

**Stadt Obernburg**

# **Bebauungsplan „Finanzamt Obernburg mit Bearbeitungsstelle Nürnberg Nord“**

---

**Begründung**

**März 2024**

Bearbeitung:  
M.Sc. Eva Birgelen  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
[www.planungsgruppeDA.de](http://www.planungsgruppeDA.de)

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b> .....	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB</b> .....	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>3</b>
5.1	Regionalplan Region Bayerischer Untermain .....	3
5.2	Flächennutzungsplan 2015 .....	3
5.3	Berichtigung des FNP 2015.....	4
5.4	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept 2009 .....	4
5.5	Bebauungsplan .....	5
<b>6.</b>	<b>Schutzausweisungen</b> .....	<b>5</b>
6.1	Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete.....	5
6.2	Wasserschutzgebiet .....	5
<b>7.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation</b> .....	<b>5</b>
<b>8.</b>	<b>Öffentlicher Personennahverkehr</b> .....	<b>6</b>
<b>9.</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen</b> .....	<b>6</b>
9.1	Relief und Boden.....	6
9.2	Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung.....	6
<b>10.</b>	<b>Klima und Luft</b> .....	<b>6</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>6</b>
<b>12.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz</b> .....	<b>7</b>
<b>13.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft</b> .....	<b>7</b>
13.1	Wasserversorgung / Löschwasser.....	7
13.2	Abwasserbeseitigung .....	7
<b>14.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>7</b>
<b>15.</b>	<b>Artenschutzrechtliches Gutachten</b> .....	<b>8</b>
15.1	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten .....	8
15.2	Wirkungen des Vorhabens .....	9
15.3	Maßnahmen zur Vermeidung .....	9
15.4	Festsetzungen im Bebauungsplan .....	10
<b>16.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>11</b>
<b>17.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>18.</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
18.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
18.1.1	Nutzungsbeschränkungen.....	14

18.1.2	Technische Anlagen.....	14
18.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	14
18.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	15
18.4	Technische Aufbauten.....	15
18.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	15
18.6	Stellplätze und Nebenanlagen.....	15
18.7	Private Verkehrsflächen .....	15
<b>19.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.</b>	<b>16</b>
<b>20.</b>	<b>Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien .....</b>	<b>16</b>
<b>21.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....</b>	<b>16</b>
21.1	Oberflächenbefestigung .....	16
21.2	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	16
21.3	Artenschutzmaßnahmen .....	16
<b>22.</b>	<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....</b>	<b>16</b>
22.1	Grundstücksbegrünung .....	16
22.2	Private Grünfläche.....	17
22.3	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen .....	17
<b>23.</b>	<b>Erhaltung von Bäumen .....</b>	<b>17</b>
<b>24.</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
24.1	Dachformen und -neigungen .....	17
24.2	Standflächen für Abfallbehältnisse .....	17
<b>25.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....</b>	<b>17</b>
25.1	Verbal-argumentative Einordnung .....	17
25.2	Ausgleich .....	18
<b>26.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>18</b>
<b>27.</b>	<b>Gutachten und Stellungnahmen .....</b>	<b>18</b>

## ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Quelle: OpenStreetMap).....	1
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung).....	2
Abbildung 3:	Ausschnitt FNP 2015 (ohne Maßstab).....	4
Abbildung 4:	Ausschnitt FNP 2015                      Berichtigung.....	4
Abbildung 5:	Bebauungsplan „Stadthalle“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Finanzamt Obernburg mit Bearbeitungsstelle Nürnberg Nord“ (ohne Maßstab) .....	5

Abbildung 6: Konzeptplan Schwinde Architekten, 02.12.2023..... 12

## 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Das Staatliche Bauamt Aschaffenburg plant den Neubau eines gemeinsamen Verwaltungsgebäudes für das Finanzamt Obernburg und die neu einzurichtende Bearbeitungsstelle Nürnberg-Nord in Obernburg am Main.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau auf staatseigenem Grundstück des Freistaates Bayern.

Das Staatliche Bauamt Aschaffenburg hat ein mit der Stadt Obernburg abgestimmtes Konzept ausgearbeitet. Hierbei wurden Kriterien der Raumordnung, der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbaus vorhandener Ortsteile und der Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 letzter Satz BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Diesen Grundsätzen wird durch die Nachverdichtung des Gebiets entsprochen.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Obernburg am Main und umfasst Teile der Grundstücke mit den Flurnummern 3553/27, 3553/29, 3552/32 und 3553.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,54 ha.

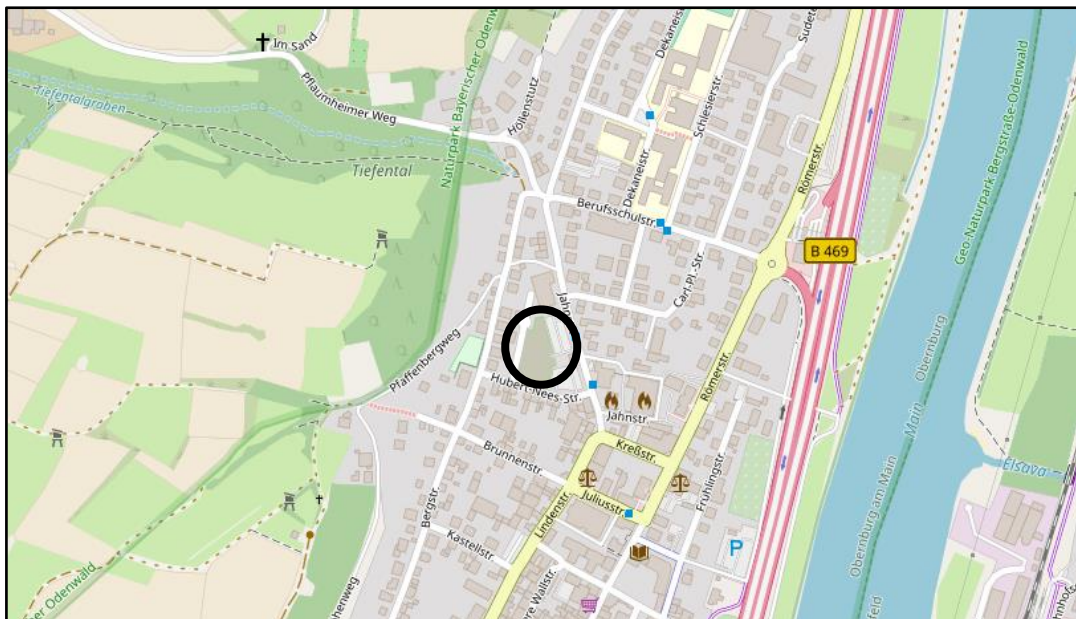


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: OpenStreetMap)

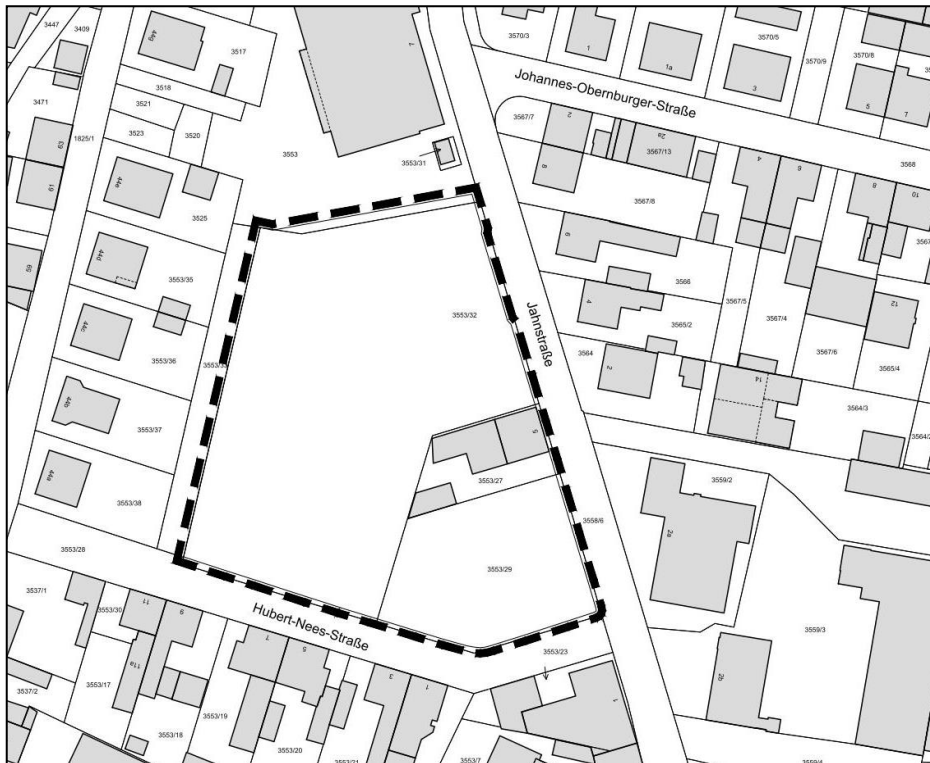


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588. Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Artikel 13a Absatz 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bayerische Gemeindeordnung** (Gemeindeordnung-GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Paragraph 2 und 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 23.02.2011 (GVBl. I S. 82), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- **Bayerisches Straßen- und Wegegesetz** (BayStrWG) i.d.F. vom 5.10.1981 (BayRS V S. 731), zuletzt geändert durch Artikel 13A Abs. 1 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- **Bayerisches Wassergesetz** (BayWG) i. d. F. vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130), zuletzt geändert durch Paragraph 1 des Gesetzes vom 09.11.2021 (GVBl. S. 608)

- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

#### 4. **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, da sich keine Schutzgebiete innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden.

#### 5. **Planungsrechtliche Situation**

##### 5.1 **Regionalplan Region Bayerischer Untermain**

Mit dem Regionalplan Region Bayerischer Untermain werden Leitlinien für die Entwicklung der Region gesetzt, welche insbesondere auf ein abgewogenes Verhältnis zwischen ökologischen und ökonomischen Erfordernissen eingehen.

Nach dem Regionalplan Region Bayerischer Untermain „Raumstruktur“ liegt die Stadt Obernburg am Main in einem Verdichtungsraum und wird als Mittelzentrum kategorisiert.

Nach dem Regionalplan Region Bayerischer Untermain „Siedlung und Versorgung“ liegt die Stadt Obernburg am Main innerhalb eines Siedlungsentwicklungsbereichs. Der Planbereich liegt laut Darstellung nicht in Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Auch regionale Grünzüge oder Trenngrün sind nicht in Nähe des Plangebietes.

Beeinträchtigungen sind somit auf dem Baufeld durch Einwirkungen aus dem Regionalplan nicht ersichtlich. Der Bebauungsplan steht den Zielen und Zwecken der Raumordnung nicht entgegen.

##### 5.2 **Flächennutzungsplan 2015**

Im Flächennutzungsplan 2015 (FNP 2015) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Flächen für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem FNP 2015 entwickelt.



Demnach ist eine Berichtigung des FNP 2015 nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach dem Satzungsbeschluss notwendig.

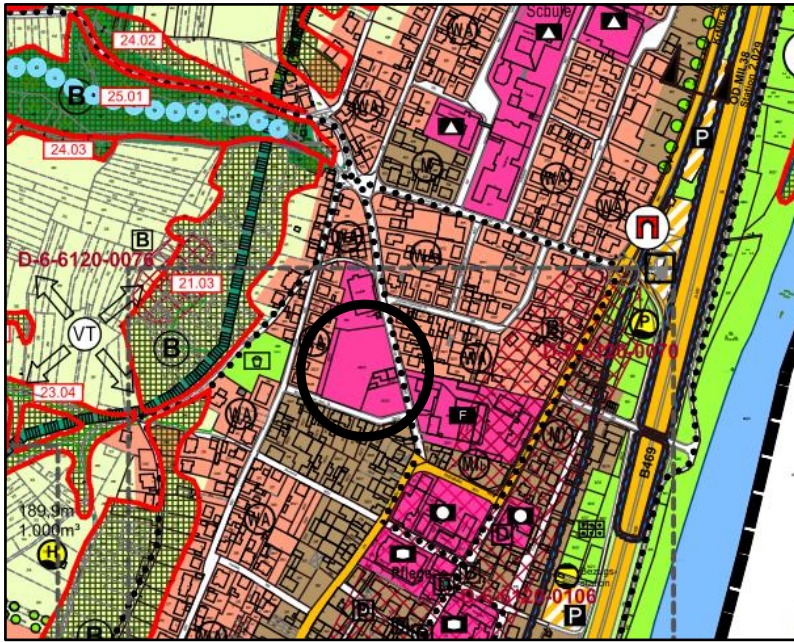


Abbildung 3: Ausschnitt FNP 2015 (ohne Maßstab)

### 5.3 Berichtigung des FNP 2015

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist in diesem Zusammenhang eine Änderung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung angepasst und in diesem Bereich die bisher festgesetzte „Fläche für Gemeinbedarf“ in „Sonstiges Sondergebiet“ geändert.

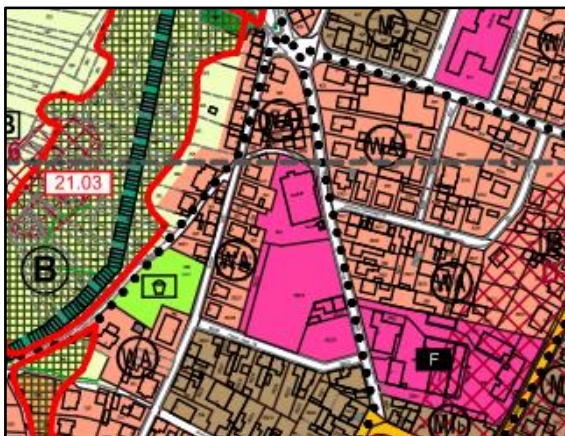
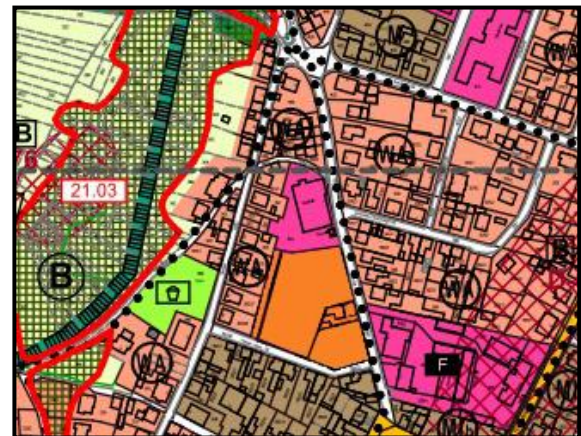


Abbildung 4: Ausschnitt FNP 2015



Berichtigung

### 5.4 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept 2009

Für das gesamte Stadtgebiet wurde durch die Stadt Obernburg ein „integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ erarbeitet. Das Grundstück liegt am Rande, aber außerhalb eines festgesetzten Sanierungsgebietes. Es besteht keine Ableitung für das Plangebiet.



## 5.5 Bebauungsplan

Für den Großteil des Plangebietes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Um Planungsrecht für die Nachverdichtung des Gebietes zu schaffen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Ein kleiner Teil des Plangebietes liegt im Norden in dem Bebauungsplan „Stadhalle“ (18.10.1998). Der sich überlagernde Bereich ist hier als „Verkehrsfläche“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

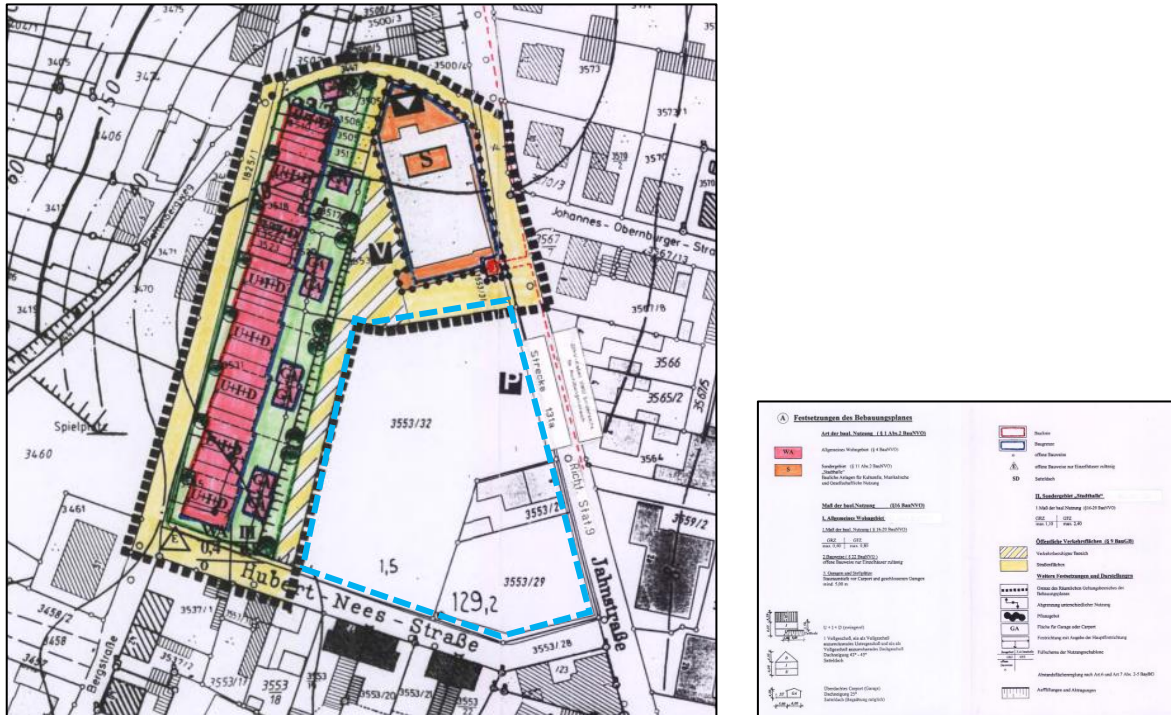


Abbildung 5: Bebauungsplan „Stadhalle“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Finanzamt Obernburg mit Bearbeitungsstelle Nürnberg Nord“ (ohne Maßstab)

## 6. Schutzausweisungen

### 6.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Ein Ausläufer des Landschaftsschutzgebiets Nr. LSG-BAY-01 ID LSG-00562.01 befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 Meter nördlich des Plangebietes.

In Reichweite des Geltungsbereichs liegen keine Natura 2000-Gebiete oder Naturschutzgebiete.

### 6.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

## 7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Teil der Stadt Obernburg am Main. Das Baugrundstück liegt unweit weiterer Behördengebäude des Amtsgerichtes und des bisherigen Finanzamtes Obernburg. Es liegt nördlich angrenzend an die Kernstadt und wird von der Jahnstraße und der Hubert-Nees-Straße erschlossen. Nördlich des Grundstückes befindet sich die örtliche Stadhalle, im Westen, Osten und Süden schließen Wohngebiete an.

Auf dem Grundstück befand sich auf westlicher Seite ein Gebäude der Gemeinschaftsunterkunft Obernburg (GU) für Asylbewerber. Dieses wurde Mitte 2021 aufgegeben und anschließend abgebrochen. Derzeit befindet sich hier eine ungenutzte Brachfläche. Des Weiteren befindet sich zur Jahnstraße hin orientiert ein privates leerstehendes Wohngebäude

mit Garten, welches angekauft wurde und zur projektbezogenen Baufeldfreimachung zur Errichtung des Neubaus des Finanzamtes Obernburg abgebrochen wird.

Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Parkplatzareal der Stadt Obernburg. Es besteht eine Nutzungsvereinbarung zwischen dem Freistaat Bayern und der Stadt Obernburg am Main. Auf dem Grundstück befindet sich zur Jahnstraße hin orientiert ein großer Baumbestand.

## **8. Öffentlicher Personennahverkehr**

Im Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Stadthalle, Obernburg am Main“, dort verlaufen die Buslinien 60, 68 und 78, welche Obernburg mit Aschaffenburg und Mömlingen verbinden.

## **9. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen**

### **9.1 Relief und Boden**

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine ebene Oberflächengestalt aus. Die mittlere Höhe über NN beträgt 130 m.

Im Plangebiet herrscht die Bodeneinheit „Terrassenschotter und –Sand, untergliedert“ mit der Gesteinsart Kies und Sand.

Ein Teil des unbebauten Teils des Plangebiets ist durch Asphaltflächen versiegelt, ein weiterer Teil besteht aus Schotterflächen und vereinzelt Gehölzstrukturen.

Es liegen keine Böden vor, die aufgrund ihrer Seltenheit schützenswert sind.

### **9.2 Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung**

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Großraum „Süddeutsches Schichtstufen- und Bruchschollenland“. Die Terrassensedimente des Mains können von lehmigen bis gemischtkörnigen Schwemm-/ Hangsedimenten überdeckt sein. Die Durchlässigkeit der Gesteine ist mit dem Attribut „gering“ klassifiziert.

Grundwasser ist ab ca. 119 m NN entsprechend ab ca. 10 m u. GOK zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich weder offene Fließ- noch Stillgewässer.

Die versiegelten Flächen im Plangebiet tragen dazu bei, dass das Niederschlagswasser nicht mehr in ausreichendem Maß versickern kann. Die unversiegelten Freiflächen des Plangebietes sind von Bedeutung für die Niederschlagswasserversickerung und den Wasserkreislauf.

## **10. Klima und Luft**

Das Klima in Obernburg am Main ist gemäßigt und warm. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur 10.2 °C. Über ein Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge zu 987 mm auf.

## **11. Bodenschutz**

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es um eine Nachverdichtung auf dem Grundstück zwischen Hubert-Nees-Straße und Jahnstraße. Durch die Planung wird insbesondere dem

Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge und zur Begrünung getroffen.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

## **12. Allgemeiner Klimaschutz**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die Festsetzung von Grünflächen, Festsetzungen zu Erhalt und Neupflanzung von Bäumen, Festsetzungen von Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünung von Flachdächern und der Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die der Nutzung von Erneuerbaren Energien entgegenstehen. Insbesondere eignen sich die Dachflächen für die Solarenergienutzung. Im Übrigen werden die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes beachtet.

## **13. Belange der Wasserwirtschaft**

### **13.1 Wasserversorgung / Löschwasser**

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

### **13.2 Abwasserbeseitigung**

#### Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt.

#### Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen wird auf den Grundstücken zurückgehalten bzw. versickert.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden in den textlichen Festsetzungen in Form von Teilversiegelungen (wasserdurchlässige Bauweise) getroffen.

## **14. Altlasten**

Es liegt eine geotechnische Erkundung (Diplom Ingenieur K. Rößling, Aschaffenburg, 27.04.2022) vor.

Das Ziel des Untersuchungsberichts ist die Ermittlung der potenziell im Plangebiet zu erwartenden Baugrund- und Gründungsverhältnisse.

Im Zuge der Geotechnischen Erkundung wurde in dem untersuchten Probenmaterial keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Es liegen somit keine Verunreinigungen vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 15. Artenschutzrechtliches Gutachten

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Diplom Biologe Dr. René Kristen, Biebertal, 21.12.2023) vor.

Das Ziel des Untersuchungsberichts ist die Ermittlung der potenziell im Plangebiet zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) und die Bewertung, ob durch den Eingriff eine Beeinträchtigung der erwähnten Arten nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Die Berichte kamen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

### 15.1 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Die Ortsbegehungen fanden am 14.04.2022, am 10.11.2022 und am 10.11.2023 zur Ermittlung des Vorkommens geschützter europäischer Brutvögel, Fledermäusen, Reptilien und besonderen Pflanzentypen statt.

Im Rahmen der Begehung vom 14.04.2022 wurden die betroffenen Strukturen auf das potenzielle Vorkommen und Eignung früherer Vorkommen artenschutzrechtlich besonders zu prüfender Vögel und Reptilien untersucht.

Im Rahmen der Begehungen vom 10.11.2022 und am 10.11.2023 wurden die vorhandenen Gebäudeteile auf das aktuelle Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen untersucht.

Alle im Gebiet potentiell vorkommenden Säugetierarten wurden artenschutzrechtlich näher betrachtet.

Von einer Beeinträchtigung relevanter Reptilienarten ist nicht auszugehen.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen kann ein Vorkommen von Amphibien, Libellen und Schmetterlingen ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Potentialabschätzung konnten im Untersuchungsraum 22 Arten als potentielle Reviervögel angenommen werden:

- Amsel (*Turdus merula*)
- Blaumeise (*Parus caeruleus*)
- Buchfink (*Fringilla coelebs*)
- Elster (*Pica pica*)
- Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*)
- Gartengrasmücke (*Sylvia borin*)
- Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*)
- Girlitz (*Serinus serinus*)

- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)
- Haussperling (*Passer domesticus*)
- Heckenbraunelle (*Prunella modularis*)
- Kleiber (*Sitta europaea*)
- Kohlmeise (*Parus major*)
- Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)
- Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*)
- Rabenkrähe (*Corvus corone*)
- Ringeltaube (*Columba palumbus*)
- Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*)
- Sommergoldhähnchen (*Regulus ignicapilla*)
- Stieglitz (*Carduelis carduelis*)
- Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)
- Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)

## 15.2 Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung des Untersuchungsgebietes verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Beeinträchtigung von Lebensraum durch Erschließungs- und Bauarbeiten,
- Rodung von Bäumen und Gehölzen,
- Abriss von Gebäuden,
- Potenzielle Verluste freilebender Tiere,
- Beeinträchtigung von Tieren durch optische und akustische Störungen,
- Quantitative und qualitative Lebensraumverluste,
- Lärm- und Abgasimmissionen, Erschütterungen,
- Flächenversiegelung,
- Beanspruchung verschiedener Lebensraumtypen,
- Quantitative und qualitative Lebensraumverluste.

## 15.3 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Art der Maßnahme	Artbezug
<p>Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden erfolgen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar</p> <p>Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15% zulässig sein.</p>	Vögel
<p>Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.</p>	Fledermäuse
<p><b>Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion (continuos ecological functionality-measures, CEF):</b></p> <p>Anbringung von mindestens drei geeigneten Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse an der Fassade der zu errichtende Gebäude. (Empfehlung: Hasselfeldt Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz mit Blende oder Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI oder vergleichbares).</p> <p>Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	Fledermäuse
<p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Durch das Wegfallen von Bäumen und Gehölze wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Der Stieglitz ist eine freibrütende Art, die hinsichtlich der Nistplatzwahl unspezifisch ist. Als Ausweichmöglichkeit kommen die Gehölze im direkten Umfeld in Frage. Die verbleibenden Gehölze im Plangebiet sowie die geplanten Neupflanzungen in Frage. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Generell jedoch werden flächengleiche Ersatzpflanzungen von Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) empfohlen.</p> <p>Eine Eingrünung des Planungsraums ist empfehlenswert.</p>	Flora
<p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Fauna sollten für die funktionale Außenbeleuchtung folgende Maßnahmen berücksichtigt werde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Direkte Beleuchtung von Gebäuden, Bäumen, Gehölzen ist zu vermeiden</li> <li>- Nur voll abgeschirmte Leuchten sind einzusetzen, die das Licht nach unten abstrahlen</li> <li>- Ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin sind zu verwenden</li> </ul>	Fauna

#### 15.4 Festsetzungen im Bebauungsplan

Die o.g. Maßnahmen und Empfehlungen wurden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.



## 16. Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist ein Neubau des Finanzamtes Obernburg mit Bearbeitungsstelle Nürnberg Nord geplant.

### Baukörper und Baustruktur

Das dreigeschossige quadratische Gebäude sitzt mittig auf dem Baufeld mit kleiner Grundfläche und stärkt so das Entwurfskonzept als Solitär im Grünen. Durch den Rücksprung zur Gebäudeflucht der nördlich gelegenen Stadthalle wird eine Zugangssituation geschaffen. Über den daraus entwickelten Vorplatz wird eine öffentliche Adresse in Form einer gedeckten Eingangssituation mit überdachten Fahrradstellplätzen gebildet. Die Baukörperausbildung erzeugt einen begrünten Innenhof zur Belichtung der Nutzungen und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Erdgeschoss für die Bediensteten. Die Fläche im Innenhof des Gebäudes besteht aus einer intensiv begrünten und mit Bäumen bepflanzten Struktur, die eine Orientierung der zum Hof organisierten Räume ins Grüne darstellt. Um die räumliche Qualität des begrünten Innenhofs auch im Freien erlebbar zu machen, wird eine vorgelagerte Freifläche umgesetzt. Die Nutzungsbereiche des Finanzamtes orientieren sich in Teilbereichen nach innen zu diesem zentral gelegenen begrünten Innenhof als auch nach außen.

Über den befestigten Vorplatz im östlichen Teil des Plangebietes wird das Gebäude erschlossen. Ein Nebeneingang für Bedienstete befindet sich auf der westlichen Seite.

Nach Norden sind Flächen für mögliche zukünftige Erweiterungen des Finanzamtes vorhanden.

### Verkehr

Funktionsentsprechend wird die KFZ-Zufahrt für Bedienstete im westlichen Bereich mit Bezug zum Nebeneingang der Bediensteten, die Besucherstellplätze mit räumlicher Nähe zum Haupteingang im Bereich der Hubert-Nees-Straße Ecke Jahnstraße angeordnet. Auf dem westlichen Teil des Plangebietes werden weitere Stellplätze für Angestellte mit E-Ladestationen zur Verfügung gestellt. Mit 65 Stellplätzen geht die Stellplatzanzahl über den Bedarf des Finanzamtes hinaus. Es soll eine Wechselnutzung mit abendlichen Veranstaltungen ermöglicht werden. Die Wegeverbindung von den Stellplätzen nach Norden als auch durch die bepflanzte Grünfläche bindet die Stellplätze gut an den öffentlichen Straßenraum und die Stadthalle Obernburg an und stärkt dadurch die gewünschte Wechselnutzung der Stellplätze durch das Finanzamt und die Bewohner der Stadt Obernburg.

An der Jahnstraße ist das Finanzamt an die bestehende nord-östlich gelegene Bushaltestelle an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Die derzeitige Planung sieht vor, die Fahrtrichtung als Einbahnregelung zu konzipieren. So wird die Jahnstraße als Ausfahrt und die Hubert-Nees-Straße als Einfahrt genutzt werden. Dadurch kann die gewünschte Anzahl von maximalen Stellplätzen realisiert werden.

### Freiflächen

Das Gebäude wird von Grünstruktur umgeben. Parallel zur Jahnstraße wird von Südosten in Richtung Norden ein befestigter Bereich mit locker gesetzten Baumbestand bis zum östlichen Teil des Gebäudes gelegenen Vorplatz erstellt. Der Bereich zwischen den Besucherstellplätzen und dem Gebäude wird als Grünanlage definiert, der Bestandsbaum an der Hubert-Nees-Straße kann erhalten werden.

Nach Norden zur Stadthalle wird eine großflächige Grünanlage mit Baumbepflanzung umgesetzt. Die Grünfläche lädt mit Sitzmöglichkeiten und der Ausbildung eines organisch geformten Platzes als Aufenthaltsfläche mit parkartigem Charakter zum Verweilen ein.



Abbildung 6: Konzeptplan Schwinde Architekten, 02.12.2023

## 17. Immissionsschutz

Zur Erfassung und Bewertung der Nutzung des Parkplatzes in Bezug auf das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde eine Voruntersuchung zum Schallimmissionsschutz durch Wölfel Ingenieuring GmbH + Co. KG, Höchberg (09.10.2023) durchgeführt.

Das Ziel der Untersuchung ist die Ermittlung der potenziell durch die Planung entstehenden Immissionen und die Einhaltung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Die Untersuchung kam zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

### Anforderungen zum Schallimmissionsschutz:

Die schalltechnische Beurteilung der Geräuschimmissionen des geplanten Finanzamtes erfolgt nach TA Lärm. Veranstaltungen in der Stadthalle könnten unter Umständen auch nach 18. BImSchV (Sport) und LAI-Freizeitlärmrichtlinie (Freizeit) betrachtet werden. Im zu erwartenden kritischen Beurteilungszeitraum lauteste Nachtstunde ergeben sich jedoch in allen 3 genannten Regelwerken dieselben Anforderungen an den mit dem Schutzgrad Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) einzustufende Wohngebäude:

Beurteilungszeitraum lauteste Nachtstunde	WA	40 dB(A)
	MI	45 dB(A)

Im Beurteilungszeitraum Tag von 16 Stunden kann zum Parkverkehr von der sicheren Einhaltung / Unterschreitung der Immissionsrichtwerte 55 bzw. 60 dB(A) ausgegangen werden.

Im Zuge dieser Voruntersuchung wird zur Nachtzeit aufgrund der Lage in überwiegend zum Wohnen genutzter Umgebung keine Vorbelastung durch weitere Anlagen angenommen.

Neben den Beurteilungspegeln sind sogenannte Spitzenpegelereignisse – beim Parkverkehr insbesondere durch das Zuschlagen von Fahrzeurtüren hervorgerufen – zu berücksichtigen. Dabei dürfen nachts die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden.

Bei der Beurteilung als seltene Ereignisse nach TA Lärm Nr. 7.2 – an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als an 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden – gilt unabhängig von der Gebietseinstufung nachts der Immissionsrichtwert 55 dB(A), der durch Spitzenpegel um nicht mehr als 10 dB überschritten werden darf.

### Geräuschemissionen

Zur Beurteilung des Parkverkehrs als Anlagenverkehr nach TA Lärm werden die Geräuschemissionen nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt aus dem Jahre 2007 angesetzt. Dabei wird zur lautesten Nachtstunde die Abfahrt von allen 45 Stellplätzen im westlichen Bereich für das sogenannte zusammengefasste Verfahren (Ausparken + Fahrweg bis zur öffentlichen Straße) und von maximal 20 Stellplätzen an der südlichen Grundstücksgrenze zur Hubert-Nees-Straße nach dem getrennten Verfahren (reines Ausparken in den öffentlichen Verkehrsraum) betrachtet. Die Beurteilungszuschläge für die Parkplatzart richten sich nach der jeweiligen Veranstaltung in der Stadthalle und werden zunächst als worst case bei Musikveranstaltungen mit Stimmungscharakter mit den höchsten Werten für Diskotheken gewählt. Im Vergleich dazu kämen Gaststättenparkplätze in Betracht, deren Emissionspegel um 1 dB niedriger liegt. Der Fahrweg auf dem Gelände wird auf Basis der Planunterlagen als Pflaster mit schmalen Fugen angenommen, Asphalt wäre demgegenüber 0,5 dB „leiser“.

Hinsichtlich Spitzenpegelereignissen nennt die Parkplatzlärmstudie in Tab. 37 Empfehlungen für Mindestabstände bei Nachtnutzung von 28 m zu Allgemeinen Wohngebieten und 15 m zu Mischgebieten. Diese Abstände liegen zu den westlichen Wohngebäuden Bergstraße (WA) grenzwertig und sind an der Hubert-Nees-Straße deutlich unterschritten. Der rechnerisch anzusetzende Emissionswert aus dem Zuschlagen von PKW-Türen beträgt nach dieser Studie  $L_{w,max} = 97.5 \text{ dB(A)}$  und für die beschleunigte Abfahrt an der Ausfahrt zur öffentlichen Straße  $L_{q,max} = 92.5 \text{ dB(A)}$ .

Lärminderungsmaßnahmen werden zunächst nicht untersucht. Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum Allgemeinen Wohngebiet Bergstraße könnte für Immissionsorte im Erdgeschoss zu deutlichen, im 1. Obergeschoss zu geringfügigen, Geräuschreduzierung beitragen.

### Ergebnisbewertung

Aus der **Tagnutzung** des Finanzamts (und auch der Stadthalle an Wochenenden) kann in der unmittelbaren Nachbarschaft von der Einhaltung des Immissionsrichtwerte von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ausgegangen werden. Auch die ermittelten Spitzenpegel liegen tagsüber deutlich unter den zulässigen Werten von 85 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten und 98 dB(A) in Mischgebieten.

Zur **Nachtzeit** muss bereits bei geringer Nutzung der Stellplätze die Überschreitung der Immissionsrichtwerte erwartet werden, sodass insbesondere bei Veranstaltungen in der Stadthalle die Beurteilung im Rahmen seltener Ereignisse herangezogen werden muss. Bei der dann zu beurteilenden lautesten Nachtstunde mit vollständiger Abfahrt von allen 45 + 6 + 14 Stellplätzen kann der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) rechnerisch noch eingehalten werden. Der zulässige Wert für Spitzenpegelereignisse, der bei seltenen Ereignissen mit 65 dB(A) an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft dem zulässigen Regelwert für Mischgebiete entspricht, kann bei Nutzung der 6 + 14 Stellplätze an der Hubert-Nees-Straße aufgrund des geringen Abstands mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht eingehalten werden. Dieser Umstand deckt sich auch mit der Unterschreitung der Empfehlung zum Mindestabstand nach Tabelle 37 der Parkplatzlärmstudie.

Durch die als worst case betrachtete Nachtnutzung der PKW-Stellplätze mit vollständiger Abfahrt innerhalb einer Stunde (Nutzungsende) für Veranstaltungen in der Stadthalle sind weitere mögliche Nutzungen (Feuerwehr, Kirchengemeinde etc.) sicher abgedeckt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass zur Nachtnutzung aller 45 Stellplätze auf der westlichen Freifläche des Finanzamtes durch Veranstaltungen in der Stadthalle Obernburg bei der Beurteilung im Zuge seltener Ereignisse die rechnerische Einhaltung des Richtwertes von 55 dB(A) nachts noch erwarten werden kann. Zur Einhaltung des regulären Richtwertes von 40 dB(A) am westlichen WA wären beispielsweise weniger als 5 Parkbewegungen innerhalb einer Nachtstunde zulässig. Anzumerken ist dabei noch, dass die Geräuschimmissionen des untersuchten Parkverkehrs ggf. mit weiteren Geräuschanteilen aus der Halle und aus Personenweggang etc. zu überlagern sind und damit unter Umständen auch Überschreitungen des Nachtrichtwertes seltener Ereignisse nicht ausgeschlossen werden können. Bei der Nutzung von Stellplätzen unmittelbar an der Hubert-Nees-Straße muss durch Spitzenpegelereignisse von der Überschreitung des zulässigen Werts ausgegangen werden.

#### Anforderungen an das Finanzamt

Zu den Geräuschimmissionen des Regelbetriebs des Finanzamtes innerhalb des Tagzeitraum 6:00 bis 20:00 mit 4-facher Vollbelegung aller 45 Stellplätze West und 8-facher Vollbelegung der 20 Stellplätze am Straßenrand Süd / Südost können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 6 dB unterschritten werden, sodass nach TA Lärm Nr. 3.2.1 die Ermittlung der Geräuschvorbelastung nicht erforderlich ist.

Zur Einhaltung dieser Anforderungen dürfen durch technische Aggregate immissionswirksame beurteilte Schalleistungspegel ( $L_{w,r}$ ) nicht überschritten werden – ggf. durch Einsatz entsprechender Lärminderungsmaßnahmen.

#### Festsetzungen im Bebauungsplan

Die vom Betrieb ausgehenden Geräusche, einschließlich des Parkverkehrs, dürfen die festgelegten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Zudem sind für technische Anlagen die im Gutachten beschrieben Schalleistungspegel nicht zu überschreiten. Diese müssen durch entsprechende Lärminderungsmaßnahmen, z.B. Abschirmungen, Schalldämpfer oder Entkoppelung, eingehalten werden.

## **18. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **18.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „Verwaltung“ festgesetzt und soll ausschließlich zur Unterbringung von Einrichtungen eines Finanzamtes sowie ergänzenden Nutzungen dienen.

#### **18.1.1 Nutzungsbeschränkungen**

#### **18.1.2 Technische Anlagen**

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wurde der Bedarf an Maßnahmen zum Schutz der Umgebung festgestellt. Aus diesem Grund dürfen für technische Aggregate, wie z.B. die Lüftungsanlage und die Wärmepumpe, die festgesetzten Schalleistungspegel ( $L_{w,r}$ ) nicht überschreiten.

### **18.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundfläche (GR) und der Geschossfläche (GF) hinreichend bestimmt.

Diese Festsetzungen ermöglichen das Verwaltungsgebäude entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und stellen sicher, dass sich das Bauvorhaben in die bauliche Umgebung einfügt.

Als Ausgleich für die bauliche Verdichtung auf dem Baugrundstück werden Maßnahmen zugunsten des lokalen Naturhaushaltes festgesetzt. Hierzu zählen die Festsetzungen zur

Dachbegrünung, Grundstücksbegrünung, Niederschlagswasserversickerung sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien.

### **18.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Es werden drei Vollgeschosse festgesetzt.

Da allein durch die Festsetzungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung des Gebäudes nicht abschließend geregelt ist, wird als weitere Festsetzung zum Maß der Nutzung eine Festsetzung zur Gebäudehöhe von  $GH_{max} = 142,00$  m ü. NN getroffen.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird 129,03 m ü. NN festgesetzt. Somit ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 12,97 m.

### **18.4 Technische Aufbauten**

Damit im Einzelfall auf technisch zwingende Bedingungen reagiert werden kann, sind im Bebauungsplan Höhenüberschreitungen für technische Aufbauten um bis zu 2,00 m zulässig. Damit die technischen Aufbauten nicht zu massiv auftreten dürfen diese Anlagen nur maximal 10 % der Dachfläche überdecken. Zur Förderung einer energetischen Planung dürfen Anlagen zur Solarenergiegewinnung die gesamte Dachfläche überdecken und die Gebäudehöhe um bis zu 0,80 m überschreiten.

### **18.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem vorliegenden Konzept für das Finanzamt wird ein Baufenster festgesetzt, dessen Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zu den Grundstücksgrenzen und Verkehrsflächen einhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche bildet die geplante städtebauliche Struktur ab, ist jedoch etwas größer als der geplante Bau. Dadurch besteht hinsichtlich der Lage des Gebäudes noch etwas Flexibilität.

Zur Steigerung der Energieeffizienz wird außerdem eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von An- und Vorbauten zugelassen.

Zur Sicherstellung einer städtebaulich erforderlichen Raumkante wird für das Gebäude parallel zur Jahnstraße eine Baulinie festgesetzt. Durch die Zulässigkeit einer geringfügigen Überschreitung der festgesetzten Baulinie wird beim Bau eine gewisse Flexibilität gegeben.

### **18.6 Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Stellplätze sind an den nördlichen, südlichen und westlichen Grundstücksseiten angeordnet, um so eine große Freifläche im Zentrum des Plangebietes zu ermöglichen.

Aus diesem Grund sind oberirdische Stellplätze ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind aus Gründen des Ortsbildes in diesen Flächen nicht zulässig.

Die Überdachung der westlichen Stellplatzanlage mit Photovoltaikanlagen ist aus klimatischen Gründen zulässig.

Da i.d.R. Wärmepumpen einen Teil der Hauptanlage darstellen, aber auch außerhalb des Gebäudes positioniert sein können, sind Wärmepumpen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **18.7 Private Verkehrsflächen**

Die zur Erschließung vorgesehene Straße im Norden des Plangebietes ist als private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese sichert die Zu- und Ausfahrt der Stellplätze des Plangebietes von der östlich gelegenen Jahnstraße.

**19. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

Mit den Festsetzungen von Zu- und Abluftöffnungen und Wärmepumpen wird das Ziel verfolgt, eine geringe Schallausbreitung und somit Entlastung der benachbarten Wohnbebauung zu gewährleisten. Siehe Kapitel 17.

**20. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Mit den Festsetzungen von Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf Gebäuden wird das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien zu beziehen und somit eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung zu garantieren.

Aus gestalterischen Gründen und um Blendwirkungen zu reduzieren sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückzusetzen.

**21. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**21.1 Oberflächenbefestigung**

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

**21.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die dezentrale Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

**21.3 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Siehe Kapitel 15.

**22. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**22.1 Grundstücksbegrünung**

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Begrünung der Grundstücke und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzung belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.



## **22.2 Private Grünfläche**

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche in Westen wird der Erhalt der bestehenden Grünfläche gesichert sowie ein Abstandsgrün zu der angrenzenden Verkehrsfläche und Nachbarsbebauung hergestellt.

## **22.3 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen**

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

## **23. Erhaltung von Bäumen**

Der Erhalt von Einzelbäumen dient der nach Naturschutzrecht gebotenen Eingriffsvermeidung und der Sicherung und dem Erhalt der Vielfalt im Plangebiet. Zudem dient die Festsetzung der Sicherung und dem Erhalt von Objekten mit bioklimatisch günstigen Effekten

## **24. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **24.1 Dachformen und -neigungen**

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig sind. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude. Mit dieser Festsetzung wird angestrebt, der Neubebauung ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben.

### **24.2 Standflächen für Abfallbehältnisse**

Durch die Festsetzung von Einhausung oder Begrünung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Dadurch tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

## **25. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung**

### **25.1 Verbal-argumentative Einordnung**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Obernburg einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung in Form der bestehenden Bebauung der Fläche kommt es durch das Vorhaben zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Vermeidung, Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,

- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen,
- Baumanpflanzungen, und Grundstücksbepflanzung,
- Artenschutzmaßnahmen.

## 25.2 Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

## 26. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

## 27. Gutachten und Stellungnahmen

- Auswertungsprotokoll Kampfmittelvorerkundung Obernburg am Main, Jahnstraße/Hubert-Nees-Straße, D. Hausmann, Diplom Geogr. m. Eckstein, M. Groll, Estenfeld, 10.01.2022
- Gutachten Geotechnische Erkundung für den Neubau Finanzamt Obernburg mit Bearbeitungsstelle Finanzamt Nürnberg Nord in 63785 Obernburg, Jahnstraße / Hubert-Nees-Str., Dipl. –Ing. K. Rößling, Aschaffenburg-Obernau, 27.04.2022
- Gutachterliche Stellungnahme 21-P-1138 / Neubau Finanzamt Obernburg mit Bearbeitungsstelle Finanzamt Nürnberg /-Nord in 63785 Obernburg, Jahnstra. / Hubert-Nees-Straße / Prognose für den Betrieb einer Erdwärmesondenanlage, Aschaffenburg, 31.08.2022
- Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (bayDSchG) Obernburg a. Main, Lkr. Miltenberg: EGV „FlstNr. 3553/7, 3553/29, 3553/32 Gmkg. Obernburg a. Main, Hubert-Nees-Straße, NB Finanzamt, Dr. I Weiler-Rahnfeld, 23.02.2023
- Stellungnahme Landratsamt Miltenberg Vollzug des BImSchG, Neubau Finanzamt Obernburg mit Bearbeitungsstelle Nürnberg Nord Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Corneliestraße 1, 63739 Aschaffenburg, Lukas Kunkel, 27.02.2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Neubau eines Dienstgebäude für das Finanzamt in Obernburg, Dipl. Biologe Dr. R Kristen, Biebertal, 21.12.2023
- Voruntersuchung Neubau Obernburg, Jahnstraße Voruntersuchung zum Schallimmissionsschutz, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg, 09.10.2023