

Gemeinde Mömlingen

Hauptstraße 70 63853 Mömlingen Landkreis Miltenberg

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Hainbuche"

VORENTWURF

Begründung

nach § 5 Abs. 5 BauGB

INHALT

- 1. Räumlicher Geltungsbereich
- 1.1 Bebauungsplan
- 1.2 Flächennutzungsplan
- 2. Ziele und Zweck der Planung
- 3. Erschließung
- 3.1 Verkehrliche Erschließung
- 3.2 Wasserversorgung
- 3.3 Kanalisation
- 3.4 Abfallentsorgung
- 3.5 Energieversorgung und Straßenbeleuchtung
- 4. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
- 5. Verfahrensstand

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Bebauungsplan

Der Gemeinderat Mömlingen hat in seiner Sitzung am 25.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hainbuche" im Bereich nördlich der Bundesstraße B 426 beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat Mömlingen hat erneut in seiner Sitzung am 07.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hainbuche" gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seinem hier dargelegten Geltungsbereich beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung des Bebauungsplans ist es, in der Gemeinde Mömlingen wieder Bauplätze für gewerbliche Betriebe anbieten zu können. Zudem gab es mehrere Anfragen von Gewerbetreibenden nach Grundstücken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Gemeinde Mömlingen die Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe und erhöht somit seine Attraktivität entsprechend. Ziel ist es Arbeitsplätze innerhalb der Ortslage zu erhalten und zu schaffen sowie die Versorgung innerorts sicher zu stellen.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 45.890 m² und liegt am westlichen Ortsrand von Mömlingen. Er umfasst die Flurnummern 5600, 5601, 5602, 6491, 6492, 6493, 6494, 6496, 6497, 6498, 6499, 6500, 6501, 6502, 6520/2, 6520/26 sowie Teilbereiche der Flurnummern 5084, 6470, 6490, 6472, 10413, 6504, 6505, 6520/21, 6520/1, 6520/3 und 6510/2.

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet GE: 25.058 m²
Sondergebiet SO: 8.877 m²
Private Grünfläche 3.500 m²
Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche 8.455 m²

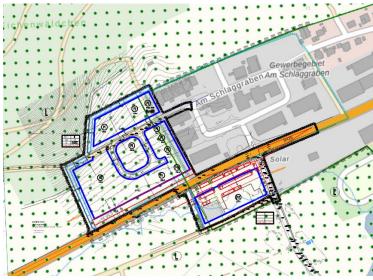
Das Gewerbegebiet GE schließt im Osten an den Bebauungsplan "Hinter dem Schlaggraben" an und ersetzt diesen in Teilbereichen. Südlich wird das neue Gewerbegebiet von der Bundesstraße B 426 begrenzt. Im Westen und Norden befinden sich Wald sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel- und Fachmarkt" wird im Osten begrenzt durch eine ausbaufähige Erschließungsstraße. Im Norden liegt die

Bundesstraße B 426. Im Süden und Westen befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet. Ein Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde gestellt. Das Ergebnis steht noch aus.





Derzeit wird die gesamte Fläche des Geltungsbereiches landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Nordwesten befindet sich auf einer kleinen Teilbereich Wald.

Luftbild: Derzeitige Nutzung (ohne Maßstab)



Das Gelände nördlich der B 426 fällt von Nordwest nach Südost um ca. 14 m ab. Das Gelände südlich der B 426 weist nur ein geringes Gefälle (ca. 2 m) in Richtung Mömling auf.

Eine Prüfung alternativer Standorte wurde vorgenommen und liegt der Begründung (s. Anlage 01) bei.

1.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Mömlingen ist der genehmigte Flächennutzungsplan mit Rechtskraft vom 28.11.1991 und Änderungen maßgebend.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht im Geltungsbereich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich vor. Daher ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Hainbuche" zu ändern.

Bildausschnitt: Rechtskräftiger FNP mit Geltungsbereich der Änderung "Hainbuche"

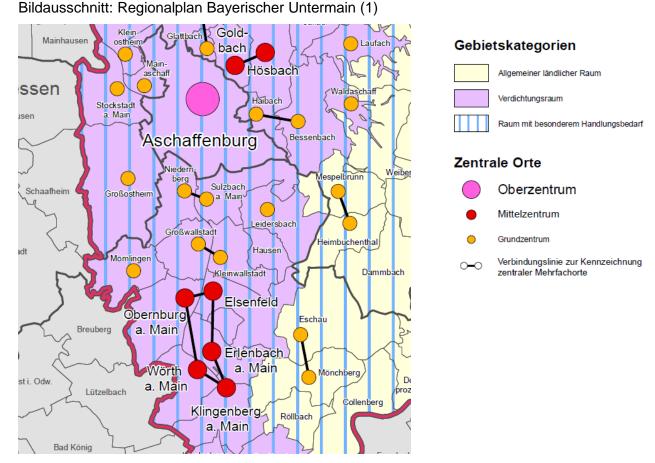


Bildausschnitt: Vorgesehene Änderung FNP



2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Mömlingen liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion Bayerischer Untermain (1) entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.



Mömlingen liegt nordwestlich des Mittelzentrums Obernburg a. Main (die Entfernung nach Obernburg beträgt ca. 6 km) und südwestlich des Oberzentrums Aschaffenburg (die Entfernung nach Aschaffenburg beträgt ca. 19 km).

Aschaffenburg, das nächstgelegene wirtschaftlich-kulturelle Zentrum, ist über die Bundesstraße B 426 gut und schnell erreichbar.

Die Entfernung zur Anbindung an die überregionale Verkehrs- und Entwicklungsachse, dh. die Bundesautobahn BAB A3 Frankfurt – Würzburg, beträgt über die Anschlussstelle AS Stockstadt a. Main ca. 26 km.

Die nächste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über den Buslinienverkehr an den ca. 7 km entfernten Bahnhof der Deutschen Bahn in Obernburg.

Die Gemeinde Mömlingen stellt eine typische Pendlergemeinde für die Mittelzentren Obernburg a. Main, Elsenfeld, Wörth a. Main, Erlenbach a. Main, Klingenberg a. Main und das Oberzentrum Aschaffenburg dar. Es besteht ein Arbeitsplatzdefizit.

Dem Regionalplan Bayerischer Untermain (1) sind folgende relevante umweltbezogene Planungsziele zu entnehmen (Stand 28.08.2020):

Die Gemeinde Mömlingen ist als Verdichtungsraum ausgewiesen.

- Der Verdichtungsraum Aschaffenburg soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden und damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region dienen (2.2.1, Z01).
- Der Verdichtungsraum soll als High-Tech-Standort weiter ausgebaut werden (2.2.1, Z02)
- Es ist anzustreben, dass das Arbeitsplatzangebot gesichert, strukturell verbessert und vor allem im Dienstleistungsbereich erweitert wird (2.2.1, G03).
- Die im Verdichtungsraum vorhandenen Waldflächen sollen in ihrem Bestand gesichert und nach Möglichkeit erweitert werden (2.2.1, Z05)
- Der Verdichtungsraum Aschaffenburg soll weiterhin Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit innerhalb der Region sein (3.1.1, Z01).
- Im Verdichtungsraum Aschaffenburg ist darauf hinzuwirken, dass Industrie- und Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der funktionalen Zuordnung gegenüber Wohnund Freizeitgebieten abgegrenzt werden. Dabei ist es Aufgabe von Grün- und Freiflächen, zur Auflockerung der Bebauung beizutragen, die räumliche Qualität zu steigern sowie Umweltbeeinträchtigungen zu mindern (3.1.4., G02).
- Bei der Ausweisung von Sondergebieten zur Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten ist besonders auf die Gestaltung des Ortsbildes sowie auf Natur und Landschaft zu achten (3.1.4, Z04).

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes (GE) und des Sonstigen Sondergebietes (SO) "Hainbuche" wird der Ort für Gewerbebetriebe attraktiver gestaltet und gestärkt. Die Ausweisung dient insbesondere dem Erhalt bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie der innerörtlichen Versorgung. Die Lage der Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 426 macht diese für Gewerbetreibende sehr interessant.

Das Erfordernis neuer Gewerbeflächen begründet sich auf konkreten Nutzeranfragen nach kleineren und größeren Gewerbegrundstücken. Zurzeit gibt es kaum noch unbebaute, erschlossene Gewerbegrundstücke innerhalb der Gemeinde Mömlingen. Für ein unbebautes Grundstück läuft derzeit noch ein Baugenehmigunsverfahren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Geltungsbereiches.

Damit wird den Grundsätzen der Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung sowie der Verdichtung bestehender Gewerbeflächen als Vorgabe des Regionalplanes Folge geleistet.

Durch die durchgehende Randeingrünung an den straßenabgewandten Grundstücksseiten wird eine weitere Vorgabe des Regionalplanes erfüllt.

3. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Anschluss an das Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes GE erfolgt durch einen Anschluss an die Straße "Am Schlaggraben". Diese ist bereits durch eine Zufahrt an die Bundesstraße B 426 angeschlossen. Der Verkehr im neuen Gewerbegebiet GE wird im Einbahnverkehr geregelt.

Die Verkehrsanbindung des Sonstige Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel- und Fachmarkt" ist durch eine vorhandene aber noch ausbaufähige Zufahrt von der Bundesstraße B 426 sichergestellt.

Die Festlegung der Gestaltung der Oberflächen wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

SEITE 9

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden

Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen:

- Erschließungsstraße: b = 5.0 m, 5.5 m bzw. 6.0 m

- Gehwege: b = 1.5 m

PKW-Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nach den Vorgaben der Stellplatz-

satzung der Gemeinde Mömlingen nachzuweisen.

3.2 Wasserversorgung

Die Ortslage Mömlingen ist an das Versorgungsnetzt des Abwasserverbandes Main-Mömling-

Elsava (AMME) angeschlossen, der die Wasserversorgung sicherstellt.

(Druckmessungen werden nachgereicht.)

Das Gewerbegebiet GE wird durch eine neue Ringleitung mit Anschluss an die bestehende

Leitung in der Straße "Am Schlaggraben" mit Trinkwasser versorgt. Das Sonstige Sonderge-

biet SO wird ebenfalls über eine neue Ringleitung mit Anschluss an die bestehende Leitung in

der B 426 an die Trinkwasserversorgung angebunden.

3.3 Kanalisation

Die Gemeinde Mömlingen ist an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Main-Mömlin-

gen-Elsava angeschlossen.

Das Baugebiet ist in die Schmutzfrachtberechnung noch nicht eingerechnet.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in das vorhandene gemeindliche

Mischwassersystem.

Der Einbau einer Regenwasserrückhaltung zur Entlastung des Regenwasserkanals und zur

möglichen Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Grünflächenbewässe-

rung oder Brauchwassernutzung wird von der Gemeinde vorgeschrieben. Überschüssiges

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern.

Sollte eine Versickerung ausgeschlossen sein, wird gesammeltes, überschüssiges Nieder-

schlagswasser über einen Regenwasserkanal bzw. offenen Graben in die Mömling eingeleitet.

3.4 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Miltenberg geregelt. Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Miltenberg.

3.5 Energieversorgung

Die Gemeinde Mömlingen ist an das Energieversorgungsunternehmen "Bayernwerk" angeschlossen.

Die Stromversorgung wie auch die Ausstattung des Plangebietes mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche vorzusehen.

Der zuständige Versorgungsträger ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

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

4. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wird auf die Begründung zur Grünordnungsplanung und den Umweltbericht durch das Büro Martin Beil, Würzburg (Februar 2022) verwiesen, welche dem Bebauungsplanverfahren als Anlage 2-4 beiliegt.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zum internen und externen Ausgleich.

Anlagen:

- 1 Alternativenprüfung, Büro Johann und Eck, Bürgstadt (27.05.2021)
- 2 Begründung zur Grünordnungsplanung, Büro Martin Beil, Würzburg (Februar 2022)
- 3 Plan zur Grünordnungsplanung, Büro Martin Beil, Würzburg (Februar 2022)
- 4 Umweltbericht, Büro Martin Beil, Würzburg (Februar 2022)

5. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss: -	
Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: -	
Frühzeitige Beteiligung der Öffent	lichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 14.03.202	22 – 08.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behör	den und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:	
Anschreiben: Frist: 07.03	3.2022 - 01.04.2022
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 sor	nstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:	
Anschreiben: Frist:	- <u> </u>
Satzungsbeschluss:	
Bekanntmachung:	
Aufgestellt: JB	
Bürgstadt, 27.05.2021	Mömlingen, 27.05.2021
Johann und ECK	Gemeinde Mömlingen
Architekten – Ingenieure GbR	Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister
Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt	-