

# STADT OBERNBURG A. MAIN

## LANDKREIS MILTENBERG

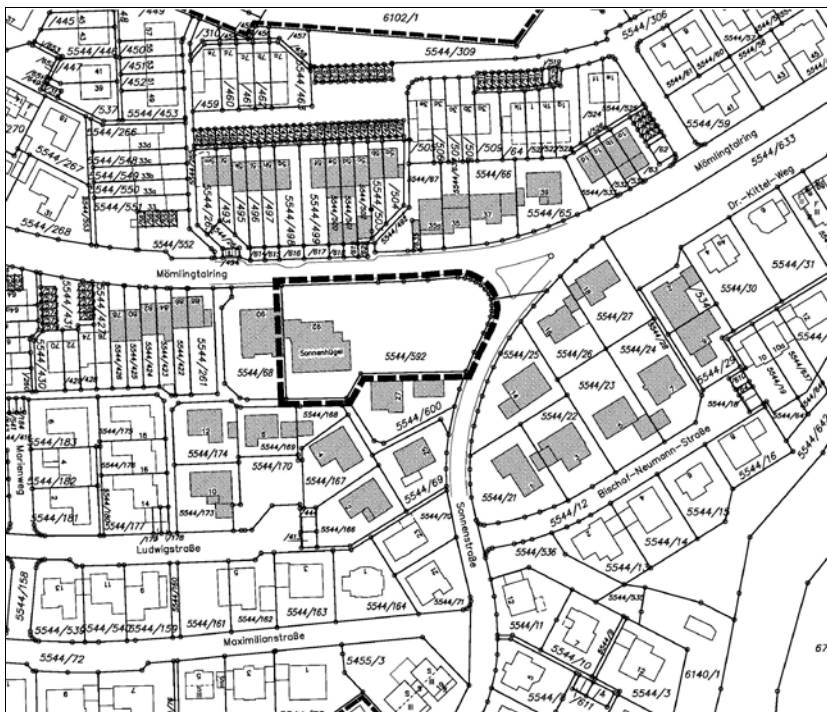
### BEBAUUNGSPLAN

# RÜDHÖLLE 7. ÄNDERUNG

## KINDERTAGESSTÄTTE SONNENHÜGEL

Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch  
Bebauungsplan der Innenentwicklung

### BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

**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)

Fassung: 30.03.2023  
Stand: Satzungsbeschluss 30.03.2023

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1. Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB</b>	<b>5</b>
<b>3. Plangebiet</b>	<b>6</b>
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
3.2 Bestandssituation	
<b>4. Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>7</b>
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan (RP1)	
4.2 Flächennutzungsplan	
4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	
<b>5. Planungskonzept – Variante 5</b>	<b>11</b>
<b>6. Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>12</b>
6.1 Flächen für den Gemeinbedarf	
6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	
6.3 Nutzung der solaren Strahlungsenergie	
<b>7. Natur und Umwelt</b>	<b>13</b>
7.1 Umweltbelange	
7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
7.3 Pflanzgebot	
<b>8. Hinweise</b>	<b>16</b>
<b>9. Förmlicher Verfahrensablauf</b>	<b>17</b>

## **VERFAHREN**

- I.** Der Stadtrat fasst in der Sitzung am 28.04.2022 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Rüdhölle“ nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.
- II.** Der Stadtrat billigt in seiner Sitzung am 24.11.2022 den Entwurf i.d.F. vom 17.11.2022.
- III.** Die Öffentlichkeit kann sich gemäß § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und in der Zeit vom 09.12.2022 bis 10.01.2023 äußern.
- IV.** Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2023 bis einschließlich 15.03.2023 (verlängert bis 24.03.2023).
- V.** Prüfung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rüdhölle“, 7. Änderung in der Sitzung des Stadtrates am 30.03.2023.

## **Anhänge**

- 1** Beschlussbuchauszug über die Sitzung des Stadtrates am 28.04.2022
- 2** Freiflächenplan – Genehmigungsplanung  
Büro Johann und Eck, Architekten-Ingenieure GbR, Bürgstadt; 24.11.2022
- 3** Lageplan – Ersatzfläche für den öffentlichen Spielplatz

## **BEGRÜNDUNG**

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

Auf dem Grundstück Mömlingtalring 92, Gemarkung Obernburg, Flurnummer 5544/592, befindet sich die Kindertagesstätte „Sonnenhügel“. Derzeit sind im Erd- und Untergeschoss des Kindergartengebäudes drei Kindergartengruppen und im Erdgeschoss des direkt angrenzenden „Dawonia-Gebäudes“ Mömlingtalring 90, Flurnummer 5544/68 zwei Krippengruppen untergebracht.

Das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1990 weist zwischenzeitlich erhebliche nutzungs-technische, konstruktive und energetische Mängel auf, so dass eine Generalsanierung erforderlich ist.

Die notwendige Barrierefreiheit für beide Einrichtungen sowie ausreichend große Außenspielflächen für die Krippenkinder sind nicht gegeben.

Aufgrund dieser Bestandssituation hat der Kindergarten „Sonnenhügel“ nur eine befristete Betriebserlaubnis bis zum 31.12.2021.

Von dem Büro Johann und Eck, Bürgstadt, wurden zwei Machbarkeitsstudien zur Sanierung und Erweiterung bzw. zum Neubau der Kindertageseinrichtung „Sonnenhügel“ ausgearbeitet.

Die erste Prüfung umfasste folgende Varianten:

1. Erweiterung des Bestandes mit Nutzung des Erdgeschosses im angrenzenden Wohngebäude und Generalsanierung des Bestandsgebäudes.  
Hier wurden verschiedene Lösungsansätze untersucht.
2. Umfangreichere Erweiterung des Bestandes ohne Nutzung des Erdgeschosses im angrenzenden Wohngebäude und Generalsanierung des Bestandsgebäudes.  
Möglicher Rückbau des Dawonia-Geschosses zu Wohnungen und Verkauf.
3. Abbruch des Bestandes und Neubau auf dem gleichen Grundstück.  
Möglicher Rückbau des Dawonia-Geschosses zu Wohnungen und Verkauf.
4. Neubau in der Nähe der Schule und Verkauf des bestehenden Kindergartengrundstücks mit dem Kindergarten, der zu Wohnungen umgebaut werden könnte.  
Möglicher Rückbau des Dawonia-Geschosses zu Wohnungen und Verkauf.

Im Zuge der Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes ist ein Umzug in einen Containerkindergarten oder eine vergleichbare bauliche Einrichtung notwendig.

Nach Vorstellung der Varianten in der Sitzung des Stadtrates am 25.06.2020 wurde der Beschluss gefasst, die Variante 2 und eine weitere Alternative mit einem Neubau im Bereich der bestehenden Außenspielfläche und des öffentlichen Spielplatzes (Variante 5) zu untersuchen.

Folgende Lösungsmöglichkeiten wurden in der zweiten Machbarkeitsstudie gegenübergestellt:

#### **Variante 2**

Erweiterung des Bestandes ohne Nutzung des Erdgeschosses im angrenzenden Wohngebäude und Generalsanierung des Bestandsgebäudes.

Der Kindergarten muss während der Bauzeit in einen Containerkindergarten umziehen.  
Möglicher Rückbau des Dawonia-Geschosses zu Wohnungen und Verkauf der Flächen.

### **Variante 5**

Neubau auf dem gleichen Grundstück mit Einbeziehung des öffentlichen Spielplatzes und anschließend Abbruch des bestehenden Kindergartens.

Der bestehende Kindergarten wird während der Bauzeit komplett genutzt – die Nutzung der Freifläche ist eingeschränkt.

Möglicher Rückbau des Dawonia-Geschosses zu Wohnungen und Verkauf.

Die Prüfung und Abwägung ergab als Lösung einen Neubau im Anschluss an den Bestandsbau (Variante 5). Das Bestandsgebäude soll nach Fertigstellung des Neubaus abgebrochen und die freiwerdende Fläche als Außenspielfläche zwischen dem bestehenden „Dawonia-Gebäude“ und der neu erstellten Kindertagesstätte angelegt werden.

Das von der Planung betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rüdhölle“ aus dem Jahr 1975. Der Bebauungsplan wurde 1980 neu aufgestellt. Es schlossen sich 6 Änderungsverfahren an, zuletzt geändert 2006. Der Bebauungsplan setzt aktuell das Grundstück im westlichen Teil - Bereich des bestehenden Kindergartens – als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit Gemeinbedarfsflächen und im östlichen Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der vorgenannten Planung zu schaffen, bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes „Rüdhölle“. Der Geltungsbereich der Änderung soll das Flurstück mit der Nr. 5544/592 (Mömlingtalring 92) mit einer Gesamtfläche von 2.870 m<sup>2</sup> umfassen.

Die Änderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Planziel der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt das westliche Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) und das östliche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Stadtrat der Stadt Oberburg hat in der Sitzung am 28.04.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Rüdhölle“ im Bereich des Grundstückes Flurnummer 5544/592 zu ändern sowie den seit 27.05.2016 wirksamen Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rüdhölle, 7. – Änderung“ anzupassen.

## **2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Änderung des Bebauungsplanes soll den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung einer Kindertagesstätte nach dem aktuellen Raumprogramm der Regierung von Unterfranken schaffen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der infolge von Entwicklungen geändert werden soll.

Bei dem angestrebten Vorhaben handelt es sich um eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 2.870 m<sup>2</sup>, unterschreitet somit deutlich auch die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche (Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren.

Vor dem Hintergrund der Ausweisung des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der vorliegenden Flächengröße liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vor.

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) – erkannt.

In Luftlinienentfernung von ca. 2 km befinden sich zwei Störfallbetriebe der unteren Klasse, das Kraftwerk Obernburg und die Cordenka.

Zur Vermeidung bzw. Begrenzung ist die Möglichkeit zur Abschaltung der Raumlüftung zu prüfen. Vor Inbetriebnahme ist die Feuerwehr Obernburg zu informieren.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, da die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

### 3. PLANGEBIET

#### 3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Straße „Mömlingtalring“/Ecke Sonnenstraße im östlichen Teil des Wohnbaugebietes „Rüdhölle“.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 5544/592 und hat eine Größe von 2.870 m<sup>2</sup>.

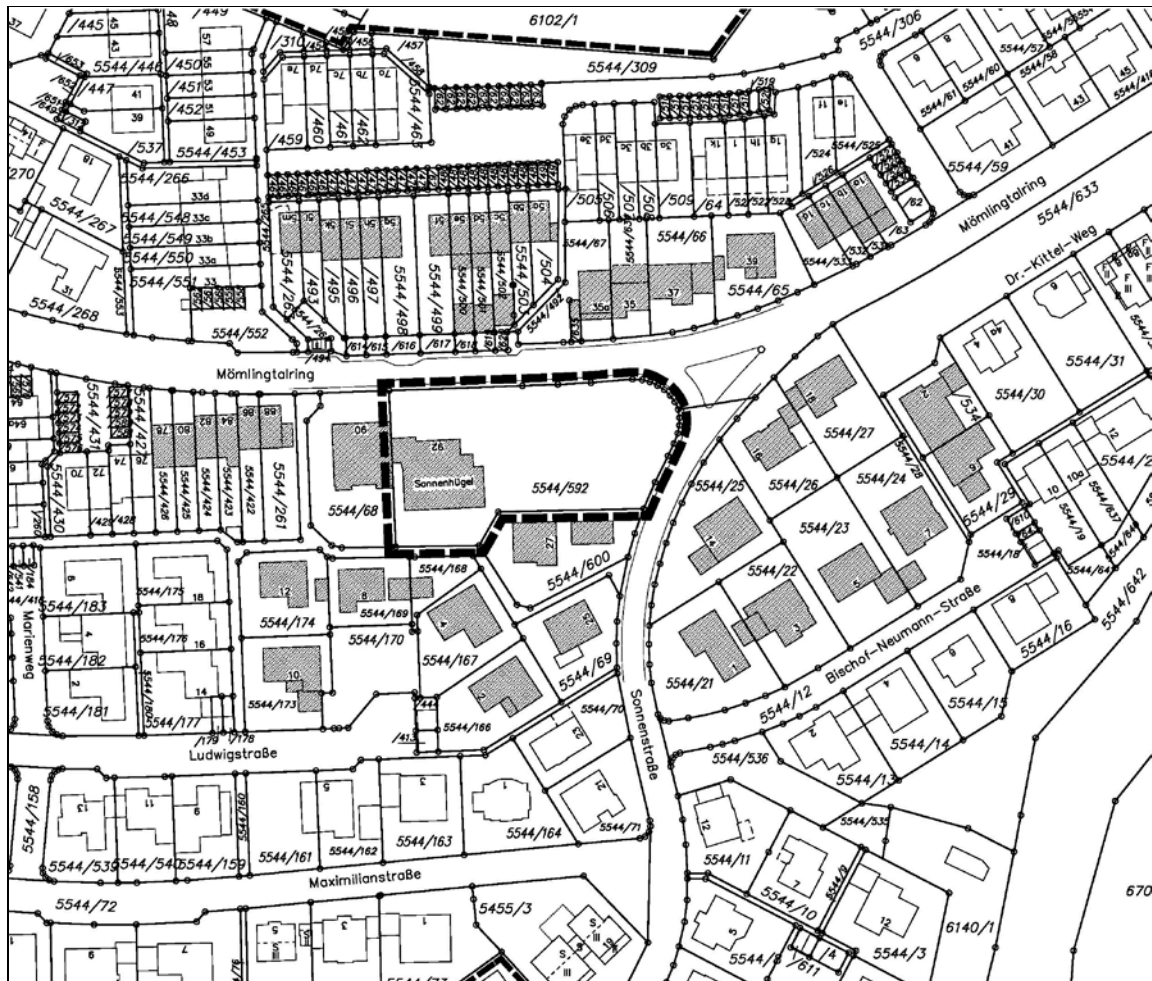


Abb. 1

Geltungsbereich des Plangebietes (ohne Maßstab)

### 3.2 Bestandssituation

#### Nutzung

Das Bestandsgebäude an der westlichen Grundstücksgrenze beheimatet derzeit den Kindergarten im Erd- und Untergeschoss. Daran schließen sich ostwärts die Außenspielflächen und ein öffentlicher Spielplatz an.

Die Kinderkrippe befindet sich direkt westwärts im Anschluss an den Kindergarten im Erdgeschoss des viergeschossigen „Dawonia-Gebäudes“ (Mömlingtalring 90).

Laubbäume bilden den grünen Rahmen des Außenbereiches der Kindertagesstätte. Der öffentliche Spielplatz besteht aus einer Wiesenfläche mit Spielgeräten.

#### Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt direkt vom Mömlingtalring.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr – ÖPNV – befindet sich unmittelbar am Grundstück der Kindertagesstätte.

#### Ver- und Entsorgung

Alle relevanten Medien wie Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation liegen vor. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind die erforderlichen Anschlüsse herzustellen. Durch das geplante Vorhaben ist kein substanzieller Mehrbedarf an Trinkwasser zu erwarten. Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt wie bisher im Mischsystem. Für die Regenwasserspeicherung und –nutzung ist der Einbau einer Zisterne vorgesehen. Nach dem Bodengutachten (Geotechnische Erkundung für den Neubau der KiTa „Sonnenhügel“; GGC mbH, Aschaffenburg; 08.08.2022) weist der Untergrund keine ausreichende Durchlässigkeit auf. Daher ist das anfallende Niederschlagswasser geordnet abzuleiten.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)

In dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP vom 22.08.2013, zuletzt geändert am 03.12.2019 und am 01.01.2020 in Kraft getreten) ist die Stadt Obernburg a. Main als gemeinsames Mittelzentrum mit dem Markt Elsenfeld, der Stadt Erlenbach a. Main, der Stadt Klingenberg a. Main und der Stadt Würth a. Main festgelegt.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgendes Ziel (Z) mit Begründung (B):

#### 8.3 Bildung

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtung der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(B) *Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen tragen in besonderer Weise zur Chancengleichheit für die Menschen bei. Diese Einrichtungen und Angebote sind deshalb für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen von erheblicher Bedeutung und flächendeckend in zumutbarer Erreichbarkeit vorzuhalten. Insbesondere die demographische Entwicklung wird zu einer veränderten Nachfrage nach diesen Einrichtungen und Angeboten führen.*

*Dieser ist durch ein bedarfsgerechtes Vorhalten barrierefreier Einrichtungen in allen Teilräumen Rechnung zu tragen.*

Der Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) – Stand 25.08.2020 – bestätigt die Aussagen und Festlegungen im Landesentwicklungsprogramm mit den Grundsätzen (G) 01 und 02 zu Leitbild 1.4 „Daseinsvorsorge und demografischer Wandel“:

- G 01 Die Erreichbarkeit und Tragfähigkeit von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sollen durch eine auch überörtlich abgestimmte Planung von Siedlungsflächen, Verkehrs- und Daseinsvorsorgeinfrastrukturen und eine Stärkung der Versorgungsfunktion der Grundzentren verbessert werden, um gleichwertige Lebensverhältnisse in der Region zu gewährleisten.
- G 02 In den ländlichen Teilräumen des Spessarts und Bayerischen Odenwalds kommt der Sicherung von bedarfsgerechten und gut erreichbaren Grund- und Mittelschulen, Hausärzten, Apotheken, Angeboten zur Kinderbetreuung und zur Pflege sowie einer möglichst fußläufig erreichbaren Nahversorgung besondere Bedeutung zu.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 26.11.2015, wirksam seit 27.05.2016, einschließlich der nachfolgenden Berichtigungen stellt das westliche Plangebiet als *allgemeines Wohngebiet (WA)* mit Bezeichnung des Kindergartens (Kiga) und das östliche als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar.

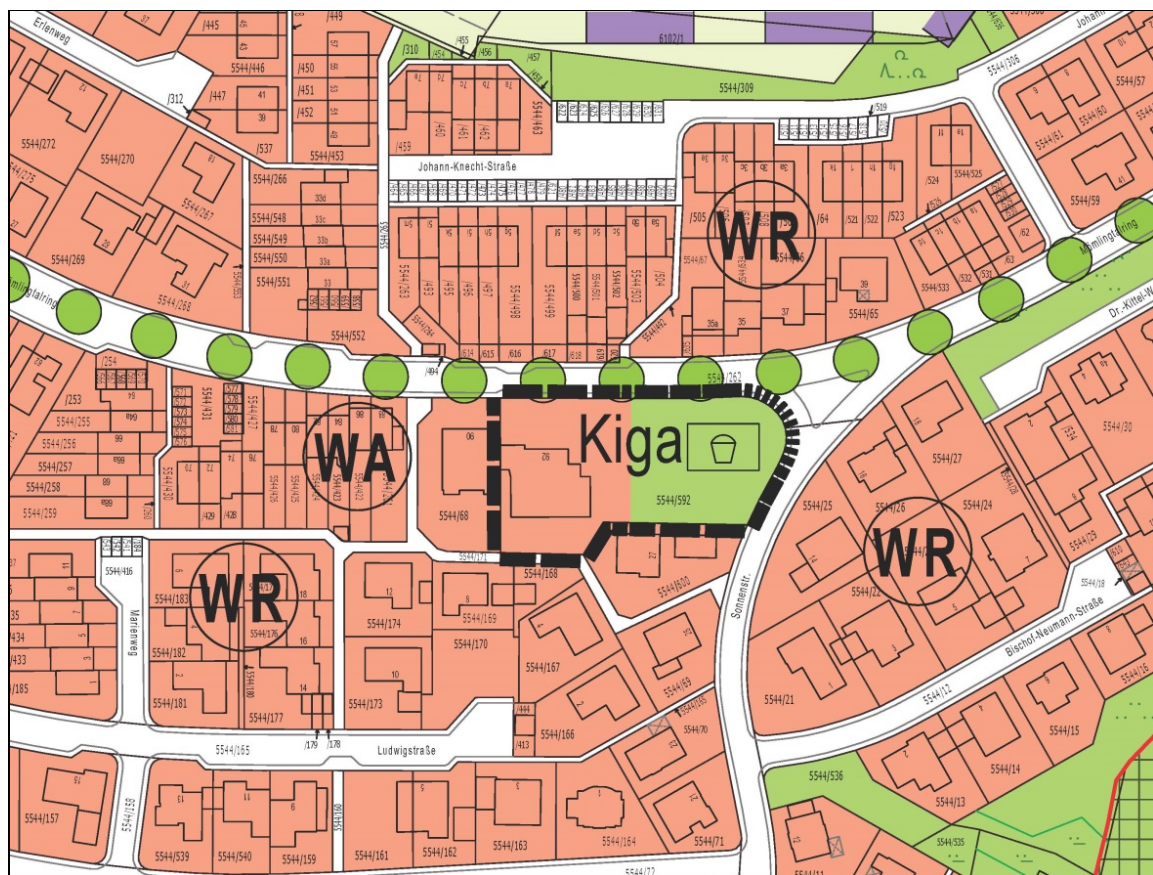


Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung im Flächennutzungsplan der geplanten Festsetzung einer „Gemeinbedarfsfläche“ somit zunächst entgegen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Entsprechend des Umgriffs der geplanten Gemeinbedarfsfläche wird das gegenständliche Plangebiet als *Gemeinbedarfsfläche* nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB dargestellt.

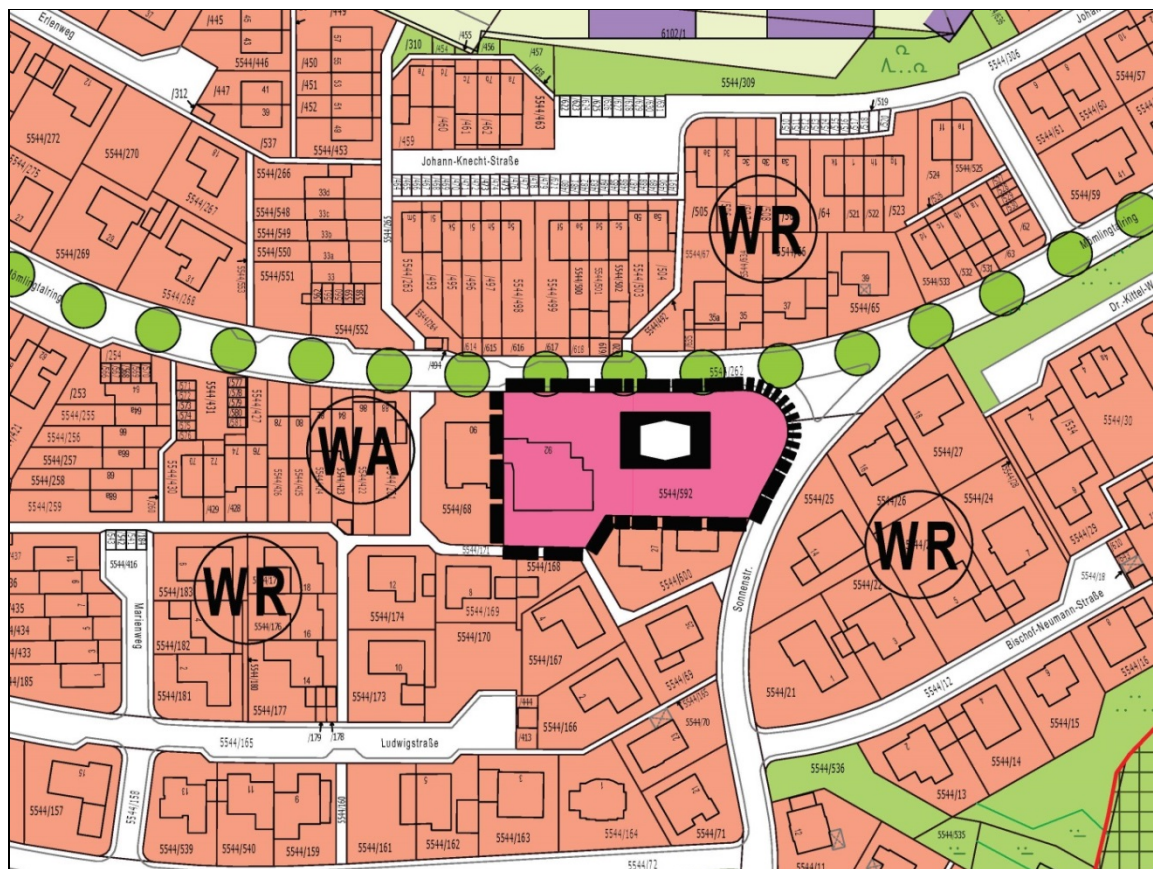


Abb. 3 Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

### 4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die Kindertagesstätte liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rüdhölle“ aus dem Jahre 1975. Der Bebauungsplan wurde 1980 neu aufgestellt (rechtskräftig seit 1. Juli 1980); letztmals geändert 2006 (6. Änderung, rechtskräftig seit 13. April 2006).

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt das Grundstück im westlichen Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit Gemeinbedarfsflächen fest und definiert durch Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl wurde auf max. 0,4 und die Geschossflächenzahl auf max. 1,2 terminiert. Zulässig sind zwei bis drei Geschosse.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

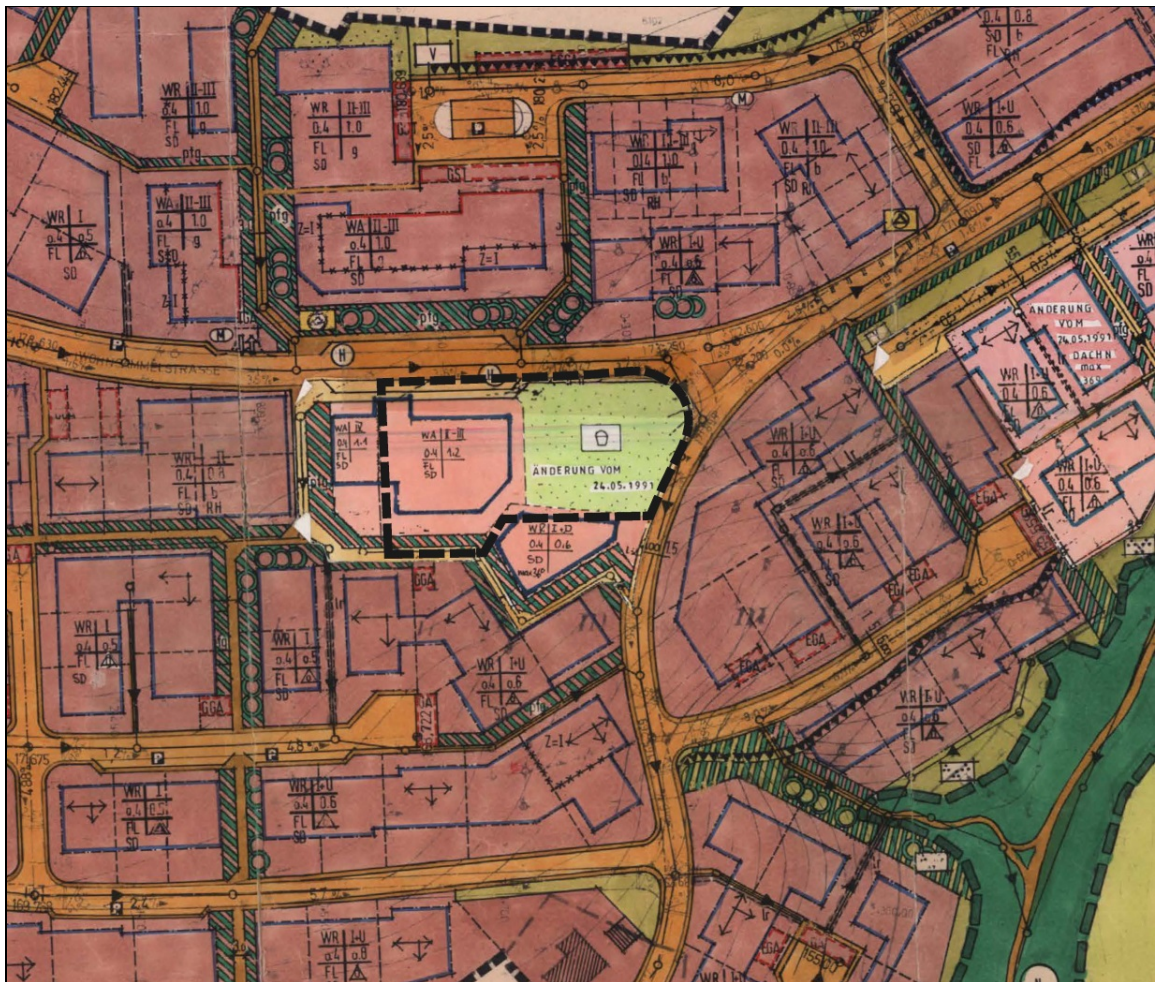


Abb. 4 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (ohne Maßstab) und Darstellung des Geltungsbereiches der Änderung

Die bisher geltenden Festsetzungen treten mit der nach § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rüdhölle, 7. Änderung“ außer Kraft.

## 5. PLANUNGSKONZEPT – Variante 5

### **Neubau auf dem Grundstück der bestehenden Kindertagesstätte einschließlich des Spielplatzes mit Abbruch des Bestandsgebäudes**

Grundlage ist die Planung des Architektur- und Ingenieurbüros Johann und Eck aus Bürgstadt.

Der Entwurf sieht einen langgestreckten Baukörper mit Erd- und Untergeschoss vor. Die Dachlandschaft besteht aus einer Flachdachzone mit Begrünung entlang der Straße. Daran schließt sich rückwärtig ein Pultdach an, das sich in die Neigung des Hanges einfügt.

Die gewählte Variante 5 enthält folgende Kernpunkte:

- Der bestehende Kindergarten kann während der Bauzeit genutzt werden. Der Außenspielbereich ist für die Kindergartenkinder jedoch nur eingeschränkt in der Untergeschossebene nutzbar.
- Das neue KiTa-Gebäude wird mit einem kleinen Abstand zum Bestandsgebäude errichtet und erstreckt sich auch auf das Grundstück des öffentlichen Spielplatzes, für den somit eine neue Fläche gefunden werden muss.
- Das Gebäude wird mittig vom Mömlingtalring aus erschlossen. Durch das Treppenhaus mit Aufzug im Eingangsbereich wird das Untergeschoss auf kurzen Weg erschlossen.
- Im Erdgeschoss befinden sich die beiden Krippenbereiche mit einer Außenspielfläche Richtung Dawoniagebäude – die Krippenkinder müssen keine Treppen gehen.
- Richtung Osten befindet sich im Erdgeschoss der Integrationsraum, das Büro der KiTa-Leitung, der Personalraum, ein Mehrzweckraum und in dessen Verlängerung der Speiseraum mit Küche. Diese Räume können durch eine mobile Trennwand zu einem großen Raum werden.
- Im Untergeschoss sind alle vier Kindergartengruppen mit einem großen Freibereich Richtung Süden angeordnet.
- Es besteht auch die Möglichkeit eines separaten Eingangs für das Untergeschoss.

Eine Ersatzfläche für den öffentlichen Spielplatz ist im Bereich der Freiflächen an der Johannes-Obernburger-Grund- und Mittelschule, Oberer Neuer Weg 41, vorgesehen (Lageplan, siehe Anhang 3).

## **6. INHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Entsprechend dem Ziel, eine Kindertagesstätte zu errichten, erfolgt für das Änderungsgebiet – Grundstück Fl.Nr. 5544/592 die Festsetzung „**Flächen für den Gemeinbedarf**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche umfasst die Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung von Kindern, die neu zu gestaltenden Außenspielflächen sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

Negative Auswirkungen für die vorhandene benachbarte Wohnbebauung können für die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgeschlossen werden, da sie als Einrichtung für soziale Zwecke hier bereits besteht und in einem allgemeinen Wohngebiet regelzulässig ist.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Bei Gemeinbedarfsflächen bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Um den Belangen des Einfügens Rechnung zu tragen, wird die Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO) auf maximal 8,50 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt – Hinterkante des Gehweges „Mömlingtalring“ im Bereich des geplanten Einganges – mit einer Höhenlage von 174,20 m ü.NN. Die getroffene Höhenfestsetzung spiegelt die Vorgaben des Architektenentwurfes wieder und berücksichtigt die Möglichkeit, das Gebäude in Teilbereichen um ein Geschoss aufzustocken.

Verzichtet wird auf eine Verortung des Baukörpers, um sich die Option für künftige Entwicklungsmöglichkeiten offen zu lassen.

### **6.3 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sollen künftig in die Bauleitplanung integriert werden, z.B. Dachbegrünung, Nutzung regenerativer Energien. Es wird festgesetzt, dass eine Photovoltaikanlage zu installieren ist.

Die Solarfestsetzung entspricht den gesetzlichen Zielen zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021). Die Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

## 7. NATUR UND UMWELT

### 7.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Rüdhölle, 7. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird daher für die Änderung nicht angewendet, da die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten.

Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht somit im beschleunigten Verfahren für die die Änderungsplanung nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

#### **Fläche**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Grünflächen einer baulichen Nutzung zugeführt.

Nach Abwägung von sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten ist festzustellen, dass jedoch keine besseren Standortalternativen zur Deckung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen zu erkennen sind.

#### **Boden und Wasser**

Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Stoffeinträge sind dem heutigen Stand der Technik nach zu vermeiden.

Mit der Umsetzung der Planung ist eine Beeinträchtigung der folgenden Bodenfunktionen verbunden:

- Wasserhaushaltsfunktion – Grundwasserneubildung, Abflussregulierung
- Speicherfunktion
- Filter- und Pufferfunktion für anorganische und organische Stoffe
- Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere

Im Sinne des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB und Bundes-Bodenschutzgesetz) ist auf eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme und damit auch der Bodenbeanspruchung zu achten.

Um einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung entgegenzuwirken, sollten befestigte Flächen möglichst wasserdurchlässig ausgeführt werden.

#### **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Von der Planung sind die Außenspielflächen der bestehenden Kindertagesstätte mit Baumbestand und eine öffentliche Spielplatzfläche – Wiesenfläche – betroffen.

Durch den Verlust der Gehölzstrukturen gehen potenzielle Bruthabitate von Vogelarten verloren.

Zur Vereinbarkeit der Baumaßnahme mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird festgesetzt, dass Gehölzrückschnitte oder -fällungen grundsätzlich nur in den Wintermonaten – im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar – und nach Überprüfung durch eine fachkundige Person zulässig sind.

### **Klima und Lufthygiene**

Der Geltungsbereich liegt in bereits bebauten und versiegelten Flächen. Durch die Erweiterung der Bebauung ist keine Veränderung der bestehenden Luft- und Klimaverhältnisse zu erwarten.

### **Landschaftsbild**

Der Planungsbereich liegt inmitten einer bestehenden Bebauung. Aufgrund dessen ist eine Auswirkung auf das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung nicht gegeben.

### **Mensch**

Aufgrund der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche sind keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung zu erwarten.

Es ist zeitweise mit einer geringen Zunahme der Verkehrsbelastung zu rechnen.

### **Kultur- und Sachgüter**

Boden-, Bau- und Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### **Natura 2000-Schutzgebiete**

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) sind in dem Plangebiet nicht vorhanden.

### **Sonstige abzusehende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch schwere Unfälle oder Katastrophen**

Durch Baumaßnahmen und den Betrieb der Kindertagesstätte sind keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten.

In Luftlinienentfernung von ca. 2km befinden sich zwei Störfallbetriebe der unteren Klasse, das Kraftwerk Obernburg und die Cordenka. Zur Vermeidung bzw. Begrenzung ist die Möglichkeit zur Abschaltung der Raumlüftung zu prüfen. Vor Inbetriebnahme ist die Feuerwehr Obernburg zu informieren.

**Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei Durchführung der Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.**

## **7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO)

### **7.2.1 Artenschutz**

Verbotstatbestände aus dem Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden berücksichtigt durch folgende Maßnahmen:

Gemäß § 39 Abs. 5 S.1 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzrückschnitte oder -fällungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Nistzeit, also nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich. Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen aus dem Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu verhindern, sind alle Gehölze vor ihrem Rückschnitt oder ihrer Fällung durch eine fachkundige Person auf Vorkommen von besonders geschützten Tierarten wie Vögel oder Fledermäuse oder ihre ganzjährig geschützten Lebensstätten wie Baumhöhlen oder Spaltenquartiere hin zu überprüfen.

Sollte ein Vorkommen von besonders geschützten Tierarten oder ihrer Lebensstätten nicht ausgeschlossen werden können, ist das weitere Vorgehen mit dem Fachgutachter und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miltenberg abzustimmen.

## **7.2.2 Regenwasserbewirtschaftung**

### **Boden- und Grundwasserschutz**

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei der Gestaltung und Ausführung von zu befestigenden Flächen wie Wege und Stellplätze sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, beispielsweise Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder lediglich befestigte Fahrspuren. Die Versickerung von Niederschlagswasser kann als Beitrag zur Grundwasserneubildung dienen und trägt zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei einem Starkregen bei.

### **Dachbegrünung**

Dachbegrünungen bilden einen kleinen, aber durchaus wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen sind. Nebenanlagen und Vordächer sind von hiervon ausgenommen.

Die ökologischen Vorteile sind:

- Speicherung von Regenwasser, Reduzierung von Niederschlagsabflüssen und somit zeitverzögerter Ableitung in den Kanal
- Verbesserung des Kleinklimas (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf. Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Förderung der Verdunstung)
- Witterungsschutz der Dachhülle
- Wärmedämmung im Sommer und Winter
- Schaffung von Ersatzlebensräumen für Pflanzen und Tiere

### **Zisternen**

Neben der Versickerung sind Anlagen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser ein wichtiger Baustein der Regenwasserbewirtschaftung. Für die Regenwassernutzung als Brauchwasser oder für die Grünbewässerung ist eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 10 m<sup>3</sup> einzubauen. Der Überlauf der Zisterne kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

## **7.2.3 Freiflächengestaltungsplan**

Die Einbindung eines jeden Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist ebenso wichtig wie das Ziel, eine Umgebung mit hohem Aufenthaltswert zu schaffen. Freiflächen tragen zur Verbesserung des (Klein)Klimas und der Luft bei, sichern einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und stellen einen wirksamen Filter zum Schutz des Bodens dar. Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes soll diese Ziele gewährleisten.

In dem Freiflächengestaltungsplan ist u.a. darzustellen:

Vegetationsbestand, Ersatz-/Neupflanzungen, Aufteilung der Wiesen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, Spielflächen, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Stellplätze, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze etc.

Die Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen.

## **7.3 Pflanzgebot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei Realisierung des Bauvorhabens wird das Grundstück vollständig umgestaltet. Erforderlich sind Baumfällungen und Gehölzrodungen im Bereich der bestehenden Frei- und Spielflächen. Durch die Rodung des bestehenden Baumbestandes entsteht ein ökologischer Wertverlust. Zur Kompensation sind daher mindestens so viele Bäume neu zu

pflanzen, wie vor der Rodung vorhanden waren. Zu verwenden sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher.

Im Freiflächenplan – Bestandteil der Genehmigungsplanung – sind der Baumbestand, zu erhaltende Bäume, Baumrodungen und vorgesehene Neupflanzungen von Bäumen dargestellt (siehe Anlage 2 der Begründung). Detaillierte Festlegungen sind im Zuge der Genehmigungsplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 8. HINWEISE

In Ergänzung der Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch Hinweise auf:

- **Abstandsflächen**  
Vor die Außenwand tretende Bauteile:  
Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben vor die Außenwand tretende Bauteile wie Vordächer, Eingangsrampen und deren Überdachungen außer Betracht (Teil der baulichen Anlage i.S.v. Art. 6 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BayBO).  
Gebäude ohne Aufenthaltsräume:  
In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind Nebengebäude für Kinderwagen, Kinderfahrzeuge etc. zulässig (Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 BayBO).
- **Bodenfunde und Denkmalschutz**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG, Meldepflicht und Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern) hingewiesen.
- Gegen **Oberflächenwasser, Schicht- und Hangdruckwasser** sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- Die Einleitung von **Grund-, Drän- und Schichtwasser** in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
- **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**  
Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern.
- **Baumpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des jeweiligen Versorgungsunternehmens zu beachten.
- **Zweiter Rettungsweg**  
Der zweite Rettungsweg ist baulich sicherzustellen.



## 9. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
<b>I. Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Stadtrates zur Änderung des Bebauungsplanes „Rüdhölle“ unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung.	28.04.2022
<b>II. Billigung des Entwurfs und Anordnung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB</b> Beschluss des Stadtrates zur Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Rüdhölle, 13. Änderung“ in der vorgelegten Fassung sowie Beschluss zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.	24.11.2022
<b>III. Bekanntmachung und Unterrichtung der Öffentlichkeit</b> Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie Hinweis auf die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Möglichkeit der Äußerung nach §13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und 2 BauGB.	09.12.2022 bis 10.01.2023
<b>IV. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf i.d.F. vom 17.11.2022.	13.02.2023 bis einschl. 15.03.2023 (verlängert bis 24.03.2023)
<b>V. Abwägung und Satzungsbeschluss</b> Bericht und Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung. Mit Beschluss des Stadtrates wird der Bebauungsplan „Rüdhölle“, 7. Änderung nach § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 30.03.2023 mit Begründung als Satzung beschlossen.	30.03.2023

Ausgearbeitet:  
**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, 17.11.2022  
ergänzt, 30.03.2023

Anerkannt:

Erster Bürgermeister  
.....

Obernburg a. Main



## Stadt Obernburg

### Beglaubigter Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Obernburg

Sitzung des Stadtrates am 28.04.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

4. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Kita Sonnenhügel  
Beratung und Beschlussfassung

#### **Beschluss:**

##### *Beschluss 1:*

Der Stadtrat der Stadt Obernburg a. Main beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Rüdhölle“ im Bereich des Grundstückes Flurnummer 5544/592 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Rüdhölle, 11. Änderung“. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entscheidung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 ortsüblich bekannt zu machen und die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten.

##### *Beschluss 2:*

Der am 26.11.2015 vom Stadtrat aufgestellte und seit 27.05.2016 wirksame Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rüdhölle, 11. Änderung“ angepasst.

**einstimmig beschlossen**

---

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Stadt Obernburg, 02.05.2022



06

168

5541 / 168

27

1600

**Legende**

- befestigte Flächen / Pflasterbelag
- Rasenfläche
- Sand / Fallschutz
- Fußabstreifer
- Randeinfassung
- Zaunanlage
- Eingang / Ausgänge EG
- Ausgänge UG
- Findlinge
- groß- / kleinkronige Bäume
- Sträucher
- Baumbestand (Rückbau)
- Baumbestand (nach Möglichkeit erhalten; exakte Festlegung im Zuge der Baumaßnahme -> andernfalls Ersatzpflanzung)
- Sträucher / Immergrün entlang Grundstücksgrenze

Alle Bepflanzungen gemäß Vorschlagsliste "Pflanzen für Krippenbereiche" der Kommunalen Unfallversicherung Bayern, Bayerische Landesunfallkasse. (siehe Anlage in den Bauunterlagen)

Nachbarn	
5450, 5544/171, 5544/262	Stadt Oberburg
5544/600	Weiss Rosa Maria
5544/68	Norahs Domus GmbH
	Stadt Oberburg
Fl.-Nr.	Name - Unterschrift

N

**Neubau Kindertagesstätte Sonnenhügel**

Mömlingtalring 92, 63785 Oberburg  
Gemarkung Oberburg, Fl.-Nr. 5544/592

**Stadt Oberburg**

Römerstraße 62-64  
63785 Oberburg  
Telefon: 09372 / 61910  
E-Mail: mail@oberburg.de

**Johann und Eck**  
ARCHITECTEN - INGENIEURE GbR  
Erdstraße 21a  
63927 Bürgstadt  
Telefon: 09371 / 4880-0  
E-Mail: info@johann-eck.de

MASSSTAB  
1:100

Blatt 5

PROJEKT  
22.003\_G\_AA\_#0

**Genehmigungsplanung**

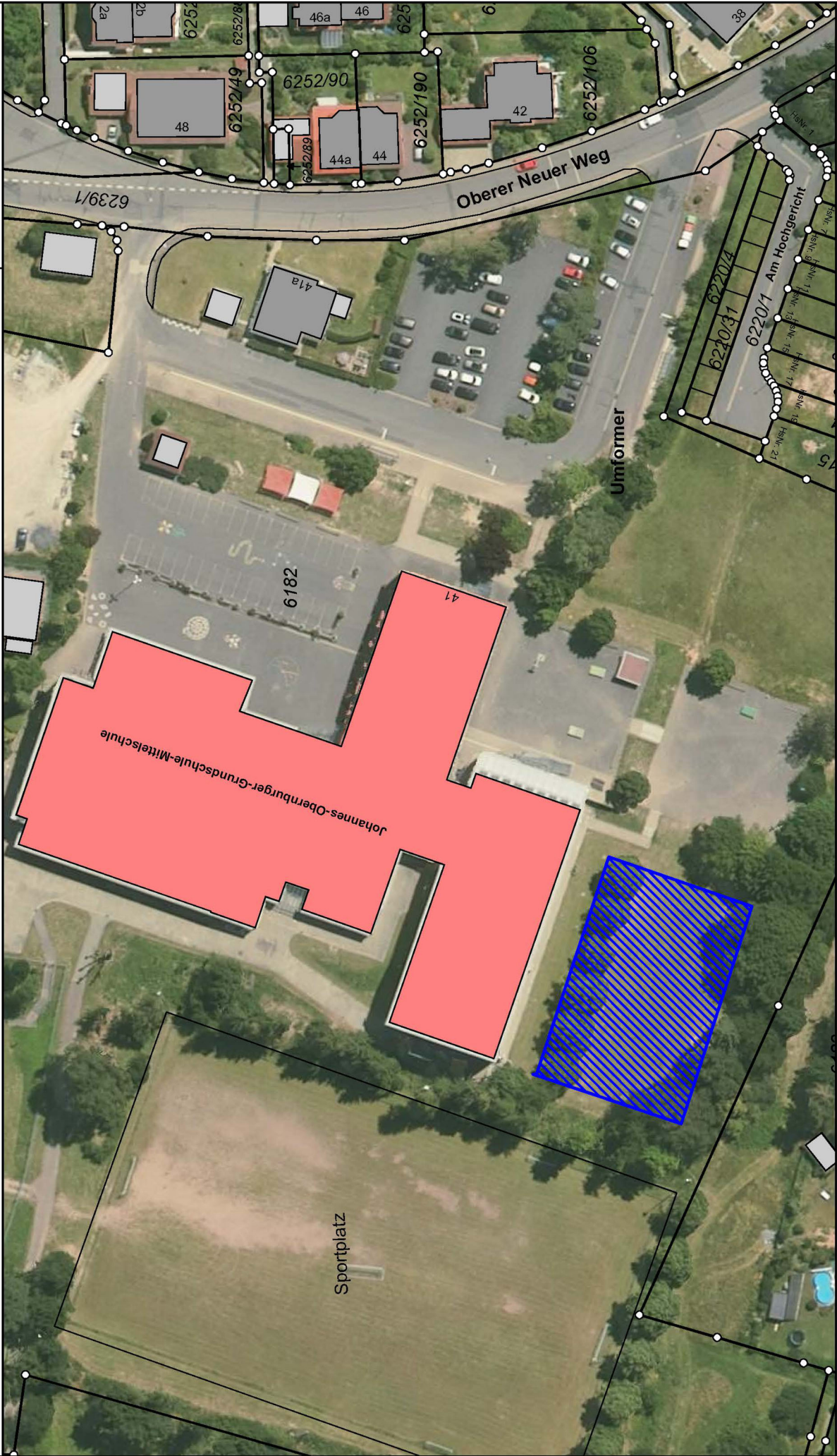
**Freiflächenplan**

Blattgröße	1:189°S4 / A1, lang	Plansteller	rs
Datensatz	22.003_v25_2022_11_24_G_a_p.h	Projektleiter	pl, os, rb
Titel	Freiflächenplan		
Blatt	24.11.2022		

Datum: 20.03.2023

Bearbeiter: -

Gemarkung(en): Obernburg a.Main (415)



Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.  
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und  
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!