befristeten Baugenehmigung ist, dass nach dem Rückbau der Containeranlage das ursprüngliche Gelände wiederherzustellen und einzugrünen ist.

Gegenwärtig werden die Alternativen entweder Umwandlung und Ausbau der bestehenden Turnhalle (Rohbau) oder Neubau einer Kindertageseinrichtung geprüft.

Die von dem Vorhaben betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz“ mit Rechtskraft seit 09.09.1993.

Der Bebauungsplan setzt aktuell das Verfahrensgebiet im südlichen Teil – Bereich der bestehenden Turnhalle – als öffentliche Grünfläche mit baulichen Anlagen für den Gemeinbedarf „Sporthalle mit Nebenräumen“ und im nördlichen Teil als landwirtschaftliche Grünfläche fest.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der vorgenannten Planung zu schaffen, bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz“. Planziel der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) und einer öffentlichen Grünfläche, die anteilig dem Ausgleich dienen soll.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Areal im Süden als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ und im Norden als Grünfläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern.

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 17.02.2023 wurden die Beschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gefasst.

In der Marktgemeinderatssitzung am 27.06.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des Geltungsbereiches angepasst. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Nummern 15110, 15111, 15112, 15114, 15116, 15117/1 (Straße „Zur Heiligenwiese“) und 15117 (Zufahrt/Fuß- und Radweg).

## 2. PLANGEBIET

### 2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt östlich des Bebauungsrandes des Ortsteils Strötzbach entlang der Womburgstraße. Es betrifft die Grundstücke mit den Flurnummern 15110, 15111, 15112, 15114, 15116, 15117 und 15117/1 („Zur Heiligenwiese“).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 6.635 m<sup>2</sup>.

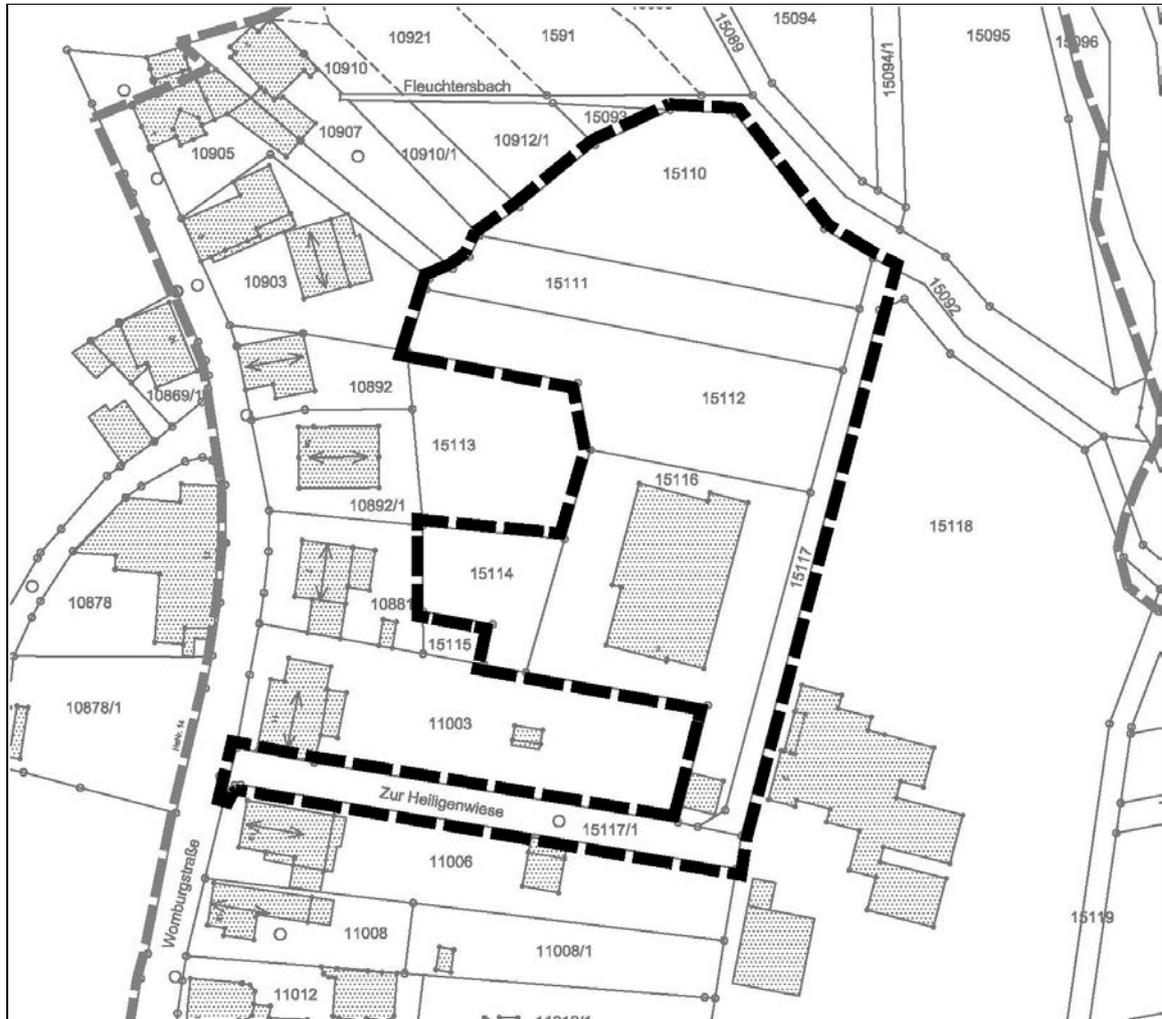


Abb. 1

Geltungsbereich (unmaßstäblich)

### 2.2 Flächennutzung und örtliche Situation

Im südlichen Plangebiet befindet sich die Turnhalle (Rohbau). Bei dem nördlichen Teil handelt es sich um eine mäßig artenreiche Wiese mit einer Weide im südöstlichen Randbereich. Das Gelände steigt nach Westen leicht an. Nördlich verläuft entlang der Grundstücksgrenze der von Ufergehölzen gesäumte Fleuchtersbach.

Das Gebiet schließt an ein Mischgebiet im Westen an. Nördlich und nordöstlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Östlich grenzt die Zufahrt (Schotterfläche) zu der bestehenden Kindertagesstätte an, die im nördlichen Abschnitt als Fuß- und Radweg ausgeschildert ist.

Innerhalb der östlich liegenden Grünfläche befindet sich der provisorische Kindergarten mit Freiflächen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Womburgstraße über die Straße „Zur Heiligenwiese“.



Blickrichtung von Norden



Blickrichtung von Süden

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)

In dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP vom 22.08.2013, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.05.2023 und am 01.06.2023 in Kraft getreten) ist der Markt Mömbris als Mittelzentrum festgelegt.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgendes Ziel (Z) mit Begründung (B):

##### 8.3 Bildung

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtung der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

*(B) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen tragen in besonderer Weise zur Chancengleichheit für die Menschen bei. Diese Einrichtungen und Angebote sind deshalb für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen von erheblicher Bedeutung und flächendeckend in zumutbarer Erreichbarkeit vorzuhalten. Insbesondere die demographische Entwicklung wird zu einer veränderten Nachfrage nach diesen Einrichtungen und Angeboten führen.*

*Dieser ist durch ein bedarfsgerechtes Vorhalten barrierefreier Einrichtungen in allen Teilräumen Rechnung zu tragen.*

Der Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) – Stand 25.08.2020 – bestätigt die Aussagen und Festlegungen im Landesentwicklungsprogramm mit den Grundsätzen (G) 01 und 02 zu Leitbild 1.4 „Daseinsvorsorge und demografischer Wandel“:

G 01 Die Erreichbarkeit und Tragfähigkeit von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sollen durch eine auch überörtlich abgestimmte Planung von Siedlungsflächen, Verkehrs- und Daseinsvorsorgeinfrastrukturen und eine Stärkung der Versorgungsfunktion der Grundzentren verbessert werden, um gleichwertige Lebensverhältnisse in der Region zu gewährleisten.

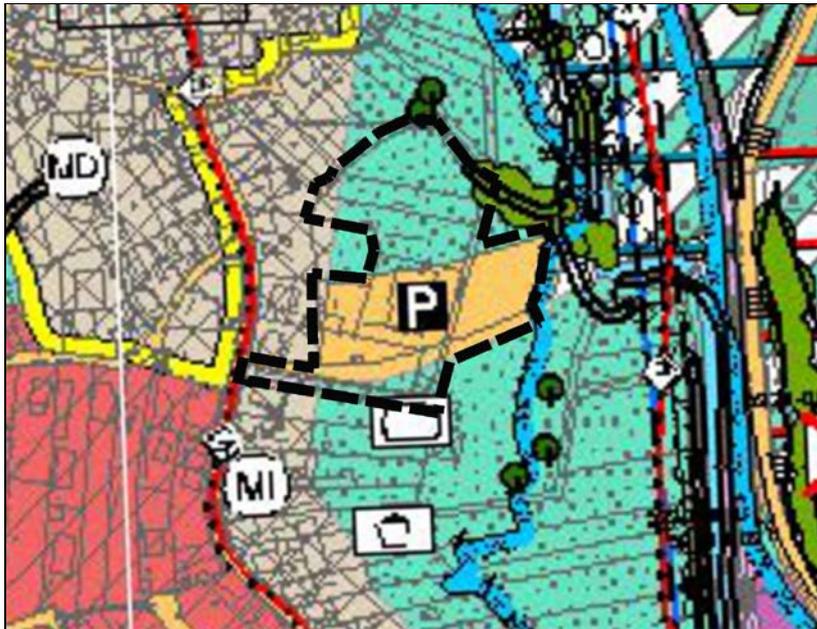
G 02 In den ländlichen Teilräumen des Spessarts und Bayerischen Odenwalds kommt der Sicherung von bedarfsgerechten und gut erreichbaren Grund- und Mittelschulen, Hausärzten, Apotheken, Angeboten zur Kinderbetreuung und zur Pflege sowie einer möglichst fußläufig erreichbaren Nahversorgung besondere Bedeutung zu.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, wirksam seit 12.03.2015, einschließlich der nachfolgenden Änderungen stellt das südliche Plangebiet als *Verkehrsfläche* mit der Zweckbestimmung *Parkplatz* und das nördliche als *Grünfläche* dar.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (nach § 8 Abs. 3 BauGB), da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche nicht aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln lässt.

In der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Areal in eine *Fläche für den Gemeinbedarf* (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB) umgewidmet und im nördlichen Teil als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Ausgleichsfläche* dargestellt sowie die Darstellung der *Grünflächen* angepasst.



Bestand



Planung

Abb. 2 und 3 Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan, Pläne unmaßstäblich

### 3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der seit 09.09.1993 rechtskräftige Bebauungsplan „Dorf- und Sportplatz“. Er setzt das Grundstück im südlichen Teil als „Öffentliche Grünfläche“ mit Anlagen für den Gemeinbedarf – Sporthalle mit Nebenräumen – und Parkplatzflächen fest. Zulässig ist ein Vollgeschoss mit einer maximalen Wandhöhe über natürlichem Gelände von 5,50 m für das Hauptgebäude und 4,00 m für Nebenräume. Die Dachneigung für das Hauptgebäude ist mit 25° bis 30° bei Ausbildung eines Satteldaches festgelegt. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist „Landwirtschaftliche Grünfläche“ festgesetzt.

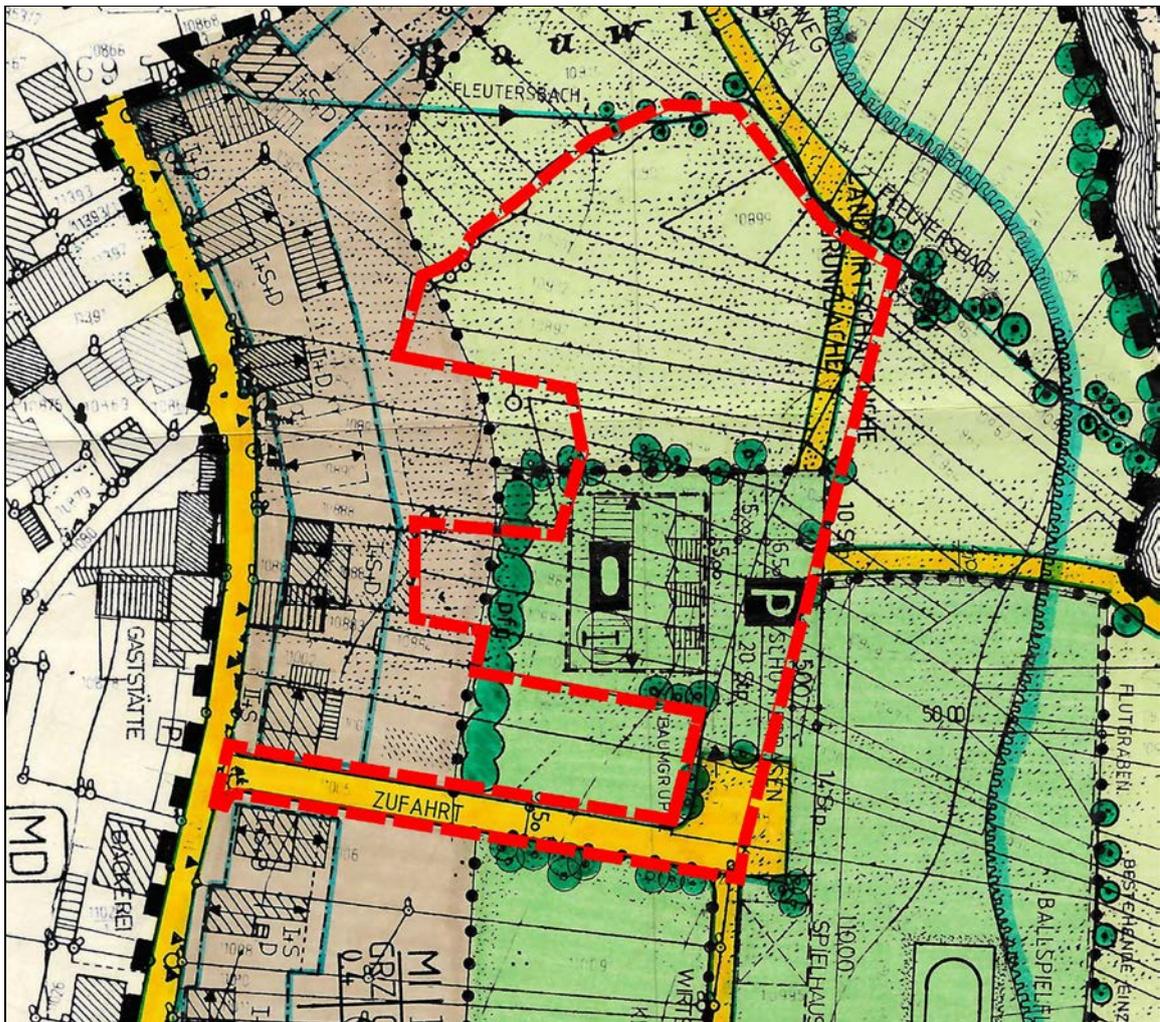


Abb. 4 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (unmaßstäblich) mit Geltungsbereich der Änderung

Die bisher geltenden Festsetzungen treten mit der nach § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz, 1. Änderung“ außer Kraft.

## **4. FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Fläche für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für das Änderungsgebiet – Grundstücke Flurnummern 15110 (Teilfläche), 15111, 15112, 15114 und 15116 erfolgt die Festsetzung „**Flächen für den Gemeinbedarf**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche umfasst die Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung von Kindern, die neu zu gestaltenden Außenspielflächen sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

Vorgesehen ist die Unterbringung von mindestens vier Kindergarten-/Kinderkrippengruppen. In das Gelände soll auch ein Vereins-/Proberaum für den Musikverein Strötzbach integriert werden.

Negative Auswirkungen für die vorhandene benachbarte Wohnbebauung können für die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgeschlossen werden, da sie als Einrichtung für soziale Zwecke auch in einem Mischgebiet – angrenzend – regelzulässig ist.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei Gemeinbedarfsflächen bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Um den Belangen des Einfügens Rechnung zu tragen, wird die Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO) auf maximal 8,50 m über natürlichem Gelände begrenzt. Die getroffene Höhenfestsetzung berücksichtigt sowohl die Möglichkeit, das Bestandsgebäude aufzustocken als auch einen zweigeschossigen Neubau.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich die Bebauung in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen definiert. Das Baufeld lässt den Spielraum für eine Erweiterung des Bestandsgebäudes und zugleich die Option für einen Neubau.

## **5. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt erfolgt von der Womburgstraße über die Straße „Zur Heiligenwiese“, die bis zur Feuerwehrezufahrt an der bestehenden Kindertagesstätte asphaltiert ist. Die Weiterführung – bisher geschotterte Trasse – wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung für die Baufläche mit Wasser, Strom und Telekommunikationsleitungen ist über das Herstellen der erforderlichen Anschlüsse an die bestehenden Leitungen zu gewährleisten.

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von zwei Stunden durch den Markt Mömbris zur Verfügung zu stellen.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Kanalisation. Das Niederschlagswasser soll wie bisher in den Vorfluter Kahl eingeleitet werden.

## 7. NATUR UND UMWELT

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

#### 7.1.1 Artenschutz

Am 20.04.2023 erfolgte eine Begehung des Plangebietes mit dem Kreisbaumeister Herrn Sauer und Herrn Klössner von der Unteren Naturschutzbehörde. Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen wurde bestimmt, dass eine artenschutzrechtliche Beurteilung nicht erforderlich ist.

Die vorhandenen Ufergehölze am nördlich verlaufenden Fleuchtersbach liegen außerhalb der Baufläche. Somit bleiben die Gehölze als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Vögel und Fledermäuse erhalten.

Aufgrund fehlender Kleinstrukturen wie strukturell geeignete Sonnenplätze, Totholz- und Steinhäufen, wird eine unmittelbare Betroffenheit von Reptilien (spez. Zauneidechse) und Amphibien ausgeschlossen. Ein Eingriff in den Fleuchtersbach und dessen Uferbereich erfolgt nicht. Als allgemeine Biotopschutzmaßnahme wird ein Pufferstreifen von mindestens 10,00 m bis 20,00 m zum Gewässer zur Sicherung des Fließgewässer-Ökosystems festgelegt.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird auf die Einhaltung der gesetzlich zulässigen Rodungs- und Rückschnittszeiten zwischen dem 1.10 und 28.2. nach § 39 BNatSchG verwiesen. Vorab sind die Gehölze durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Im Falle gesetzlich geschützter Lebensstätten von Fledermäusen oder Vögeln erfolgt die weitere Vorgehensweise nach Vorgabe des Gutachters und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Für Gebäudeabbrüche gilt, dass die Gebäude vor ihrem Abbruch durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Fledermäusen oder Gebäudebrütern hin zu überprüfen sind.

#### 7.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch das Vorhaben werden bereichsweise unversiegelte Flächen beansprucht. Insofern handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 BNatSchG. Außerdem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und nach § 1a Abs. 3 BauGB ggf. erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Im Bereich der Änderung greift die Eingriffsregelung für den Teil, der bisher als landwirtschaftliche Grünfläche festgesetzt war. Der Eingriffsbereich, der bisher dem Außenbereich zuzuordnen ist, hat eine Größe von ca. 2.400 m<sup>2</sup>.

Im weiteren Verfahren sind der Ausgleichsumfang und geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

### **7.1.3 Regenwasserbewirtschaftung**

#### **Boden- und Grundwasserschutz**

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei der Gestaltung und Ausführung von zu befestigenden Flächen wie Wege und Stellplätze sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, beispielsweise Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder lediglich befestigte Fahrspuren.

Die Versickerung von Niederschlagswasser dient als Beitrag zur Grundwasserneubildung und trägt zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei einem Starkregen bei.

#### **Dachbegrünung**

Es wird festgesetzt, dass von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° mindestens zwei Drittel extensiv zu begrünen oder mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auszustatten sind.

Die ökologischen Vorteile sind:

- Speicherung von Regenwasser, Reduzierung von Niederschlagsabflüssen und somit zeitverzögerter Ableitung in den Kanal
- Verbesserung des Kleinklimas (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf. Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Förderung der Verdunstung)
- Witterungsschutz der Dachhülle
- Wärmedämmung im Sommer und Winter
- Schaffung von Ersatzlebensräumen für Pflanzen und Tiere

#### **Zisternen**

Neben der Versickerung sind Anlagen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser ein wichtiger Baustein der Regenwasserbewirtschaftung. Für die Regenwassernutzung als Brauchwasser oder für die Grünbewässerung ist eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 10 m<sup>3</sup> einzubauen. Der Überlauf der Zisterne kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

### **7.1.4 Freiflächengestaltungsplan**

Die Einbindung eines jeden Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist ebenso wichtig wie das Ziel, eine Umgebung mit hohem Aufenthaltswert 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.

In dem Freiflächengestaltungsplan ist u.a. darzustellen:

Vegetationsbestand, Ersatz-/Neupflanzungen, Aufteilung der Wiesen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, Spielflächen, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Stellplätze, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze etc.

Die Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen.

## 7.2 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der nördliche Planungsraum wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Somit sind die Voraussetzungen für einen harmonischen Übergangsraum zwischen bebautem Bereich und freier Landschaft geschaffen. Gleichzeitig entsteht der notwendige Abstand zum Gewässer Fleuchtersbach. Vorgesehen ist es, diese Grünfläche in das Ausgleichskonzept einzubeziehen.

## 7.3 Pflanzgebote und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Ufergehölze am Fleuchtersbach sind zu erhalten.

Die geplante Baufläche ist nach Norden durch Baum- und Strauchhecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen einzugrünen. Einzusetzen ist autochthones Pflanzenmaterial.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele.

### Bäume

*Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Betula pendula* (Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Buche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Quercus petraea* (Trauben-Eiche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Tilia cordata* (Winter-Linde).

Es sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu verwenden.

### Sträucher

*Amelanchier ovalis* (Felsenbirne), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche), *Mespilus germanica* (Mispel), *Prunus cersifera* (Kirsch-Pflaume), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Rosa pimpinellifolia* (Bibernell-Rose), *Rosa rugosa* (Apfelrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Wasserschneeball).

Es sind 60 – 150 cm hohe Sträucher zu verwenden.

### Kletterpflanzen

Efeu (*Hedera helix*), Knöterisch (*Polygonum aubertii*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia Engelmannii*), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 10 % zu beschränken.

## 8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind in die Bauleitplanung zu integrieren.

Es wird festgesetzt, – in Anlehnung an Art. 44a BayBO - dass auf mindestens einem Drittel der geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben sind.

## 9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

### Überschwemmungsgebiet

Östlich des Plangebietes verläuft die Kahl, ein Gewässer III. Ordnung.

In die Planzeichnung wurde die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes für das 100-jährliche Hochwasserereignis (HQ 100, Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 22.06.2007) übernommen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

## 10. HINWEISE

In Ergänzung der Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch Hinweise auf:

- **Bodenfunde und Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG, Meldepflicht und Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern) hingewiesen.

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

- Die Einleitung von **Grund-, Drän- und Schichtwasser** in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

- **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern.

- **Grünfläche nach rechtskräftigem Bebauungsplan**

Es wird auf die angrenzenden öffentlichen Grünflächen hingewiesen. Innerhalb dieser Grünflächen liegen Flächen und Anlagen für den Gemeinbedarf wie Sportplatz, Dorfplatz und Spielplatz.

## 11. FLÄCHENBILANZ

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
Fläche für den Gemeinbedarf	4.568 m <sup>2</sup>
Grünfläche – Ausgleichsfläche	941 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	<u>1.126 m<sup>2</sup></u>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>6.635 m<sup>2</sup></b>

## 12. UMWELTBERICHT

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

Die Fachstellen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

### 13. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
<b>I. Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Marktgemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz“.	07.02.2023
<b>II. Billigungsbeschluss und Anordnung des Verfahrens</b> Beschluss des Marktgemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes i.d.F. vom 01.06.2023 und zur Durchführung des Verfahrens.	27.06.2023
<b>III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB..	31.07.2023 bis 01.09.2023

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

*Christine Richter*

.....  
Aschaffenburg, 01.06.2023

.....  
Markt Mömbris,

**AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL**  
**Marktgemeinderat**  
**VOM 07.02.2023**

Die Sitzung war öffentlich.

**TOP 08 Bauleitplanung**  
**Aufstellungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplans**  
**Dorf- und Sportplatz in Strötzbach**  
**sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Empfehlung des BAS vom 10.1.2023**  
**Beratung und Beschlussfassung**

**Sachvortrag:**

Der/die bestehende Kindergarten/-krippe in Containerbauweise im Ortsteil Strötzbach hat eine befristete Baugenehmigung bis zum 16.12.2024. Der Kindergarten Strötzbach soll an den Standort der Rohbau-Turnhalle (Flur-Nr. 15116) verlegt werden. Ob der Rohbau bestehen bleibt oder abgerissen werden soll und durch einen Neubau ersetzt wird, wird durch weitere Gutachten noch überprüft. Um eine unbefristete Baugenehmigung zu erhalten, ist es notwendig, den Bebauungsplan „Dorf- und Sportplatz“ und den Flächennutzungsplan zu ändern.

Der Bebauungsplan soll im regulären Verfahren nach § 1 ff BauGB aufgestellt werden und erhält die Bezeichnung „Dorf- und Sportplatz – Änderung“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem angefügten Lageplan. Er umfasst folgende Flur-Nrn. der Gemarkung Mömbris:

Flur-Nrn: 15117/1, 11003, 15117, 15115, 15116, 15114, 15113, 15112, 15111, 15110

Dies entspricht ca. 9.500 m<sup>2</sup>.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird für den o.g. Bereich der Flächennutzungsplan analog geändert.

Das Bauatelier Richter & Schäffner aus Aschaffenburg hat den Auftrag für die Änderung des Bebauungsplanes Dorf- und Sportplatz sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten.

*Inhalt entnommen von der Sitzung vom 10.01.2023 - Bau- und Umweltausschuss*

**Beschlussempfehlung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorf- und Sportplatz Änderung“ in Strötzbach sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß Sachverhaltsdarstellung und des angefügten Lageplans. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.*

*Abstimmung: 11 : 0 Stimmen*

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorf- und Sportplatz Änderung“ in Strötzbach sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß Sachverhaltsdarstellung und des angefügten Lageplans. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

# Beschlussauszug

aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates  
des Marktes Mömbris  
vom 27.06.2023

**TOP 03    Bebauungsplan Dorf- und Sportplatz - 1. Änderung  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Empfehlung des BAS vom 13.06.2023  
Beratung und Beschlussfassung**

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, die vorliegenden Entwürfe samt Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorf- und Sportplatz“ (jeweils in der Planfassung vom 01.06.2023) zu billigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind auf dieser Grundlage durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Die Übereinstimmung des Auszuges mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Mömbris, 03.07.2023



.....  
Susanne Streb

