

# STADT OBERNBURG A. MAIN

## LANDKREIS MILTENBERG

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN mit integriertem Landschaftsplan **Änderung 1**

SONDERGEBIETE IM BEREICH DES BEBAUUNGS- UND  
GRÜNORDNUNGSPLANES „MAINANLAGEN“

#### BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

Bauatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schöffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Fassung: 20.09.2021  
Stand: Vorentwurf

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**SEITE**

### **BEGRÜNDUNG**

<b>1. Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Änderungsplanung</b>	<b>3</b>
<b>2. Plangebiet der Änderung</b>	<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Planungsvorgaben und informelle Planungen</b>	<b>4</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)	
3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	
3.3 Überschwemmungsgebiet Main	
3.4 Schutzgebiete – Biotop	
3.5 Bauverbotszone St 2308 und B 469	
3.6 Fachgutachten	
3.7 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept – ISEK	
<b>4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>7</b>
4.1 Sondergebiet „Camping“	
4.2 Sonstiges Sondergebiet „Freizeit, Erholung, Festplatz“	
4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	
<b>5. Umweltbericht</b>	<b>8</b>
<b>6. Förmlicher Verfahrensablauf</b>	<b>9</b>

### **VERAHREN**

- I.** Der Stadtrat fasst in der Sitzung am 30.09.2021 den Beschluss zur  
1. Änderung des Flächennutzungsplanes.
- II.** Am 24.12.2021 erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungs-  
beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB.
- III.** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der  
Zeit vom 03.01.2022 bis 18.02.2022.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERLICHKEIT DER ÄNDERUNGSPLANUNG**

Die Stadt Obernburg liegt zwar reizvoll am Main, jedoch ist der direkte Zugang durch die vierspurige Bundesstraße 469 getrennt. Sie stellt eine Barriere zwischen Main und Altstadt dar. Eine unmittelbare Blickbeziehung wird durch die Größe der baulichen Verkehrsanlagen verhindert.

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.

Die Mainaue bietet Potenzial zur Schaffung eines attraktiven und stadtnahen Landschaftsbereiches mit Freizeitflächen, die für die Bewohner der Stadt und Touristen von Bedeutung sind.

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsbereich“ vor, die ergänzend auch den südlich der Parkanlage liegenden Festplatz beinhaltet. Zudem soll ein Sondergebiet „Camping-Wohnmobilstellplatz“ ausgewiesen werden.

Aufgrund der Angebotserweiterung im Park-, Erholungs- und Freizeitbereich soll auch die Attraktivität der Stadt selbst gesteigert werden, da so zusätzliche Rad- und Wohnmobiltouristen angesprochen werden.

Zu bewerten ist die Standortlage als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Eine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit ist bisher für die geplanten und teilweise bestehenden Nutzungen nicht gegeben.

Zur Umsetzung der Planungsziele mit der Aufwertung der Mainanlagen und Sicherung der bestehenden Strukturen und Nutzungen mit Freizeit- und Erholungsanlagen, Festplatz, Parkplatz und Wohnmobilstellplatz ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der nördliche Bereich des Plangebietes als Parkanlage und der südliche Bereich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan anzupassen.

Der Stadtrat der Stadt Obernburg hat in der Sitzung am 30.09.2021 nach § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mainanlagen“ nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

## **2. PLANGEBIET DER ÄNDERUNG**

Der rd. 7,68 ha große Geltungsbereich befindet sich östlich der Altstadt von Obernburg. Im Osten wird das Plangebiet vom Main, im Norden von der Kanuanlegestelle „Gelbe Welle“ und im Westen von der Bundesstraße 469 begrenzt. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an. Eine kleine Teilfläche liegt westlich der Bundesstraße im Anschluss an die Unterführung zur Kapellengasse.

Das Plangebiet wird über den Ziegelhüttenweg-Main-Radweg von Süden und Norden erschlossen. Im Westen ist das Gebiet über die Verlängerung der Kapellengasse und der Oberen Gasse durch zwei Unterführungen der B 469 erreichbar. Die Zufahrt zum Parkplatz und Wohnmobilstellplatz erfolgt von Süden über den hier asphaltierten Main-Radweg (Ziegelhüttenweg).

## **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND INFORMELLE PLANUNGEN**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1)**

In dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 09.01.2013, geändert am 01.03.2018, ist die Stadt Obernburg a. Main als Fünffach-Mittelzentrum mit dem Markt Elsenfeld, der Stadt Erlenbach a. Main, der Stadt Klingenberg a. Main und der Stadt Würth a. Main bestimmt.

Nach den Grundsätzen des Regionalplanes (RP 1) ist darauf hinzuwirken, den Erholungswert der Region mit seiner landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu erhalten und durch den weiteren Ausbau des touristischen Angebots auf Dauer zu sichern und zu verbessern (3.2.6-01). Entsprechend Grundsatz 3.2.6-05 ist es von besonderem Interesse, das „Bayern-Netz“ für Radler mit seiner Hauptachse in der Region, dem Main-Radweg zu sichern und den kleinräumigen Bedarf entsprechend weiter zu entwickeln. Zudem ist auf eine Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten entlang des Mains hinzuwirken (3.2.6-08, RP 1).

Die Hochwasserabflussflächen sollen insbesondere in den im Maintal gelegenen Siedlungsgebieten freigehalten werden (4.2.5-01, RP 1, Hochwasserschutz).

### **3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 26.11.2015, wirksam seit 27.05.2016, einschließlich der nachfolgenden Berichtigungen stellt den nördlich der Mainbrücke liegenden Planbereich als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ dar, gekennzeichnet ist die Kanuanlegestelle „Gelbe Welle“. Südlich der Mainbrücke sieht der Flächennutzungsplan Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ und den Uferbereich Main als Grünfläche vor. Die bestehende Freileitung, die Grenze des Überschwemmungsgebietes und das Biotop nach der Bayerischen Biotopkartierung des LFU (Nr. 6120-0120.02) wurden nachrichtlich übernommen.

Am Südrand des Plangebietes wird die Gestaltung des Ortseinganges als Maßnahme für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt vorgeschlagen.



Abb. 1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 3.3 Überschwemmungsgebiet Main

Die Sondergebiete liegen im Überschwemmungsbereich des Mains, amtlich festgesetzt mit Verordnung vom 11.07.1994.

Nach Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) § 78 Abs. 3 hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die Planung sieht daher nur temporäre und mobile Einrichtungen und Anlagen vor, insbesondere im Bereich der gastronomischen Nutzung „Biergarten“.

Erforderlich sind hierfür wasserrechtliche Anlagengenehmigungen. Die Einbauten sind nach § 78 Abs. 3 Nr. 3 WHG hochwasserangepasst zu errichten.

### 3.4 Schutzgebiet – Biotop

Das Gewässerbegleitgehölz entlang des Mainufers südlich der Mainbrücke stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Es wurde von der Biotopkartierung des LfU als „Mainufer mit Begleitgehölz S Obernburg“ (Nr. 6120-0120-002) erfasst.

### 3.5 Bauverbotszone an der Staatsstraße 2308 und Bundesstraße 469

Das Plangebiet reicht in die Anbauverbotszone an der Bundesstraße bzw. an der Staatsstraße (0 bis 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) und in die Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bzw. Art. 24 BayStrWG (bis zu 40 m). Abweichungen hiervon können zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird und dies den Entwicklungsmöglichkeiten nicht entgegensteht.

### 3.6 Fachgutachten

#### **Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mainanlagen“ wurde eine Potenzialabschätzung und exemplarische Baum-Untersuchung durchgeführt. Die naturschutzfachlichen Angaben zur **artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB)** erfolgen durch Dipl.-Biol. Marcus Stüben. Es wurde im Ergebnis festgestellt, dass im Geltungsbereich potenziell Fledermäuse und Vögel vorkommen. Geschützte, gefährdete und bedeutsame Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten.

#### **Immissionsschutz**

zur Bewertung der zu erwartenden Geräuschsituation wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mainanlagen“ Voruntersuchungen zu den maßgeblichen Nutzungen hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschsituationen vom Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG (Ergebnis vom 31.08.2021) durchgeführt.

### 3.7 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept – ISEK

In dem vom Stadtrat 2009 als Handlungsgrundlage für die künftige Stadtentwicklung beschlossenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) sind folgende Zielvorstellungen aufgeführt:

#### **Landschaftsräume erleben**

Die Sicherung und Entwicklung der Kulturlandschaft im Bereich der beiden Flussauen Main und Mömling trägt zur Aufwertung der innerstädtischen Wohnstandorte bei und ist für eine touristische Entwicklung der Stadt grundlegend. Diese Landschaftsbereiche sollen daher durch attraktive Wegeverbindungen erlebbar gemacht und mit den Siedlungsbereichen besser verknüpft werden.

#### **Tourismus ausbauen**

Die touristische Nutzung der historischen Altstadt ist neben dem Einzelhandel ein wichtiges Standbein für die lokale Wertschöpfung. Voraussetzung hierfür sind attraktive öffentliche Räume.

Der Erholungsbereich ist für Lebensqualität der einheimischen Bevölkerung sehr positiv. Die Steigerung der Attraktivität der Mainanlagen soll auch den Ausbau des Tourismus unterstützen.

## 4. INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### 4.1 Sondergebiet nach § 10 BauNVO Zweckbestimmung „Camping“

Eine Teilfläche des Parkplatzes südlich der Mainbrücke zwischen Main-Radweg und dem Mainufer wird derzeit als Stellplatz für Wohnmobile genutzt.

Zukünftig wird im südlichen Plangebiet, angrenzend an den Parkplatz am Main, eine neue Standfläche für 8 Wohnmobile ausgewiesen. Der wirksame Flächennutzungsplan zeigt hier die Darstellung „Grünflächen“. Der neue Standort „Wohnmobilstellplatz“ wird als **Sondergebiet** nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „**Camping**“ dargestellt. Das Angebot von Standflächen für Wohnmobile ist ein wichtiger Baustein für die Tourismusedwicklung der Stadt.

### 4.2 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO Zweckbestimmung „Freizeit, Erholung, Festplatz“

Das Plangebiet nördlich der Mainbrücke ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“, der südliche Bereich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt.

Um die bestehenden Strukturen und Nutzungen zu sichern sowie das Freizeit- und Erholungsangebot der Mainanlagen attraktiver gestalten zu können, ist es erforderlich die Nutzungsvielfalt zu vergrößern. Dies soll durch weitere Freizeiteinrichtungen (Fitnessparcours, Sitzplätze und Sitzstufen am Main), kulturelle Veranstaltungen (Kulturnbühne für Kleinkunst, Theater und Konzerte) und mobile Gastronomiebetriebe erreicht werden. Aus diesen Gründen werden die Fläche zwischen der Kanuanlegestelle „Gelbe Welle“ und der Mainbrücke sowie der bestehende Festplatz als **sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „**Freizeit, Erholung, Festplatz**“ dargestellt. Die zulässigen Nutzungen werden in dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Mainanlagen“ festgesetzt.

Durch die Aufnahme der inhaltlichen Definition des Sondergebietes nach dem Bebauungsplan wird die planerische Absicht der Stadt konkretisiert. Dort werden drei Teilbereiche mit folgenden Nutzungen zugelassen:

#### 1. Öffentliche Grünflächen

- Anlagen zur Gestaltung und Erschließung des Gebietes
- Spielplätze, Bolzplatz und Bouleplatz, Fitnessparcours und deren Einrichtungen
- Informationstafeln und Hinweisschilder
- kulturelle Veranstaltungen – Kulturnbühne für Kleinkunst, Theater und Konzerte, Kino
- Sitzstufen am Main, Sitzbänke, Liegen
- Temporäre Nutzungen wie Eisstand, Streetfood, etc.
- Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsflächen der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene Anlagen sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von max. 3,00 m nicht überschreiten.

#### 2. Gastronomie – Biergarten

- Mobiler Gastronomiebereich als Biergarten auf der bisher als Bolzplatz, Weg und Parkrasen genutzten Fläche.

#### 3. Festplatz

- Multifunktionaler Bereich für Festveranstaltungen, Märkte, sonstige Kultur- und freizeitorientierte Veranstaltungen.

Bedingt durch die Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich sind in dem Sondergebiet keine festen, sondern nur temporäre und mobile Anlagen und Einrichtungen zulässig.

#### **4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr befinden sich südlich des Festplatzes und westlich der Bundesstraße 469 im Bereich der St.-Anna-Kapelle. Die Flächen werden bestandsorientiert als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt.

### **5. UMWELTBERICHT**

Für den Flächennutzungsplan Änderung 1 und den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Mainanlagen“ wurde ein gemeinsamer Umweltbericht von dem Landschaftsarchitekturbüro Trölenberg + Vogt (Anlage der Begründung zum Bebauungsplan) erstellt, da sich die Zielrichtungen der beiden Planungsebenen nicht unterscheiden.

## 6. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
<b>I. Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Stadtrates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes.	30.09.2021
<b>II. Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses</b> nach § 2 Abs. 1 BauGB	24.12.2021
<b>III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> nach § 3 Abs. 1 BauGB	03.01.2022 bis 18.02.2022

Ausgearbeitet:

Bauatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

.....

Aschaffenburg, 20.09.2021

Anerkannt:

.....

Obernburg a. Main,