



Gemeinde Mömlingen

Hauptstraße 70  
63853 Mömlingen  
Landkreis Miltenberg

**Änderung  
des Flächennutzungsplans**

**VORENTWURF**

**Begründung**  
nach § 9 (8) BauGB

- 1. Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung**
- 2. Rechts- und Planungsgrundlagen**
- 3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung**
- 4. Erschließung**
  - 4.1 Verkehrliche Erschließung
  - 4.2 Trinkwasser
  - 4.3 Schmutzwasser
  - 4.4 Niederschlagswasser
  - 4.5 Oberflächenwasser
  - 4.6 Müllentsorgung
- 5. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes / Umweltbericht**
- 6. Verfahrensstand**

## **1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung**

Die Gemeinde Mömlingen beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich des Hallenbades“ zu schaffen, welche im Wesentlichen der Schaffung von zusätzlichem, dringend benötigtem Wohnraum, dient.

## **2. Rechts- und Planungsgrundlagen**

### **2.1 Verfahren**

Für die Gemeinde Mömlingen war bislang der genehmigte Flächennutzungsplan mit Rechtskraft vom 28.11.1991 (1. Änderung) maßgebend.

Der Gemeinderat Mömlingen hat in seiner Sitzung am 29.06.2020 lediglich die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich des Hallenbades“ beschlossen, da man zu diesem Zeitpunkt noch von einem beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ausging. Der Beschluss wurde am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. In der Folgezeit stellte sich jedoch heraus, dass der tatsächlich rechtsgültige Flächennutzungsplan für die Fläche unseres Geltungsbereichs eine Grünfläche im Außenbereich vorsieht. Demnach ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich des Hallenbades“ zu ändern und bedarf einer Genehmigung.

Der Gemeinderat Mömlingen hat in seiner am 05.10.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich des Hallenbades“. Der Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplans wurde am 23.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

### 3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich, mit einer Größe von ca. 3235 m<sup>2</sup>, liegt am östlichen Ortsrand von Mömlingen und umfasst die Flurnummern 796 und 807 sowie Teilbereiche der Flurnummern 463/3 und 818. Er liegt in direkter Nachbarschaft zum geplanten Hallenbad und zur Hans-Memling-Volksschule.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan grenzt der Änderungsbereich im Norden an eine Fläche für Gemeinbedarf (Flurnr. 900), im Westen an die Kirchrainstraße (Flurnr. 590/1), im Süden an ein allgemeines Wohngebiet (Flurnr. 797, 798, 803, Teilfläche 818) und im Osten an eine festgesetzte Grünfläche im Außenbereich (Flurnr. 819).

Das Gesamtgelände fällt nach Westen hin ab.

Die Flurnummer 463/3 (Stichstraße) wird derzeit als Zubringer zur nördlich gelegenen Sportanlage genutzt. Flurnummer 796 ist vollflächig versiegelt und diente ehemals mit der Trafostation der Stromverteilung. Die ober-irdische Trafostation ist nicht mehr vorhanden. Die Flurnummer 807 und der Großteil der Flurnummer 818 bestehen gegenwärtig aus brachliegendem Grünland. Am östlichen Randbereich der Flurnummer 818 befindet sich eine dichte Hecke.



Ausschnitt FNP



Derzeitige Nutzung

## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Verkehrsanbindung ist durch eine bereits vorhandene Zufahrt aus der Kirchrainstraße sichergestellt. Die Erschließung der vier neuen Baugrundstücke erfolgt über eine Stichstraße. PKW-Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mömlingen nachzuweisen.

### **4.2 Trinkwasserversorgung**

Der erforderliche Trinkwasserbedarf ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Eine neue Trinkwasserleitung ist an die bestehende Leitung in der Kirchrainstraße anzubinden.

### **4.3 Schmutzwasser**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in das vorhandene gemeindliche Mischwassersystem. Parallel zur vorhandenen Stichstraße ist bereits ein Kanal zum Anschluss weiterer Leitungen verlegt.

### **4.4 Niederschlagswasser**

Das Ableiten des Niederschlagswassers von den Dächern der Gebäude sowie der Zufahrtsflächen erfolgt zunächst in eine Zisterne, um das Regenwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern. Da kein Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe vorhanden ist, bleibt als letzte Option die Einleitung in die gemeindliche Mischwasserkanalisation, falls eine Versickerung nicht möglich ist.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen.

### **4.5 Oberflächenwasser**

Der Geltungsbereich weist ein mittleres Gefälle von Ost nach West auf. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass geeignete Schutzmaßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z.B. Anheben Fußbodenhöhen, Erdwall, Sperrvorrichtungen o. ä.) vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen sind.

### **4.6 Müllentsorgung**

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über den Landkreis Miltenberg

#### **4.7 Energieversorgung**

Die Stromversorgung ist durch das Energieversorgungsunternehmen sichergestellt. Parallel zur vorhandenen Stichstraße ist bereits vom Bayernwerk ein Kabel für weitere Anschlüsse verlegt.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

#### **5. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes / Umweltbericht**

Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und den Umweltbericht durch das Büro Heuer & Döring (Oktober 2020) verwiesen, welche dem Flächennutzungsplanverfahren als Anlage beiliegt.

Festsetzungen zum Ausgleich von 1.611 Wertpunkten werden zur öffentlichen Auslegung erbracht.

In dem Textteil des Bebauungsplans werden folgende naturschutzrechtliche Festsetzungen getroffen:

##### Besonderer Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen um Verbotstatbestände im Hinblick auf die nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden.

- V1 Zur Hecke im Osten und zu den Gärten im Süden hin ist zwischen Mitte Oktober und Mitte Februar ein Reptilienzaun aufzustellen, der ein Vordringen der Zauneidechse in das Baufeld hinein verhindert.  
Der Zaun wird erst nach Beendigung der Baumaßnahme entfernt.
  
- V2 Mit der Baumaßnahme wird in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar begonnen, um Störungen von Vögeln während der Brutzeit zu vermindern.

- V3 Zur Vermeidung von Lockefferen für Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtungen zu verwenden. Im Straßenbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit blendarme, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme zu verwenden.

#### Angaben zur Grünordnung

##### Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Pflanzung von zwei Solitäräumen vorzunehmen.

Geeignete Gehölzarten sind z. B. Eiche (*Quercus robur*), Linden (*Tilia spec.*), Walnus (*Juglans regia*) in der Pflanzqualität von mindestens 3 x v, 18-20 mB.

Auf die Verwendung von nach Möglichkeit autochthonem Pflanzgut ist zu achten.

#### Anlagen:

- 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Heuer & Döring, Brensbach (Okt. 2020)
- 2 Umweltbericht, Büro Heuer & Döring, Brensbach (Oktober 2020)

**6. Verfahrensstand**

**Aufstellungsbeschluss:** ##.##.####

Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: ##.##.####

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: ##.##.#### – ##.##.####

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: ##.##.#### – ##.##.####

**Auslegungsbeschluss:** ##.##.####

Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: ##.##.####

**Beteiligung der Öffentlichkeit**

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: ##.##.#### – ##.##.####

Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: ##.##.####

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: ##.##.#### Frist: ##.##.####-##.##.####

**Feststellungsbeschluss:** ##.##.####

**Genehmigung** gemäß § 6 Abs. 1 BauGB:

Bescheid vom ##.##.####, AZ .....

Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 2 BauGB: ##.##.####

Aufgestellt: JB

Bürgstadt, 15.09.2020

Mömlingen, 15.09.2020

.....  
Johann und ECK

Architekten – Ingenieure GbR

Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

.....  
Gemeinde Mömlingen

Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister