

# STADT OBERNBURG A. MAIN

## LANDKREIS MILTENBERG

### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MAINANLAGEN

SONDERGEBIET FREIZEIT, ERHOLUNG UND FESTPLATZ

### ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch



## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

### Vorbemerkungen

Nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In dieser ist Auskunft über die Art und Weise zu geben, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mainanlagen“

Das ca. 7,50 ha große Plangebiet liegt östlich der Altstadt von Obernburg a. Main zwischen der Bundesstraße 469 und dem Flusslauf. Nur ein kleiner Teil des Geltungsbereiches liegt westlich der B 469 und ist durch die Unterführung der B 469 verbunden.

Um eine Verknüpfung der Mainaue mit der Stadt herzustellen, soll die Attraktivität des Mainufergeländes mit der Gestaltung des Naturraums sowie einer Erweiterung und Entwicklung der bestehenden Aufenthalts- und Spielflächen erhöht werden. Ergänzend soll eine Gastronomienutzung mit einem Biergarten untergebracht werden.

In das Plangebiet werden die südlich angrenzenden Flächen einbezogen, die als Festplatz, Parkplatzgelände und Wohnmobilstellplatz genutzt werden.

Ziel des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist die Sicherung und Festsetzung der bestehenden Strukturen und Nutzungen. Eine Änderung ist lediglich auf der bisher als Bolzplatz genutzten Schotter- und Rasenfläche nördlich der Mainbrücke vorgesehen. Auf einer rd. 1.264 m<sup>2</sup> großen Fläche soll der mobile Mainbiergarten untergebracht werden.

Die Mainanlagen liegen im Überschwemmungsbereich des Mains. Feste Bauten und Einrichtungen sind hier ausgeschlossen. Zulässig sind nur mobile Biergartencontainer, mobile Toilettenanlagen, Festzelte, Bühnen, Wohnmobile sowie Sport- und Freizeitanlagen. Diese Einschränkung soll eine kurzfristige Räumung bei anstehendem Hochwasser gewährleisten.

Das Areal in der Mainaue ist dem Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen.

Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Projekts „Mainanlagen“ geschaffen.

## 2. Verfahrensablauf

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am 30.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mainanlagen“ gefasst.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 03.01.2022 bis 18.02.2022 durch Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 20.09.2021 im Rathaus der Stadt Obernburg a. Main stattgefunden.

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 04.02.2022 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Äußerung bis zum 11.03.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 20.09.2021 aufgefordert.

### **Öffentliche Auslegung**

Der ergänzte und überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.01.2023, die Begründung und der Umweltbericht lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2023 bis 30.03.2023 öffentlich aus. Die Auslegung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt Almosenturm Obernburg-Eisenbach am 17.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Unterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Obernburg a. Main einzusehen.

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

Mit Schreiben vom 20.02.2023 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf mit Begründung in der Fassung vom 11.01.2023 bis zum 30.03.2023 aufgefordert.

### **Satzungsbeschluss**

Die Stadt Obernburg a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.04.2023 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Mainanlagen“ in der Fassung vom 27.04.2023 als Satzung beschlossen.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Ökologische Grundlage des Bebauungsplanes bildet der Grünordnungsplan.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Für die Umweltprüfung wurde ein geordneter Artenschutzfachbeitrag – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – erstellt, aus dem artenschutzrechtliche Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Im Rahmen einer detaillierten Schallimmissionsprognose wurden die in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt und schalltechnisch beurteilt.

Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot entsprechend sind nachfolgende Maßnahmen zur Reduzierung erheblicher Beeinträchtigungen im Grünordnungsplan sowie im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan als Festsetzungen bzw. Hinweise enthalten.

### **Schutzgut Boden**

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Fußwegen und Stellplätzen
- Nur temporäre Nebenanlagen wie Biergarten und Toilettenanlage zugelassen
- Der Mutterboden (Oberboden) muss vor allen Auftrags- und Abtragsflächen abgetragen werden. Der Auftrag von Mutterboden ist gesondert von allen Bodenbewegungen durchzuführen. Er darf nicht mit bodenfremden Stoffen vermischt werden. Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen gemäß § 202 BauGB. Bodenmieten sollen nicht befahren werden. Bei Lagerungen von mehr als drei Monaten sollen Bodenmieten zum Schutz vor Erosion begrünt werden.

### **Schutzgut Wasser**

- Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf allen Wegen und Plätzen innerhalb der Grünanlage
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

- Standortwahl einer geringwertigen Fläche
- Erhaltung von Gehölzflächen
- Baumpflanzungen sind nach der Pflanzenauswahlliste Tab. 1 und 2 zu pflanzen
- Blühstreifen anlegen mit autochthonem, regionalem Saatgut
- Evtl. Rodungen und größere Rückschnitte im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar (artenschutzrechtlich begründet). Bei Fällung von Höhlenbäumen sind diese vor Fällung vorab fachgerecht zu kontrollieren und im Falle des Vorfindens von Fledermäusen in Baumhöhlen ist die Fällung des betreffenden Baumes zu verschieben
- Baufeldeinrichtung: Klare Abgrenzung der Baufelder, Beeinträchtigungen außerhalb der Baufelder durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen (des Mains und seiner Ufer), Beschädigungen von Bestandsbäumen etc. sind zu unterlassen (artenschutzrechtlich begründet)
- Baufeldräumung: Die Anlage von Rohbodenflächen im Baufeld mit dem Abschieben des Oberbodens mit Entfernung der restlichen Vegetation und Streuauflage kann – sofern überhaupt erforderlich – entweder im Winter (zwischen dem 1. Oktober bis Ende Februar) erfolgen oder im Sommer – dann jedoch nur nach einer Mahd nach Freigabe des Geländes durch den Gutachter (nach einem aktuellen Negativnachweis bzgl. Boden- und Freibrütern) oder auf offensichtlich vegetationsfreien Flächen (artenschutzrechtlich begründet)
- Verwendung abgeschirmter, insektenfreundlicher Leuchten (artenschutzrechtlich begründet)
- Fallenwirkungen auf z.B. Vögel und Fledermäuse von zum Beispiel Regen-Fallrohren, Regentonnen etc. sind durch eingebaute Gitter, Ausstiegshilfen o.ä. zu vermeiden
- Vogelfreundliches Bauen auch bei temporären Einrichtungen: Durchsicht, Spiegelungen (z.B. Bäume und Sträucher direkt vor Glasfronten), Attraktionen sind zu vermeiden. Weitere Informationen und Broschüren bei den Vogelwarten, Vogelschutzverbänden und der Ökologischen Baubegleitung
- Zäune sind nicht zugelassen
- 10 Fledermauskästen und 10 Höhlenbrüter-Kästen sind anzubringen, Standorte sind mit der Ökologischen Baubegleitung festzulegen.

### **Schutzgut Mensch**

- Beachtung der Schallimmissionsprognose

### **Schutzgut Landschaftsbild/Erholung**

- Ergänzung der Eingrünung durch Bepflanzungen im Bereich des südlichen Mainradweges

### **Kompensation**

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, die vorgesehenen Änderungen innerhalb der zu sichernden Flächen stellen keinen erheblichen Eingriff dar. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

(§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Forderungen, Bedenken und Anregungen seitens der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und wie folgt berücksichtigt:

### **Fachgutachten**

- Erstellen eines detaillierten Schallimmissionsgutachtens auf der Grundlage der mit der Stadt Obernburg a. Main und der Arbeitsgruppe (AG) Mainanlagen abgestimmten Nutzungskonzepte hinsichtlich Betriebs-/Veranstaltungszeiten und Besucherzahlen. Ermittlung und schalltechnische Beurteilung der in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschimmissionen für die lärmrelevanten Nutzungen mit Festplatz, Gastronomie und Freizeitbereichen.  
Zu beachten sind die Bewertung der Schallimmissionen in der Schallimmissionsprognose vom 11.03.2023 mit Überarbeitung vom 24.03.2023 und die hier angeführten Einschränkungen und die Vorschläge zu Auflagen des Gestattungsbescheids hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes bei Großveranstaltungen auf dem Festplatz.

### **Festsetzungen**

- Gliederung des Sondergebietes „Freizeit, Erholung und Festplatz“ in
  - Sonstiges Sondergebiet „Bundeswasserstraße Main“ (SO1) und
  - Sonstiges Sondergebiet „Mainvorland“ (SO2)Diese Abgrenzung dient der deutlichen Kenntlichmachung der Flächen, die sich im Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) befinden.
- Im Bereich des WSV-eigenen Geländes (SO1) werden nur Nutzungen zugelassen, die sich im Einklang mit den Belangen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung befinden und durch privatrechtliche Nutzungsverträge geregelt sind.
- Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Bereich der St.-Anna-Kapelle – westlich der B 469, um die Fläche für eine stationäre Toilette zu integrieren.
- Wohnmobilstellplatz: Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.
- Ökologische Baubegleitung

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- Ergänzung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich Werbeanlagen innerhalb der 40 m-Anbaubeschränkungszone der B 469 und der St 2308

### **Nachrichtliche Übernahmen**

- Bundesstraße 469 und Staatstraße 2308  
Zulässigkeit der Sondergebietsflächen und des Parkplatzbereiches östlich der B 469 innerhalb der 20 m - Anbauverbotszone lediglich auf Widerruf
- Einhaltung eines Abstandes von 3,00 m im Sondergebiet von den Bauwerken (Mainbrücke bzw. Rampen) der höhenfreien Anschlussstelle St 2308/B 469

### **Hinweise**

- Biotop – Erhaltung und Verweis auf § 30 Abs. 2 S. 1 BNatSchG
- Bodendenkmäler – Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG
- Altlasten und Bodenschutz

### **Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

(§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Den Forderungen und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung wurde wie folgt entsprochen:

- Präzisierung der textlichen Festsetzung hinsichtlich der Nutzung und Räumung der Sondergebiete und des Wohnmobilstellplatzes aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Mains für ein HQ 100
- Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung in Bezug auf Beleuchtung (Vermeidung von Blendwirkung) analog Werbeanlagen
- Deutliche Kenntlichmachung des Sicherheitsabstandes von 3,00 m zu den vorhandenen Brückenbauwerken (Mainbrücke bzw. Rampen) und Aufnahme der Erläuterung der sicherheitstechnischen Relevanz in die Begründung
- Hinweis zur ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung

Von Seiten des Landratsamtes Miltenberg wurde von dem Sachgebiet Bauplanungs- und Bauordnungsrecht und der Brandschutzdienststelle die bestehende Zufahrt zu den verschiedenen Nutzungen des Geländes als kritisch beurteilt – insbesondere im Falle eines Notfalls mit notwendigem Rettungseinsatz.

Dem wird von der Stadt Obernburg veranstaltungsbezogen durch eine vorgelagerte Sicherheitskonferenz mit allen hierfür Beteiligten (Vertreter der Stadt, des Landratsamtes, der Feuerwehr, der Polizei, des Roten Kreuzes, ggf. des THW und des Veranstalters) begegnet. Hier werden Auflagenbescheide, Rettungswegekonzepte, Einsatzdienst vor Ort etc. abgestimmt und festgelegt.

Zur Verbesserung der Erschließung werden Maßnahmen wie Befestigung der Randstreifen der Zuwegung und Anlage von Ausweichbuchten vorgesehen.

Ergänzende Ausführungen zur Erschließung und zum Brandschutz wurden in die Begründung des Bauleitplanes aufgenommen.

Die Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes nach konkreten Angaben bzgl. der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung sowie des Räumungskonzeptes des geplanten Biergartens sind im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens umzusetzen. Auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist ein veranstaltungsbezogenes Konzept zur Räumung des Festplatzes bei Bühnenaufbauten, Volksfesten oder ähnlich größeren Veranstaltungen dringend notwendig.

Aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 11.01.2023 wurden redaktionelle Ergänzungen/Klarstellungen vorgenommen, die jedoch kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen.

Details über die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen können den Beschlüssen des Stadtrates mit den zugrunde liegenden Abwägungen entnommen werden. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan i.d.F. vom 27.04.2023 wurde in der Sitzung des Stadtrates am 27.04.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**5. Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht untersucht, da diese durch die bereits bestehenden Nutzungen weitestgehend vorgegeben sind.

**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, 22.05.2023

.....  
Oberburg a. Main,