



**Gemeinde Mömbris**

## **Einbeziehungssatzung**

**für das Gebiet**

**„Hohe Mark“, „Fl. Nrn. 18022 und 18023“**

## **Begründung**

gemäß § 34 Abs. 5 Nr. BauGB

Planverfasser:

Stand: 28. Juni 2022



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

## 1. Anlass

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ende der Straße „Hohe Mark“ im Ortsteil Brücken. Hinter dem Wendehammer erstreckt sich ein Wiesengrundstück, das nach derzeitiger Rechtslage im Außenbereich liegt und insofern baulich nicht entwickelt werden kann, obwohl es verkehrlich erschlossen ist.

Mit der Erstellung einer Einbeziehungssatzung soll Bauland für ein weiteres Wohnhaus geschaffen werden. Die bestehende Erschließung kann genutzt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Einreichen eines Bauantrags zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Mömbris eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung werden die in das Plangebiet inbegriffenen Grundstücke dem im Zusammenhang bebauten Ortgebiet zugeordnet.

Eine Bebauung wird unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch für vertretbar gehalten. Sie ermöglicht eine maßvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur.

## 2. Bestand

Das Baugrundstück wird erreicht über die Hohe Mark, eine schmale Straße, über die sieben Wohngebäude erschlossen sind. Die Wohnhäuser, alle mit Satteldächern, weisen zur Hangseite ein Geschoss und zur Talseite zwei Geschosse auf.



Das Plangebiet liegt am Ende der Hohe Mark. Das Gelände fällt von West nach Ost um ca. 5,00 m. In Süd-Nord-Richtung besteht nur ein geringer Höhenunterschied.



Hohe Mark, Wendehammer



Blick von Südwesten



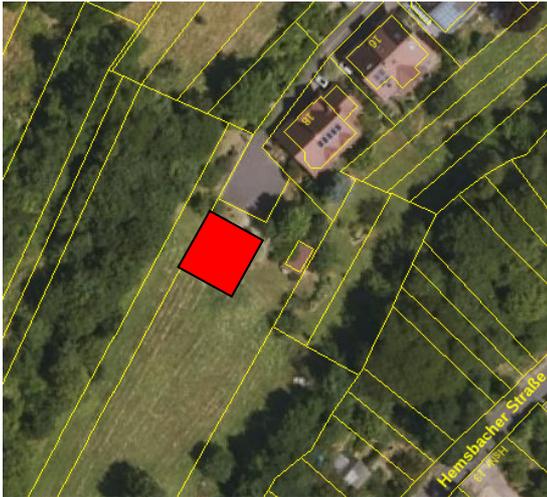
Jeweils Blick von Nordosten



### 3. Planung

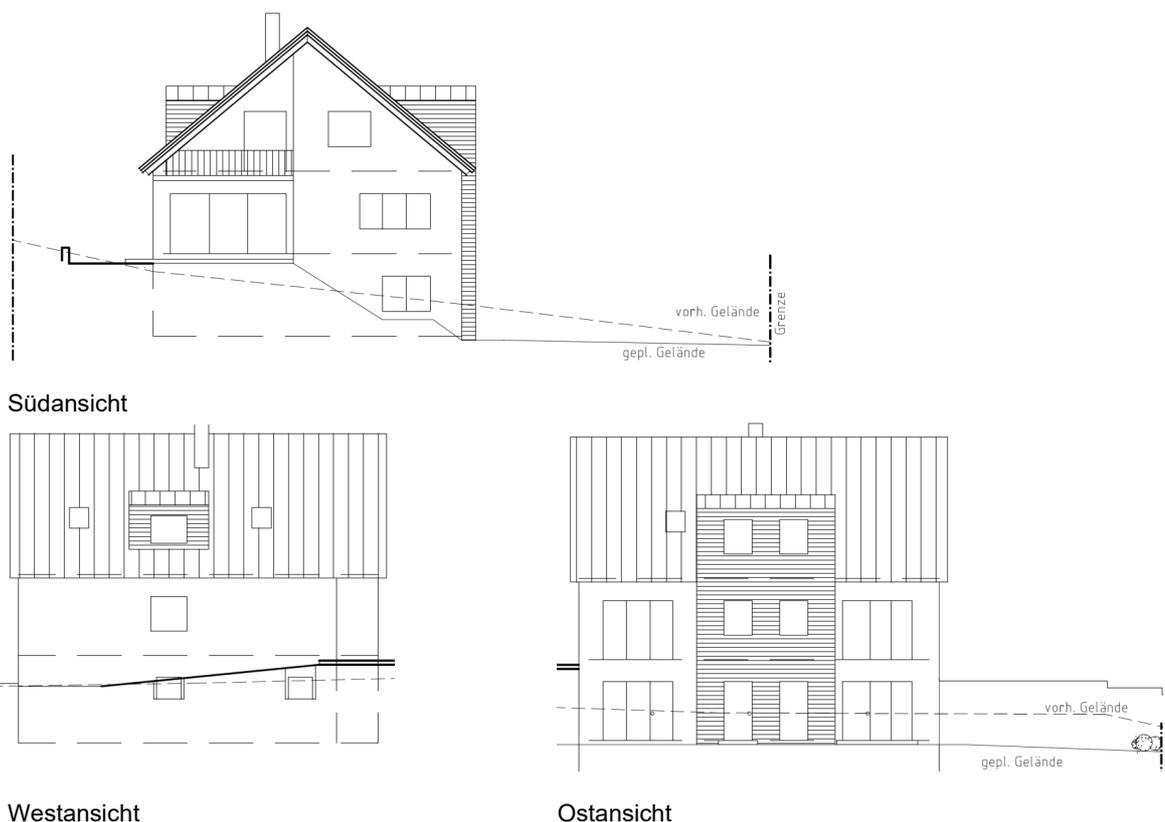
Die Parzellen Fl. Nrn. 18022 und 18023 umfassen zusammen eine Fläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup>. Das Areal schließt an Wohngrundstücke, die im Mittel lediglich Größen von 300 bis 450 m<sup>2</sup> aufweisen. Damit sich das geplante Grundstück als Abschluss des kleinen Wohnquartiers an der Hohen Mark in die umgebende Bebauung einfügt, wird lediglich eine Teilfläche von ca. einem Drittel in den Umgriff der Einbeziehungssatzung aufgenommen.

Darüber hinaus wird das geplante Wohnhaus mit nur geringem Abstand (5,0 m) zum Wendehammer geplant und schließt durch die Stellung die bauliche Entwicklung nach Südwesten ab.



Lage des geplanten Wohnhauses mit integrierter Garage (rotes Rechteck)

Geplant ist ein Wohnhaus, das die bestehende Hanglage des Geländes nutzt. Zur Westseite wird das Gebäude um ein Geschoss in den Hang geschoben. Dadurch kann die Möglichkeit genutzt werden auf der oberen Ebene niveaugleich eine Terrasse anzulegen.



Zur Talseite erscheint das Wohnhaus zweigeschossig. Zu dieser Seite ist der Eingangsbereich geplant.

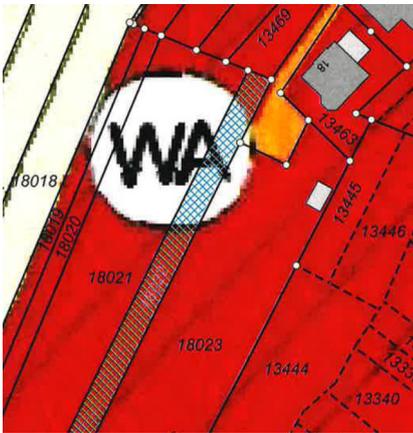
Über die Einbeziehungssatzung wird ein ca. 1.000 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück gebildet. Als Ausgleich für den Eingriff werden südlich des Anwesens auf den verbleibenden Flächen der Parzellen Fl. Nrn. 18022 und 18023 4 Obstbäume gepflanzt.

Eine kleine Teilfläche (ca. 70 m<sup>2</sup>) westlich des Wendehammers wird dem Anwesen Hohe Mark 18 zugeordnet. Dort besteht die Möglichkeit weitere Stellplätze anzuordnen.

#### 4. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

##### 4.1 Flächennutzungsplan

Nach der Darstellung des Flächennutzungsplans liegt das Plangebiet in einem Allgemeinen Wohngebiet. Damit entspricht das Vorhaben der Darstellung des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

##### 4.2 Bebauungspläne

Verbindliche Bebauungspläne bestehen für das Plangebiet nicht.

#### 5. Fachplanungen, Gutachten und Sonstiges

##### 5.1 Artenschutz

Um zu eruieren, ob das Bauvorhaben Auswirkungen auf den Artenschutz hat, wurde vom Dipl.-Biologen Marcus Stüben mit Datum vom 16.08.2021 eine Artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt. Aus der Beurteilung geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

*Das Eingriffsgebiet für das geplante kleinräumige Baugebiet liegt auf einer einschürigen Mähwiese am Bauungsrand und ist durch Störungen vorbelastet.*

*Die Brutvogel-Kartierungen erbrachten daher nur Nachweise von sogenannten „Allerweltsarten“ in den Bäumen und in den Gehölzen im nahen Umgriff anhand von Sichtungen und Reviergesängen sowie Nahrungsgästen in und über der Wiese. **Es wurden keine Wiesenbrüter nachgewiesen.** Da die Bauplätze im vorderen (nördlichen) siedlungsnahen Bereich der Wiese geplant sind, ist die Wahrscheinlichkeit einer zukünftigen Besiedlung gering.*

*Anhand der durchgeführten Reptilien-Kartierungen mithilfe von Reptilienblechen konnten **keine Nachweise der Zauneidechse oder der Schlingnatter** geführt werden. Somit sind weder Vermeidungs- noch CEF- oder Ausgleichsmaßnahmen für Reptilien erforderlich.*

Die Baum-Untersuchungen erbrachten aktuell **keine Nachweise von Horsten**. Sollte bis zum Baubeginn ein neuer Horst errichtet werden und ein Horstbaum zur Fällung anstehen, so müsste dies artenschutzrechtlich berücksichtigt werden.

Einige Bäume wiesen **Baumhöhlen** auf. Die Befunde sind im Abbildungs- und Fotoverzeichnis aufgeführt und führen zu den dort genannten **Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**. Sollten diese Bäume erhalten werden können - wovon aufgrund der randlichen Lage auszugehen ist - entfallen die diesbezüglich genannten Maßnahmen.

Es konnten **keine Nährpflanzen**, wie Thymian oder Großer Wiesenknopf, nachgewiesen werden, die streng geschützten Ameisenbläulingen als Nähr- und vor allem Raupenpflanzen dienen könnten. Damit sind diese Arten bzgl. potenzieller Larvalhabitate im Eingriffsgebiet sicher auszuschließen (keine Betroffenheit).

Es gab **keine Hinweise** auf oder Habitatstrukturen für ein potenzielles Vorkommen der **Haselmaus** im geplanten Baufeld.

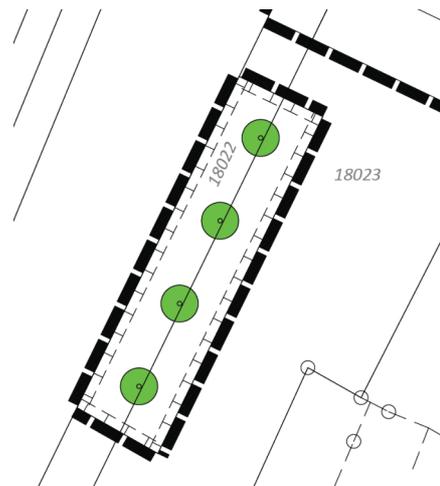
Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG sind nicht erfüllt, sofern die genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen eingehalten werden. Diese Maßnahmen sind mit der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde bindend und verpflichtend umzusetzen.

Der vollständige Bericht liegt der Satzung als Anlage bei.

## 5.2 Eingriff-/Ausgleich

Mit der unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass der erforderliche Ausgleich auf den eigenen Grundstücken in südwestlicher Verlängerung auf der Wiese hinter der Geltungsbereichsgrenze auf den Parzellen Fl. Nrn. 18022 und 18023 nachgewiesen werden kann.

Als Ausgleich für den geplanten Eingriff von ca. 265 m<sup>2</sup> (Wohnhaus mit Garage, Stellplätze und Verkehrsflächen, Wege und Terrassen sowie Nebenanlagen) werden 4 hochstämmige Obstbäume mit einem Mindestabstand von 10,0 m untereinander und 5,0 m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze gepflanzt.



## 6. **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße „Hohe Mark“ verkehrlich erschlossen.

## 7. **Ver- und Entsorgung**

### 7.1 Trink- und Löschwasser

Für das Wohnhaus wird eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h benötigt. Diese Menge ist gering.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann bereitgestellt werden.

### 7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

Da der Sammler in der Straße „Hohe Mark“ zu hoch liegt, erfolgt ein Anschluss des Kanals an den Hausanschluss Hohe Mark 18. Die dingliche Sicherung ist mit dem Eigentümer vereinbart.

Da nur ein weiteres Anwesen an das Ableitungssystem angeschlossen werden, erhöht sich die Menge des Schmutz- und Niederschlagswassers nur geringfügig.

Die Ableitung des zusätzlich anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

## **8. Festsetzungen**

Geplant ist ein Wohngebäude, das sich in seiner Lage und Kubatur in die umgebende Bebauung einfügt. Aufgrund des abfallenden Geländes zeigen die angrenzenden Wohngebäude zur Hangseite 1 Vollgeschoss und zur Talseite 2 Vollgeschosse auf. Alle Gebäude werden durch ein Satteldach abgeschlossen. Je nach Dachneigung bzw. Anzahl der Dachaufbauten kann das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein. Das gleiche gilt für das Untergeschoss, das ebenfalls ein Vollgeschoss sein kann.

In diesem gestalterischen Rahmen soll sich auch das geplante Wohnhaus entwickeln.

Da die geplante Baumaßnahme nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, kann auf die Vorgabe von Festsetzungen weitgehend verzichtet werden.

Lediglich die Lage des Gebäudes wird durch eine Baugrenze und die Höhe durch Festlegung einer Wandhöhe festgelegt. Darüber hinaus werden verfahrensfreie Vorhaben auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen und Anforderungen an den Artenschutz gestellt.

## **9. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### 9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### 9.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden mit der Bitte um Äußerung beteiligt:

1. Landratsamt Aschaffenburg - Bauaufsicht / Kreisbaumeisterin,
2. Landratsamt Aschaffenburg - untere Naturschutzbehörde,
3. Landratsamt Aschaffenburg - Wasser- und Bodenschutz,
4. Landratsamt Aschaffenburg - Gesundheitsamt,
5. Landratsamt Aschaffenburg - Immissionsschutz,
6. Landratsamt Aschaffenburg – Katastrophenschutz,
7. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

Der Planung zugestimmt haben:

1. Landratsamt Aschaffenburg - Gesundheitsamt,
2. Landratsamt Aschaffenburg – Immissionsschutz.

Keine Stellungnahme abgegeben hat:

1. Landratsamt Aschaffenburg - Wasser- und Bodenschutz.

Stellungnahmen, über die zu befinden ist, haben abgegeben:

1. Landratsamt Aschaffenburg - Bauaufsicht / Kreisbaumeisterin,
2. Landratsamt Aschaffenburg - untere Naturschutzbehörde,

3. Landratsamt Aschaffenburg – Katastrophenschutz,
4. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

9.2.1. Landratsamt Aschaffenburg – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin mit Stellungnahmen vom 27.01.2022 und 31.01.2022

1. Planungsrechtlich liegen die Flurstücke, für die jetzt die Einbeziehungssatzung aufgestellt wird, im Außenbereich. Aus diesem Grund konnten in der Vergangenheit keine Baugenehmigungen erteilt werden. Die Entscheidung der Gemeinde, nun mittels Satzung die Bebauung zu ermöglichen, wird zur Kenntnis genommen.
2. Artenschutz: Unter 5.1 der Begründung ist erwähnt, dass der Bericht zum Artenschutz als Anlage dem Bericht beigelegt ist. In den Unterlagen fehlt dieser.
3. Eingriff-/Ausgleich: Die Ermittlung des Eingriffs sowie die Bereitstellung der notwendigen Ausgleichsflächen ist gem. § 34 Abs. 5 S.4 i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB bereits in der Satzung darzustellen und festzusetzen. Die Ermittlung bei der Baueingabe der Unterlagen ist unzureichend. Bitte Nacharbeitung.
4. Die verwaltungsrechtlichen Hinweise zum Verfahren bzw. der Auslegung entnehmen Sie den Ausführungen von Frau Zürn.

Ausführungen Frau Zürn:

Grundlegende Voraussetzung für eine Einbeziehungssatzung ist, dass die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist. Unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bedarf die vorliegende Planung einer ausführlicheren Begründung (§ 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. 1a Abs. 2 BauGB).

### Beschluss

Zu 1:  
Kenntnisnahme

Zu 2:  
Die artenschutzrechtliche Beurteilung wurde der Unteren Naturschutzbehörde mit den sonstigen Planunterlagen zugesandt. Die Untere Naturschutzbehörde hat die Unterlagen geprüft und inhaltlich anerkannt.

Zu 3:  
Es wird eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt in Abstimmung mit der UNB südwestlich des Plangebiets. Dort werden 4 Obstbäume gepflanzt.

Zu 4:  
Das Plangebiet liegt am Wendehammer der Erschließungsstraße „Hohe Mark“ und ist erschlossen. Um eine Bebauung zu ermöglichen, müssen keine weiteren Verkehrsflächen geschaffen werden. Es werden somit die vorhandenen Ressourcen genutzt, um das Plangebiet als Baugrundstück entwickeln zu können.

Somit berücksichtigt die Planung die Vorgaben des BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

9.2.2. Landratsamt Aschaffenburg – untere Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 04.02.2022

Mit dem Vorhaben besteht grundsätzlich Einverständnis, die vorgelegten naturschutzfachlichen Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB) von Herrn Stüben vom 16.08.2021 können anerkannt werden. Die darin genannten Maßnahmen im Kapitel 3.1 (Seiten 3 und 4) sind fachgerecht umzusetzen.

Die Planung stellt aufgrund der Überbauung von Boden und des Verlustes an Wiesenfläche einen Eingriff nach § 14 Abs. 1 BNatSchG dar (erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Flora und Fauna). In den Abwägungsunterlagen ist deshalb nachzuweisen, wie der Eingriff ausgeglichen bzw. ersetzt werden soll (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Im Punkt 5.2 der Begründung (Seite 5) wird mitgeteilt, dass die Ermittlung des Eingriffs sowie die Bereitstellung der notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der Baueingabe erfolgen soll. Es sei beabsichtigt, den Ausgleich außerhalb der Geltungsbereichsgrenze nachzuweisen. Nach hiesiger Auffassung sind die Abwägungsunterlagen aufgrund dieser Vorgehensweise unvollständig. Die vollständige Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im Verfahren der Einbeziehungssatzung zu leisten, um hinreichend Planungs- und Rechtssicherheit darstellen zu können.

Beschluss

Es wird eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Zuordnung erfolgte in Abstimmung mit der UNB südwestlich des Plangebiets. Dort werden 4 Obstbäume gepflanzt. Die UNB hat der Ermittlung des Eingriffs sowie der vorgeschlagenen Ausgleichplanung zugestimmt.

9.2.3. Landratsamt Aschaffenburg – Katastrophenschutz mit Stellungnahme vom 19.01.2022

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zu machen.

Bei den bauleitplanerischen Überlegungen zur Einbeziehungssatzung bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:

Zu Abschnitt 9 in der Begründung, zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs:

Die Freiwillige Feuerwehr Mömbris verfügt zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges über tragbare Leitern für Gebäude bis einer max. Nennrettungshöhe von 8 m.

Der 2. Rettungsweg kann von der Feuerwehr Mömbris auch für Gebäude bis zu einer Nennrettungshöhe von 18 m hergestellt werden, wenn für die vorhandene Drehleiter eine geeignete Zufahrt und eine geeignete Aufstellfläche zur Verfügung steht.

Des Weiteren:

Die Freiwillige Feuerwehr Mömbris kann den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet gewährleisten.

Die Ausrüstung und Organisation der Feuerwehr ist für die geplante Bebauung ausreichend.

Die bereits vorhandenen Straßen zu den Schutzobjekten (Wohnhäuser) müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t ausgelegt sein und sollen im Regelfall keinen größeren Abstand als 50 m zu den Gebäuden auf dem Grundstück haben. Die Zufahrtsstraßen müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Bei Stichstraßen oder -wegen mit mehr als 50 m Länge muss an deren Ende ein Wendeplatz angelegt sein. Dort müssen Feuerwehrfahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, in der Lage sein zu wenden.

Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen (Sonderbauten), sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

### Beschluss

#### Zu Abschnitt 9 in der Begründung, zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs:

Geplant ist ein Wohnhaus, dessen oberste Wohnebene 7,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreitet. Somit kann der 2. Rettungsweg über tragbare Leitern sichergestellt werden.

Sofern dennoch eine Nennrettungshöhe von 8 m überschritten werden sollte, wird im Rahmen der Baueingabe eine geeignete Zufahrt und eine geeignete Aufstellfläche zur Verfügung gestellt.

#### Des Weiteren:

Die Straße „Hohe Mark“ erschließt derzeit 7 Anwesen. Die Straße weist eine Länge von ca. 100 m auf und hat an ihrem Ende einen Wendehammer mit Abmessungen von 11,0 m x 12,50 m. Die Straße ist mit Feuerwehrfahrzeugen befahrbar. Der Wendehammer ist ausreichend für die Aufstellfläche eines Feuerwehrfahrzeuges (7,0 m x 12,0 m) bemessen.

#### 9.2.4. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Stellungnahmen vom 07.03.2022

Wir bitten, folgenden Hinweis ergänzend in den Plan aufzunehmen:

Unverschmutztes Niederschlagswasser z. B. von Dachflächen sollte, sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen, vorrangig flächenhaft auf dem Grundstück versickert werden. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

### Beschluss

Der Hinweis wird wie vorgeschlagen in die Einbeziehungssatzung aufgenommen.

## **10. Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### 10.1 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

10.2 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden folgende Behörden mit der Bitte um Äußerung beteiligt:

1. Landratsamt Aschaffenburg - Bauaufsicht / Kreisbaumeister,
2. Landratsamt Aschaffenburg - untere Naturschutzbehörde,
3. Landratsamt Aschaffenburg - Wasser- und Bodenschutz,
4. Landratsamt Aschaffenburg - Gesundheitsamt,
5. Landratsamt Aschaffenburg - Immissionsschutz,
6. Landratsamt Aschaffenburg – Katastrophenschutz,
7. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

Der Planung zugestimmt haben:

1. Landratsamt Aschaffenburg - Bauaufsicht / Kreisbaumeister,
2. Landratsamt Aschaffenburg - untere Naturschutzbehörde,
3. Landratsamt Aschaffenburg - Gesundheitsamt,
4. Landratsamt Aschaffenburg - Immissionsschutz,
5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

Keine Stellungnahme abgegeben hat:

1. Landratsamt Aschaffenburg - Wasser- und Bodenschutz.

Stellungnahmen, über die zu befinden ist, haben abgegeben:

10.2.1 Landratsamt Aschaffenburg – Katastrophenschutz mit Stellungnahme vom 27.07.2022

Zum geplanten Bauleitplanverfahren und der Einbeziehungssatzung ergeben sich keine weiteren Hinweise von Seiten des abwehrenden Brandschutzes. Unsere Stellungnahme vom 19.01.2022 und die daraus resultierenden Beschlüsse im Gemeindegremium behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**11. Anlagen**

11.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Dipl.-Biologen Marcus Stüben, Blumenstraße 27, 63856 Bessenbach mit Datum vom 16.08.2021

Aschaffenburg, den 05. September 2022

Mömbris, den \_\_.\_\_.2022

Entwurfsverfasser



Auftraggeber

**Planer FM  
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister des  
Marktes Mömbris**